

# EXCEL.LENTISSÍM AJUNTAMENT D'ALCOI



## PLA GENERAL D'ORDENACIÓ URBANA

Aprobado por resolución de 20 de julio de 1989, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana (DOGV n.º 5.817, de 18 de agosto de 1989). Redactado al amparo de lo previsto en el Real Decreto 1.346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, así como de los correspondientes reglamentos que desarrollan esta ley.

## NORMATIVA URBANÍSTICA

Texto refundido que incorpora las modificaciones introducidas en el texto original publicado en el BOP de Alicante n.º 212, de 14 de septiembre de 1989

	<u>MODIFICACIONES</u>	<u>Artículos</u>
1	Modificación puntual de la normativa urbanística del vigente PGOU, referente a la construcción de garajes y aparcamientos para vehículos. Aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 22 de diciembre de 2000 (BOP Alicante nº 27, de 2 de febrero de 2001)	164, 277, 305, 307, 308, 309 y 315
2	Modificación puntual, en suelo no urbanizable, del Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy. Aprobada definitivamente por resolución del conseller de Territorio y Vivienda de 3 de noviembre de 2005 (BOP Alicante nº 294, de 26 de diciembre)	552 y 556
3	Modificación de los artículos 483 y 484 de la normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy, relativos a la ordenanza de zonas especiales, zonas CB (Cotes Baixes) y LB (La Beniata). Aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 27 de octubre de 2006 (BOP Alicante nº 272, de 27 de noviembre)	483 y 484
4	Modificación puntual de determinados artículos de la normativa urbanística de zonas verdes de Alcoy. Aprobada definitivamente por resolución del conseller de Territorio y Vivienda de 6 de marzo de 2007 (BOP Alicante nº 116, de 11 de junio)	478 y 479
5	Modificación de determinados artículos de la normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy, relativos a la altura máxima de la edificación en suelo industrial. Aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 28 de noviembre de 2008 (BOP Alicante nº 245, de 22 de diciembre)	455, 483 y 484
6	Modificación del artículo 312.5 de la normativa urbanística del vigente PGOU de Alcoy. Aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 25 de septiembre de 2009 (BOP Alicante nº 191, de 6 de octubre)	312.5
7	Modificación de la normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana de Alcoy, relativa a las urbanizaciones en suelo urbano, artículos 253 y 502. Aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 28 de enero de 2011 (BOP Alicante nº 47, de 9 de marzo)	253 y 502
8	Modificación de determinados artículos de la normativa urbanística del PGOU de Alcoy: altura mínima de la edificación y compatibilidad del uso dotacional con el uso industrial. Aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 28 de noviembre de 2016 (BOP Alicante nº 246, de 27 de diciembre)	158 y 451
9	Modificación puntual del PGOU en la manzana comprendida entre las calles Salvador Allende, Agres, Vistabella y Tibi, y los artículos 350, 469 y 473 de la normativa urbanística. Aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 28 de mayo de 2018 (BOP Alicante nº 117, de 20 de junio)	350, 469 y 473
10	Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana sobre la compatibilidad de determinadas clases de uso dotacional con el uso industrial. Aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 17 de diciembre de 2018 (BOP Alicante nº 19, de 28 de enero de 2019)	350, 353, 444 y 451

ÍNDICE

TÍTULO 1. GENERALIDADES: ÁMBITO DE APLICACIÓN, VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL.....	6
TÍTULO 2. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.....	8
CAPÍTULO 1. AGENTES E INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DEL PGOU.....	8
CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL PGOU.....	8
SECCIÓN 1. Generalidades.....	8
SECCIÓN 2. Instrumentos de planeamiento.....	9
SECCIÓN 3. Planes Especiales.....	9
SECCIÓN 4. Estudios de detalle.....	10
SECCIÓN 5. Programas de Actuación Urbanística.....	11
SECCIÓN 6. Normas y Ordenanzas Especiales y Catálogos.....	11
CAPÍTULO 3. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL PGOU.....	12
SECCIÓN 1. Generalidades.....	12
SECCIÓN 2. Sistemas de actuación.....	13
SECCIÓN 3. Reparcelaciones y parcelaciones urbanísticas.....	14
CAPÍTULO 4. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN DEL PGOU.....	15
SECCIÓN 1. Generalidades.....	15
SECCIÓN 2. Proyectos de urbanización.....	16
SECCIÓN 3. Proyectos de Edificación.....	17
SECCIÓN 4. Otras obras.....	19
TÍTULO 3. INTERVENCIÓN MUNICIPAL DE LA EDIFICACIÓN Y USO Y RÉGIMEN DEL SUELO.....	20
CAPÍTULO 1. GENERALIDADES.....	20
CAPÍTULO 2. TRAMITACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN DEL PGOU.....	21
SECCIÓN 1. Disposiciones generales.....	21
SECCIÓN 2. Tramitación de los instrumentos de ordenación.....	21
SECCIÓN 3. Tramitación de los instrumentos de ejecución del PGOU.....	22
CAPÍTULO 3. TRAMITACIÓN Y LICENCIAS DE LOS INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN DEL PGOU Y DE LOS USOS Y ACTIVIDADES.....	23
SECCIÓN 1. Disposiciones generales.....	23
SECCIÓN 2. Licencia y tramitación de proyectos y obras.....	24
SECCIÓN 3. Licencias de apertura y funcionamiento de industrias y actividades.....	25
CAPÍTULO 4. INFRACCIONES, FISCALIZACIÓN Y RESPONSABILIDAD.....	26
SECCIÓN 1. Ineficacia de alineaciones y licencias.....	26

SECCIÓN 2. Inspección de obras.....	26
SECCIÓN 3. Inspección de urbanizaciones.....	27
SECCIÓN 4. Responsabilidades.....	28
CAPÍTULO 5. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	28
SECCIÓN 1. Declaración.....	29
SECCIÓN 2. Procedimiento.....	30
TÍTULO 4. CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.....	31
CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	31
CAPÍTULO 2. REGULACIÓN DE LAS SITUACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.....	32
CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARA LOS DERECHOS DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO Y DE USO.....	33
Y PROPIEDAD DE INMUEBLES.....	33
TÍTULO 5. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS.....	36
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.....	36
CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE VOLUMEN.....	37
SECCIÓN 1. Parámetros y condiciones de la parcela.....	37
SECCIÓN 2. Parámetros y condiciones de ubicación de la edificación.....	38
SECCIÓN 3. Parámetros y condiciones de ocupación y edificabilidad.....	39
SECCIÓN 4. Parámetros y condiciones de altura de los edificios.....	40
SECCIÓN 5. Sótanos, semisótanos y entreplantas.....	42
SECCIÓN 6. Tipos básicos de edificación.....	43
CAPÍTULO 3. CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN.....	44
SECCIÓN 1. Generalidades.....	44
SECCIÓN 2. Condiciones higiénicas y de confort en los locales.....	45
SECCIÓN 3. Condiciones higiénicas de los edificios: Patios.....	46
SECCIÓN 4. Condiciones de los servicios y dotaciones.....	48
SECCIÓN 5. Condiciones de seguridad.....	50
SECCIÓN 6. Condiciones ambientales.....	53
CAPÍTULO 4. CONDICIONES ESTÉTICAS.....	55
SECCIÓN 1. Generalidades.....	55
SECCIÓN 2. Fachadas y medianerías.....	56
SECCIÓN 3. Salientes, vuelos y elementos publicitarios.....	57
SECCIÓN 4. Protección del arbolado y áreas ajardinadas.....	57
CAPÍTULO 5. NORMAS PARA LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS.....	58
SECCIÓN 1. Generalidades.....	58

SECCIÓN 2. Condiciones del servicio de abastecimiento de agua.....	59
SECCIÓN 3. Condiciones de las redes de riego.....	60
SECCIÓN 4. Condiciones de las redes de hidrantes contra incendios.....	60
SECCIÓN 5. Condiciones general del servicio de saneamiento y red de alcantarillado .....	61
SECCIÓN 6. Condiciones de las redes de distribución de energía eléctrica.....	62
SECCIÓN 7. Condiciones del servicio de alumbrado público.....	63
SECCIÓN 8. Condiciones de red viaria y espacios libres.....	64
TÍTULO 6. NORMATIVA DE USOS.....	65
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.....	65
CAPÍTULO 2. USO VIVIENDA.....	67
CAPÍTULO 3. USO INDUSTRIAL.....	69
CAPÍTULO 4. USO SERVICIOS DEL AUTOMÓVIL.....	71
SECCIÓN 1. Generalidades.....	71
SECCIÓN 2. Garajes.....	72
SECCIÓN 3. Talleres del automóvil.....	74
SECCIÓN 4. Estaciones de servicio.....	74
SECCIÓN 5. Depósitos de vehículos usados.....	75
CAPÍTULO 5. USO TERCIARIO.....	75
SECCIÓN 1. Generalidades.....	75
SECCIÓN 2. Uso de oficina.....	75
SECCIÓN 3. Uso comercial.....	76
SECCIÓN 4. Uso recreativo.....	78
SECCIÓN 5. Uso turístico-residencial.....	78
CAPÍTULO 6. USO DOTACIONAL.....	80
TÍTULO 7. NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO.....	81
CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES.....	81
CAPÍTULO 2. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN CERRADA.....	83
SECCIÓN 1. Condiciones comunes a todas las zonas.....	83
SECCIÓN 2. Condiciones de la zona C-1: manzana densa.....	84
SECCIÓN 3. Condiciones de la zona C-2: Manzana con patio central.....	85
SECCIÓN 4. Condiciones de la zona C-3: Barrios periféricos.....	86
CAPÍTULO 3. ORDENANZA DE EDIFICACIÓN ABIERTA.....	87
SECCIÓN 1. Condiciones comunes a todas las zonas.....	87
SECCIÓN 2. Condiciones de la zona A-1: Edificación abierta extensiva.....	89
SECCIÓN 3. Condiciones de la zona A-2 : Edificación abierta media.....	90

<u>SECCIÓN 4. Condiciones de la zona A-3: Edificación abierta intensiva.....</u>	<u>91</u>
<u>CAPÍTULO 4. ORDENANZA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR.....</u>	<u>92</u>
<u>SECCIÓN 1. Condiciones comunes a todas las zonas.....</u>	<u>92</u>
<u>SECCIÓN 2. Condiciones de la zona U-1: Unifamiliar adosada.....</u>	<u>93</u>
<u>SECCIÓN 3. Condiciones de la zona U-2: Unifamiliar aislada intensiva.....</u>	<u>94</u>
<u>SECCIÓN 4. Condiciones de la zona U-3: Unifamiliar aislada extensiva.....</u>	<u>95</u>
<u>CAPÍTULO 5. ORDENANZA INDUSTRIAL.....</u>	<u>96</u>
<u>SECCIÓN 1. Ámbito, categorías y condiciones generales.....</u>	<u>96</u>
<u>SECCIÓN 2. Industrias en manzana cerrada.....</u>	<u>96</u>
<u>SECCIÓN 3. Industrias en edificación aislada.....</u>	<u>97</u>
<u>SECCIÓN 4. Industrias en barrancos.....</u>	<u>99</u>
<u>CAPÍTULO 6. ORDENANZA DOTACIONAL.....</u>	<u>100</u>
<u>SECCIÓN 1. Ámbito, categorías y condiciones generales.....</u>	<u>100</u>
<u>SECCIÓN 2. Condiciones de la zona D1.....</u>	<u>101</u>
<u>SECCIÓN 3. Condiciones particulares de la zona D2.....</u>	<u>102</u>
<u>CAPÍTULO 7. ORDENANZA ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.....</u>	<u>102</u>
<u>CAPÍTULO 8. ORDENANZA DE ZONAS ESPECIALES.....</u>	<u>104</u>
<u>CAPÍTULO 9. CONDICIONES PARA LOS PLANES ESPECIALES EN SUELO URBANO</u>	<u>105</u>
<u>SECCIÓN 1. Normas generales.....</u>	<u>105</u>
<u>SECCIÓN 2. Condiciones particulares de PE de suelo industrial en barrancos.....</u>	<u>106</u>
<u>SECCIÓN 3. Condiciones particulares del PE del Baradello y Estepar y Sol y Camp</u>	<u>107</u>
<u>SECCIÓN 4. Condiciones particulares de PE en Casco Antiguo.....</u>	<u>108</u>
<u>SECCIÓN 5. Condiciones particulares del PE Al-Azrak.....</u>	<u>109</u>
<u>SECCIÓN 6. Condiciones particulares del PE Estación Ferroviaria.....</u>	<u>109</u>
<u>TÍTULO 8. NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE.....</u>	<u>110</u>
<u>CAPÍTULO 1. ÁMBITO, CATEGORÍAS Y CONDICIONES GENERALES.....</u>	<u>110</u>
<u>CAPÍTULO 2. CONDICIONES DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.....</u>	<u>111</u>
<u>SECCIÓN 1. Condiciones generales.....</u>	<u>111</u>
<u>SECCIÓN 2. Condiciones particulares del sector SUP-1 Polígono Industrial Sur.....</u>	<u>112</u>
<u>SECCIÓN 3. Condiciones particulares del sector SUP-2 Polígono Industrial Norte.....</u>	<u>113</u>
<u>SECCIÓN 4. Condiciones particulares del sector SUP-3 Riquer.....</u>	<u>114</u>
<u>CAPÍTULO 3. SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.....</u>	<u>115</u>
<u>TÍTULO 9. NORMAS PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE.....</u>	<u>117</u>
<u>CAPÍTULO 1. ÁMBITO, CATEGORÍAS Y CONDICIONES GENERALES.....</u>	<u>117</u>

<u>CAPÍTULO 2. SUELO NO URBANIZABLE DE RÉGIMEN GENERAL.....</u>	<u>119</u>
<u>CAPÍTULO 3. CATEGORÍAS ESPECIALES EN SUELO NO URBANIZABLE.....</u>	<u>124</u>
<u>TÍTULO 10. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES.....</u>	<u>126</u>
<u>    CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES.....</u>	<u>126</u>
<u>    CAPÍTULO 2. NORMAS PARTICULARES PARA SISTEMAS FERROVIARIOS.....</u>	<u>127</u>

## TÍTULO 1

### GENERALIDADES: ÁMBITO DE APLICACIÓN, VIGENCIA, REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL

#### **Artículo 1. Naturaleza**

El presente documento constituye la “Normativa Urbanística” integrante del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Alcoy, de acuerdo con el artículo 12.3.C de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Texto Refundido por Real Decreto 1.346/1976, de 9 de abril).

#### **Artículo 2. Ámbito**

La Normativa Urbanística determina el régimen jurídico correspondiente a la totalidad del suelo comprendido en el municipio de Alcoy; regula su uso y todas las actuaciones urbanísticas y edificatorias que se proyecten o realicen, tanto públicas como privadas.

#### **Artículo 3. Vigencia**

1. El PGOU tiene una vigencia indefinida desde la fecha de publicación de su Aprobación Definitiva, sin perjuicio de las Revisiones y Modificaciones a las que pueda estar sometido en virtud de esta misma Normativa.
2. No obstante lo anterior y a los efectos de establecer un límite máximo al crecimiento del suelo urbanizable, el Plan contempla en su metodología un horizonte temporal de veinticinco años.

#### **Artículo 4. Aplicación e interpretación de la Normativa**

1. La aplicación e interpretación de la Normativa, corresponde al ayuntamiento. La Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana y sus Reglamentos, así como la legislación de Régimen Local, serán de aplicación subsidiaria.
2. Como Norma general y siempre que sobre un determinado tema existan limitaciones distintas, será efectiva la más restrictiva de ellas.

#### **Artículo 5. Legislación ulterior**

La presente Normativa, en cuanto a los Órganos o Entes actuantes, sus competencias y, en general, al propio contenido de las materias que regula, queda supeditada a la legislación dictada con posterioridad a la aprobación definitiva del PGOU que sea de aplicación.

#### **Artículo 6. Revisión del PGOU**

1. Se entiende por Revisión del PGOU la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio ordenado, motivados por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias, de carácter demográfico, económico u otras que justifiquen variaciones en la clasificación del suelo previamente adoptada y que indican sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan.
2. Además de lo establecido con carácter general en los artículos 47 y 48 del TR y concordantes del RP, procederá la Revisión del PGOU cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias:
  - a) Cuando éste resulte sustancialmente afectado por determinaciones de una figura de planeamiento vinculante de ámbito nacional, supraprovincial, provincial o comarcal, que hagan necesaria tal revisión.

- b) Cuando lo exija alguna necesidad de tipo dotacional o infraestructural que no pueda ser satisfecha dentro del presente Planeamiento ni por una modificación del mismo.
  - c) Cuando en el desarrollo del PGOU se hayan formulado y aprobado la totalidad de los Planes Parciales correspondientes al uso residencial clasificados dentro del suelo urbanizable y se encuentren ejecutados al menos en un 75 por ciento de su edificabilidad.
  - d) Cuando se haya ejecutado el 75 por ciento de la edificabilidad de los sectores de suelo urbanizable calificado de uso industrial.
3. Cuando las circunstancias lo exigieren, y aún no estando en ninguno de los supuestos anteriores, el Ayuntamiento podrá solicitar de la Consellería de Obres Públiques, Urbanisme y Transports de la Generalitat Valenciana el acuerdo de revisión del PGOU.
4. El procedimiento de Revisión se ajustará a las mismas disposiciones establecidas para la formación del PGOU.

### **Artículo 7. Modificación del PGOU**

1. La Alteración de las determinaciones del PGOU cuando no queden incluidas dentro de los supuestos de Revisión, serán consideradas como modificaciones, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo.
2. No obstante, no se considerarán modificaciones del Plan:
- a) Las alteraciones o modificaciones puntuales originadas por la simple concreción de la documentación gráfica o normativa del PGOU, necesaria para el desarrollo del mismo a través de figuras de Planeamiento de rango menor.
  - b) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales que desarrollen y detallen a efectos parciales de la presente Normativa.
  - c) Las rectificaciones, adiciones o supresiones de elementos del Catálogo de edificios de interés, con el procedimiento que en el propio Catálogo se establece.
3. Se requerirán los medios de aprobación que prevén los artículos 161 y 162 del Reglamento de Planeamiento cuando en la modificación concorra alguna de las circunstancias en ellos citadas tendiendo en cuenta las modificaciones operadas en dichos artículos por la Ley 40/81 y R.D. 3.183/81, en cuanto al quorum de adopción del acuerdo de modificación y por el R.D. 299/1979 de Transferencias al Consell del País Valencià en cuanto a los órganos intervinientes.
4. La modificación de cualquiera de los elementos del PGOU se sujetará a las mismas disposiciones que su formulación.

### **Artículo 8. Revisión del programa de actuación**

El programa de actuación del PGOU será revisado periódicamente cada cuatro años desde la fecha de vigencia del mismo y, en cualquier caso, en los supuestos siguientes:

- a) Cuando al cierre de cada ejercicio anual, se detecte una desviación entre la inversión realizada y la prevista, que comprometa el cumplimiento de las determinaciones del programa para los años siguientes.
- b) Cuando por ejecución de obras, otras actuaciones o aplicación de inversiones no programadas del Ayuntamiento, Administración Autónoma o Central, queden sustancialmente alteradas las determinaciones del programa.

## TÍTULO 2 DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

### CAPÍTULO 1 Agentes e instrumentos de desarrollo del PGOU

#### **Artículo 9. Agentes actuantes**

1. La dirección del desarrollo del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Alcoy, sin perjuicio de la intervención de otros órganos de las Administraciones Central y Autonómica y de los particulares en la forma que establecen la legislación urbanística y estas normas.
2. El programa de actuación determina la vinculación de los distintos agentes urbanísticos a cada una de las actuaciones programadas del Plan y señala las respectivas responsabilidades en la redacción de los instrumentos de Ordenación Gestión y Ejecución del mismo, estableciendo en cada caso su participación en la obtención de suelo y construcción de las obras de infraestructura y edificación de los sistemas Generales y Sectoriales del Plan.
3. El incumplimiento de las determinaciones del Programa por parte de los Agentes Urbanísticos facultará al Ayuntamiento para establecer las oportunas revisiones o modificaciones sin perjuicio de las acciones legales pertinente o pérdida de derechos urbanísticos que tal incumplimiento comporten.

#### **Artículo 10. Instrumentos de desarrollo del PGOU**

Cualquier actuación en desarrollo de las determinaciones del PGOU queda regulada a través de alguna de las siguientes clases de instrumentos:

- a) Instrumentos de ordenación
- b) Instrumentos de gestión
- c) Instrumentos de ejecución

### CAPÍTULO 2 Instrumentos de ordenación del PGOU

#### SECCIÓN 1

##### Generalidades

#### **Artículo 11. Objeto y tipos**

Los instrumentos de ordenación desarrollan, y detallan las determinaciones del Plan General en las diferentes clases de suelo, pudiendo tener el carácter de figuras de Planeamiento o figuras normativas. Se prevén los siguientes tipos:

- Planes parciales
- Planes especiales
- Estudios de Detalle
- Programas de actuación urbanística
- Normas y Ordenanzas Especiales y Catálogos

#### **Artículo 12. Avances**

1. Con independencia de lo dispuesto en la LS y sus Reglamentos, a petición del Ayuntamiento o por propia iniciativa de las Entidades, Organismos o particulares que promuevan las figuras de planeamiento o normativas antes relacionadas, se redactarán Avances que sirvan de

orientación a la formación de los documentos definitivos.

2. Los avances deberán contener una memoria en la que se describan los objetivos y criterios de ordenación o reglamentación propuesta, a la que se acompañará la documentación gráfica precisa para definir sintéticamente las características de la actuación.

## SECCIÓN 2

### Instrumentos de planeamiento

#### **Artículo 13. Objeto**

Toda actuación de edificación o urbanización en terrenos clasificados como suelo urbanizable programado o en desarrollo de un Programa de Actuación Urbanística aprobado, requerirá previamente la redacción de un Plan Parcial.

#### **Artículo 14. Ámbito**

1. Los Planes Parciales que desarrollen el PGOU en el suelo urbanizable programado, se redactarán para la ordenación de un sector o sectores completos de los definidos en el propio Plan General, ajustándose a las Normas particulares que establece esta normativa para cada uno de ellos.

2. Podrán redactarse Planes Parciales que abarquen varios sectores completos de suelo urbanizable programado, siempre que concurren las siguientes circunstancias.

a) Que los sectores estén comprendidos dentro del mismo período cuatrienal de los dos que establece el programa de actuación del PGOU.

b) Que no exista solución de continuidad espacial entre los mismos.

3. Los Planes Parciales que desarrollen Programas de Actuación Urbanística deberán tener como ámbito mínimo el territorio completo afecto a cada etapa de ejecución de dicho programa.

#### **Artículo 15. Contenido, determinaciones y documentación**

Los Planes Parciales deberán contener como mínimo las determinaciones y documentación que se establecen en el artículo 13 del TR y Capítulo V del Título I del RP y se ajustarán en todo caso a las condiciones particulares de los respectivos sectores, fijadas en el Título VIII de la presente Normativa Urbanística.

## SECCIÓN 3

### SECCIÓN 3. Planes Especiales

#### **Artículo 16. Planes Especiales previstos**

El presente PGOU señala los diferentes Planes Especiales a redactar en suelo clasificado como urbano, así como las determinaciones y directrices básicas que deben de cumplir en coordinación con los objetivos fundamentales del PGOU.

#### **Artículo 17. Desarrollo de sistemas Generales mediante Planes Especiales**

Asimismo, los sistemas Generales se definirán y programarán mediante esta figura de Planeamiento, con las determinaciones y en los plazos que señale el PGOU.

### **Artículo 18. Otros Planes Especiales**

Siempre que se justifique su necesidad o conveniencia y su coherencia con los objetivos generales del PGOU, podrán redactarse otros Planes Especiales para la ordenación de recintos y conjuntos artísticos, protección del paisaje y de las vías de comunicación, conservación del medio rural en determinados lugares, reforma interior, infraestructuras de núcleos o finalidades análogas a las expuestas.

### **Artículo 19. Contenido, determinaciones y documentación**

1. Los Planes Especiales se redactarán de acuerdo con los artículos 76 a 87 del Reglamento de Planeamiento y con lo que específicamente se establezca en las Normas Particulares para los expresamente previos en el PGOU.
2. Los Planes Especiales no podrán modificar la clasificación del suelo, ni ninguna de las previsiones que establece el presente Plan. Sólo se autorizará modificaciones de la Normativa de usos urbanísticos y equipamientos y estén debidamente razonadas.

## SECCIÓN 4

### Estudios de detalle

### **Artículo 20. Objeto**

1. Los Estudios de Detalle se redactarán de acuerdo con las determinaciones y limitaciones del artículo 65 del RP, en el marco de las determinaciones establecidas en el PGOU y Planes Parciales con las siguientes finalidades:
  - a) Señalar y reajustar alineaciones y rasantes o concretar éstas con las limitaciones establecidas en el artículo 7.2.a de estas Normas.
  - b) Ordenar volúmenes con sujeción a lo que las figuras de rango superior establezcan en cuanto a ocupación, alturas y densidades máximas.
  - c) Definir el trazado viario interior y pormenorizar la ubicación de los usos del suelo con sujeción al Planeamiento de rango superior, en el ámbito que para ellos se señala.
2. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán ocasionar perjuicios ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

### **Artículo 21. Facultad discrecional del Ayuntamiento**

En actuaciones de suficiente importancia el ayuntamiento podrá exigir la previa redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para la concesión de una licencia de edificación.

### **Artículo 22. Contenido, determinaciones y documentación**

Los Estudios de Detalle contendrán como mínimo la Documentación que establece el artículo 66 del RP y, en todo caso, la complementaria que se exija en esta Normativa a los previstos en el PGOU.

## SECCIÓN 5

### Programas de Actuación Urbanística

#### **Artículo 23. Objeto**

La ordenación de terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado se efectuará mediante Programas de Actuación Urbanística, cuya redacción y aprobación será preceptiva para la homologación de esos terrenos como programados.

#### **Artículo 24. Determinaciones**

Los Programas de Actuación Urbanística se atenderán a las disposiciones generales que se establecen en el artículo 71 del RP y contendrán las determinaciones que se estipulan en el artículo 72 del mismo texto legal.

#### **Artículo 25. Ámbito**

El ámbito mínimo de planeamiento a considerar en los Programas de Actuación Urbanística será el de una unidad urbanística integrada, tal como se define en el artículo 71.2 del RP y, en todo caso, se atenderá a lo dispuesto en el título VIII capítulo 3 de estas Normas.

#### **Artículo 26. División de los PAU en sectores**

El Programa de Actuación Urbanística fijará el o los Planes Parciales que deberán desarrollarlo.

#### **Artículo 27. Documentación**

1. Los PAU contendrán como mínimo la documentación que se señala en el artículo 74 del Reglamento de Planeamiento.
2. El Ayuntamiento podrá exigir en cada caso, la documentación complementaria que entienda necesaria y que justifique que la actuación no provoca impactos negativos de cualquier orden no tolerables en el medio natural o urbano.

## SECCIÓN 6

### Normas y Ordenanzas Especiales y Catálogos

#### **Artículo 28. Normas Especiales de Protección**

1. Con los fines establecidos en el artículo 78.3 del RP y cuando no sea necesaria la redacción de un Plan Especial, podrán dictarse Normas Especiales de Protección en desarrollo de las determinaciones del PGOU o como complemento de éstos, para la catalogación, conservación, restauración y mejora de los edificios o conjuntos urbanos, y de los elementos o espacios naturales, con expresión de las limitaciones de usos o instalaciones incompatibles con su carácter.
2. Su tramitación será la misma que la establecida en esta Norma para los Planes Especiales.

#### **Artículo 29. Ordenanzas Complementarias**

1. El Ayuntamiento podrá dictar Ordenanzas Complementarias que regulen aspectos específicos en relación con la aplicación del planeamiento, usos del suelo, actividades, condiciones de las obras y edificaciones o cualesquiera otros de su competencia, en desarrollo de las determinaciones y objetivos del PGOU.
2. Específicamente, en el plazo máximo de un año se redactarán las siguientes:

- a) Ordenanza de eliminación de barreras arquitectónicas que complementen lo dispuesto en los artículos 268.3 y 308.2.
  - b) Complementos y/o correcciones a las determinaciones contenidas en la Sección 6ª, capítulo 3, Título V de esta Normativa respecto a la compatibilidad entre la actividad industrial y otros usos.
3. Su tramitación y posterior aprobación corresponde al Ayuntamiento de Alcoy según las competencias atribuidas en el Decreto Ley 16/1981, siempre que su contenido no vulnere lo dispuesto en el artículo 7 de las presentes Normas.

### **Artículo 30. Catálogos**

1. Con independencia del contenido en el presente PGOU y de los anexos a los Planes Parciales o Especiales, cuya tramitación y aprobación será simultánea a la de las figuras de planeamiento a las que se asocian, el Ayuntamiento podrá establecer de oficio o a instancia de otros Organismo competentes, catálogos de edificios, elementos o espacios naturales protegidos, con expresión de las limitaciones de uso o actuaciones que tal protección comporte.
2. Su aprobación, si no implica revisión o modificación del PGOU, corresponde al propio Ayuntamiento previo sometimiento al régimen de publicidad que se establece para el Planeamiento Parcial y Especial.

## CAPÍTULO 3

### Instrumentos de gestión del PGOU

## SECCIÓN 1

### Generalidades

### **Artículo 31. Condiciones generales de gestión**

Las actuaciones urbanísticas que, en ejecución de las determinaciones del PGOU sean necesarias en el suelo urbano y urbanizable programado, se realizarán previa delimitación de Polígonos o Unidades de Actuación y con el pertinente señalamiento del sistema de actuación, en los casos y condiciones señaladas en el artículo 117 de la LS y concordantes del RGU, al objeto de garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios que la actuación comporte.

### **Artículo 32. Actuaciones aisladas en suelo urbano y ejecución de Sistemas Generales**

1. Las actuaciones aisladas en suelo urbanos que, por su significación puntual y carácter específico no puedan ser asignadas a Polígonos o Unidades de Actuación, se ejecutarán mediante el sistema de expropiación, previa delimitación de las fincas afectadas y con sujeción al procedimiento establecido por la Ley de Expropiación Forzosa.
2. La ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos, podrá efectuarse mediante este procedimiento, de acuerdo con lo señalado en el artículo 194 de RG.

### **Artículo 33. Procedimientos de gestión no reglados**

1. Los convenios urbanísticos que tienen por objeto la obtención de suelo público y que se incorporarán como determinaciones del PGOU, deberán ser elevados a Documento Público en el plazo de tres meses desde la aprobación definitiva de éste.
2. Podrán prescindirse o suprimirse los polígonos y unidades de actuación y sus respectivos sistemas de actuación previamente fijados en el PGOU u otros instrumentos que lo desarrollen,

así mediante acuerdo entre el Ayuntamiento y los propietarios afectados, que no sea lesivo para terceros, pueden establecerse convenios urbanísticos que tengan como resultado la consecución de objetivos previstos en esa determinada actuación, sin que el cambio en el procedimiento de gestión suponga modificaciones del PGOU o Planes Parciales o Especiales respectivos.

3. Este procedimiento mediante convenio no sujeto a los sistemas de actuación reglados (expropiación, cooperación o compensación) podrá seguirse en actuaciones que no tengan fijadas previamente delimitación de polígono o unidades de actuación en suelo urbano, no siendo en tal caso de aplicación el artículo 118 de la LS y el concordante artículo 38 del RGU.

### **Artículo 34. Delimitaciones de polígonos y unidades de actuación**

1. Cuando el PGOU no delimite los polígonos o unidades de actuación o sea procedente la modificación de las ya delimitadas, siempre que no se este en el supuesto establecido en el apartado 3 del artículo anterior, se establecerá con el procedimiento señalado en el artículo 38 del RGU.

2. Será posible la delimitación de polígonos o unidades de actuación en suelo urbano en superficies espacialmente discontinuas, siempre que se cumplan las condiciones del apartado 2 del artículo 117 de la LS o sea posible en cualquier caso la distribución justa de beneficios y cargas entre los propietarios.

3. El Ayuntamiento podrá exigir que los Planes Parciales, Especiales o Estudios de Detalle contengan la delimitación de los polígonos o unidades de actuación que hagan posible su ejecución.

## SECCIÓN 2

### Sistemas de actuación

### **Artículo 35. Procedimientos reglados**

1. La ejecución de los polígonos o unidades de actuación se realizará mediante alguno de los sistemas de actuación señalados en el artículo 152 del RGU, siendo preferentes los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando razones de urgencia o necesidad previamente motivadas, exijan la aplicación del sistema de expropiación.

2. Si el sistema de actuación no queda establecido en el presente PGOU o en los Planes que lo desarrollen, se determinará cuando se delimite el polígono o unidad de actuación, y en todo caso según el procedimiento establecido en el artículo 38 del RGU.

### **Artículo 36. Sistema de compensación**

1. El sistema de compensación tiene por objeto, conforme a lo establecido en el artículo 157 del RGU, la gestión y ejecución de la urbanización de un polígono o unidad de actuación por los mismos propietarios del suelo comprendido en su perímetro, quienes habrán de constituir en Junta de compensación.

Esta deberá constituirse mediante escritura pública en el plazo de dos meses desde la aprobación de sus Bases y Estatutos y deberá presentar el Proyecto de compensación dentro de los ocho meses a contar desde su constitución formal.

2. Se entenderán incluidos en la Junta de Compensación los propietarios afectados por sistemas generales que, aún siendo exteriores al polígono, sean asignables a él. Esta deberá constituirse mediante escritura pública.

3. En todo caso, se estará a lo dispuesto en el Capítulo II del Título V del RGU.

### **Artículo 37. Sistema de cooperación**

1. En el sistema de cooperación, conforme se establece en el artículo 186 del RGU, los propietarios del polígono o unidades de actuación aportan el suelo de cesión obligatoria, ejecutando el Ayuntamiento las obras de urbanización, cuyos costes serán a cargo de los propietarios afectados.
2. Salvo en los supuestos contemplados en el artículo 73 del RGU, para la aplicación del sistema de cooperación será necesaria la redacción del correspondiente Proyecto de Reparcelación.
3. En todo caso, se estará a lo dispuesto en el Capítulo III del Título V del RGU.

### **Artículo 38. Sistema de expropiación**

1. Para la realización de los sistemas generales o algunos de sus elementos, de actuaciones aisladas en suelo urbano y para la urbanización de polígonos o unidades de actuación completas, el Ayuntamiento podrá adquirir por expropiación el suelo en áreas previamente delimitadas, procediendo a la ejecución de las obras necesarias.
2. En cada caso se estará a lo dispuesto en el Capítulo IV del Título V del RGU.

## SECCIÓN 3

### Reparcelaciones y parcelaciones urbanísticas

#### **Artículo 39. Reparcelaciones**

1. Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en el polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos.
2. Las excepciones al trámite de reparcelación, compensaciones económicas sustitutorias, procedimiento, contenido y competencias, se regulan en el Título III del RGU.
3. El proyecto de reparcelación se ajustará a lo establecido en los artículos 82 al 84 del RGU, debiéndose reseñar el destino urbanístico de cada parcela y justificar la inexistencia de parcelas cuyas dimensiones las hagan inedificables.

#### **Artículo 40. Parcelaciones urbanísticas**

1. Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.
2. No se podrá efectuar ninguna reparcelación urbanística en suelo urbanizable sin que previamente haya sido aprobado el Plan Parcial del sector correspondiente. En suelo no urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.
3. Toda parcelación urbanística estará sujeta a licencia.

#### **Artículo 41. Indivisibilidad**

1. Serán indivisibles:
  - a) Las parcelas determinadas como mínimas en el presente Plan en suelo urbano y no urbanizable y en el correspondiente Plan Parcial en suelo urbanizable.
  - b) Las parcelas que sean iguales o menores a las mínimas, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por propietarios de fincas colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.
  - c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con los fines señalados en el apartado anterior.

d) Las parcelas edificables en una proporción de volumen en relación con su superficie, cuando se construyera el correspondiente a toda su superficie, o en el caso de que se edificara en proporción menor, la porción del exceso, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

2. En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar en ellos, los lotes resultantes de una parcelación efectuada con infracción de las disposiciones que anteceden.

## CAPÍTULO 4

### Instrumentos de ejecución del PGOU

#### SECCIÓN 1

#### Generalidades

##### **Artículo 42. Objeto**

La definición de las obras de construcción o de cualquier otra actuación que comporte la implantación, eliminación o transformación física de cualquier elemento en desarrollo de la ejecución del PGOU, requerirá la redacción y presentación de un proyecto técnico, como requisito indispensable para la solicitud de la preceptiva licencia.

##### **Artículo 43. Clases**

Se establecen las siguientes clases de proyectos técnicos:

- Urbanización
- Edificación
- Otras obras

##### **Artículo 44. Contenido**

Los proyectos técnicos contendrán la documentación suficiente que permita una correcta definición de la actuación que se pretende realizar y, sin perjuicio de las excepciones que se determinan en estas Normas para la tramitación abreviada de los mismos cuando haya lugar y de los documentos complementarios que sean requeridos en casos específicos, constará básicamente de:

- a) Memoria con una descripción de la actuación, objeto, naturaleza, características y especificaciones técnicas de la misma con una justificación de su adecuación a la normativa que le sea de aplicación
- b) Planos que la sitúen y definan geoméricamente
- c) Presupuesto (con una descripción suficiente de las unidades a ejecutar)

##### **Artículo 45. Titulación y visado**

Los proyectos cuando por su contenido lo exija la legislación vigente, serán suscritos por técnico competente y visados cuando esté previsto por el Colegio Profesional respectivo, siendo de aplicación lo contenido en los artículos 46 al 50 del RDU.

##### **Artículo 46. Licencias**

Las licencias se entenderán concedidas a cada actuación en los términos que definan los respectivos proyectos que sirvieron para su tramitación, entendiéndose que las alteraciones de las especificaciones contenidas en ellos en el transcurso de la realización de las obras, deberán someterse a autorización municipal en los términos que señala el artículo 49 del TR, salvo que dichas alteraciones se refieran a especificaciones constructivas sobre las que no se

haga advertencia expresa en las condiciones particulares de la licencia y no contenidas en el propio proyecto o sin incidencia en las materias o condiciones reguladas en estas Normas.

## SECCIÓN 2

### Proyectos de urbanización

#### **Artículo 47. Objeto**

1. Los proyectos de urbanización definen las obras de infraestructuras viarias, acondicionamiento de espacios libres y servicios, en desarrollo de las propias determinaciones del PGOU y de los Planes Especiales en el suelo urbano, de los Planes Parciales en suelo urbanizable o de Planes Especiales u otras actuaciones de infraestructuras permitidas en suelo no urbanizable.

2. Las prescripciones de esta sección serán de aplicación a las obras de urbanización de los sistemas generales cuando no contradigan lo estipulado en Título X Capítulo 1 que regula su régimen.

#### **Artículo 48. Obras de urbanización**

Los proyectos de urbanización comprenderán total o parcialmente en su caso las obras de:

- a) Excavación y movimiento de tierras
- b) Pavimentación y señalización de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres
- c) Distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios en su caso
- d) Alcantarillado para la evacuación de las aguas pluviales y residuales y su depuración, en su caso
- e) Distribución de energía eléctrica y red de alumbrado público
- f) Red de canalización telefónica, conducción de gas o cualquier otra que se estime necesaria, si el Plan Parcial no justifica expresamente la no procedencia de estos servicios, a tenor de lo establecido en el artículo 53.2 del RP
- g) Galerías de servicios para la canalización conjunta de varias redes de infraestructura citadas
- h) Jardinería en el sistema de espacios libres
- i) Las obras de enlace de estos servicios con los generales de la ciudad, acreditando que éstos tienen la capacidad suficiente

#### **Artículo 49. Características de las obras**

Las características mínimas de los servicios anteriormente enumerados, se ajustarán a las Normas generales correspondientes, incluidas en el Capítulo 5 del Título V y a las particulares que le sean de aplicación.

#### **Artículo 50. Ámbito**

Los proyectos de urbanización que desarrollen las determinaciones de un Plan Parcial o Especial, tendrán como ámbito mínimo el de uno de los polígonos del Plan.

#### **Artículo 51. Contenido específico**

1. Los proyectos de urbanización contendrán la documentación que se establece en el artículo 69 del RP, a la que se añadirá un Plan detallado de las obras desagregado en capítulos y fases si las hubiera.

2. La documentación gráfica se presentará a una escala tipo mínima 1:1.000, excepto si por los servicios técnicos municipales se considera que, en ámbitos de gran extensión superficial,

otras escalas más reducidas procuran una definición aceptable de las obras a realizar.

3. Los planos señalarán los espacios libres y otras áreas de uso público o privado que queden afectados por las obras.

### **Artículo 52. Normas, ordenanzas y pliegos de condiciones**

El Ayuntamiento podrá redactar y aprobar Normas, Ordenanzas Especiales y Pliegos Generales de condiciones Técnicas y Administrativas en desarrollo de las determinaciones del PGOU y de acuerdo con lo establecido en los artículos 47 al 51 de la presente Normativa, al objeto de uniformar criterios de diseño, tipificar especificaciones técnicas y reglamentar la tramitación de los proyectos de urbanización.

## SECCIÓN 3

### Proyectos de Edificación

#### **Artículo 53. Objeto y clases**

Los proyectos de edificación definen las obras a realizar sobre edificios existentes o para las construcciones de nueva planta. Se dividen, en función del carácter y grado de intervención, en las siguientes clases:

- a) Obras de demolición
- b) Obras sobre edificios existentes
- c) Obras de nueva edificación

#### **Artículo 54. Condiciones comunes a todos los proyectos de edificación**

1. Son de aplicación los artículos 44 a 46 de las presentes Normas, correspondiendo presentar la documentación técnica definida como Proyecto Básico (RD 2.512/1977) de 17 de junio.

2. En la memoria se justificará expresamente la adecuación del proyecto a las Normas Generales que señalan las condiciones de la edificación y de los usos y las particulares que según la clasificación y calificación del suelo sean de aplicación.

En hoja aparte y al objeto de facilitar el visado del técnico del proyecto, se consignarán los anteriores datos de forma abreviada.

#### **Artículo 55. Obras de demolición**

1. Los proyectos de demolición aportarán la documentación gráfica necesaria que describa el edificio o parte de él que se pretenda demoler.

2. En la memoria se hará referencia expresa a la no afectación del edificio, partes o elementos adosados a él como protegidos y se justificará que el procedimiento de ejecución de las obras no afecta negativamente a edificaciones colindantes.

3. Cuando no exista solución de continuidad entre la demolición total o parcial de un edificio y las obras de reconstrucción, el proyecto de demolición podrá integrarse en el de éstas, definiendo sus unidades en capítulo aparte.

#### **Artículo 56. Obras sobre edificios existentes**

Quedarán incluidas en esta clase aquellas que, actuando sobre parte o la totalidad del edificio, no supongan aumento de volumen u ocupación en planta. Pueden ser de los siguientes tipos.

1. Obras menores no sujetas a licencias: No podrán afectar a elementos estructurales del edificio ni, en general, a su apariencia externa o las redes generales de instalación con las salvedades que más adelante se apuntan. Comprenden:

- a) Las de mera conservación y mantenimiento que pretendan la puesta en uso del edificio en

condiciones funcionales, de ornato y salubridad, como pintura de paramentos interiores, sustitución de pavimentos y carpinterías interiores, colocación de falsos techos, reparaciones de las instalaciones y servicios comunes que impliquen sólo sustituciones puntuales de sus elementos, reparaciones o sustitución en las redes de instalaciones o servicios en el interior de las viviendas.

b) Las de remodelación interior siempre que no afecten a elementos estructurales o redes generales o elementos comunitarios de las instalaciones y servicios, como redistribución de tabiquería o similares.

c) Las de mantenimiento y conservación de elementos exteriores del edificio, que no supongan sustitución por elementos o materiales distintos de los originales ni sea necesaria para la realización de las obras la instalación de grandes andamiajes y otros elementos que requieran solicitud de licencia específica. Se incluyen en este tipo, el saneamiento, fijación o sustitución puntual de cornisas, reparación, reposición o sustitución de carpinterías exteriores, bajantes, cubiertas y otros elementos puntuales adosados que no supongan cambios aparentes etc.

2. Obras mayores: Podrán afectar a elementos estructurales del edificio y a las redes e instalaciones generales del mismo. Comprenden:

a) Obras de consolidación o reparación estructural, total o parcial, que no afecten a la apariencia externa del edificio como recalces, refuerzos estructurales, etc.

b) Obras de remodelación interior que afecten a elementos estructurales, como construcción de entreplantas y escaleras interiores, apertura de huecos en forjados, muros portantes, etc.

c) Obras de nueva instalación o sustitución integral de redes de servicios en el interior de los edificios, incluyendo la nueva instalación o sustitución de ascensores, cambios de sistemas de calefacción o climatización que impliquen colocación de nuevos depósitos de combustible o torres de refrigeración no visibles, etc.

d) Obras de consolidación o reparación estructural que impliquen modificaciones en la fisonomía exterior del edificio.

e) El tratamiento de los paramentos de fachadas, como pinturas y revocos, etc.

f) La sustitución de cubiertas o tejados.

g) La sustitución o colocación de carpinterías exteriores con materiales y color distinto a los originales y cerramiento de terrazas con nuevos elementos de carpinterías.

h) La apertura o modificación de huecos exteriores

i) La colocación de aparatos o elementos exteriores de aire acondicionado, salidas de humo y gases o instalación de torres de refrigeración visibles etc.

j) La construcción de escaparates, marquesinas, anuncios o fijación de otros elementos similares en fachadas.

### **Artículo 57. Condiciones de los proyectos de obras sobre edificios existentes**

#### 1. Comunes

a) La memoria del proyecto describirá detalladamente las naturalezas de las obras su adecuación a la normativa urbanística y técnica vigentes y el destino y uso para el que están concebidas aquellas.

b) La documentación gráfica del proyecto incluirá:

- Plano de situación del inmueble, sobre una base cartográfica a escala 1.100.

- Planos del estado actual del edificio, suficientes para una correcta descripción a escala mínima 1:100. si las obras se refieren a una parte de la superficie del mismo, habrá de describirse la situación relativa de las obras con respecto a la totalidad.

- Planos del estado final del edificio o parte de él afectada a la misma escala y que permitan una comparación entre el estado anterior y posterior a las obras. Si la naturaleza de éstas y el grafismo empleado lo permiten, el estado final podrá quedar reflejado en la documentación gráfica que describa el estado actual.

- Planos de definición técnica y de detalle en el caso de que las obras se refieran a instalaciones, consolidación y reparación estructural, etc.

c) Presupuesto por capítulos de obra.

d) Pliego de Condiciones Técnicas y Administrativas de las obras.

2. Obras menores. En función de la naturales de las obras y cuando la descripción de éstas pueda realizarse con menor documentación de la antedicha, el Ayuntamiento podrá reducir y simplificar las condiciones de presentación de los respectivos proyectos; asimismo, podrá suprimir las exigencias a las que se refiere artículo 45 sobre titulación técnica y visado cuando no lo impida la legislación vigente.

3. Obras mayores. Los proyectos que afecten a elementos estructurales y a redes de instalaciones, contendrán en memoria aparte la justificación y adecuación técnica de las respectivas soluciones adoptadas.

4. Obras exteriores. Los proyectos deberán acompañar documentación fotográfica sobre el estado actual del edificio en las partes que puedan verse afectadas por las obras y detallará suficientemente las especificaciones que comporten cambios de forma, color o materiales.

#### **Artículo 58. Obras de nueva edificación**

1. Quedan incluidas en esta clase, los siguientes tipos:

a) Obras de nueva planta, las que se refieren a la construcción de edificios sobre solares vacantes o resultantes de la demolición de otras edificaciones preexistentes, incluso las construcciones prefabricadas de carácter permanente que requieran una preparación previa del terreno y acometida a las redes de servicios urbanos.

b) Obras de ampliación, las que suponen incremento de volumen o ampliación en plantas sobre edificios existentes.

2. Condiciones de los proyectos:

- Serán de aplicación lo establecido en el artículo 57.

- Cuando las obras se refieran a proyectos de ampliación, se aportarán planos que definan pormenorizadamente el edificio existente incluyendo descripción fotográfica del mismo, en forma tal que pueda establecerse una fácil comparación entre el estado inicial y final del mismo.

### SECCIÓN 4

#### Otras obras

#### **Artículo 59. Definición**

Quedan incluidas en esta clase las obras no contempladas en artículos anteriores y que, a título indicativo, se relacionan.

1. Obras permanentes.

a) Obras de infraestructura o acondicionamiento de terrenos y espacios libres públicos y privados no integradas en los proyectos de urbanización total o parcial o en los de edificación a los que se refieran artículos 48 y 53, como pequeñas y grandes obras de paso, muros de contención movimiento de tierras, tratamiento de jardinería, etc.

b) Obras de construcción o instalación de elementos de servicios, mobiliario urbano y ornato de la vía pública, como marquesinas exentas; monumentos, placas conmemorativas y fuentes; bancos, papeleras, buzones, farolas, elementos de señalización y otras de parecida naturaleza; cabinas telefónicas o de otro tipo de servicios y kioscos, prefabricados o de obra, etc.

c) Obras de cerramiento de parcelas y solares de carácter permanente.

d) Obras de implantación de construcciones prefabricadas de carácter permanente no contempladas en artículo 58.a de estas normas.

e) Obras de instalación de áreas de recreo y exhibiciones, parques de atracciones, polideportivos al aire libre, instalaciones feriales, etc. de carácter permanente sin perjuicio de la presentación de los preceptivos proyectos de edificación o urbanización, cuando no se redacten proyectos integrales.

f) Obras de instalaciones especiales de carácter agrícola, minero, industriales o de servicio gasolineras, instalación de depósitos o silos aéreos o enterrados, etc., cuando no estén integradas en proyectos de urbanización o edificación.

g) Obras que afecten al vuelo, como tendido aéreos, antenas, etc., cuando no estén integrados en proyectos de otra naturaleza antes citados.

2. Obras provisionales y auxiliares.

a) Obras provisionales: cualquiera de las citadas anteriormente con ese carácter; las previas a la ocupación de terrenos para actividades de carácter transitorio; el acondicionamiento de locales para usos no definitivos, etc.

b) Obras auxiliares: Las que se refieran con carácter previo a la construcción de otras obras principales como vallados de obras, sondeos, zanjas y calas, instalación de maquinaria y andamiajes, apeos, etc.

### **Artículo 60. Condiciones de los proyectos**

1. Son de aplicación las establecidas en el artículo 44 con las salvedades que se indican en párrafo siguiente.

2. El Ayuntamiento podrá simplificar o reducir los requisitos de contenido de los proyectos de obras provisionales y auxiliares de los que, siendo de obras permanentes, puedan por su naturaleza ser definidos con menor documentación. Asimismo, podrá suprimir las exigencias a las que se refiere artículo 45 sobre titulación técnica y visado cuando no lo impida la legislación vigente.

## TÍTULO 3

### INTERVENCIÓN MUNICIPAL DE LA EDIFICACIÓN Y USO Y RÉGIMEN DEL SUELO

#### CAPÍTULO 1

##### Generalidades

### **Artículo 61. Facultades de la intervención municipal**

La Intervención municipal de la edificación y uso del suelo se ejerce a través de las siguientes actuaciones:

1. Tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación.
2. Tramitación y aprobación de los instrumentos de ejecución del PGOU y de las licencias de los proyectos y los de usos y actividades que los desarrollan.
3. Inspección y fiscalización de las actuaciones anteriores y de los deberes de conservación de los propietarios sobre los inmuebles.
4. Información urbanística.

### **Artículo 62. Condiciones generales de tramitación**

En general, todas las actuaciones urbanísticas, sujetas a licencia, tanto privadas como públicas, que se pretendan realizar en el territorio del término municipal, se ajustarán a las disposiciones municipales vigentes y a las normas generales de tramitación siguientes:

- a) Las peticiones deberán estar debidamente reintegradas y suscritas por el interesado o sus mandatarios. Se dirigirán al Ilmo. Señor Alcalde-Presidente y se efectuará su presentación en el Registro General del Ayuntamiento.
- b) Las peticiones que requieran ir acompañadas de Documentación Técnica, consignarán el nombre y dirección del facultativo competente y la documentación habrá de ser, previamente, presentada a visado del Colegio Profesional respectivo.
- c) El procedimiento de visado de proyectos técnicos para la obtención de licencias, se ajustará a lo establecido en los artículos 46 a 50 del Reglamento de Disciplina Urbanística.
- d) Deberán acompañarse los ejemplares adicionales del Documento que sean exigibles en base al artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.
- e) Cuando haya de presentarse un plano de situación éste lo será a escala mínima de 1:1000

para actuaciones en suelo urbano y 1:5000 en el resto, sobre la cartografía que le será expedida por el Ayuntamiento al interesado a petición de éste.

f) Los actos administrativos a que estas tramitaciones den lugar, devengarán el derecho y tasas correspondientes.

g) Conforme el artículo 4.2 del Reglamento de Disciplina Urbanística, en todo expediente de concesión de licencia constará informe técnico y jurídico, pudiendo el Ayuntamiento recabar informe de los organismos a que se refiere el citado artículo.

## CAPÍTULO 2

### Tramitación de los instrumentos de ordenación y gestión del PGOU

#### SECCIÓN 1

##### Disposiciones generales

#### **Artículo 63. Trámites específicamente regulados**

Los trámites para los que se fijan normas específicas de tramitación son:

1. Trámites de figuras de ordenación:

- a) Planes parciales
- b) Planes especiales
- c) Estudios de detalles.

2. Trámites de instrumentos de gestión.

- a) Expedientes de delimitación de polígonos y unidades de actuación.
- b) Expedientes de reparcelación.
- c) Licencias de parcelación

#### **Artículo 64. Trámites no específicamente regulados**

La Tramitación de otros instrumentos de ordenación o gestión no específicamente regulados en otras normas, se atenderá a lo dispuesto en el Capítulo 3 del Título II de estas normas y, en todo caso, en la Ley del Suelo y Reglamentos que la desarrollan.

#### SECCIÓN 2

##### Tramitación de los instrumentos de ordenación

#### **Artículo 65. Avances de Planes Parciales**

1. Las entidades y organismos y en general todo administrado podrá formular avances de Plan, que sirvan de orientación a la redacción de los Planes.

2. El avance de Planes Parciales se presentará acompañado de un plano a escala mínima 1:1000, con curvas de nivel de equidistancia 1 m, con delimitación del sector que haya de abarcar, una sucinta memoria en la que se dará idea de la finalidad que se pretende, de los medios económicos que se dispone y de los servicios urbanos que se piensan establecer, así como de las etapas en que se proyecte desarrollar el Plan determinando el sistema de actuación que se elegirá.

3. La aprobación del Avance por la corporación, sólo tendrá efectos administrativos internos preparatorios de la ordenación definitiva.

#### **Artículo 66. Planes Parciales**

1. La tramitación de los Planes Parciales se ajustará a las reglas establecidas en los artículos 127 al 130 y 132 al 134 del Reglamento de Planeamiento.
2. Los documentos integrantes del Plan Parcial sobre los que haya recaído acuerdo de aprobación provisional serán diligenciados por el Secretario de la Corporación o funcionario autorizado del Organismo que adopte el acuerdo, conforme determina el artículo 164.2 del Reglamento de Planeamiento.
3. La aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento de conformidad con el artículo 5 del Real Decreto Ley 16/1981 de 16 de octubre.
4. Los Planes Parciales que tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa particular, cumplirán además el artículo 139 del Reglamento de Planeamiento.

#### **Artículo 67. Planes Especiales**

1. Los Planes Especiales, que desarrollen determinaciones contenidas en el PGOU, serán redactados por la Entidad que señale el mismo o, en su defecto, de oficio por las Entidades que señalan el artículo 143 del Reglamento de Planeamiento.
2. Los Planes Especiales de Reforma Interior, podrán ser promovidos por los particulares.
3. Su tramitación se regirá por lo dispuesto en los artículos 147 y 148 del Reglamento de Planeamiento.

#### **Artículo 68. Estudios de detalle**

La tramitación de los Estudios de Detalle, se regirá por lo dispuesto en el artículo 140 del Reglamento de Planeamiento.

### SECCIÓN 3

#### Tramitación de los instrumentos de ejecución del PGOU

#### **Artículo 69. Expedientes de delimitación de polígonos o unidades de actuación**

1. La tramitación de los expedientes de delimitación de los polígonos y unidades de actuación, cuando no estuviere contenida en el respectivo instrumento de ordenación al que sirve, se ajustará a lo establecido en el artículo 38 del RGU.
2. Igual procedimiento se seguirá cuando se trate de la modificación de delimitaciones de polígonos o unidades de actuación ya delimitados.

#### **Artículo 70. Expedientes de reparcelación**

1. El expediente de reparcelación se iniciará cuando se apruebe definitivamente la delimitación del polígono o unidad de actuación según señala el artículo 101.1.a del Reglamento de Gestión. La reparcelación supone la existencia de un planeamiento para cuya ejecución se realiza y queda condicionada a la aprobación del Plan – aunque el proyecto de reparcelación podrá tramitarse y aprobarse conjunta y simultáneamente con el Plan Parcial o con la delimitación del Polígono- de acuerdo con los artículos 80 y 81 del Reglamento de Gestión.
2. La reparcelación se extenderá a todos los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación y podrá extenderse a superficies exteriores las cuales no sea posible o procedente incorporar a otra unidad reparcelable de la forma prevista en el artículo 78 del Reglamento de Gestión.
3. La iniciación del expediente de reparcelación llevará consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación, edificación y otras, en el ámbito del polígono o unidad de actuación, hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo

aprobatorio de la reparcelación. Los peticionarios de licencias solicitadas con anterioridad a la iniciación del expediente tendrán derecho a ser indemnizados del coste oficial de los proyectos, o de la parte de los mismos que hubiera de ser rectificadas, y a la devolución en su caso, de las tasas municipales. Las licencias concedidas podrán ser revisadas y dejadas sin efecto según el artículo 105 del Reglamento de Gestión.

4. La iniciación del expediente se publicará en el boletín Oficial de la Provincia, en un periódico de los de mayor circulación de la provincia y en el periódico local, y se notificará individualizadamente a los propietarios incluidos en el polígono o unidad de actuación.

5. La redacción podrá hacerse por los propietarios que representen los dos tercios del número total de propietarios interesados, y el 80 por ciento de la superficie reparcelable o por el Ayuntamiento, en los términos y plazos fijados por el Reglamento de Gestión en sus artículos 106 y 107. Su aprobación se llevará a cabo según los artículos 108 y 112 de dicho Reglamento.

### **Artículo 71. Licencias de parcelación**

Las solicitudes de licencias de parcelación que regula el TR en su artículo 96 y las presentes Normas, se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento acompañadas de tres ejemplares del proyecto.

Dichas solicitudes, así como los documentos que han de acompañarlas, irán firmadas por el propietario o propietarios de los terrenos, quienes acreditarán mediante certificación del Registro de la Propiedad, las servidumbres y demás cargas que graven las fincas primitivas.

## **CAPÍTULO 3**

### **Tramitación y licencias de los instrumentos de ejecución del PGOU y de los usos y actividades**

#### **SECCIÓN 1**

##### **Disposiciones generales**

### **Artículo 72. Actos sujetos a licencia**

Los actos sujetos a previa licencia, tanto de iniciativa pública como privada, son los enumerados en el artículo 1 del RDU.

### **Artículo 73. Competencia del otorgamiento de licencias**

Salvo en los casos establecidos en la LS, la competencia para otorgar licencias corresponde al Ayuntamiento.

### **Artículo 74. Actos promovidos por órganos del Estado**

Tales actos y los promovidos por Entidades de Derecho público que administren bienes estatales, cuando estén motivados por razones de urgencia, se someterán al procedimiento establecido en el artículo 8 del RDU.

### **Artículo 75. Actos de contenido contrario a la LS**

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones del TR y las figuras de planeamiento que sean vigentes, según lo establecido en los artículos 178.3 de la LS y 5 del RDU, entendiéndose que, aunque las obras objeto de

solicitud de licencia se ajusten al contenido del proyecto aprobado, no habrá lugar a indemnización si se ordena la demolición de lo construido.

### **Artículo 76. Alteraciones en los proyectos y actividades sometidos a licencia**

Toda alteración con respecto a las condiciones generales o particulares de la licencia que en el transcurso de las obras pudieran producirse, con excepción de los simples detalles constructivos, quedan igualmente sometidos a la previa autorización municipal desde el momento que se produzcan.

## SECCIÓN 2

### Licencia y tramitación de proyectos y obras

### **Artículo 77. Ejemplares de proyecto**

La licencia municipal se concederá acompañada de un ejemplar del proyecto debidamente autorizado en cada uno de sus documentos.

### **Artículo 78. Obras y proyectos de urbanización**

1. El interesado, tras aprobarse el proyecto de urbanización, cuya tramitación se ajustará a lo establecido para los Planes parciales, está obligado a notificar oficialmente, con ocho días de anticipación, el comienzo de las obras debiendo tener efectuados previamente sobre el terreno los replanteos necesarios pero sin haber iniciado los movimientos de tierras, talas de arbolado, demoliciones ni otros trabajos preparatorios que impidan o dificulten la apreciación de todas las circunstancias a que puedan afectar las obras.
2. Las modificaciones del proyecto se ajustarán a lo previsto para su tramitación, salvo en lo que se refiere al supuesto del artículo 76 y a las revisiones de precios.

### **Artículo 79. Obras de edificación**

1. Todas las obras de edificación a las que se refiere el artículo 53, sea cual sea su importancia, están sometidas a la exigencia de solicitud de licencia.
2. Es necesario que el terreno tenga la calificación de solar, conforme los requisitos exigidos establecidos en el artículo 82 del TR.
3. La documentación que acompañará a esta solicitud se compondrá de los ejemplares de proyecto exigibles en base al artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.
4. Los proyectos de edificios y obras en general destinados a usos que necesiten licencia de apertura por alojar instalaciones especificadas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, de 30 de noviembre de 1961, o por cualquiera otra causa, deberán ajustarse al artículo 22 del Reglamento de servicios de las Corporaciones Locales.
5. Una vez presentados los documentos citados y recabados los informes pertinentes, se formulará propuesta de concesión o de negación de la licencia. En este último caso, y en el supuesto de que las deficiencias sean subsanables, se le comunicará al interesado, dándole cuenta de las modificaciones que sea preciso introducir en el proyecto original para que sea admisible, las cuales suscritas por el técnico competente, deberán presentarse en un plazo no superior a quince días, transcurrido el cual sin haberse efectuado, caducará el expediente.

### **Artículo 80. Obras de vaciado**

Será necesario para ejecutar obras de vaciado, que la parcela esté calificada como solar.

#### **Artículo 81. Obras de derribo y apeo**

1. A la solicitud de licencia para obras de derribo y apeos se acompañará.
  - Plano de situación del edificio sobre cartografía expedida por el Ayuntamiento.
  - Compromiso de dirección facultativa de técnico competente.
  - Proyecto de la obra a realizar, firmado por un técnico competente y visado por el Colegio correspondiente.
2. En caso de urgencia por peligro inmediato, podrán disponerse en el acto por la dirección facultativa de la propiedad los apeos y obras convenientes aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediatamente al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de dos días ni abonar los derechos que procedan. El Alcalde a requerimiento municipal, exigirá que se realicen los apeos y obras que se estimen necesarios.

#### **Artículo 82. Obras varias**

Las licencias para marquesinas, anuncios, carteles luminosos, etc., tendrán carácter temporal con vigencia de dos años, considerándose renovadas por períodos anuales, salvo que el Ayuntamiento manifieste lo contrario.

### SECCIÓN 3

#### Licencias de apertura y funcionamiento de industrias y actividades

#### **Artículo 83. Requisitos**

Se requerirá licencia para el ejercicio de cualquier actividad en el término municipal, tanto para la nueva instalación como para los traslados, ampliaciones o modificaciones, según expresa el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, de tal manera que la actividad debe coincidir en todos sus términos con la licencia que se posea.

#### **Artículo 84. Inspecciones**

El Ayuntamiento podrá ordenar inspecciones a las actividades e instalaciones industriales para comprobar si los titulares están en posesión de licencias y si la actividad se ajusta a las condiciones que en ella se expresan.

#### **Artículo 85. Autorizaciones**

Si la edificación de un inmueble se destina específicamente a establecimientos de características determinadas, de acuerdo con el artículo 22 del reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, serán requisito previo a la concesión de licencia de obras la correspondiente autorización de apertura.

## CAPÍTULO 4

### Infracciones, fiscalización y responsabilidad

#### SECCIÓN 1

##### Ineficacia de alineaciones y licencias

#### **Artículo 86. Comprobación de alineaciones y rasantes**

Las alineaciones y rasantes deberán efectuarse el día y hora señalado por el Ayuntamiento. En el caso de no presentarse la propiedad y su arquitecto en la fecha fijada perderá aquella sus derechos, siendo necesario una nueva solicitud para proceder a la alineación salvo que, con anterioridad, se hubiera solicitado y concedido un aplazamiento por considerar justos los motivos de la incomparecencia.

#### **Artículo 87. Caducidad de la tira de cuerdas**

Las alineaciones tendrán un plazo de validez de seis meses, contados a partir de la fecha en que fueron practicadas. Transcurrido éste sin haber comenzado las demás de construcción, quedarán caducadas.

#### **Artículo 88. Modificación de las alineaciones oficiales**

Cualquier modificación del PGOU dará lugar a que queden sin efecto las alineaciones practicadas con anterioridad a su aprobación, en las áreas afectadas.

#### **Artículo 89. Caducidad de las licencias**

Las licencias de obras que no se comiencen durante el plazo de seis meses contados a partir de la fecha de concesión o, cuando comenzadas fuesen interrumpidas durante un período superior al expresado, podrán quedar sin vigencia y eficacia previa declaración de caducidad. No obstante, puede ser prorrogado este plazo, por un período máximo igual al enunciado siempre que el interesado formule solicitud al efecto y esta sea aceptada.

#### **Artículo 90. Obras abusivas**

Se consideran obras, instalaciones o actividades abusivas aquellas realizadas sin licencia, con licencia caducada, inadecuada o las que no cumplan las condiciones fijadas en la misma.

#### SECCIÓN 2

##### Inspección de obras

#### **Artículo 91. Documentación en obra**

Deberá conservarse en el lugar de las obras y a disposición de los Técnicos o Autoridades Municipales la licencia correspondiente y una copia oficial del proyecto autorizado.

### **Artículo 92. Inspecciones regladas**

1. En las obras de nueva edificación y en las obras mayores sobre edificios existentes, será optativa la inspección por el Servicio Municipal correspondiente en las fases siguientes:

- En su primer replanteo.
- A la mitad del plazo previsto para su terminación o cuando se cubran aguas.
- Cuando esté finalizada la obra.

2. Salvo que en las condiciones particulares de la licencia se establezca expresamente el procedimiento de control del apartado anterior, en las obras de demolición, en las menores sobre edificios existentes y en las obras a las que se refiere en el artículo 59 (otras obras) estas fases se reducirán a dos, replanteo y finalización.

Para todo ello el facultativo competente encargado por la propiedad comunicará a los servicios municipales correspondientes, con una antelación no inferior a quince días, la fecha de culminación de cada una de dichas fases para que puedan proceder a dicha inspección si lo juzgan conveniente.

### **Artículo 93. Inspecciones discrecionales**

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior, podrán en cualquier momento, efectuarse inspecciones por los servicios municipales correspondientes.

## SECCIÓN 3

### Inspección de urbanizaciones

### **Artículo 94. Documentación en obra**

En toda obra de urbanización deberá conservarse la licencia correspondiente y una copia del proyecto autorizado así como un libro oficial donde los Servicios Técnicos Municipales puedan hacer constar las observaciones oportunas relacionadas con su inspección.

### **Artículo 95. Inspección de las obras**

La inspección urbanística será ejercida optativamente por los servicios municipales en los siguientes períodos:

- En su primer replanteo, antes del comienzo de las obras.
- A los tres meses de comenzadas.
- A la mitad del plazo de ejecución de las obras o de su primera etapa, y de cada una de las siguientes, si fueran varias.
- A la terminación de cada etapa.

### **Artículo 96. Comprobación de la adecuación técnica de las obras**

Los Servicios Técnicos podrán exigir todas las pruebas y comprobaciones técnicas que las diferentes unidades de obra y la verificación del funcionamiento de todas las instalaciones en la forma que se establezca en los respectivos pliegos de condiciones.

### **Artículo 97. Obras complementarias**

Será obligatoria la ejecución gratuita de las obras complementarias que fuesen necesarias si los resultados de las comprobaciones no fueran adecuados pudiendo suspenderse las obras, imponer las oportunas sanciones e incluso, si no se atendiesen las órdenes que se dicten, ejecutarlas directamente el Ayuntamiento a costa del promotor. Todo ello sin perjuicio de la

responsabilidad técnica de los directores facultativos de las obras, si se comprobase que no se ajustan al proyecto aprobado o que se han ejecutado o con las debidas garantías técnicas.

## SECCIÓN 4

### Responsabilidades

#### **Artículo 98. Responsabilidad técnica y civil de los facultativos**

Los directores técnicos de obras e instalaciones aplicarán las cargas, coeficientes de trabajo de los materiales, normas de cálculo y construcción que estimen convenientes, siendo en todo caso responsables, con arreglo a la legislación general, de cuantos accidentes puedan producirse en relación con su actuación profesional durante la construcción o con posterioridad a ella, afecten o no a la vía pública.

#### **Artículo 99. Obligaciones del conocimiento de la normativa**

Todo técnico, por el solo hecho de firmar un proyecto de obra, declara conocer las condiciones que se exigen en las presentes normas, aceptando las responsabilidades que se deriven de su aplicación.

#### **Artículo 100. Responsabilidad por inobservancia de la licencia**

El peticionario de licencia, el propietario, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas serán, de acuerdo con el artículo 228 del TR y con los artículos 57 y 59 del Reglamento de Disciplina Urbanística, responsables cada uno de ellos de las infracciones que se cometieran al ejecutarlas sin licencia o con inobservancia de sus condiciones.

## CAPÍTULO 5

### Información Urbanística

#### **Artículo 101. Procedimientos de información urbanística**

La información sobre el régimen urbanístico de cualquier clase de propiedad urbana, se efectuará mediante los siguientes procedimientos:

- a) Consulta directa.
- b) Consulta reglada
- c) Cédula urbanística.

#### **Artículo 102. Consulta directa**

1. Conforme al artículo 164.2 del Reglamento de Planeamiento, el Ayuntamiento deberá disponer de un ejemplar completo de cada uno de los instrumentos de planeamiento destinado exclusivamente a la consulta directa por los administrados u otros Organismos o Entidades. A dicho ejemplar se deberá incorporar testimonio de los acuerdos de aprobación inicial, provisional y definitiva, debiéndose extender en los documentos integrantes del correspondiente instrumento de planeamiento diligencia acreditativa de su aprobación definitiva o de la previa a ésta cuando el citado documento se encuentre en fase de tramitación. Las consultas del Documento se realizarán según el procedimiento señalado en el artículo 164.3 del Reglamento de Planeamiento.

2. Las copias de planos o documentos del planeamiento oficial se solicitarán en la forma que se establezca por el correspondiente Servicio y será facilitadas por la Corporación Municipal.

### **Artículo 103. Consultas regladas**

La información por escrito sobre cualquier circunstancia del planeamiento oficial o del régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, se solicitará formalmente mediante instancia, acompañando los documentos necesarios para identificar la finca, polígono o sector, de manera que no puedan producirse dudas acerca de su situación y de las demás circunstancias de hecho que concurren. Será preceptivo el informe de los Servicios Técnicos y resolverá la Alcaldía-Presidencia en el plazo máximo de un mes, de acuerdo con el artículo 55.2 del TR. Esta información urbanística no será vinculante a los efectos de la obtención de la licencia.

### **Artículo 104. Contenido de la información urbanística reglada**

La contestación de la consulta hará referencia a todos los datos suministrados por el administrado y a los demás que tienden a individualizar el objeto sobre el que recae la información, señalará el tipo y categoría del suelo que corresponde a la finca, polígono o sector y los usos e intensidades que tengan atribuidos.

### **Artículo 105. Cédula urbanística**

1. El Ayuntamiento podrá crear el documento denominado cédula urbanística, documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en una finca del término municipal en relación con los planes de ordenación vigente.
2. La solicitud de la cédula urbanística se realizará al Ayuntamiento e irá acompañada de un plano de situación sobre cartografía facilitada por el propio Ayuntamiento, firmado por el interesado de la parcela o finca, con sus dimensiones acotadas, así como de las distancias a las bocacalles próximas, de manera que quede definida suficientemente.
3. La cédula urbanística hará referencia a las circunstancias urbanísticas especificadas en el artículo 168.3 del Reglamento de Planeamiento.
4. Tendrá el carácter y los efectos de la información urbanística, no siendo generadora de derechos, ni su contenido vinculante a efectos de obtención de licencia.

## CAPÍTULO 6

### Ruinas

## SECCIÓN 1

### Declaración

### **Artículo 106. Competencia de declaración y supuestos de ruina**

La declaración de ruina de un edificio corresponde a la Comisión de Gobierno Municipal en los siguientes casos:

- a) Daño no reparable por medios normales.
- b) Coste de reparación superior al 50 por ciento del valor actual del edificio o de las plantas afectadas.
- c) Circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición del inmueble

### **Artículo 107. Elementos catalogados**

Los supuestos contemplados en el artículo anterior no serán de aplicación en el caso de los elementos catalogados con niveles de protección que impidan su demolición.

### **Artículo 108. Edificios fuera de ordenación**

1. No será considerada razón urbanística que aconseje la demolición el simple hecho de existir disconformidad con los Planes de Ordenación.
2. Las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de habitaciones y, en general a la carencia de instalaciones exigidas por la Legislación específica, serán tenidas en cuenta por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad y no a su estado de conservación.

### **Artículo 109. Desalojos**

Por razones de precaución la Alcaldía-Presidencia podrá decretar el desalojo provisional u otras medidas respecto a la habitabilidad del inmueble, que no llevarán implícitas por sí solas la declaración de ruina.

## SECCIÓN 2

### Procedimiento

### **Artículo 110. Tramitación ordinaria**

Los expedientes de ruina se tramitarán de acuerdo con el artículo 183 del TR y 18 siguientes del Reglamento de Disciplina Urbanística.

### **Artículo 111. Denuncia a instancia de parte**

1. La tramitación a instancia de parte se promoverá mediante instancia de cualquier interesado, dirigida a la Alcaldía-Presidencia, en la que se describirán el inmueble y los motivos en las que se base el estado de ruina, acompañando al efecto certificación de facultativo legalmente autorizado. Asimismo, se acompañará relación nominal de los ocupantes del inmueble en la fecha de presentación de la instancia.
2. Recibida la documentación se dará audiencia a los propietarios, si no fueran los promotores del expediente, y a los moradores, para que, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, hagan las alegaciones y presenten los documentos y justificaciones que estimen pertinentes, con especial advertencia a los moradores del derecho que tienen de presentar certificación del facultativo que designen acerca del estado de la finca, con advertencia de que transcurridos los plazos concedidos, continuará la tramitación del expediente hasta su definitiva resolución.
3. Transcurrido el plazo concedido para alegaciones, los servicios técnicos municipales evacuarán dictamen pericial, previa inspección del inmueble, en el plazo de diez días.
4. Concluido el expediente, los servicios municipales competentes, elevarán propuesta con todo lo actuado a la Comisión de Gobierno.
5. La propuesta deberá redactarse en el plazo de diez días desde que se incorporó al expediente el informe técnico municipal.
6. No podrá exceder seis meses el tiempo transcurrido desde que se inicie el procedimiento de ruina hasta que se dicte la declaración pertinente, salvo causas debidamente justificadas.
7. Las resoluciones de la Comisión de Gobierno serán susceptibles de recurso contencioso-administrativo previo al de reposición.
8. Durante la tramitación del expediente deberán adoptarse por la propiedad las medidas precautorias que procedan, bajo la dirección facultativa pertinente, para evitar cualquier accidente o perjuicio de personas o cosas.
9. Si no procediera la declaración de ruina del inmueble la Alcaldía-Presidencia podrá ordenar la ejecución de las obras necesarias para su conservación en las debidas condiciones de seguridad y salubridad, previa audiencia a los interesados.

### **Artículo 112. Incoación de oficio**

1. La Alcaldía-Presidencia podrá disponer la incoación de oficio del expediente de ruina, si se presentase denuncia de los particulares o de los Servicios Municipales sobre la existencia de finca que pudiere ofrecer peligro en su seguridad, previo informe de Técnico Municipal, en que se señala la conveniencia de iniciar este tipo de expediente.
2. La tramitación del expediente se efectuará siguiendo las mismas normas y régimen de recursos establecido en el supuesto de iniciación a instancia de parte.

### **Artículo 113. Procedimiento de urgencia**

Si la ruina de un edificio fuese inminente la Alcaldía-Presidencia por motivos de seguridad, acordará el inmediato desalojo de los moradores y la demolición del inmueble, sin que sea precisa la previa audiencia de los interesados.

### **Artículo 114. Recursos**

El régimen de recursos será el expresado en el párrafo 7 del artículo 111, sin perjuicio de que se ejecuten inmediatamente las medidas de seguridad acordadas sobre desalojo y demolición de la finca.

## TÍTULO 4

### CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

#### CAPÍTULO 1

##### Clasificación del suelo

### **Artículo 115. Clasificación del suelo en el término municipal**

El término municipal de Alcoy se clasifica en las siguientes clases de suelo:

- Suelo urbano.
- Suelo urbanizable, en sus dos categorías de programado y no programado.
- Suelo no urbanizable, en sus diferentes categorías.

### **Artículo 116. Suelo urbano**

1. El suelo urbano del municipio de Alcoy comprende los terrenos así clasificados en los planos de Ordenación del PGOU, ya sea por contar con los servicios mínimos urbanísticos, o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie, según el criterio establecido por el propio LS en su artículo 78 y por las determinaciones contenidas en los concordantes del Reglamento de Planeamiento.
2. El régimen específico del suelo urbano se regula en el Título VII de estas Normas.

### **Artículo 117. Suelo urbanizable**

1. Constituyen el suelo urbanizable los terrenos declarados por el presente documento como aptos para ser urbanizados y grafiados según esta clasificación en los planos de ordenación del PGOU.
2. Dentro de esta clasificación se establecen las siguientes categorías.
  - a) Suelo urbanizable programado. El constituido por los terrenos cuya ordenación detallada debe ser regulada mediante un Plan Parcial y su urbanización desarrollada según el programa

de actuación del presente PGOU, todo ello al objeto de servir para la implantación de los nuevos asentamientos de población, de las infraestructuras, dotaciones a ellos afectos y de las actividades productivas.

b) Suelo urbanizable no programado. El reservado para su posible urbanización previa redacción de los correspondientes programas de actuación urbanística, y que no se considera necesario para la realización de las previsiones del programa.

3. El régimen específico del suelo urbanizable en sus dos categorías, se regula en el Título VII de estas Normas.

#### **Artículo 118. Suelo no urbanizable**

1. Constituyen el suelo no urbanizable, según se grafía en los planos de ordenación de este PGOU, los terrenos no incluidos en alguna de las clases de suelo referidas en los dos artículos anteriores por no tener destino urbano en el presente o en el futuro, quedando por tanto afectos a usos agropecuarios o extractivos y manteniendo su estado natural.

2. Dentro de esta clase de suelo se distinguen, en razón de su protección cualificadas, las siguientes categorías:

- a) Suelo no urbanizable de régimen general.
- b) Suelo no urbanizable de protección de bordes urbanos.
- c) Suelo de protección forestal y paisajística.
- d) Suelo de protección viaria
- e) Suelo de protección acuíferos.
- f) Suelo de protección arqueológica.

3. El régimen específico del suelo no urbanizable se regula en el Título IX de estas Normas.

#### **Artículo 119. Suelo de sistemas generales**

1. Con independencia de la clase de suelo a la que en orden a su gestión puedan estar asignados, los sistemas generales que constituyen los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio tal como se define el artículo 25 del RP, quedan expresamente grafiados en los planos de ordenación del PGOU.

2. Su régimen específico se regula en el Título X de estas Normas.

## CAPÍTULO 2

### Regulación de las situaciones fuera de ordenación

#### **Artículo 120. Situaciones fuera de ordenación**

1. De acuerdo con el artículo 60.1 del TR, los edificios erigidos con anterioridad a la aprobación del PGOU que resulten disconformes con sus determinaciones, son considerados fuera de ordenación.

2. Se consideran especialmente fuera de ordenación a los efectos contemplados en el artículo 121.2, las construcciones que estén ubicadas en las siguientes situaciones, cuando su ejecución esté prevista en algún cuatrienio del Programa de Actuación.

- 3. Suelo de sistemas generales.
- 4. Suelo destinado a equipamiento comunitario y zonas verdes.
- 5. Suelo objeto de remodelación dentro de Planes Especiales ocupado por edificaciones que han de ser necesariamente demolidas.

#### **Artículo 121. Obras en edificios fuera de ordenación**

1. En todas las construcciones fuera de ordenación sólo se permiten las siguientes obras:

- a) Las que vayan dirigidas a eliminar las causas que las sitúan fuera de ordenación.

b) Las de demolición y las de conservación interior y exterior definidas en el artículo 56, apartados 1a) y 1c).

2. Cuando las edificaciones no estén incursas en alguna de las circunstancias señaladas en el punto 2 del artículo 120 podrán ser además objeto de las siguientes obras:

a) Las de remodelación interior tal como se define en el artículo 56, párrafos 1b) y 2b).

b) Las parciales y circunstanciales de consolidación o reparación estructural de las definidas en el apartado 2a) y 2d) del mismo artículo.

c) Las de nuevas instalaciones del artículo 56 en sus apartados 2c), e), f), g), h), i) y j).

3. Cuando además de concurrir las circunstancias en las que se encuentran las edificaciones a las que se refiere el punto anterior, se trate de edificios dedicados al uso industrial con más de diez empleados, o a los usos dotaciones públicos de carácter socio-cultural, docente, asistencial y sanitario, se admitirán también las obras de ampliación definidas en el artículo 58.1b) que no rebasen en un 50 por ciento la superficie construida existente, en el momento de la entrada en vigor del presente PGOU.

### **Artículo 122. Elementos catalogados**

1. No se consideran fuera de ordenación los edificios catalogados cuyo nivel de protección implique la no eliminación de aquellos elementos que, de no estar protegidos, colocarán a aquellos en situación de “fuera de ordenación”.

2. Aquellos edificios catalogados cuyo nivel de protección no impidan su adecuación a la normativa vigente, quedan sometidas al régimen de las demás edificaciones.

## **CAPÍTULO 3**

### **Condiciones para los derechos de aprovechamiento urbanístico y de uso y propiedad de inmuebles**

#### **Artículo 123. Condición general**

Las facultades del derecho de propiedad (artículo 76 del TR se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la Ley del Suelo y los Reglamentos que la desarrollan y, en su virtud, por el PGOU con arreglo a la clasificación urbanística de los predios.

#### **Artículo 124. Condiciones para el ejercicio del derecho al aprovechamiento**

1. La adscripción de las propiedades a determinada clase y calificación de suelo de derecho a sus titulares a indemnización, aunque éstos puedan exigir la aplicación del artículo 87 de la LS en orden a que sean distribuidos equitativamente las cargas y los beneficios del planeamiento.

2. Los derechos el aprovechamiento urbanístico que el PGOU reconoce a cada propiedad en función de su pertenencia a una clase y calificación de suelo, están condicionados a la aprobación de las figuras de ordenación y gestión y a los proyectos previos que en cada caso sean necesarios, así como al cumplimiento de las determinaciones de éstos.

#### **Artículo 125. Condiciones para el aprovechamiento transitorio de solares**

1. El Ayuntamiento podrá autorizar con carácter provisional el uso y acondicionamiento de solares para zonas de estancia, recreo de niños, aparcamiento, instalación de construcciones provisionales, etc., que, no obstante, deberán erradicarse cuando lo disponga el Ayuntamiento sin derecho a indemnización.

2. Tales usos no eximen a los propietarios de las responsabilidades a las que queda obligado por el régimen legal de edificación forzosa.

3. La autorización provisional de estos usos deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad.

4. Cumplidos los plazos que se fijan para la edificación forzosa de un solar sin que se haya

solicitado licencia, el Ayuntamiento, previa notificación al propietario, podrá utilizarlo transitoriamente para los usos reseñados en el punto 1 de este artículo.

#### **Artículo 126. Condiciones de conservación de los inmuebles**

1. De conformidad con el artículo 181 de la LS, los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, edificaciones y carteles, deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
2. Las obras de conservación de los inmuebles serán a costa de los propietarios cuando no concurren las circunstancias de ruina señaladas en el artículo 183.2 de la LS. No obstante, aunque el inmueble estuviera ocupado por inquilinos, el propietario queda obligado a su conservación en tanto no hay declaración formal de ruina.
3. Cuando el costo de las obras de conservación exceda del 50 por ciento del valor del inmueble y el Ayuntamiento entienda que son de interés general, podrá excluir la edificación del régimen del artículo 183 citado y subvencionar el costo excedente de ese porcentaje.

#### **Artículo 127. Conservación de las urbanizaciones**

1. Las urbanizaciones que hayan de ser cedidas al Ayuntamiento deberán ser conservadas por sus promotores en tanto no sean recibidas provisionalmente por éste.
2. Las urbanizaciones privadas deberán ser conservadas en todos sus elementos, calzadas, aceras y redes de servicio, por sus propietarios.
3. Los propietarios de parcelas deberán mantener un correcto estado de conservación de las acometidas de redes de servicio de las que se sirvan.

#### **Artículo 128. Conservación de las edificaciones**

1. Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo siempre que lo disponga la autoridad municipal, previo informe del servicio Técnico que corresponda.
2. Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificaciones a conservar todas las partes de la construcción en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública.
3. Todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales los edificios que adolezcan de la debida higiene y ornato, los que amenacen ruina o aquellos que, por el mal estado de sus elementos (remates, cornisas, chimeneas, etc.) pudieran causar algún daño.
4. Los técnicos y agentes municipales tendrán la obligación de denunciar además de los hechos antes citados, los edificios que se hallen en mal estado de conservación, para que, previos los informes facultativos en los que se determinen los elementos ruinosos y las obras que sea precios ejecutar, se proceda por sus dueños, después de oídos, a derribarlos o repararlos en el plazo que se fije.
5. Si existiera peligro inminente, y el propietario no ejecutara dichas obras en el plazo que se fije, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria de acuerdo con los artículos 104 y 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

#### **Artículo 129. Conservación de los elementos catalogados**

Las condiciones de conservación de los elementos catalogados serán las fijadas en el catálogo y sus propietarios podrán recabar para ello la cooperación del Ayuntamiento y demás entes competentes, de conformidad con el artículo 182.3 de la LS y artículo 11 del RDU concordante con el anterior.

### **Artículo 130. Conservación de los solares**

1. Todos los solares deberán estar cerrados con arreglo a las condiciones que para cerramientos se señalen en las ordenanzas respectivas. De no existir regulación específica, se exigirá un cercado permanente de dos metros de altura, ejecutado de forma que asegure su solidez y conservación en buen estado.
2. El Ayuntamiento podrá exigir que se cierren otras propiedades, aunque no tengan la calificación de solar.
3. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán obligación de cerrarlos en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de colocación de bordillos y pavimentación.
4. El propietario queda obligado asimismo, a mantener el interior del solar en condiciones de salubridad, libre de escombros, basura y otros elementos que generen la aparición de malos olores, roedores, etc.

### **Artículo 131. Condiciones de la ejecución de obras**

1. La dirección facultativa, la propiedad, el contratista o el personal a sus órdenes, según el caso, serán responsables de los daños que se produzcan por falta de precaución.
2. Se prohíbe arrojar escombros a la calle. Cuando se empleen tolvas o canales a vía pública para la evacuación de escombros, se adoptarán las medidas de seguridad pertinentes.
3. En toda obra que afecte a las fachadas habrá de colocarse una valla de protección de, por lo menos, dos metros de altura y a una distancia máxima de dos metros de alineación oficial. En todo caso deberá quedar remetida del bordillo, al menos 0,40 metros, para permitir el paso de peatones.
4. Si por aplicación de las medidas anteriores resultara un ancho dentro de la valla, inferior a 0,80 metros, el Ayuntamiento podrá autorizar medidas de carácter extraordinario.
5. No se podrá cubrir el espacio de vía pública limitado por la valla.
6. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer un peligro para los viandantes se exigirá, durante las horas de trabajo, la colocación en la calle de un elemento de señalización o palenque con un operario que advierta el peligro. Si las características del tránsito lo aconseja podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.
7. En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatoria cuando esté construido el cerramiento definitivo.
8. Será obligatoria la instalación de luces de señalización, con intensidad suficiente, en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.
9. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional, en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o estén interrumpidas, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

### **Artículo 132. Condiciones especiales de las obras de derribo y apeo**

1. Siempre que se vaya a acometer un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo, en forma fehaciente, a los de las fincas colindantes, por si deben adoptarse precauciones especiales.
2. Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apea la contigua, se solicitará igualmente licencia por el propietario de aquella, con el conocimiento del colindante, acompañando la documentación necesaria.
3. En caso de urgencia, por peligro inmediato, podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras necesarias dando cuenta inmediata al Ayuntamiento y sin perjuicio de solicitar la licencia dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que proceda. Igualmente los técnicos municipales correspondientes podrán exigir que se realicen los apeos u obras que estimen convenientes.
4. Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo autorización expresa.

### **Artículo 133. Construcciones y maquinarias auxiliares**

1. En el interior de los solares, en lo que se vayan a efectuar obras, se permitirá, con carácter provisional, la construcción de pequeños pabellones de una sola planta, destinados a usos auxiliares para la construcción (almacenes, vestuario operarios etc.). El otorgamiento de la licencia de obra principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas, siempre que el solicitante hubiese especificado el emplazamiento y características de éstas últimas.
2. Dado el carácter de estas construcciones deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.
3. La maquinaria e instalaciones auxiliares de las obras habrán de ser objeto de autorización municipal para su funcionamiento.

### **Artículo 134. Infracciones y procedimiento**

Las infracciones a las disposiciones en relación con la conservación de inmuebles y el procedimiento administrativo consiguiente serán los señalados en el artículo 10.3 del RDU.

## TÍTULO 5

### NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS

#### CAPÍTULO 1

##### Determinaciones generales

### **Artículo 135. Condiciones de la edificación**

1. Las edificaciones, con las salvedades que se indican en el artículo siguiente, deberán cumplir las distintas clases de condiciones que se relacionan:
  - a) Condiciones de volumen.
  - b) Condiciones funcionales.
  - c) Condiciones estéticas.
2. Asimismo, cumplirán las que se deriven del uso al que están destinadas, contenidas en el Título VI y las que con carácter específico señalen las Ordenanzas de zona en suelo urbano, Planes Especiales y Planes Parciales, en función de la clase de suelo en el que estén radicadas.

### **Artículo 136. Aplicación de las condiciones de edificación**

1. Todas las condiciones señaladas en el artículo anterior son de aplicación en las obras de nueva planta y en las partes ampliadas de “obras de ampliación de edificios existentes” a las que se refiere el artículo 58.
2. Las condiciones funcionales son expresamente de aplicación en las “obras mayores sobre edificios existentes” a las que se refiere el artículo 56.2.c, apartado b) y c), en las unidades de obra nueva que queden por aquellas afectadas.
3. Las condiciones estéticas son expresamente de aplicación en las “obras exteriores sobre edificios existentes” a las que se refiere el artículo 56.2.c) a j) en las unidades de obra nueva que queden por aquellos afectadas.
4. En los proyectos presentado a licencia de obras a las que se refieren los apartados 2 y 3 del presente artículo y en las obras menores definidas en el artículo 56.1 el Ayuntamiento podrá obligar a la adaptación a otras condiciones que no estén afectadas por las unidades de obra nueva prevista, si a juicio de los servicios técnicos tales adaptaciones son posibles y no implican desviaciones considerables con respecto a las obras inicialmente proyectadas.

## CAPÍTULO 2

### Condiciones de volumen

#### **Artículo 137. Definición**

Son las que debe cumplir la edificación en relación con la ubicación, forma y distribución de sus volúmenes.

### SECCIÓN 1

#### Parámetros y condiciones de la parcela

#### **Artículo 138. Parámetros de la parcela**

1. Parcela es la porción de terrenos deslindado como unidad predial.
2. Superficie de parcela, es la que corresponde a la proyección horizontal del área comprendida entre sus linderos
3. Linderos, son las líneas perimetrales de la parcela y establecen el límite con las propiedades colindantes.  
Lindero frontal es el límite con el espacio o vía pública.  
Testero es el lindero opuesto al frontal.  
Linderos laterales son los límites con las parcelas colindantes.  
Parcela máxima y mínima, respectivamente, son la mayor y menor superficie de terreno admisible, a efectos de parcelaciones, agregaciones, segregaciones y edificación en su caso.

#### **Artículo 139. Condiciones de planeamiento para la edificación de una parcela**

1. Para que una parcela pueda ser edificada, deberá estar ubicada en un área con instrumento de planeamiento definitivamente aprobado que la dote del régimen urbanístico adecuado en función de la clase de suelo al que pertenezca y que será el que determinan los artículos 356, 517, 545 y 554 para el suelo urbano, urbanizable programado, urbanizable no programado y no urbanizable, respectivamente.
2. La parcela deberá estar calificada como edificable y cumplirá las condiciones que se establezcan para el uso al que está destinada y las de la zona a la que pertenezca.

#### **Artículo 140. Condiciones de urbanización para la edificación de una parcela**

1. En suelo urbano y urbanizable programado, para que una parcela pueda ser edificada deberá estar emplazada frente a una vía pública con acera y calzada pavimentadas, red de abastecimiento de agua, red de alcantarillado y red de suministro de energía eléctrica.
2. En las dos clases de suelos a las que se refiere el apartado anterior, y aún cuando la parcela no cuente con todos los servicios mencionados, será edificable si se asegura su ejecución simultáneamente con la edificación, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento de acuerdo con las garantías del artículo 40 de RGU, hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo 1.
3. En suelo urbano, tendrá la condición de solar y podrá ser, por tanto, edificada previa concesión de licencia, la parcela que cumpla las determinaciones de los dos apartados anteriores.
4. En suelo urbanizable no programado y no urbanizable cuando lo permitan las condiciones de planeamiento, y en suelo urbano, cuando se esté en el supuesto del artículo 83.2 de la LS, la parcela podrá ser edificada si cuenta con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, al menos mediante procedimientos autónomos que cumplan las condiciones de estas Normas.

#### **Artículo 141. Condiciones de gestión para la edificación de una parcela**

La parcela podrá ser edificada si cumple todas las determinaciones del PGOU o instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, así como las del polígono o unidad de actuación a la que pertenezca.

#### **Artículo 142. Condiciones dimensionales**

La parcela podrá ser edificada si cumple con las dimensiones fijadas para todos sus parámetros en función de la zona a la que pertenezca.

### SECCIÓN 2

#### Parámetros y condiciones de ubicación de la edificación

#### **Artículo 143. Alineaciones**

1. Alineación exterior: Es la línea que separa el suelo destinado a viales y espacios libres de uso público, de las parcelas edificables.
2. Alineación interior: Es la línea que separa la parte de parcela susceptible de ser edificada, del resto de la misma.
3. Alineaciones oficiales: Son las exteriores e interiores fijadas por el planeamiento.
4. Alineaciones existentes: Son las exteriores e interiores preexistentes a la aprobación del PGOU y que pueden o no coincidir con las oficiales.

#### **Artículo 144. Medianera, plano, línea de edificación y rasante**

1. Plano de edificación con fachada es el vertical que, por encima del terreno, separa el espacio edificado del no edificado y fuera del cual no se consienten otros volúmenes o elementos constructivos que los expresamente permitidos, tales como cuerpos volados cerrados, abiertos, cornisas, aleros, etc.
2. Línea de edificación es la intersección del plano de edificación es la intersección del plano de edificación de la planta baja con el terreno.
3. Medianería es el plano de edificación común o en contacto con una edificación adosada.
4. Rasante es la proyección vertical de la línea de edificación.

#### **Artículo 145. Posiciones relativas de la edificación respecto a la alineación**

La edificación podrá estar, con respecto a la alineación, en las siguientes posiciones relativas:

- a) Edificación en línea, cuando la línea de edificación es coincidente con la alineación.
- b) Edificación retranqueada, cuando la línea de edificación es interior a la alineación.

#### **Artículo 146. Retranqueos**

1. Es la distancia en cada punto desde la alineación exterior a la línea de edificación.
2. Se medirá sobre la perpendicular a la alineación en cada tramo recto de ésta. En parcelas de forma irregular en las que no sea asimilable la regla anterior, se medirá con el criterio que redunde en una mayor distancia o superficie libre de la parcela.

#### **Artículo 147. Condiciones de edificación relativas a alineaciones y retranqueos**

1. Las Normas establecen para cada zona y tipología de edificación, la alineación – exterior o interior – con la que deberá coincidir la línea de edificación.
2. No se consentirán edificaciones fuera de la alineación exterior por encima del terreno,

excepto en los vuelos y salientes permitidos, ni bajo rasante.

3. En las zonas en las que se fijen retranqueos de fachada obligatorios, ninguna construcción excepto los vuelos salientes permitidos con respecto al plano de fachada, podrá ocupar la franja de retranqueo. En caso de ser ajardinados, la plantación y conservación será a cargo de los propietarios.

4. Por debajo del forjado en planta baja y salvo mayores limitaciones impuestas en las ordenanzas de zona, podrán permitirse construcciones subterráneas que ocupen la franja de retranqueo.

#### **Artículo 148. Separación a linderos y testeros**

La distancia de separación de la línea de edificación a los linderos laterales y trasteros se medirá según la perpendicular a estos últimos y, en caso de parcelas de parámetro irregular, según lo estipulado en el artículo 146.2 para la medición de retranqueos.

#### **Artículo 149. Fondo edificable**

1. Es la distancia entre la proyección vertical del plano de fachada interior de un edificio por encima de la planta baja y la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

2. Los fondos máximos edificables se determinan, en su caso, en los planos de la documentación del PGOU.

3. No se rebasaran los fondos edificables señalados excepto con los vuelos o salientes que se autoricen expresamente en las ordenanzas de zona correspondientes.

### SECCIÓN 3

#### Parámetros y condiciones de ocupación y edificabilidad

#### **Artículo 150. Ocupación**

1. Superficie de ocupación de la edificación es la comprendida por la proyección horizontal de los planos de fachada sobre el terreno.

2. Coeficiente de ocupación es el que aplicado a la superficie de parcela edificable da como resultado la máxima superficie de ocupación del edificio.

3. El coeficiente de ocupación se expresará en porcentaje de superficie de suelo ocupado sobre total de la parcela.

4. No se contabilizará como superficie de ocupación la de los patios de parcela que cumplan las condiciones de espacio exterior del artículo 188 en las zonas en las que éstos se admitan.

5. Si por aplicación de las condiciones de ubicación no se llegara a la máxima superficie de ocupación serán aquellas las que determinen ésta.

#### **Artículo 151. Superficie edificada**

1. Superficie edificada por planta es la comprendida entre los límites exteriores de la edificación.

2. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de todas las plantas del edificio.

3. No se computará como superficie edificada los soportales, pasajes de acceso a espacios libres públicos, patios interiores no cubiertos, plantas bajas porticadas en sus partes no cerradas, construcciones auxiliares cerradas o cubiertas con materiales traslúcidos y estructura ligera desmontable no habitables, balcones y miradores no cerrados y superficies bajo cubierta si carecen de posibilidades de uso o están ocupadas por depósitos e instalaciones del edificio.

### **Artículo 152. Superficie edificada sobre rasante**

A los efectos de las determinaciones de las ordenanzas de suelo urbano y condiciones particulares de planes parciales se entenderá por superficie sobre rasante la suma de la de todas las plantas cuyo forjado de suelo se encuentra por encima del plano medio de rasante definido en el artículo 163, más los semisótanos que cumplan lo establecido en el artículo 164.2.

### **Artículo 153. Superficie útil**

1. Superficie útil de un local es la comprendida dentro de los parámetros interiores terminados, que sea de utilización para el uso al que se destina.
2. Superficie útil de planta o de edificio es la suma de las superficies útiles de los locales que las componen.

### **Artículo 154. Edificabilidad**

1. Coeficiente de edificabilidad es el que aplicado a una determinada superficie de suelo de referencia da como resultado la superficie o el volumen edificado máximo que en él se puede construir. Puede expresarse como:
  - a) Edificabilidad bruta, cuando la superficie de referencia es la total de una zona, polígono o unidad de actuación, incluyendo las parcelas edificables los espacios libres y de cesión obligatoria, los viales, etc.
  - b) Edificabilidad neta, cuando la superficie de referencia es la de la parcela edificable o la de la zona, polígono o unidad de actuación de la que se han descontado los espacios libres.
2. El coeficiente de edificabilidad se mide en metros cuadrados de superficie o en metros cúbicos de volumen máximos edificados por cada metro cuadrado de superficie de suelo de referencia.
3. Si por aplicación de las demás condiciones de volumen no se llegara a la superficie o volumen edificados deducidos de la aplicación del coeficiente de edificabilidad, serán aquellas las que determinen la superficie o volumen máximos edificables.

## SECCIÓN 4

### Parámetros y condiciones de altura de los edificios

### **Artículo 155. Altura de planta**

1. Altura de planta de piso es la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.
2. Altura de planta baja es la distancia desde la rasante de la acera a la cara inferior del forjado de planta primera, medida en el punto medio de la fachada.
3. Altura libre de planta de piso o baja es la distancia vertical entre el pavimento terminado y la cara inferior del techo o falso techo si lo hubiere.

### **Artículo 156. Altura del edificio**

Es la dimensión vertical de la parte de edificación por encima de la rasante de la acera. Este nivel de referencia quedará definido para cada caso en la correspondiente ordenanza de zona. La altura del edificio podrá quedar determinada por alguno de los siguientes parámetros:

- a) Altura de cornisa, medida en metros hasta la cara inferior del último forjado.
- b) Altura total de edificación medida en metros, hasta la cumbrera más alta del edificio.
- c) Altura en número de plantas, por encima de la rasante de la acera, incluida la planta baja.

### Artículo 157. Equivalencia entre número de plantas y altura en metros

1. Para cada clasificación de suelo y cada zona, las Normas establecen el número de plantas permitidas.
2. La altura de cornisa de las edificaciones se limita en función del número de plantas permitido, a las distancias verticales máximas señaladas a continuación:

Número de plantas (Nº)	Altura máxima (m)
1	5.0
2	8.0
3	11.0
4	14.0
5	17.0
6	20.0
7	23.0
8	26.0
9	29.0

3. No se establecen equivalencias entre número de plantas y altura mínima de cornisa que, en cualquier caso, vendrá impuesta por la aplicación de las determinaciones que sobre altura libre mínima de pisos y altura de planta baja, se contienen en las respectivas normas de uso.

### Artículo 158. Número de plantas por debajo de las permitidas<sup>1</sup>

Cuando no se estipule lo contrario, el número de plantas expresado en planos o en las correspondientes Ordenanzas se entenderá fijo, no permitiéndose menor número de ellas.

No obstante lo anterior, el Ayuntamiento podrá autorizar menor número de plantas previa justificación de la conveniencia del cambio de tipología y la adecuación de la propuesta a la morfología urbana existente, aspectos a desarrollar en el Estudio de Integración Paisajística que se considerará preceptivo. En el ámbito del Conjunto Histórico Artístico declarado, se mantendrá la estructura urbana y arquitectónica del conjunto y las características generales y la silueta paisajística, conforme a lo dispuesto en la legislación del patrimonio cultural valenciano.

### Artículo 159. Construcciones por encima de la altura máxima permitida

1. Por encima de la altura máxima total de edificación, sólo se permitirá la construcción de chimeneas de ventilación evacuación de humos y gases, de calefacción y aire acondicionado en las distintas verticales que sean necesarias para su buen funcionamiento, y los paneles de captación de energía solar.
2. Por encima de la altura máxima de cornisa, además de las anteriores, sólo podrán sobresalir las vertientes de cubierta y remates de cajas de escaleras, ascensores y depósitos de altura total máxima de 3,50 metros por encima de la altura de cornisa; en todo caso, estas construcciones permitidas no sobresaldrán de un plano trazado desde el borde en fachada de la cara superior del último forjado con inclinación máxima de 45 sexagesimales.
3. Por encima de la altura de cornisa, además de las anteriores, se permitirán antepechos de fábrica o barandillas con altura no superior a 1,50 metros, excepto elementos puntuales ornamentales o de cerrajería.

<sup>1</sup> Redacción dada por la modificación aprobada por el Ayuntamiento Pleno el 28 de noviembre de 2016 (BOP Alicante nº 246, de 27 de diciembre)

### **Artículo 160. Medición de alturas en edificación entre medianeras**

1. La altura máxima en metros que se señala en las ordenanzas de suelo urbano y en las condiciones particulares de Planes Parciales, será la altura de cornisa medida desde la rasante en el punto medio de la fachada. La altura máxima de edificación será la medida desde este último punto al elemento más alto de la edificación.

Si la altura se fija en número de plantas se estará a la equivalencia recogida en el artículo 157.

2. Cuando por aplicación del criterio señalado en el punto anterior la diferencia entre las alturas en los entremuros de la fachada sea superior a 3 metros, será obligatorio el escalonamiento de cornisa, de forma que en ninguno de los extremos de la fachada se supere la altura máxima autorizada.

### **Artículo 161. Medición de alturas en edificios en esquina**

1. En parcelas en esquinas en edificación cerrada, cuando la altura autorizada sea distinta para las dos calles, se podrá mantener la mayor de ellas en el fondo máximo autorizado, si éste está fijado, o de 10 metros cuando no lo esté.

2. En parcelas, que sin ser esquina, tengan acceso por dos calles, se podrá mantener la altura correspondiente a la mayor de ellas en el fondo máximo autorizado o cuando no se fije éste en el fondo definido por la mediana de ambas fachadas.

### **Artículo 162. Medición de alturas en edificación aislada**

1. La altura máxima en metros que se señala en las ordenanzas de suelo urbano y en las condiciones particulares de planes parciales, será la altura de cornisa medida desde el punto medio de la rasante de la fachada de acceso.

2. Si por aplicación del criterio señalado en el punto anterior y manteniéndose constante la altura de cornisa, la altura sobre rasante en algún punto del edificio excediera de 3,00 metros la máxima establecida serán obligatorios los escalonamientos de forma que en los tramos de fachada resultantes se cumpla la condición anterior.

3. Como excepción al punto anterior, en algunos casos se prevé la altura de cornisa uniforme, indicándose en los planos de ordenación del PGOU mediante el símbolo \* en la fachada opuesta a la que se fija la altura en plantas.

## SECCIÓN 5

### Sótanos, semisótanos y entreplantas

### **Artículo 163. Plano medio de rasante**

A efectos de definición de sótanos y semisótanos y de cómputo de volúmenes y edificabilidades, bajo y sobre rasante, se define, para los casos en que la superficie de la parcela no sea horizontal, el plano medio de rasante como el plano horizontal cuya cota es la media aritmética de las cotas de los vértices de la parcela.

#### **Artículo 164. Planta semisótano<sup>2</sup>**

1. Es aquella que tiene el nivel del pavimento de la cara superior de su forjado de techo a una altura superior a 1,10 metros e inferior a 1,80 metros del plano medio de rasante.
2. Cuando esta altura sea superior a 1,80 metros se computará como planta sobre rasante, salvo en las zonas de acceso a los garajes, en donde dicha altura podrá llegar hasta los 2,50 metros.

#### **Artículo 165. Planta sótano**

1. Es aquella que tiene la cara inferior de su forjado de techo a una altura inferior a 0,80 metros de la cota del plano medio de rasante. Sus alturas de piso y libres mínimas cumplirán las mismas condiciones que las plantas semisótanos.
2. El máximo número de plantas que se autorizan bajo rasante es de 3 con una cota bajo el plano medio de rasante que no podrá ser inferior a 7,50 metros.

#### **Artículo 166. Entreplantas**

1. En plantas bajas no dedicadas al uso de vivienda, se permiten entreplantas que no serán computables dentro del máximo número de plantas permitidas y siempre que no ocupa más del 50 por ciento de la superficie total del local y cuyo forjado no podrá llegar a menos de 200 metros de la fachada exterior.
2. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,20 metros. En el caso de que un local con entreplanta autorizada se subdividiera en diferentes locales, se deberá cumplir en cada uno de ellos lo indicado en el punto anterior.

### SECCIÓN 6

#### Tipos básicos de edificación

#### **Artículo 167. Tipología**

Se definen los siguientes tipos de edificación:

- a) Edificación aislada.
- b) Edificación entre medianerías.
- c) Edificación agrupada o adosada.
- d) Edificación pareada.

#### **Artículo 168. Edificación aislada**

Es la que se encuentra exenta en el interior de la parcela, teniendo todos sus frentes la condición de fachada y estando éstos retranqueados de los linderos de parcela. No se entenderán como linderos de parcela las calles y demás espacios libres de dominio y uso público.

#### **Artículo 169. Edificación entre medianeras**

Es la que se corresponde biunívocamente con una parcela, teniendo líneas de edificación coincidentes, al menos, con los linderos laterales.

<sup>2</sup> Redacción dada por la modificación aprobada por el Ayuntamiento Pleno el 22 de diciembre de 2000 (BOP Alicante nº 27, de 2 de febrero de 2001)

### **Artículo 170. Edificación agrupada o adosada**

Es la variante de edificación entre medianerías destinada a uso de vivienda unifamiliar.

### **Artículo 171. Edificación pareada**

Es aquella que es medianera en uno de sus linderos laterales cumpliendo el resto de sus fachadas con las condiciones de la edificación aislada.

## **CAPÍTULO 3**

### **Condiciones funcionales de la edificación**

#### **SECCIÓN 1**

##### **Generalidades**

### **Artículo 172. Definición**

Son condiciones funcionales las impuestas para asegurar que las edificaciones se ajustan a las exigencias higiénicas, de confort, dotacionales, de seguridad y ambientales mínimas para sus usuarios y el medio urbano.

### **Artículo 173. Aplicación**

Las presentes condiciones son de aplicación en las obras de nueva planta y en las obras sobre edificaciones existentes, en las situaciones y circunstancias que se señalan en el artículo 136.

### **Artículo 174. Normativa de aplicación**

1. Además de las condiciones señaladas en esta Normativa, son de aplicación las contenidas en las Normas Básicas de la Edificación, Normas Tecnológicas de la Edificación, Reglamentos Específicos y cuanta legislación de ámbito supramunicipal se refiera a los extremos que aquí se regulan.
2. En caso de concurrir en un mismo caso distintas condiciones de las antedichas, será de aplicación la más restrictiva de ellas aunque emane de un instrumento con menor jerarquía legal, siempre que éste sea de obligado cumplimiento.
3. El Ayuntamiento podrá regular mediante ordenanzas y normativas específicas, cualquiera de los requerimientos funcionales a los que se refiere el presente capítulo.

### **Artículo 175. Condición general**

Dentro de las competencias que le son propias, el Ayuntamiento velará por la calidad constructiva de las edificaciones en lo que se refiera su estabilidad, durabilidad, seguridad y economía de mantenimiento.

## SECCIÓN 2

### Condiciones higiénicas y de confort en los locales

#### **Artículo 176. Local**

1. Se denomina local al conjunto de piezas agrupadas en un espacio dedicado a la misma actividad.
2. Será local exterior aquél en el que todas sus piezas habituales den a una vía o espacio público libre exterior o a un patio o espacio libre privado que cumpla las dimensiones mínimas que para éste se determinen en la sección siguiente de este capítulo o en las normas particulares de zona.

#### **Artículo 177. Pieza habitable**

1. Es la que se usa para el trabajo o estancia permanente de personas.
2. Las piezas habituales deberán cumplir las condiciones de aislamiento térmico, acústico, contra humedades, de iluminación y ventilación de estas normas.

#### **Artículo 178. Iluminación**

1. La iluminación de los locales podrá ser:
  - Natural, cuando el procedimiento de alumbrado sea la luz solar.
  - Artificial, cuando provenga de otras fuentes energéticas.
2. Las piezas habituales deberán tener una superficie de iluminación natural a través de un hueco abierto a fachada de superficie mínima igual a 1:8 de la planta, salvo que las especiales características de la actividad no lo requiera, en cuyo caso habrá de justificarse convenientemente.
3. Todas las piezas, habituales o no, dispondrán de iluminación artificial con un nivel mínimo de 50 lux. medidos en un plano paralelo al suelo y a una distancia de éste de 75 cm.
4. Salvo especiales características de la actividad que deberán de justificarse, ningún puesto de trabajo estable estará a más de 10 metros de la fuente de iluminación natural.

#### **Artículo 179. Ventilación**

1. La renovación de aire de los locales podrá ser:
  - Natural, cuando se efectúe a través de huecos practicados en fachada.
  - Artificial, cuando se efectúe por medios mecánicos.
2. Las piezas habitables deberán tener necesariamente ventilación natural con una superficie de hueco practicable no inferior a 1:16 de la planta.
3. Las piezas no habitables que no cuenten con ventilación natural, tales como baños, aseos, cuartos de instalaciones, garajes, etc. y las piezas habitables en las que por las especiales características de la actividad se requiera una mayor renovación de aire, contarán con ventilación artificial adecuada.
4. Salvo especiales características de la actividad que deberán de justificarse, ningún puesto de trabajo estable estará a más de 10 metros desde el punto de ventilación natural o artificial.

#### **Artículo 180. Aislamiento térmico**

Las edificaciones cumplirán las disposiciones vigentes en lo relativo a transmisión y aislamiento térmico y su diseño y materiales tenderán a su adecuado ahorro energético.

#### **Artículo 181. Aislamiento acústico**

Se cumplirán las disposiciones contenidas en la Norma Básica de la edificación sobre esta materia.

## **Artículo 182. Aislamiento contra humedades**

Los locales deberán estar protegidos contra la penetración de humedades y sus muros perimetrales en sótanos, soleras y cubiertas convenientemente impermeabilizados.

### SECCIÓN 3

#### Condiciones higiénicas de los edificios: Patios

## **Artículo 183. Patio, definición y clase**

1. Se entiende por patio todo espacio exterior limitado por fachadas interiores de edificación en más de las dos terceras partes de su perímetro.
2. Se distinguen las siguientes clases:
  - a) Patio de parcela o de luces, el que está situado en el interior del edificio o con uno de sus lados coincidente con los linderos de la parcela. En el primer caso se denomina patio cerrado y en el segundo patio abierto, debiendo dar su embocadura en toda su altura a la vía, espacio libre o patio central o de manzana.
  - b) Patio central o de manzana, es el formado por las fachadas interiores de la edificación de una manzana, definidas por la delimitación de un fondo de edificación.
  - c) Patio inglés, es el que se abre a fachada por debajo de la rasante de la acera o terreno.
3. Salvo diferentes disposiciones en las Ordenanzas de zona, los patios cumplirán las dimensiones que se indican en esta sección.

## **Artículo 184. Medición de la altura en patios**

La altura de patio se medirá desde la cara superior del paramento de la fachada interior hasta el piso terminado de la pieza de cota más baja que tenga luces a dicho patio.

## **Artículo 185. Dimensiones mínimas de los patios interiores de parcela**

1. Deberá poder inscribirse un círculo de diámetro igual a:
  - a) Un tercio de su altura si a él abren piezas habitables, excepto cocinas.
  - b) Un cuarto de su altura si a él abren sólo cocinas.
  - c) Un quinto de su altura si a él abren piezas no habitables o escaleras.
2. En cualquier caso, el diámetro del círculo inscribible no será menor de 3,00 metros.
3. Las mismas dimensiones deberán ser cumplidas por patios adosados a linderos de parcela dentro de la misma, si no se está en el supuesto del artículo 187.
4. En los casos en que las fachadas contiguas de cualquier patio formen un ángulo inferior a 30, se dispondrán chaflanes normales a la bisectriz y cuya longitud no será superior a 4 metros ni inferior a 2 metros.

## **Artículo 186. Patios ingleses**

Cumplirán las dimensiones de los patios de parcela o de luces, no pudiendo situarse fuera de las alineaciones exteriores, y deberán contar con protección adecuada a nivel de la rasante exterior o del terreno.

## **Artículo 187. Patios de parcela abiertos**

1. Son aquellos en que la relación entre su profundidad medida desde el plano de fachada y el ancho de su embocadura es menor o igual a 1.5 Deben cumplir la condición que se establece en el artículo 183.2.a).

2. No tendrán carácter de patio abierto los entrantes en fachada de profundidad menor de 1,50 metros.

3. La menor dimensión de la embocadura será igual a un tercio de la altura del patio y mayor de 6 metros, pudiéndose reducir esta dimensión hasta un quinto de la altura y 3,00 metros respectivamente, si sólo se abren huecos a la fachada enfrentada con la vía, espacio público o patio central o de manzana.

#### **Artículo 188. Patio central o de manzana**

Para que un patio central o de manzana cumpla la condición de espacio al que puedan recaer viviendas o locales sin otra posibilidad de fachada a una vía o espacio exterior, deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) En patios totalmente cerrados deberá poderse inscribir un círculo de diámetro mayor o igual a 1,5 veces su altura y nunca menor de 9,00 metros, siendo la menor dimensión de sus lados igual a 5 metros.

b) Los patios con embocaduras a vía o espacio público exterior tendrán limitadas sus dimensiones mínimas al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- La suma de los anchos de las embocaduras será igual o mayor de 1/3 del perímetro interior del patio y ninguna de ellas menor de 1/8 del mismo ni de 6 metros.
- Se podrá inscribir un círculo de diámetro mínimo igual a la altura del patio y nunca menor de 9 metros.
- La relación entre máxima profundidad del patio y ancho medio no será superior a 2 metros.

#### **Artículo 189. Luces rectas**

La distancia de cualquier hueco de piezas habituales, medida sobre la perpendicular a éste desde su eje al paramento de enfrente, no será inferior a las señaladas en el apartado 1 del artículo 185 ni, en cualquier caso, a 3,00 metros.

#### **Artículo 190. Acceso a patios**

Cualquier clase de patio contará con acceso desde una superficie o espacio comunitario del inmueble al objeto de posibilitar su obligada limpieza.

#### **Artículo 191. Construcciones en patios**

1. En patios de luces o de parcelas interiores y exteriores, se admite su ocupación por construcciones en planta baja, con cubiertas accesibles para su limpieza y cuya cumbrera no podrá rebasar la cota de suelo terminado de la primera planta.

2. Estas prolongaciones de bajos deberán escalonarse de tal forma que su distancia a las fachadas definidas por las alineaciones interiores de la manzana sea en cada punto igual, como mínimo, al doble del exceso entre la cota de la cumbrera y la de la cara superior del forjado de la primera planta en ese punto, y nunca inferior a 6 metros.

#### **Artículo 192. Cubrición de patios**

1. Queda prohibida la cubrición de patios, salvo con estructuras ligeras cubiertas con elementos transparentes o traslúcidos y siempre que la superficie de ventilación sea igual o superior al 20 por ciento de la superficie del patio.

2. La superficie de ventilación podrá medirse:

- a) Como diferencia entre la superficie del patio y la proyección horizontal de la cubierta, si ésta no supera la altura de coronación del patio.
- b) Como suma de las superficies verticales libres en cada cara del patio, desde su coronación hasta el borde de la cubierta del patio, si ésta está por encima de la coronación del mismo.

### **Artículo 193. Patios mancomunados**

1. Cuando se constituyan patio interiores mancomunados para alcanzar las dimensiones mínimas, habrán de hacerlo mediante la escrituración pública e inscripción en el Registro de la Propiedad, del derecho de servidumbre, que no se podrá cancelar sin autorización del Ayuntamiento.
2. No podrá en ningún caso cancelarse esta servidumbre, mientras subsista alguno de los edificios cuyos patios interiores no alcancen las dimensiones mínimas.
3. Se permite la separación de estos patios con un muro cuya altura no sea superior a 2 metros sobre la rasante del patio más alto.

## **SECCIÓN 4**

### **Condiciones de los servicios y dotaciones**

### **Artículo 194. Dotación de agua potable**

1. Todo edificio deberá tener en su interior agua corriente potable. Las viviendas tendrán una dotación mínima de 200 litros diarios por habitante.
2. No se otorgarán licencias para obras de nueva planta en tanto no se garantice el suministro y dotación del agua potable suficiente en cada caso y en las condiciones que se señalan en el apartado siguiente.
3. Cuando el suministro no provenga del servicio municipal, se justificará la calidad sanitaria de las aguas mediante análisis pertinentes así como la dotación y regularidad suficiente de aquél.
4. Los locales destinados al aseo de personas, manipulación de alimentos y cualesquiera otros que por su destino lo requieran, contarán con instalación de agua caliente.
5. En cualquier caso, se estará a lo que sea de aplicación en el contenido del Real Decreto 928/1979 de 16 de marzo.

### **Artículo 195. Energía eléctrica**

1. Todo edificio deberá estar dotado de instalación de energía eléctrica.
2. La instalación cumplirá los requisitos exigidos por la Reglamentación específica emanada de los Organismos competentes, y los de la propia compañía suministradora homologados por éstos en lo que concierne a ubicación de centros de transformación – si fueran necesarios – cuarto de contadores, en el caso de edificaciones con varios abonados, fusibles de seguridad, acometida a la red, etc.

### **Artículo 196. Puesta a tierra**

Todo edificio deberá contar con una instalación de puesta a tierra de las instalaciones y estructura, siendo de aplicación, en defecto de una reglamentación específica de obligado cumplimiento, la Norma Tecnológica de la Edificación correspondiente.

### **Artículo 197. Otras fuentes energéticas**

En los edificios dotados con instalaciones de gas, combustibles líquidos o sólidos u otras energías alternativas, se cumplirán las condiciones impuestas por la Reglamentación específica en cada caso y las dictadas por las propias compañías suministradoras homologadas convenientemente.

### **Artículo 198. Telefonía e interfonía**

1. Los edificios contarán con canalizaciones para la conducción de cables de telefonía tanto interior como en fachadas.
2. Los edificios destinados a vivienda colectiva contarán con un sistema de interfonía que facilite la comunicación desde el portal con cada vivienda.

### **Artículo 199. Radio y televisión**

En edificios destinados a vivienda colectiva o aquellos en los que se prevea la instalación de varios aparatos receptores de radio y televisión para diferentes usuarios, se instalarán antenas colectivas de TV y radio de FM, ubicadas en lugares tales que su impacto visual sea menos negativo.

### **Artículo 200. Servicios postales**

Todo edificio dispondrá un lugar fácilmente accesible a los servicios de correos, de buzones para la correspondencia.

### **Artículo 201. Evacuación de aguas pluviales**

Las aguas pluviales desaguarán por bajantes a la red de alcantarillado dispuesta al efecto; si la hubiere, o bajo las aceras perimetrales del edificio, a cunetas o cauces naturales en su caso de no existir red.

### **Artículo 202. Evacuación de aguas residuales**

1. Salvo en las zonas en las que expresamente se autoricen otros procedimientos de evacuación de aguas residuales, éstas verterán por medio de una arqueta o pozo de registro a la red general de alcantarillado.
2. Cuando se autorice la evacuación a redes con sistemas de depuración autónomos, se justificará que el procedimiento de depuración es suficiente y acorde con la normativa específica para la zona que se determina en estas ordenanzas.
3. Cuando se autorice la evacuación a fosas sépticas, será necesario un tratamiento aerobio y anaerobio previo y se justificará que el terreno es adecuado para sumir las filtraciones de las aguas depuradas en caso de que éstas no confluyan a cauces naturales. En todo caso, se justificará que no existe peligro de contaminación en las áreas de vertido.
4. En los casos a los que se refieren los apartados 2 y 3 de este artículo, y en ausencia de condiciones expresas en las ordenanzas de zona, se estará a lo dispuesto en la NTE – Saneamiento-.
5. Las instalaciones industriales que por la naturaleza de sus vertidos requieran sistemas de depuración y/o vertido específicos, deberá contar con la aprobación previa de los organismos competentes y, en todo caso, con la autorización municipal.

### **Artículo 203. Evacuación de humos y gases**

1. No se permitirá la salida libre de humos o gases por fachadas exteriores o interiores, ventanas o balcones. Sin embargo, en cocinas de viviendas, o en pequeñas cocinas no industriales ni colectivas con superficie menor de 8 metros cuadrados, se podrán disponer de ventiladores empotrados en la cristalería de las carpinterías, con potencia menor de 50W y diámetros menor de 30 cm., siempre que se instalen en huecos a patio interior o a huecos a fachada exterior ocultos por celosía. En estos casos será preferible, no obstante, un sistema de evacuación por medio de conductos interiores.
2. Los conductos de evacuación no podrán adosarse a fachadas exteriores y se elevarán, por encima del punto más alto de la cubierta que diste menos de 8,0 metros, una altura de 0,80

metros; estarán revestidos de aislamiento térmico suficiente para evitar radiaciones de calor a elementos constructivos colindantes.

3. Las salidas de humos de fábricas, cocinas colectivas e industriales y calefacciones colectivas, irán provistas de filtros depuradores adecuados.

4. En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en la reglamentación vigente en materia de contaminación atmosférica.

#### **Artículo 204. Evacuación de residuos sólidos**

1. Todos los edificios excepto los de vivienda unifamiliar y los locales que integrados en una edificación generen residuos sólidos que produzcan olores, contarán con un cuarto de basuras fácilmente accesible por los usuarios con capacidad suficiente y ventilación por chimenea autónoma. Los residuos se almacenarán en recipientes tipificados, homologados y autorizados por el Ayuntamiento.

2. Se prohíben los trituradores de basura con vertido a la red de alcantarillado.

3. Cuando por la naturaleza del residuo o la situación de la edificación, no corresponda su recogida a los servicios municipales, los titulares de la actividad deberán transportarlo por su cuenta a los vertederos autorizados, no pudiéndose almacenar los vertidos fuera de éstos, ni siquiera provisionalmente.

4. En todo caso, se estará a lo dispuesto en la Ley 42/1975, sobre desechos y residuos sólidos urbanos u otra reglamentación que se dicte.

#### **Artículo 205. Instalaciones de climatización<sup>3</sup>**

1. Todo edificio o local destinado a la permanencia sedentaria de personas podrá dotarse de instalaciones de calefacción o aire acondicionado, que establezcan en las estancias una temperatura de confort adecuada.

2. Podrán permitirse troneras o tolvas en las fachadas o portales de los edificios para las instalaciones de calefacción central siempre que no afecten a los espacios libres de uso público.

3. La salida de aire o de refrigeración se hará preferiblemente por patios interiores y cubiertas y, en caso que los Servicios Técnicos juzguen adecuada la salida a espacio público, ésta estará situada no menos de 3 metros de la rasante, no pudiéndose originar molestias tales como goteos y excesivo ruido a los transeúntes.

4. Todas las instalaciones cumplirán los requisitos exigidos por los Organismos de Industria competentes.

### SECCIÓN 5

#### Condiciones de seguridad

#### **Artículo 206. Definición**

Son las destinadas a conseguir la protección de las personas y una utilización de los edificios con las menores incidencias de riesgo.

<sup>3</sup> El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 31 de marzo de 2000, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo: **Interpretación de la normativa respecto a la colocación de aparatos de aire acondicionado:** "No se autorizará la instalación de los aparatos de aire acondicionado en las fachadas de los edificios, sino que se deberán instalar en el interior, de forma que sobre la fachada o en los cerramientos exteriores solamente aparezca la rejilla para la extracción del aire, a la altura mínima que regula el artículo 205 de la normativa del Plan General (3,00 metros). Por otra parte, también se considera admisible la instalación de los aparatos de climatización en los balcones de los edificios, siempre que no sobresalgan por encima de la altura de la barandilla".

### **Artículo 207. Aplicación**

Con independencia de lo regulado con carácter general en el artículo 136 de la presente Normativa, el Ayuntamiento podrá obligar a que se realicen en los edificios existentes las obras necesarias para su adecuación a las condiciones dictadas por esta sección en relación con la protección de edificios y personas, especialmente los destinados a uso público, pudiendo declararlos fuera de ordenación o suspender su actividad cuando no se consigan las condiciones mínimas de seguridad estimadas por los técnicos municipales.

### **Artículo 208. Accesos a la edificación**

1. Los accesos de un edificio distarán de la vía pública un máximo de 50 metros.
2. Cuando el acceso sea a través de un espacio libre público o privado, éste deberá presentar un frente mínimo con la vía pública de 5 metros.
3. En casos extremos debe ser posible la aproximación de vehículos a menos de 20 metros del propio portal del inmueble. Los desniveles se salvarán, en ese caso, con rampas de pendiente máxima del 10 por ciento y longitud máxima 10 metros.

### **Artículo 209. Señalización exterior**

Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda de la vía en que está situada, perfectamente visible durante el día y la noche.

### **Artículo 210. Puertas de acceso**

1. La zona de acceso al inmueble tendrá, desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o ascensor, si lo hubiera, un ancho mínimo de 2 metros.
2. El hueco de entrada no tendrá menos de 1,30 metros de paso y será perfectamente distinguible de los demás de la fachada.
3. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de las fincas.

### **Artículo 211. Circulación y señalización interior**

1. Los espacios de circulación interior que relacionen los diferentes locales del edificio entre sí y con las zonas de uso común y de acceso, deberán tener un ancho mínimo de 1,20 metros si sirven a menos de 5 locales y 1,40 metros si sirven a más.
2. Deberán contar con iluminación suficiente y señalización de escaleras de uso corriente y de emergencia, ascensores, cuartos de maquinas y otros de servicio y uso público.
3. Todos los edificios de uso público, los dedicados a actividades industriales comerciales, oficinas, etc. y los espacios de circulación y escaleras en edificios de vivienda colectiva, contarán con alumbrado de emergencia.

### **Artículo 212. Escaleras**

Salvo distintas disposiciones en las ordenanzas de uso específicas, cumplirán como mínimo las siguientes condiciones:

1. La relación entre huella y tabica será la adecuada para permitir una ascensión cómoda, no permitiéndose tabicas mayores de 18 centímetros ni huellas menores de 27 centímetros.
2. Las escaleras de uso público en edificios de hasta cuatro plantas sobre rasante, no podrán tener un ancho inferior a 1 metro; en edificios de más altura, el ancho mínimo será de 1,20 metros.
3. En edificaciones de hasta tres plantas, se admitirá la iluminación y ventilación cenital de escaleras por medio de lucernarios practicables. La superficie en planta de éstos será superior a los 2/3 de la que tenga la caja de escalera. La dimensión mínima del hueco central libre será

de 0,80 metros.

4. En edificios de más de tres plantas, tendrán luz y ventilación natural directa a calle o patio, con huecos de superficie mínima de 1 metros cuadrados en cada planta siendo practicable al menos la mitad de su superficie, pudiendo efectuarse de esta disposición la planta baja cuando sea comercial.

5. Los tramos de escalera no tendrán más de 16 peldaños disponiéndose en las de un tiro un descansillo de longitud mínima de 1 metros cuando se sobrepase este número.

### **Artículo 213. Ascensores**

1. Será obligatoria la instalación de ascensores en todo edificio que tenga una planta a 14 metros o más sobre la rasante de la calle.

2. Los vestíbulos de desembarco de ascensores en cada planta deberán tener acceso directo a través de un corredor al núcleo de escaleras del edificio. Sólo en edificios de vivienda colectiva con más de un núcleo de comunicación vertical sirviendo a cada vivienda, podrá permitirse la existencia de vestíbulos de ascensores sin comunicación con la caja de escalera.

### **Artículo 214. Prevención de incendios**

1. Será de aplicación la Norma Básica de la Edificación CPI-82 y cuantas de rango supramunicipal puedan dictarse.

2. En todo edificio de altura mayor de tres plantas, será obligatoria la disposición de una columna seca por cada hueco de escalera, con un manguito en fachada para acoplamiento de cisterna.

3. Los edificios de uso público contarán con medios de extinción adecuados y salidas de emergencia convenientemente señalizadas.

4. Los edificios de uso industrial, en función de la naturaleza de la actividad y riesgo de incendios están dotados de los medios de protección que en cada caso determinen los técnicos municipales, sin los cuales no podrán obtener la licencia de actividad correspondiente.

5. Los locales de uso no residencial ubicados en edificios predominante residencial no podrán tener acceso directo a viviendas, portales o cajas de escaleras, si no es a través de un vestíbulo intermedio con puerta resistente el fuego durante 90 minutos.

6. No se podrán adoptar medidas de protección contra robo o vandalismo que supongan la interposición de barreras contra una evacuación rápida de los edificios. En tal sentido, queda prohibido la instalación de rejas en huecos de fachada por encima de la planta baja, a no ser que quede plenamente justificado que existen salidas de evacuación alternativas.

### **Artículo 215. Instalaciones de pararrayos**

Los edificios que por sus características o las de su entorno estén sometidos a riesgo de accidentes por rayo, deberán disponer de pararrayos adaptados a la normativa vigente.

### **Artículo 216. Petos y barandillas**

1. Por encima de los 0,50 metros de altura y hasta 15 metros los petos de huecos que den al exterior o aberturas en forjados deberán tener una altura de 95 centímetros. Para alturas superiores a 15 metros, la altura de petos será de 105 centímetros. En petos de escalera, la altura será de 90 centímetros.

2. Los petos no macizos no presentarán huecos o aberturas de luz mayor de 12 centímetros ni su diseño será tal que permitan ser escalados.

## SECCIÓN 6

### Condiciones ambientales

#### **Artículo 217. Definición**

Son exigibles a las edificaciones y a las actividades que en ellas radique al objeto de proteger el medio urbano y natural de la emisión de ruidos, vibraciones, vertidos sólidos, líquidos o gaseosos o en cualquier otra perturbación de aquellas derivada.

#### **Artículo 218. Aplicación**

Con independencia de lo regulado con carácter general en el artículo 136 de la presente normativa, el ayuntamiento podrá obligar a que se instrumenten en los edificios existentes las medidas oportunas para su adecuación a las condiciones dictadas en esta sección o, en su caso de que ello no sea totalmente posible, se reduzcan los impactos ambientales a niveles considerados como tolerables por técnicos municipales.

#### **Artículo 219. Compatibilidad de actividades**

1. Las actividades clasificadas como Peligrosas en el Reglamento de Actividades Molestas, insalubres, Nocivas o Peligrosas no podrán instalarse en suelo clasificado como urbano ni urbanizable programado y, en cualquier caso, a menos de 2 kilómetros del núcleo de población más próximo o en zonas calificadas como residenciales o de equipamiento en el presente PGOU.
2. Sin perjuicio de los usos permitidos en cada zona, las actividades radicadas en cualquier edificación no podrán sobrepasar los límites de impacto ambiental que se establecen en esta sección en relación con otras actividades colindantes, a cuyo efecto deberán instrumentar las medidas correctoras que sean necesarias.
3. La medición de las perturbaciones ambientales se efectuará:
  - a) En el perímetro exterior del edificio emisor (medianerías, fachadas o límite exterior de la parcela), cuando éste sea exento.
  - b) En el interior de los locales colindantes dedicados a otras actividades sometidos a mayor perturbación.
  - c) En cualquier punto que se considere más desfavorable.
4. A los efectos de medición de perturbaciones en horas nocturnas, se considera el espacio de tiempo comprendido entre las 22 horas, un día y las 8 horas del día siguiente.

#### **Artículo 220. Perturbaciones eléctricas**

No se permiten las instalaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de instalaciones, maquinaria o equipos de cualquier otra actividad colindante.

#### **Artículo 221. Emisión de ruidos**

1. Los límites de emisión y recepción sonora en la fuente y actividad colindante serán los que figuran en el cuadro siguiente y se medirán de acuerdo con lo establecido en el artículo 219 en decibelios ponderados de la escala 4 (dBA) según la Norma UNE 21/314/75.

LÍMITE DE EMISIÓN TRANSMITIDA AL EXTERIOR		
USO Y CLASE DEL EDIFICIO CONTIGUO	TRANSMISIÓN MÁXIMA (dBA)	
	DÍA	NOCHE
Suelo vacante	70	60
Industria		
Servicios del automóvil	65	55
Vivienda		
Dotacional no residencial	55	45
Terciario		
Dotacional residencial	45	35

  

LÍMITE DE RECEPCIÓN SONORA EN EL EXTERIOR		
USO Y CLASE DEL EDIFICIO CONTIGUO	TRANSMISIÓN MÁXIMA (dBA)	
	DÍA	NOCHE
Vivienda	35	30
Dotacional no residencial	45	
Terciario	45	
Dotacional residencial	25	20

2. En cualquier caso, en horas nocturnas y en los edificios en los que pueden pernoctar personas- viviendas, residencias, hoteles y hospitales – el nivel sonoro no podrá sobrepasar los 5dBA con respecto al ruido ambiental medido sin valores accidentales.

#### **Artículo 222. Emisión de vibraciones**

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

#### **Artículo 223. Deslumbramientos**

No podrán originarse deslumbramientos directos o reflejados provenientes de cualquier fuente luminaria de gran intensidad, observables desde los lugares especificados en el artículo 219.

#### **Artículo 224. Emisión de contaminantes atmosféricos**

No se admitirá la emisión de humos, gases, cenizas, partículas, olores, u otros contaminantes atmosféricos que puedan originar daños o molestias a personas o deterioro al medio urbano o natural, siendo necesaria su evacuación a través de chimeneas o conductos, previa interposición de filtros o depuradoras si fuera necesario; el índice máximo de opacidad de humos será de (1) en la escala de Ruifelmann o (2) en la escala de Bacharach.

#### **Artículo 225. Vertidos industriales**

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

Molestas, insalubres, Nocivas o Peligrosas, estándose en todo caso, a lo que establecen los artículos 202.5 y 204 de esta Normativa.

## CAPÍTULO 4 Condiciones estéticas

### SECCIÓN 1 Generalidades

#### **Artículo 226. Definición**

Son las que ha de cumplir la edificación y su entorno exterior en orden a una adecuada preservación y mejora de la imagen urbana y a la evitación de impactos visuales negativos.

#### **Artículo 227. Ámbito**

Estas condiciones son de aplicación en todo el término municipal, excepto en el ámbito de la ordenanza especial de casco antiguo, en suelo urbano y en las edificaciones comprendidas en el “catálogo de los edificios de interés”, en los que rigen sus propias normas estéticas.

#### **Artículo 228. Protección de la imagen urbana**

1. El fomento y defensa del conjunto estético de la ciudad corresponde al Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá ajustarse a su criterio. Por consiguiente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas.
2. La Corporación Municipal y la Comisión Provincial de Urbanismo, podrán acordar la aplicación de estas normas a cualquier edificación ya existente que esté en contraposición notoria con las condiciones impuestas en estas disposiciones estéticas.

#### **Artículo 229. Documentación adicional**

Los servicios técnicos del Ayuntamiento podrán exigir documentación gráfica adicional – alzados o perspectivas generales de la edificación en su entorno, montajes fotográficos etc. – o cualquier otro tipo de estudio o memoria que justifique la adecuación de la intervención al ambiente urbano.

#### **Artículo 230. Elementos ocultos de interés**

1. Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, histórico o artístico, las licencias otorgadas se considerarán extinguidas, debiendo ser interrumpidas las obras en el mismo momento en que aparezcan indicios de interés.
2. En los casos a que hace referencia el punto anterior será precisa para la reanudación de las obras, licencia especial del Ayuntamiento. Si la naturaleza de los hallazgos lo requiriese, podrá el Ayuntamiento proceder a la expropiación.
3. Serán objeto de atención especial las obras de reforma interior, demolición recalzo o pocería que se realicen en fincas en que puedan presumirse hallazgos de interés.

## SECCIÓN 2

### Fachadas y medianerías

#### **Artículo 231. Criterios compositivos**

1. No se establecen criterios generales compositivos ni de tratamiento de materiales, colores o texturas para las nuevas edificaciones, salvo las excepciones que figuran en los artículos siguientes; no obstante, el órgano municipal competente podrá denegar la licencia o exigir rectificaciones del proyecto si en los informes emitidos por los servicios técnicos municipales se juzgan negativos los impactos ambientales que la actuación pueda generar o si se estima notable falta de calidad en el diseño o materiales a emplear.
2. Lo dispuesto en el punto anterior afecta igualmente a las cubiertas de las edificaciones que tendrán, a todos los efectos, consideración de fachadas al ser visibles desde numerosos puntos del entorno.

#### **Artículo 232. Edificios colindantes a elementos catalogados**

Las fachadas de los edificios colindantes con elementos catalogados o cuya proximidad con estos implique una visualización conjunta, se atenderán en su diseño a las pautas compositivas en cuanto a cornisas y remates de coronación, ritmos de huecos y macizos, basamentos, etc. así como a la necesaria armonización en materiales, colores y texturas.

#### **Artículo 233. Plantas bajas**

1. Las plantas bajas se consideran parte inseparable del resto de la fachada y su cerramiento deberá venir definido en el correspondiente proyecto de edificación.
2. Cuando dichas plantas bajas se destinen al uso comercial en dicho proyecto quedarán delimitados los huecos que podrán ser tratados libremente en los proyectos de acondicionamiento de los locales. Salvo que se justifique debidamente esta superficie de huecos no podrá exceder del 75 por ciento de la total de la fachada en planta baja.

#### **Artículo 234. Modificaciones de fachadas**

No se autorizarán modificaciones parciales en fachada que afecten a cerramiento de terrazas, colocación de capialzados exteriores o toldos, instalaciones de unidades autónomas de climatización, etc. Tales actuaciones sólo serán permitidas si afectan a todo el edificio y se presenta el preceptivo proyecto de modificación del conjunto.

#### **Artículo 235. Medianerías y elementos sobre cubierta**

Las medianerías que se produzcan por cualquier circunstancia y los elementos que sobresalgan de la altura permitida (áticos, cajas de escalera y ascensores, pérgolas, depósitos de agua, chimeneas etc.) deberán ser tratados con la misma calidad de materiales y acabados que las fachadas.

#### **Artículo 236. Vistas de patios y tendederos**

Los patios de servicio (lavaderos, tendederos, etc.), que sean visibles desde cualquier punto accesible a la circulación de personas o desde otros edificios, deberán ser ocultador por muros de celosía o cubiertas o cualquier otro medio que impida la visibilidad y permita la ventilación.

### SECCIÓN 3

#### Salientes, vuelos y elementos publicitarios

##### **Artículo 237. Vuelos y cuerpos cerrados**

1. No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijen en estas Ordenanzas.
2. Salvo lo dispuesto en los artículos siguientes, sólo serán admisibles los vuelos a partir de la segunda planta.

##### **Artículo 238. Salientes o cuerpos avanzados de edificación**

No se permitirá rebasar la alineación con ningún cuerpo avanzado integrante de la edificación, excepto en los dos casos siguientes:

- a) En jambas de portadas, que podrán tener un saliente máximo de 0,10 metros en aceras de más de 1,50 metros.
- b) En escaparates y frentes comerciales que podrán salirse un décimo del ancho de la acera con un tope máximo de 0,15 metros.

##### **Artículo 239. Marquesinas y toldos**

Las marquesinas o toldos deberán estar a una altura mínima de la rasante de 2,50 metros y limitarse a huecos de acceso o escaparate. Su saliente podrá ser igual a la mitad del ancho de la acera, respetando en todo caso el arbolado. Las aguas no podrán verter a la vía pública. El espesor no podrá ser superior al 15 por ciento de su menor altura sobre la rasante de la acera.

##### **Artículo 240. Anuncios publicitarios**

1. Los anuncios paralelos al plano de fachada se autorizarán sólo en la parte de ésta que corresponde a la planta baja del edificio o al canto de las marquesinas y limitados a los huecos de escaparate, siendo su vuelo máximo de 10 centímetros.
2. En plantas superiores de edificios de vivienda, sólo se permiten anuncios de longitud máxima a la del ancho de cada hueco y altura de 70 centímetros.
3. Los anuncios perpendiculares al plano de fachada de edificios de vivienda, se autorizarán sólo en la planta baja. La altura mínima sobre la rasante de la acera será de 2,50 metros y su saliente máximo igual al fijado para los cuerpos volados abiertos.
4. Los anuncios luminosos no podrán estar situados a una altura inferior a 3 metros de la rasante y su instalación requerirá la autorización expresa de los inquilinos de las viviendas que disten menos de 10 metros en línea de fachada o de 20 metros en edificios frontales.

### SECCIÓN 4

#### Protección del arbolado y áreas ajardinadas

##### **Artículo 241. Protección del arbolado existente en propiedades privadas**

1. En la solicitud de licencias de edificación en entornos con áreas arboladas, se señalarán aquellas especies que necesariamente hayan de ser taladas y las que deban permanecer.
2. En el primer caso, podrá exigirse la replantación de tantas unidades de envergadura estimable como vayan a ser eliminadas, con especies y portes adecuados, o una distinta ubicación del edificio si ello es posible y la importancia del elemento vegetal lo justifica.
3. En el segundo caso, se asegurará la protección de las especies a conservar durante el transcurso de la obra.

### **Artículo 242. Arbolado y jardines públicos**

1. Cuando por deterioro u otras causas desaparezcan árboles de la vía pública, deberán ser sustituidos inmediatamente, debiendo cargar con los costes de la replantación el responsable si lo hubiere.
2. El arbolado y jardines de recintos públicos quedarán protegidos en la misma forma que se establece en el artículo 241 para los ubicados en propiedades privadas.

### **Artículo 243. Protección y cuidado de jardines existentes**

Las áreas ajardinadas, tanto en zonas exteriores como en patios de manzana o recintos exteriores con vegetación, deberán mantenerse en todo momento en buen estado.

### **Artículo 244. Ajardinamiento y plantaciones nuevas**

1. Los espacios libres deberán ajardinarse y arbolarse en la proporción que se indica para cada ordenanza o zona.
2. Deberán ajardinarse y, si es posible, arbolarse los espacios retranqueados que no vayan a ser utilizados como zonas de circulación peatonal o rodada.

## **CAPÍTULO 5**

### **Normas para las redes de infraestructuras**

#### **SECCIÓN 1**

##### **Generalidades**

### **Artículo 245. Aplicación y servicios que comprende**

1. Todas las obras de urbanización que se lleven a cabo tanto en el suelo urbano como en los diferentes polígonos que resulten, de los Planes Parciales en suelo urbanizable deberán prever los siguientes servicios con las características y condiciones que se recogen en las sucesivas secciones de este capítulo:
  - a) Abastecimiento de agua
  - b) Red de riego
  - c) Hidrantes contra incendios
  - d) Red de saneamiento.
  - e) Distribución de energía eléctrica.
  - f) Alumbrado público.
  - g) Pavimentación de vías públicas y tratamiento de espacios libres.
2. Cuando el ámbito objeto de las obras de urbanización por sus dimensiones y otras características, haga necesario o inviable la realización de alguno de los servicios mencionados, o de las condiciones para ellos establecidas, podrá prescindirse de su ejecución o modificar dichas condiciones tras su oportuna justificación en el correspondiente proyecto de urbanización.

## SECCIÓN 2

### Condiciones del servicio de abastecimiento de agua

#### **Artículo 246. Dotación**

1. La dotación mínima prevista para uso doméstico será de 200 litros por habitante y día. En zonas industriales se evaluará el gasto en 1,5 litros por segundo y Ha.
2. El caudal máximo para el dimensionamiento de la red se obtendrá multiplicando el caudal medio adoptado por 2,5.

#### **Artículo 247. Presión**

1. La presión mínima relativa en el punto más desfavorable de la red, será de una atmósfera.
2. La presión máxima de servicio en el punto piezométrico más alto no superará las 6 atmósferas, debiéndose, en caso necesario, disponer las correspondientes válvulas reductoras.

#### **Artículo 248. Red de distribución**

1. La red seguirá, cuando sea factible, el trazado viario y de espacios públicos no edificables, en tramos lo más rectos posibles. Se procurará que las arterias generales de conducción se configuren en circuitos o en forma de malla, permitiéndose solamente la distribución ramificada a nivel de manzana o cuando a partir de la malla, se dé servicio a menos de 100 viviendas en suelo residencial o a 10.000 metros cuadrados de edificación en otros usos.
2. La máxima curvatura sin empleo de piezas especiales será la que permita el juego de las juntas.
3. Las conducciones se situarán a ser posible bajo las aceras. Podrán situarse bajo las calzadas cuando el trazado de las calles sea muy irregular.
4. Se instalarán conducciones en ambas aceras para evitar excesivos cruces de la calzada, cuando el ancho de la misma sea superior a 20 metros o cuando la importancia del tráfico o bien el tipo de pavimento lo requiera.
5. La red quedará dividida en sectores mediante llaves de paso, de manera que, en caso necesario, cualquiera de ellos pueda quedar fuera de servicio.
6. Las llaves de paso en las conducciones se colocarán de forma que una avería en la misma no implique el cierre de las llaves pertenecientes a conducciones de diámetro superior.
7. En las uniones entre distribuidores se colocará una llave de paso a la entrada del de menor diámetro.
8. Se colocarán las llaves de desagüe necesarias para que cualquier sector pueda ser vaciado en su totalidad. Estos desagües estarán conectados a cauces naturales o a aforos de la red de alcantarillado, preferentemente a los de aguas pluviales. Caso de conectarse a la red de alcantarillado se colocará en la conducción con válvula de retención. En los puntos de la red en que, por su cota, se prevea pueda existir acumulación de aire, se dotarán de las correspondientes ventosas situadas en arquetas accesibles.
9. Las conducciones de abastecimiento de agua estarán separadas de los conductos de otras instalaciones por las siguientes distancias, medidas entre generatrices interiores:
  - Alcantarillado..... 60 cm.
  - Gas..... 50 cm.
  - Electricidad (alta)..... 30 cm.
  - Electricidad (baja)..... 20 cm.
  - Telefonía..... 30 cm.

Estas distancias podrán ser menores siempre que se disponga de protecciones especiales.

10. En redes coincidentes en la misma zanja, el orden de colocación de las mismas, de cota inferior a superior, será el siguiente:

Alcantarillado  
 Red de abastecimiento de agua  
 Gas

Electricidad y telefonía

11. La profundidad de las redes será en cada caso la que se determine en base a las condiciones de funcionamiento, utilización del terreno, temperaturas exteriores, etc.

12. Se instalarán refuerzos para las conducciones en las situadas bajo calzadas u otros espacios en que se prevé el paso de vehículos.

13. Los materiales que se empleen en la red de abastecimiento de agua serán en conducciones de hierro fundido y fibrocemento para diámetros hasta 600 mm. y polietileno en diámetros hasta 50 mm. Se admitirán otros materiales que acrediten su idoneidad mediante el oportuno certificado.

SECCIÓN 3

Condiciones de las redes de riego

**Artículo 249. Dotación de riego**

La dotación mínima para consumo diario será de 20 m<sup>3</sup>/Ha, contabilizando el área ocupada por parques, jardines, calles y espacios libres públicos y comunitarios en general.

**Artículo 250. Red de distribución de riego**

El diseño de la red de riego se atenderá a las siguientes especificaciones:

1. Las instalaciones destinadas a riegos de calles y jardines partirán de la instalación de distribución de agua por medio de una toma provista de llave de paso. Desde esta toma se distribuirán a las distintas bocas de riego.

2. Cada ramal de distribución servirá como máximo a 12 bocas de riego.

3. La boca de riego será de 40 mm. y permitirá el acoplamiento de manguera. Estarán en lugares fácilmente accesibles.

4. Los materiales empleado en la red de riego serán preferentemente: fibrocemento, policloruro de vinilo rígido o polietileno flexible pudiéndose admitir, no obstante, otros que acrediten su idoneidad por medio del correspondiente certificado.

Las bocas de riego serán de fundición con mecanismo de bronce.

SECCIÓN 4

Condiciones de las redes de hidrantes contra incendios

**Artículo 251. Zonas**

1. Al objeto de aplicación de las condiciones de la red de hidrantes contra incendios, se considerarán los siguientes tipos de zonas:

A) Suelo industrial.

B) Suelo residencial intensivo o de uso mixto (residencial, comercial y de oficinas).

C) Suelo residencial extensivo y zonas verdes de uso deportivo y de juego de niños.

2. La instalación de hidrantes deberá cumplir, para cada una de las zonas especificadas anteriormente, las siguientes condiciones:

ZONA	CAUDAL (l/s)	TIEMPO DE SUMINISTRO (minutos)	DIÁM. DE LA BOCA (mm)	SEPARACIÓN ENTRE BOCAS (m)
A	15,00	120	100	100
B	10,00	90	70	200
C	5,00	60	45	200

## **Artículo 252. Edificios**

1. Los edificios provistos de instalaciones de protección contra el fuego dispondrán de un ramal de acometida a la red de abastecimiento de agua, que servirá exclusivamente a este tipo de instalación.
2. Las bocas de incendios estarán conectadas a la red mediante una conducción para cada boca, provista en su comienzo de una llave de paso.
3. Se situarán preferentemente en intersecciones de calles, o en lugares fácilmente accesibles al equipo de bomberos.

## **SECCIÓN 5**

### Condiciones general del servicio de saneamiento y red de alcantarillado

## **Artículo 253. Condiciones generales<sup>4</sup>**

1. El saneamiento se realizará preferentemente por el sistema unitario y verterá a cauce natural o colector público hasta la instalación depuradora.
2. En zonas residenciales de edificación extensiva (viviendas unifamiliares), se podrá optar por el sistema separativo siempre que existan cauces naturales de evacuación de las aguas de lluvia.
3. No se permiten fosas sépticas, individuales ni colectivas, en suelo urbano, ni se podrán prever en los proyectos de urbanización que desarrollen los planes parciales en suelo urbanizable.
4. En aquellas áreas semiconsolidadas de suelo urbano que se encuentren a una distancia superior a 200 metros de un colector público, se admitirá la depuración de aguas residuales domésticas mediante la instalación de estaciones depuradoras de funcionamiento autónomo para una o varias parcelas y la ejecución de una red de saneamiento que las conecte con las viviendas, las cuales habrán de cumplir todos los requisitos y autorizaciones para su funcionamiento que exija la normativa sectorial en materia de dominio público hidráulico y la Ordenanza Reguladora de Vertidos de Aguas Residuales a la Red de Alcantarillado.

## **Artículo 254. Dimensionado de las redes**

1. Los caudales medio y máximo de aguas negras se tomarán iguales a los correspondientes de abastecimiento.
2. El caudal máximo de agua de lluvia considerado para el cálculo será igual al de un período de retorno de 10 años.

## **Artículo 255. Características de las redes**

Deberán cumplir las siguientes especificaciones.

- Velocidad de las aguas entre 0,5 y 3 m/sg.
- Sección mínima de 20 cm. de diámetro.
- Tuberías de hormigón armado para diámetros menores de 60 cm. y de hormigón armado para los superiores.
- Cámaras de descarga automática en cabecera.
- Se instalarán pozos de registros en acometidas a la red, en encuentro de conductos, en cambios de pendiente, de sección y de dirección. Su distancia máxima será de 50 metros.
- La red se situará bajo las aceras y será doble cuando la calle tenga una anchura superior a 20 metros. En calles sin aceras o de trazado irregular podrá ir bajo la calzada.
- Cuando la red discurra por una sola acera se dejarán previstos, en la opuesta, pozos a distancia máxima de 50 metros, enlazados a la red mediante conductos que atraviesen la

<sup>4</sup> Se añade el apartado 4, de acuerdo con la modificación aprobada por el Ayuntamiento Pleno el 28 de enero de 2011 (BOP Alicante nº 47, de 9 de marzo)

calzada.

- Se reforzarán las canalizaciones cuando la generatriz superior del conducto esté a menos de 1,20 metros de profundidad respecto a aceras o de 2,50 metros respecto a calzadas.
- Se instalarán pozos de resalto en los puntos de cambio de cota mayor de 80 cm. o bien, cuando los conductos que acometan al pozo tengan una altura sobre la solera superior a 60 cm.

## SECCIÓN 6

### Condiciones de las redes de distribución de energía eléctrica

#### **Artículo 256. Condiciones generales**

Las instalaciones deberán cumplir el Reglamento de Estaciones de Transformación (D.M. de 23 de febrero de 1949), el Reglamento Técnico de Líneas Aéreas de Alta Tensión (Decreto de 28 de noviembre de 1968) y el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (Decreto de 3 de junio de 1975), así como sus Instrucciones Técnicas Complementarias.

#### **Artículo 257. Suministro**

1. La dotación mínima de potencia disponible para uso doméstico será de 0,6 kw por habitante.
2. Todo proyecto de urbanización justificará que se dispone del contrato de suministro con la empresa eléctrica, con la potencia necesaria para cubrir la futura demanda de energía.

#### **Artículo 258. Centros de reparto**

Se realizarán en instalaciones subterráneas, de las dimensiones necesarias para el número de celdas que posean de acuerdo con las normativas existentes de los Organismos competentes y de la compañía suministradora.

#### **Artículo 259. Centros de transformación**

Irán incorporados en locales previstos para tal fin en el interior de los edificios con cumplimiento de las normas de aislamiento y protección vigentes, o en locales prefabricados al efectos en aquellos casos en las que la primera solución no fuera viable.

En todos los casos se cuidará muy especialmente de conseguir su absoluta integración al tratamiento dado a la parcela.

#### **Artículo 260. Conductores**

1. Los conductores correspondientes a las redes primarias y a las secundarias, todos ellos de media tensión, irán enterrados a una profundidad media, de la superficie del suelo terminado, de 1,10 metros en una zanja de 80 centímetros de ancho, como media normal, que quedará modificada, de acuerdo con la normativa existente, según el número de conductores.
2. Irán protegidos por un lecho de grava de río de 15 centímetros de profundidad bajo los mismos y de 10 centímetros por encima de ellos. A continuación se colocará una hilera de rasillas y sobre éstas una cinta de atención a la existencia de cable eléctrico.
3. Las redes terciarias o de baja tensión seguirán una técnica similar, sólo enterradas a una profundidad de 0,60 metros del nivel del suelo y nunca a una distancia inferior a los 0,25 metros de conductores de otros circuitos diferentes, tuberías, cables de telecomunicación, etc.
4. En cruzamientos con calles y carreteras, todos los tipos de conductores se colocarán en el interior de tubos de fibrocemento colocados a una profundidad de 0,20 metros por debajo de los indicados en párrafos anteriores. En el caso de redes primarias o secundarias, como precaución adicional, se embeberán los tubos en macizos de hormigón.

5. Los conductores serán del material, secciones nominales, protecciones aislantes y aptos para las tensiones normalizadas por la compañía suministradora.
6. Todos los conductores de la redes, tanto de distribución como de alimentación, se tenderán por zonas comunes, preferentemente a lo largo de las distintas vías y a ser posible bajo las aceras.

#### **Artículo 261. Líneas de alta tensión**

La urbanización de suelo de uso residencial transformará obligatoriamente las líneas aéreas de alta tensión en líneas subterráneas.

### SECCIÓN 7

#### Condiciones del servicio de alumbrado público

#### **Artículo 262. Niveles de iluminación**

Los niveles de iluminación establecidos, así como los coeficientes de uniformidad, serán los siguientes:

VÍAS O ESPACIOS LIBRES	NIVEL DE ILUMINACIÓN	COEF. UNIFORM.
RED PRINCIPAL:		
Calzada	25 lux	0,33
Aceras	10 lux	0,25
RED COMPLEM. LOCAL:		
Calzada	20 lux	0,33
Aceras	10 lux	0,25
ÁREAS:		
Caminos	5 lux	0,18
Plazas y glorietas	30 lux	0,33

#### **Artículo 263. Lámparas**

1. Todas las lámparas estarán alojadas en el interior de luminarias cerradas, dotadas de dispositivos de protección contra cortocircuitos.
2. Tendrán, asimismo, condensadores instalados con el fin de compensar al factor de potencia; esto podrá realizarse por grupos siempre que la intensidad total sea menor de 6 A.

#### **Artículo 264. Báculos**

1. Los báculos y sus brazos empleados para las luminarias dotadas con lámpara de vapor de sodio, así como los fustes empleados para las demás serán de constitución metálica, debidamente protegidos contra las acciones de la intemperie. No deberán, asimismo, permitir la entrada de lluvia ni la acumulación de agua de condensación.
2. Todas ellas estarán dotadas del equipo necesario para su correcto funcionamiento (reactancias, arrancadores, etc.).
3. Todos los báculos y fustes irán conectados a tierra.

### **Artículo 265. Red de alumbrado**

1. Los conductores interiores serán aislados, con una tensión nominal de 1.000 V, irán protegidos a la entrada con un aislante suplementario, su sección mínima será de 1,5 milímetros cuadrados y no podrán tener ningún empalme en el interior de las columnas o brazos.
2. Las instalaciones de la red de suministro se realizarán subterráneas, de las mismas características que las de distribución, pero podrán ir los conductos a una profundidad de 0,40 metros.
3. Se realizará por medio de circuitos trifásicos, con una sección no inferior a los 6 milímetros cuadrados y teniendo especial cuidado de que existan un buen equilibrio de carga entre las fases.
4. Las secciones de los conductos estarán previstas para transportar las cargas debidas a las lámparas, a sus elementos asociados y a sus corrientes armónicas, por lo que la carga mínima prevista en voltiamperios será como mínimo de 1,8 veces la potencia nominal de las lámparas que alimentan. Se tendrá mucho cuidado igualmente en el cálculo de las caídas de tensión sin que se sobrepase en ningún punto el 3 por ciento de la potencia nominal.
5. En los cuadros de mano y protección se colocará independientemente de los interruptores horarios a fotoeléctricos, un interruptor de corte onnipolar, así como dispositivos de protección contra cortocircuitos y sobrecarga de cada uno de los circuitos mandados desde el mismo.

## SECCIÓN 8

### Condiciones de red viaria y espacios libres

#### **Artículo 266. Trazado**

1. El trazado de la red viaria será el definido en los planos de ordenación para la totalidad del suelo urbano y para las vías principales en suelo urbanizable programado.
2. En las nuevas vías que se prevean en el desarrollo de planes parciales o planes especiales, se deberá justificar que su trazado es adecuado para la intensidad y características de tráfico previsto.

#### **Artículo 267. Separación de usos**

1. En todas las vías en que se dé simultáneamente la circulación de personas y vehículos deberán diferenciarse, con distinto nivel de pavimentación u otros medios, las aceras y calzadas.
2. Excepcionalmente y en calles en las que por su ancho no permitan otra solución, se autorizará la circulación compartida de peatones y vehículos sin diferenciación de calzadas y aceras limitando la velocidad de estos últimos y señalizándolas adecuadamente.
3. El ancho mínimo de aceras será de 1,5 metros en calles de más de 7 metros y de 1 metro en las de ancho inferior.

#### **Artículo 268. Pavimentación**

1. Las características de la pavimentación de aceras y calzadas, deberán ser adecuadas a las condiciones del tránsito previsto.
2. En las vías de la red principal deberá emplearse en la calzada aglomerado asfáltico sobre solera de hormigón hidráulico.
3. En los pasos de peatones los accesos deberán tratarse con parámetros rugosos y carecer de bordillo para facilitar la movilidad de invidentes y minusválidos.

## **Artículo 269. Espacios libres ajardinados**

Los espacios libres (jardines y juego de niños) así como las partes de vía pública que figuran en los respectivos proyectos de urbanización como ajardinadas serán entregadas al Ayuntamiento de esta forma y, cuando se especifique, con plantación de arbolado de especies adecuadas.

## TÍTULO 6

### NORMATIVA DE USOS

#### CAPÍTULO 1

##### Determinaciones generales

## **Artículo 270. Definición**

La presente Normativa de usos establece las condiciones a las que han de someterse las diferentes actividades y las edificaciones o espacios en las que éstas se desarrollen.

## **Artículo 271. Aplicación**

1. La Normativa es de aplicación en todas aquellas actividades o usos de nueva implantación y en los edificios o locales en los que éstas radiquen, desde la aprobación del PGOU o transcurrido el período transitorio que fije el Ayuntamiento.
2. Es asimismo de aplicación en las actividades o usos existentes con anterioridad a la aprobación del PGOU cuando en los edificios o locales se lleven a cabo obras mayores, tal como se definen en el artículo 56, u obras menores o exteriores si a juicio del Ayuntamiento y previo informe de los servicios técnicos se estima necesario.
3. Se entienden integradas en esta normativa de usos las condiciones generales de la edificación y las particulares de zona en cada caso.
4. La normativa no es de aplicación en las actividades o usos existentes en las que no concurren las circunstancias señaladas en los puntos 1 y 2 de este artículo ni en los edificios y actividades amparadas por licencias ajustadas al anterior planeamiento.
5. No se concederán nuevas licencias de actividad e instalación para aquellos usos no adaptados a la normativa.
6. En todos los casos es de aplicación la normativa de carácter supramunicipal..sp3.

## **Artículo 272. Clasificación de usos**

A efectos de aplicación de la presente normativa, se consideran los siguientes puntos:

- Vivienda
- Industria
- Servicios del automóvil
- Terciario
- Dotacional

Subdivididos en las clases que se establecerán en las correspondientes secciones de este capítulo.

## **Artículo 273. Situaciones de los usos**

A efectos de la regulación de estos, recogida en las ordenanzas de Suelo Urbano y las condiciones de Planes Parciales en suelo urbanizable se considera que cada uno de los usos puede darse en las siguientes situaciones, que serán o no autorizables en cada caso:

- a) En parcela libre de edificación o con construcciones que no superen los 0,1 metros

cuadrados por metro cuadrado de suelo.

- b) En edificio exclusivo aislado, en manzana completa o entre medianerías.
- c) En parte de un edificio con uso distinto del de vivienda.
- d) En planta baja de edificio colectivo de viviendas y su prolongación en patios de manzana o de parcela o en anexo a vivienda unifamiliar.
- e) En planta de piso, en edificios de viviendas.

#### **Artículo 274. Grados de los usos**

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

- 1. De superficie mayor de 2.000 metros cuadrados o capacidad superior a 500 personas.
- 2. De superficie comprendida entre 500 y 2.000 metros cuadrados o capacidad de 250 a 500 personas.
- 3. De superficie comprendida entre 250 y 500 metros cuadrados o capacidad de 50 a 250 personas.
- 4. De superficie entre 100 y 250 metros cuadrados o capacidad de 15 a 50 personas.
- 5. De superficie menor de 100 metros cuadrados o capacidad inferior a 15 personas.

#### **Artículo 275. Simultaneidad de usos en una actividad**

Cuando una actividad comprende varios de los usos señalados en el artículo anterior y siempre que fueren compatibles entre sí, cada uno de los mismos deberá cumplir sus condiciones específicas y las que se determinan en la Ordenanza de la zona.

#### **Artículo 276. Concurrencia de usos en un mismo edificio**

- 1. Cuando en un mismo edificio concurren varios usos, que deberán ser compatibles, los elementos del edificio comunes a todos ellos deberán cumplir las condiciones aplicables al que ocupe la mayor superficie útil, si no puede aplicarse lo establecido en el punto siguiente.
- 2. Cuando la condición a cumplir se establezca en función de la superficie o capacidad de los locales, se computará la suma de los parámetros correspondientes a todos los locales.
- 3. Cuando la explotación de los diferentes usos que concurren en un mismo edificio no lo impida, podrán concentrarse los servicios y aparcamientos comunes que deberán cumplir los estándares dotacionales resultantes de aplicar lo establecido en el punto anterior.

#### **Artículo 277. Dotación de aparcamiento<sup>5</sup>**

- 1. Todas las plazas de aparcamiento que se establecen para cada uno específico, deberán estar radicadas en el interior del edificio o parcela y al menos el 40 por ciento de ellas serán cubiertas.
- 2. Además del margen de tolerancia contemplado en el punto 4 de este artículo, quedan excluidos de las obligaciones impuestas para esta dotación en cada uso, los solares en los que quede suficientemente demostrado en el correspondiente proyecto de edificación, que la geometría del mismo imposibilita su construcción o racional integración en el conjunto de la edificación. Asimismo, queda prohibida la edificación de garajes en los solares que den frente a:
  - a) Calles de menos de 3 metros medidos en el punto más desfavorable del solar.
  - b) Calles peatonales.
  - c) Calles en las que la ordenación del tráfico vigente en el momento de la solicitud de licencia, impida el acceso rodado al solar.
- 3. En solares con fachada a dos o más calles, para que sea aplicable la exención, tendrán que encontrarse todas ellas en alguno de los casos expuestos.

<sup>5</sup> Nueva redacción del apartado 2, de acuerdo con la modificación aprobada por el Ayuntamiento Pleno el 22 de diciembre de 2000 (BOP Alicante nº 27, de 2 de febrero de 2001)

4. En aquellos solares que por su irregularidad o dimensiones, se demuestre la imposibilidad de que la relación entre la superficie de solar y el número de plazas de aparcamiento posible sea superior a 35 metros cuadrados/plaza, sólo se tendrá la obligación de construir garaje-aparcamiento en primer sótano y ocupando la totalidad de la planta del solar, si con esta primera construcción se cubriera al menos, el 70 por ciento del número de plazas obligado para el uso correspondiente y que se llevará a efecto por la construcción de una segunda planta de sótano.

5. Los espacios dedicados a la dotación de aparcamientos para cada uso, cumplirán las determinaciones del capítulo 4 de este título que le sean de aplicación.

## CAPÍTULO 2

### Uso vivienda

#### **Artículo 278. Definición**

Es el correspondiente a edificios o parte de un edificio destinado a residencia de una familia o grupo con comportamientos de relación asimilables al de una familia.

#### **Artículo 279. Clases**

Se distinguen las siguientes clases:

- 1.ª) Vivienda unifamiliar, aquella que tiene acceso independiente y exclusivo desde el nivel del suelo del espacio libre exterior.
- 2.ª) Edificio colectivo de viviendas o vivienda colectiva, constituido por varias viviendas con uno o varios accesos desde la vía pública comunes a aquellas.

#### **Artículo 280. Condiciones de las viviendas**

1. No se permitirá viviendas en sótanos ni en semisótanos.
2. Toda vivienda cumplirá las condiciones de local exterior del artículo 176 y deberá tener, al menos, dos piezas habitables con fachada a espacio vía o espacio libre exterior, a un patio central o patio abierto de parcela con las dimensiones que a estos efectos se señalan en las normas generales de la edificación.
3. La longitud mínima de fachada, a los efectos indicados en el punto anterior, será de 5 metros.

#### **Artículo 281. Programa mínimo de viviendas**

Toda vivienda se compondrá como mínimo, de las siguientes piezas independientes: cocina, estar-comedor, un dormitorio de dos camas o dos dormitorios de una cama y un aseo.

#### **Artículo 282. Dimensiones**

1. Los dormitorios de una cama no tendrán menos de 6 metros cuadrados. Los de dos camas tendrán al menos 10 metros cuadrados. Los de dos camas tendrán al menos 10 metros cuadrados. En cualquier caso, su lado mínimo no será menor de 2,40 metros.
2. El estar-comedor tendrá un mínimo de 10 metros cuadrados y su lado mínimo no será menor de 2,60 metros, debiéndose poder inscribir en la pieza un círculo de 3 metros de diámetro.
3. La cocina tendrá al menos 5 metros cuadrados y su lado mínimo no será menor de 1,40 metros.
4. Si la cocina y el comedor o cuarto de estar constituye una sola pieza, ésta no será menor de 14 metros cuadrados.
5. El cuarto de aseo, se contará al menos con retrete, lavabo y ducha o bañera, tendrá una

superficie igual o mayor de 2,15 metros cuadrados, y su lado mínimo no será menor de 1,20 metros. Cuando el retrete esté en pieza independiente, ésta no tendrá una superficie inferior a 1,20 metros cuadrados.

En viviendas de más de un dormitorio y un solo aseo, éste tendrá acceso independiente.

6. La anchura mínima de pasillos será de 0,80 metros, salvo la parte correspondiente a la entrada del piso, la cual tendrá, como mínimo 1 metro en una longitud de 1,0 metro.

### **Artículo 283. Tendederos**

Cuando no exista la posibilidad de tendido de ropa en patios interiores o tendederos común, cada vivienda dispondrá al efecto de una superficie no menor a 2,50 metros cuadrados que, de estar situada en fachada exterior, deberá estar protegida por celosías o elementos que impidan la visión desde el espacio público.

### **Artículo 284. Trasteros y armarios**

Ningún local sin luz ni ventilación destinado a cuarto trastero, armarios, etc. dentro del recinto de la vivienda, podrá tener en planta lados mayores de 1,70 metros, a menos que, por su especial disposición sea imposible colocar una cama. Tal disposición no rige para trasteros situados en zonas abuhardilladas y garajes fuera del recinto de la vivienda.

### **Artículo 285. Altura de techos**

La mínima será de 2,50 metros al menos en el 75 por ciento de la superficie útil, pudiéndose reducir a 2,20 metros en el resto.

### **Artículo 286. Huecos de paso**

1. En puerta de acceso a la vivienda, el paso mínimo será de 2,01 metros de alto por 0,825 metros de ancho.
2. En cocinas y aseos, el hueco mínimo será de 1,92 metros de alto por 0,625 metros de ancho y en el resto de las piezas esta última dimensión será de 0,725 metros.

### **Artículo 287. Escaleras**

1. Las escaleras tendrán una anchura mínima de 0,80 metros en casas de hasta 4 viviendas; de 0,90 metros, en casas de hasta 10 viviendas; de 1,10 metros, en casas de hasta 30 viviendas. En casas de más de 30 viviendas se exigirán dos escaleras con anchura mínima de 1 metro, o una sola de ancho mínimo de 1,30 metros.
2. No podrán comunicar directamente con locales comerciales o industriales, debiendo existir un vestíbulo intermedio.

### **Artículo 288. Aparatos elevadores**

Cuando de acuerdo con lo establecido en el artículo 213, deban instalarse ascensores, el número de éstos será de 1 por cada 20 viviendas o fracción.

### **Artículo 289. Dotación de aparcamiento**

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada vivienda unifamiliar o el mayor número que resulte de aplicar el estándar de una plaza por cada vivienda o 100 metros cuadrados de superficie construida en edificios de vivienda colectiva.

## CAPÍTULO 3

### CAPÍTULO 3. Uso industrial

#### **Artículo 290. Definición**

1. Es el correspondiente a los establecimientos destinados a la obtención o transformación de materias primas o derivadas de éstas, incluyendo el almacenaje, envasado, transporte y distribución al por mayor de dichos productos.
2. Se incluyen en este uso los almacenes destinados a la guarda, conservación y distribución de materias primas o manufacturadas que suministren a mayoristas, instaladores, fabricantes y distribuidores, exceptuando los almacenes de venta directa al público o los anejos a comercial y oficinas.

#### **Artículo 291. Clases**

Dentro del uso industrial y en función de la actividad que desarrollen, se establecen las siguientes clases de industrias, (utilizando para ello la clasificación Nacional de Actividades Empresariales):

- 1) Artesana
- 2) Pequeñas industrias y talleres
- 3) Industria ligera
- 4) Pesada
- 5) Agropecuaria
- 6) Almacenaje y comercio mayorista

#### **Artículo 292. Compatibilidad con otros usos**

1. La compatibilidad con otros usos queda condicionada al estricto cumplimiento de las condiciones ambientales contenidas en la Sección 6ª del Título V a las que, con carácter general, está sometida cualquier actividad, sin perjuicio de los usos que se consideren expresamente compatibles con el característico de cada zona en las ordenanzas particulares.

#### **Artículo 293. Licencias de apertura y funcionamiento**

La apertura y funcionamiento de todo tipo de industria queda condicionada a la correspondiente licencia de actividad otorgada por el Ayuntamiento, sin perjuicio de la concesión de otras autorizaciones que hayan de ser concedidas por otros organismos competentes.

#### **Artículo 294. Normativa supramunicipal de aplicación**

Todas las instalaciones industriales deberán cumplir las disposiciones generales sobre la materia, el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y las condiciones que se establece en la presente Normativa. Dichas instalaciones deberán siempre realizarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente.

#### **Artículo 295. Acceso directo desde vías de tráfico intenso**

Las industrias de superficie superior a 1,50 metros cuadrados no podrán tener acceso directo desde las vías de tráfico rápido e intenso.

### **Artículo 296. Cómputo de superficie**

La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad. Los destinados a usos complementarios (oficinas, venta y exposición, etc.) no sobrepasarán el 15 por ciento del total de superficie construida.

### **Artículo 297. Aseos**

Dispondrá de aseos independientes para los dos sexos a razón de un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha por cada grupo de veinte obreros o fracción superior a diez y por cada 500 metros cuadrados de superficie construida o fracción superior a 250 metros cuadrados.

### **Artículo 298. Dimensiones**

1. Las escaleras con pasos y pasillos de circulación general tendrán un ancho mínimo de 1 metro cuadrado de acceso a un local con capacidad para 50 puestos de trabajo; y de 10 centímetros más por cada 25 puestos de trabajo más o fracción, con un límite máximo de 1,50 metros.
2. Los locales de producción o almacenaje en los que radiquen puestos de trabajo, tendrán un volumen mínimo de 12 metros cúbicos por trabajador.

### **Artículo 299. Características constructivas**

Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyan la edificación al fuego y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos ni vibraciones.

### **Artículo 300. Cómputo de potencia**

La potencia electromecánica está determinada por la suma de las potencias de los motores que accionen las maquinarias y aparatos y se expresarán en caballos de vapor (CV). No computará la de las instalaciones de aire acondicionado, ventilación y aparatos elevadores de personas.

### **Artículo 301. Dotación de aparcamiento**

Se dispondrá de una plaza por cada 5 trabajadores o por cada 100 metros cuadrados de superficie construida.

### **Artículo 302. Carga y descarga**

1. En industrias con superficie construida superior a 500 metros cuadrados, se dispondrá de una zona de carga y descarga en el interior de la parcela, edificio o local, con superficie suficiente para estacionar un camión con bandas perimetrales de 0,80 centímetros.
2. En industrias con superficie construida mayor de 1.000 metros cuadrados de superficie construida o fracción superior a 500 metros cuadrados.
3. El Ayuntamiento podrá establecer una Ordenanza reguladora de la carga y descarga de mercancías con limitaciones específicas en cuanto a horas de servicio, tipo de capacidad de los vehículos, clases de mercancías o cualquier otro extremo que considere conveniente.

**CAPÍTULO 4**  
Uso servicios del automóvil

**SECCIÓN 1**  
Generalidades

**Artículo 303. Definición**

Es todo aquel relativo a los espacios destinados a estancia, reparación y mantenimiento de vehículos.

**Artículo 304. Clasificación**

Dentro de este uso se consideran las siguientes clases,

- 1.<sup>a</sup>) Garajes, son aquellos locales destinados a estacionamiento de vehículos, asociados a otro uso principal: viviendas, oficinas, etc.
- 2.<sup>a</sup>) Talleres del automóvil, son aquellos dedicados a la reparación en todas sus modalidades: chapa, pintura, mecánica y electricidad y a su mantenimiento: lavado y engrase.
- 3.<sup>a</sup>) Estaciones de servicio, son todas aquellas instalaciones que contengan dispositivos para el suministro de carburantes y lubricantes.
- 4.<sup>a</sup>) Depósitos de vehículos, son aquellos locales destinados al almacenamiento de vehículos, en número superior a 10, nuevos y usados, con destino a la venta de desguace. No se incluyen como servicio del automóvil los aparcamientos públicos y los servicios de transporte de viajeros dado que, aunque relacionados en él, tienen además un carácter dotacional, por lo que se clasifican dentro de este último uso.

**Artículo 305. Condiciones generales<sup>6</sup>**

1. La instalación y uso de garaje-aparcamientos y locales para el servicio del automóvil deberán sujetarse a las prescripciones de las presentes Normas y demás disposiciones vigentes.
2. El Ayuntamiento podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas o ambientales singulares así lo aconsejen, salvo que, si ello es posible, se adopten las medidas correctoras que cada caso requiera.
3. Los garajes, sus establecimientos anexos y los locales de servicio del automóvil, dispondrán de un espacio de acceso de 2,70 metros de ancho y de 4,50 metros de fondo, como mínimo, con pendiente no mayor del 5 por ciento, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.

**Artículo 306. Condiciones ambientales en relación con otros usos**

Sin perjuicio de la compatibilidad con otros usos que se determinen en las correspondientes Ordenanzas particulares de zona, se cumplirán las condiciones ambientales, en lo que a ruidos, vibraciones y emisión de humos y gases se refiere, debiendo al efecto disponerse las medidas correctoras necesarias que anulen los impactos negativos no permitidos.

---

<sup>6</sup> Nueva redacción de los apartados 2 y 3, de acuerdo con la modificación aprobada por el Ayuntamiento Pleno el 22 de diciembre de 2000 (BOP Alicante nº 27, de 2 de febrero de 2001)

## SECCIÓN 2

### Garajes

#### **Artículo 307. Acceso<sup>7</sup>**

1. Los garajes-aparcamientos de grado 2.º o superiores (de menos de 2.000 metros cuadrados) podrán disponer de un solo acceso para vehículos de ancho igual o superior a 2,70 metros.
2. En los garajes del grado 1.º (de más de 2.000 metros cuadrados), la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada carril de 2,70 metros.
3. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16 por 100 y las rampas en curva del 12 por 100, medida por la línea media. Su anchura mínima será de 2,70 metros, con el sobreecho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a 5,40 metros.
4. Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema, se instalará uno por cada 20 plazas. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 10 metros y su ancho no será inferior a 5,40 metros.
5. Se autorizará la mancomunidad de garajes entre edificios colindantes, con accesos comunes que cumplan las condiciones recogidas en los puntos anteriores.

#### **Artículo 308. Plazas de aparcamiento<sup>8</sup>**

1. Cada plaza de aparcamiento tendrá como dimensiones mínimas 2,20 por 4,50 metros. Sin embargo se podrá destinar para coches pequeños hasta un 15 por ciento del total de plazas, siendo entonces las dimensiones mínimas 2,20 por 4,00 metros.
2. En garajes en grado 1º o 2º se reservará un 2 por ciento del total de plazas, como mínimo, para usuarios minusválidos, siendo en estos casos las dimensiones mínimas de la plaza de 3,30 metros por 4,50 metros.  
Igualmente, deberá reservarse un 10 por ciento del total de plazas para el estacionamiento de automóviles grandes de dimensiones mínimas 5 metros por 2,5 metros.
3. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de accesos de los vehículos, señalización que figurara en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura. No se computará como planta aquella que aún cumpliendo las dimensiones mínimas, carezca de accesos mediante fácil maniobra.

#### **Artículo 309. Altura<sup>9</sup>**

La altura libre mínima será de 2,20 metros, permitiéndose reducciones puntuales de la misma hasta 1,90 metros en donde existan elementos descolgados del techo, tales como vigas, rampas, conducciones, instalaciones, etc. En las plazas de aparcamiento, fuera de las zonas de circulación, y siempre que permitan un cómodo estacionamiento del vehículo, se permiten aún menores alturas que las indicadas.

#### **Artículo 310. Aseos**

Los garajes públicos de grado 2º (de 550 a 2.000 metros cuadrados) dispondrán de un retrete con lavabo por cada sexo. Los de grado 1º (más de 2.000 metros cuadrados) dispondrán de dos retretes con lavabo para cada sexo.

<sup>7</sup> Nueva redacción de los apartados 1 y 2, de acuerdo con la modificación aprobada por el Ayuntamiento Pleno el 22 de diciembre de 2000 (BOP Alicante nº 27, de 2 de febrero de 2001)

<sup>8</sup> Nueva redacción del apartado 1, de acuerdo con la modificación aprobada por el Ayuntamiento Pleno el 22 de diciembre de 2000 (BOP Alicante nº 27, de 2 de febrero de 2001)

<sup>9</sup> Redacción dada por la modificación aprobada por el Ayuntamiento Pleno el 22 de diciembre de 2000 (BOP Alicante nº 27, de 2 de febrero de 2001)

### **Artículo 311. Escalera**

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1 metro para garajes-aparcamientos de hasta 6.000 metros cuadrados y superior a 1,30 metros en los de mayor superficie.

### **Artículo 312. Construcción<sup>10</sup>**

1. Todos los elementos que constituyan la estructura de la edificación destinada a garaje o aparcamiento, habrán de ser resistentes al fuego o estar debidamente protegidos con material aislante, teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura que puedan alcanzar dicha estructura a través de su protección. Los correspondientes proyectos especificarán la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores.
2. El recinto del garaje-aparcamiento deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y tejados resistentes al fuego, y con aislamiento acústico sin huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.
3. Podrá comunicarse el garaje-aparcamiento con la escalera, ascensor, cuarto de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros y otros usos autorizados del inmueble, cuando éstos tengan acceso propio independiente del garaje y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento. Se exceptúan los situados debajo de salas de espectáculos, los cuales estarán totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación interior con el resto del inmueble.
4. En los espacios libres que se destinan a aparcamientos de superficie no se autorizan más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.
5. En los espacios libres de la edificación abierta, los garajes-aparcamientos se situarán en sótano o semisótano con cubierta que posea las condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales, en al menos un 50 por ciento de su superficie. En todo caso tales condiciones no serán más restrictivas que las previstas en el artículo 479.2.
6. No podrá ocuparse el subsuelo de la zona correspondiente a los retranqueos obligatorios de la alineación de la vía pública.
7. Sólo se permitirá en estos garajes-aparcamientos la estancia de vehículos y el lavado y engrase, con exclusión de cualquier otra actividad.

### **Artículo 313. Ventilación**

1. La ventilación, natural o forzada, estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporción superior a las cifras que señala el Reglamento de Actividades Molestas, siendo obligatorio disponer de aparatos detectores de CO<sub>2</sub> que accionen automáticamente las instalaciones mecánicas de ventilación. Se hará con patios o chimeneas, para su ventilación exclusiva, contruidos con elementos resistentes al fuego, que sobresaldrán 1 metros o 2,50 metros, si desembocan en lugares de acceso público y distarán un mínimo de 12 metros de cualquier hueco de local habitable. Estos patios o chimeneas quedarán libres en toda su altura sin resaltes ni remetidos.
2. La ventilación forzada deberá realizarse de manera que el número de renovaciones/hora de aire y gases del ambiente del garaje sea necesario para cumplir las normas que señala el Reglamento de Actividades Molestas, y su instalación no transmitirá ruidos de nivel superior a 15 Db medidos en la forma prevista en el artículo 219. Los extractores serán instalados en los puntos altos del local, acoplados a todas las chimeneas de ventilación, y también distantes de las tomas de aire situadas en los lugares más próximos al suelo del local, a fin de conseguir el debido tiro. Los extractores y las conducciones estarán debidamente protegidas contra la acción del fuego, cumpliendo además, lo legislado sobre instalaciones eléctricas. El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del garaje, o en una cabina resistente al fuego y de fácil acceso.
3. Los garajes-aparcamientos subterráneos, ubicados en patios de manzana, se ventilarán

<sup>10</sup> Nueva redacción del apartado 5, de acuerdo con la modificación aprobada por el Ayuntamiento Pleno el 25 de septiembre de 2009 (BOP Alicante nº 191, de 2 de octubre)

necesariamente por chimeneas que cumplan las condiciones antes señaladas.

4. En edificios exclusivos para este uso se permitirá huecos de ventilación en fachada a la calle, separados, como mínimo, 4 metros de las fincas colindantes, no autorizándose en las fachadas a patios de manzana.

#### **Artículo 314. Desagües**

Dispondrán, para su acometida a la red de saneamiento o a la general, de un sistema eficaz de desagües con arqueta separadora de grasas y lodos.

### SECCIÓN 3

#### Talleres del automóvil

#### **Artículo 315. Condiciones específicas<sup>11</sup>**

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

a) Se ajustarán a las especificaciones que sean de aplicación sobre construcción, ventilación, instalaciones contra incendios y desagües que se prescriben para los garajes-aparcamientos en estas Normas.

### SECCIÓN 4

#### Estaciones de servicio

#### **Artículo 316. Condiciones de aplicación**

1. Cumplirán las previsiones generales y las dictadas para los garajes, aparcamiento que le sean de aplicación.
2. Asimismo, quedarán sometidas a las contenidas en el Reglamento para Suministro y Venta de Carburantes y Combustibles Líquidos Objeto de Monopolio de Petróleos.

#### **Artículo 317. Estacionamiento y aparcamiento**

1. Dispondrán de zonas de estacionamiento suficientes para automóviles que esperen el servicio, al objeto de no entorpecer el tránsito, capaces para dos vehículos por cada surtidor.
2. Dispondrán asimismo de un espacio de estacionamiento de vehículo-cisterna de dimensiones 9,00 metros de largo por 3,00 metros con bandas perimetrales de 1 metro de ancho, en situación tal que no entorpezca el tránsito de vehículos y peatones por la vía pública.

#### **Artículo 318. Servicios anexos**

1. Los talleres del automóvil anexos no podrán tener una superficie superior a 100 metros cuadrados y dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de taller. Si se establecieran servicios de lavado y engrase, deberán instalarse con las condiciones señaladas en el artículo 315.
2. Si cuentan con servicio de venta de lubricantes, repuestos, etc., el local al efecto será cerrado y contará con una plaza de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados construidos.

---

<sup>11</sup> Se suprime el apartado b), de acuerdo con la modificación aprobada por el Ayuntamiento Pleno el 22 de diciembre de 2000 (BOP Alicante nº 27, de 2 de febrero de 2001)

## SECCIÓN 5

### Depósitos de vehículos usados

#### **Artículo 319. Ubicación**

El almacenamiento de vehículos nuevos o usados, tanto para su venta como para su desguace, únicamente podrá ser permitido en los emplazamientos que expresamente autorice el Ayuntamiento.

#### **Artículo 320. Condiciones**

Cumplirán las condiciones de seguridad que señalan las disposiciones vigentes y si se encuentran en parcela sin edificación deberá estar cerrada en todo su perímetro por muros de fábrica o por setos vegetales de suficiente altura que impidan el paso y la vista de los vehículos desde el exterior.

## CAPÍTULO 5

### Uso terciario

## SECCIÓN 1

### Generalidades

#### **Artículo 321. Definición**

Son los destinados a la prestación de servicios personales y empresariales de carácter general.

#### **Artículo 322. Clases**

Se distinguen las siguientes clases:

- a) Oficinas
- b) Comercio
- c) Espectáculos y salas de reunión
- d) Turístico-residencial

## SECCIÓN 2

### Uso de oficina

#### **Artículo 323. Definición**

Es el correspondiente a actividades predominantemente administrativas, burocráticas o de representación corporativa y, en general, a las que ejercen Compañías o Entidades de Servicios, ya sean de carácter público o privado.

#### **Artículo 324. Condición de local exterior**

1. Los locales de oficinas cumplirán la condición de local exterior.
2. Además de cumplir las condiciones del artículo 176, la mitad de las piezas habitables deberán recaer a una vía o espacio público libre exterior, patio central o patio exterior de parcela con las dimensiones que a estos efectos se señalan en las normas generales de la edificación.

### **Artículo 325. Locales en sótanos y semisótanos**

1. En los locales de oficinas que se establezcan en semisótano y tengan entrada por la vía pública, se salvará el desnivel mediante una escalera que deje una meseta a un metro de fondo, como mínimo, al nivel del batiente. Esta escalera tendrá un ancho mínimo de un metro. La altura libre de la entrada tendrá una dimensión mínima de 2,10 metros y la del local no será inferior a 2,70 metros.

2. Las oficinas que se establezcan en primer sótano no podrán ser independientes del local inmediato superior, estando unido a éste por escaleras con un ancho mínimo de un metro, cuando tengan utilización por el público. La altura libre de este local será superior a 3 metros.

### **Artículo 326. Aseos**

Los locales de oficinas tendrán los siguientes servicios:

- a) Hasta 100 metros cuadrados, un retrete y un lavabo. Por cada 200 metros cuadrados más o fracción se aumentará un retrete y un lavabo.
- b) A partir de los 100 metros cuadrados se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.
- c) Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose un vestíbulo de aislamiento.

### **Artículo 327. Ventilación e iluminación**

Los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local; permitirá la iluminación artificial e instalación de acondicionamiento de aire, debiendo en tal caso someterse los locales a la revisión municipal en cualquier momento y, en especial, antes de su apertura.

### **Artículo 328. Escaleras**

En edificios de oficinas en grados 1.º y 2.º, cuando las escaleras hayan de ser utilizadas por el público, tendrán un ancho mínimo de 1,30 metros; en los demás grados, el ancho mínimo será de un metro.

### **Artículo 329. Despachos y oficinas profesionales anejas a vivienda**

Se cumplirán las condiciones del uso de vivienda que le fueren de aplicación.

### **Artículo 330. Dotación de aparcamiento**

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 5 puestos de trabajo o cada 100 metros cuadrados construidos si la actividad no presta servicio al público, o cada 50 metros cuadrados en caso contrario.

## SECCIÓN 3

### Uso comercial

### **Artículo 331. Definición**

Es el correspondiente a edificios o locales destinados a la compra y venta de mercancías de todas clases incluido el almacenamiento de éstas. Comprende también los restaurantes, bares y cafeterías y los servicios personales, así como los establecimientos mixtos con industria no

insalubre, nociva o peligrosa, siempre que predomine la parte comercial.

No se consideran dentro de este uso los mercados de abastos y de mayoristas que, por su carácter de servicio público se incluyen en el dotacional.

### **Artículo 332. Condiciones generales**

Todos los locales de uso comercial deberán observar las siguientes condiciones:

1.ª) Serán exteriores, cumpliendo las condiciones establecidas en el artículo 176, por lo que, al menos la mitad de sus piezas habitables, deberán recaer a una vía o espacio libre público exterior, patio central o patio exterior de parcela con las dimensiones que a estos efectos se señalan en las normas generales de los edificios o en las correspondientes ordenanzas de zona.

2.ª) En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

3.ª) Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio con puerta.

4.ª) La altura de los locales comerciales será la que se especifica en las Normas de la edificación y Ordenanzas de zona, a excepción del semisótano y del sótano que deberán tener a una altura libre mínima de 2,70 metros y 3 metros, respectivamente.

5.ª) Las escaleras de servicio al público, en los locales comerciales, tendrán un ancho mínimo de un metro a excepción de los de grado 1.º (más de 2.000 metros cuadrados), cuyo ancho no podrá ser inferior a 1,30 metros.

6.ª) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada 200 metros cuadrados más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 100 metros cuadrados se instalará con absoluta independencia para señoras y caballeros. En cualquier caso, estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales debiendo disponer de un vestíbulo o zona de aislamiento.

7.ª) En los locales comerciales que forma un conjunto como ocurre en Galerías de Alimentación o Agrupaciones Comerciales, podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de la superficie de locales, incluyendo los espacios comunes de uso público.

8.ª) La luz y ventilación de los locales comerciales podrán ser natural o artificial.

En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos

En el segundo caso, se estará a lo que determinen los técnicos municipales, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

9.ª) Cuando un proyecto contenga superficies de locales comerciales sin distribución ni destino específicos deberá prever un conducto de ventilación para posibles aseos y una chimenea para salidas de humos por cada 100 metros cuadrados construidos.

### **Artículo 333. Condiciones específicas**

1.ª) Los que se establezcan en primera sótano, no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, al que se unirán mediante escaleras y otros huecos. A los efectos de esta condición, se denominará zona de contacto la superficie de la planta superior cuya protección vertical coincida con la superficie de la planta inferior. Por lo menos el 15 por ciento de la zona de contacto deberá disponerse como abertura entre ambas plantas. Este 15 por ciento podrá obtenerse por la suma de toda clase de huecos y escaleras. La superficie de al menos una de las aberturas no podrá ser inferior a 15 metros cuadrados, siempre que esta

dimensión no exceda del 15 por ciento obligatorio.

2.<sup>a</sup>) Los que se establezcan en planta primera o semisótano y no formen parte de un establecimiento en planta baja, habrán de tener acceso directo desde la calle con una entrada de altura libre mínima de 2,10 metros y una meseta de 1 metro de fondo, como mínimo al nivel del batiente.

3.<sup>a</sup>) En las Agrupaciones Comerciales organizadas especialmente como locales a ambos lados de un espacio de circulación, éste tendrá un ancho mínimo de 3 metros.

#### **Artículo 334. Dotación de aparcamiento**

Se dispondrá de una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela, edificio o local por cada 100 metros cuadrados construidos.

#### **Artículo 335. Carga y descarga**

Los establecimientos comerciales de grado 1.º (más de 2.000 metros cuadrados), dispondrán dentro de la parcela o del edificio de un recinto para carga y descarga de vehículos de suministro y reparto en las condiciones señaladas en el artículo 302 para las industrias.

#### **Artículo 336. Grandes establecimientos comerciales**

El Ayuntamiento podrá denegar la concesión de licencia de edificación de grandes establecimientos comerciales no previstos expresamente en el PGOU, si estima que, pese a cumplirse las determinaciones de estas normas, pueden producirse impactos medio-ambientales o funcionales negativos.

### SECCIÓN 4

#### Uso recreativo

#### **Artículo 337. Definición**

Corresponde este uso a los edificios o recintos destinados al público con fines de recreo o relación social, tales como discotecas, boleras, bingos, etc.

#### **Artículos 338. Condiciones**

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes y, en especial, el Real Decreto 2.816/1982 de 27 de agosto por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

### SECCIÓN 5

#### Uso turístico-residencial

#### **Artículo 339. Definición**

Es el destinado al alojamiento temporal de personas, tanto de carácter público como privado. Comprende todos los establecimientos de la rama de hostelería y los alojamientos turísticos de carácter no hotelero.

#### **Artículo 340. Instalaciones complementarias**

Se entienden incluidas en este uso los asociados al residencial como bares, cafeterías, salas de fiestas y de reunión, instalaciones deportivas, etc. que deberán cumplir las condiciones específicas contenidas en estas normas y la legislación vigente que sea de aplicación.

#### **Artículo 341. Tipos**

Se distinguen los siguientes tipos:

- a) Alojamientos hoteleros. Comprenden los hoteles, hoteles-residencias, hostales-residencia, apartoteles, hostales y pensiones
- b) Bungalows
- c) Campings o campamentos turísticos

#### **Artículo 342. Condiciones generales**

Además de las establecidas en estas normas para las viviendas en lo referente a dimensiones mínimas de dormitorios, cocinas, cuartos de aseo, escaleras y aparatos elevadores, cumplirán las contenidas en la Reglamentación de la Industria Hotelera y en los demás Decretos de Ordenación Turística que, para cada clase, sean de aplicación.

#### **Artículo 343. Ascensores**

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo anterior, cuando la altura a salvar dentro del establecimiento sea mayor de 9,00 metros o 3 plantas, se dispondrá de un ascensor por cada 30 habitaciones o fracción superior a 15, o por cada 500 metros cuadrados o fracción superior a 250 metros cuadrados.

#### **Artículo 344. Cocinas**

Cuando las unidades residenciales (habitaciones de hotel, apartamento o bungalow) cuenten con cocina, ésta podrá estar integrada en una pieza habitable si está independizada mediante un cerramiento móvil de 1,80 metros de frente mínimo.

#### **Artículo 345. Aseos**

Todas las dependencias de uso público dispondrán de un aseo por cada sexo con lavabo y retrete por cada 100 metros cuadrados. Para superficies mayores de 200 metros cuadrados, se podrán sustituir en los aseos de caballeros el 50 por ciento de retretes por urinarios.

#### **Artículo 346. Dotación de aparcamiento**

El número de aparcamiento será el mayor de aplicar los estándares de una plaza por cada 100 metros cuadrados o por cada tres habitaciones.

#### **Artículo 347. Ubicación**

Los Campings o campamentos turísticos se emplazarán en los lugares del suelo no urbanizable autorizados por el Ayuntamiento.

#### **Artículo 348. Cómputo de densidad**

A los efectos de determinar la densidad máxima de edificación en los apartamentos y bungalows, cada unidad residencial se computará como una vivienda cuando esté dotada de

más de dos piezas habitables (estar y un dormitorio) o cuando cuente con más de 40 metros cuadrados construidos, y como medida en caso contrario.

## CAPÍTULO 6

### Uso dotacional

#### **Artículo 349. Definición**

Es el destinado a satisfacer las necesidades culturales y docentes, de salud, de relación social, recreativas, de ocio y de protección de la población tanto, si son de iniciativa y gestión pública como de carácter privado.

Se incluyen asimismo dentro de este uso el relativo a las infraestructuras de servicios urbanos: abastecimiento de agua, saneamiento, transporte, etc.

#### **Artículo 350. Clases<sup>12</sup>**

Dentro de este uso se establecen las siguientes clases:

- 1º) Educativo, centros de enseñanzas de todos los tipos y niveles.
- 2º) Socio-cultural, centros tecnológicos de innovación, museos, bibliotecas, teatros, asociaciones, etc.
- 3º) Residencial, hospitales, residencias de ancianos, etc.
- 4º) Asistencial, consultorios, centros de salud.
- 5º) Religioso, templos, conventos, etc.
- 6º) Administrativo-institucional, oficinas y dependencias municipales o de otros organismos públicos.
- 7º) Comercial, mercados de abastos y mayoristas.
- 8º) Deportivo, campos de deportes e instalaciones cubiertas.
- 9º) Infraestructuras, subestaciones eléctricas, centros de transformación, depósitos, aparcamientos públicos, etc.

#### **Artículo 351. Vinculación de uso dotacional**

1. La calificación de dotacional y su correspondiente clase recogida gráficamente en los planos de calificación de suelo urbano, vincula a todo el ocupado en la actualidad por este uso así como el propuesto para cubrir los déficits de equipamiento existentes en el Programa de Actuación del PGOU.
2. La utilización del suelo señalado en el punto anterior para uso distinto del dotacional constituye una modificación del PGOU. No lo será en cambio la transformación de una clase a otra de las señaladas en el artículo 350, tras aprobación de la Corporación y previa justificación de su conveniencia.

#### **Artículo 352. Condiciones generales de la edificación**

1. Las edificaciones dedicadas al uso dotacional deberán cumplir las condiciones generales de la edificación recogidas en el título V de esta normativa, así como las específicas establecidas para cada clase de uso por la legislación vigente que le sea de aplicación.
2. Los aparcamientos públicos deberán cumplir las determinaciones fijadas para garaje-aparcamiento en el capítulo 4 de este mismo título.

<sup>12</sup> Nueva redacción dada por las modificaciones aprobadas por el Ayuntamiento Pleno el 28 de mayo de 2018 (BOP Alicante nº 117, de 20 de junio) y el 17 de diciembre de 2018 (BOP Alicante nº 19, de 28 de enero de 2019)

### **Artículo 353. Usos complementarios<sup>13</sup>**

Dentro de este uso se establecen las siguientes clases:

1. Con carácter general se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos o cada 25 personas de capacidad en todas las clases de dotaciones excepto la 9ª, infraestructuras, y en aquellos otros casos en que, por sus circunstancias especiales y ubicación, queden expresamente dispensados de esta obligación por el Ayuntamiento.
2. Se admitirá asimismo el uso residencial siempre que se destine al personal necesario para el funcionamiento del equipamiento, con las limitaciones que, en cada caso, determinen las ordenanzas particulares correspondientes.

## TÍTULO 7

### NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANO

#### CAPÍTULO 1

##### Determinaciones generales

### **Artículo 354. Delimitación y actualización**

1. El suelo urbano del municipio de Alcoy es el delimitado como tal en los correspondientes planos de clasificación, por cumplir las condiciones establecidas en el artículo 78 de la Ley del Suelo.
2. Quedarán incluidos automáticamente en este ámbito los sectores de suelo urbanizable que desarrollados de acuerdo con la normativa urbanística del PGOU, alcancen el grado de urbanización previsto en dicho artículo.

### **Artículo 355. Régimen de propiedad del suelo urbano**

1. El contenido del derecho de propiedad en el suelo urbano será el definido por las determinaciones generales de esta normativa, las particulares de suelo urbano y las específicas de cada una de las zonas en que éste se divide y que se señalan en el artículo 357.
2. Los propietarios de suelo urbano estarán obligados a ceder gratuitamente y libres de cargas los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y centros de EGB, al servicio del polígono o la unidad de actuación en que se encuentren.
3. Los propietarios de terrenos clasificados como urbanos y que se encuentren asignados a uso público que no sea de cesión obligatoria como se señala en el punto anterior, por las determinaciones del PGOU, deberán ser compensados del valor urbanístico de los mismos en los plazos y condiciones fijados por la Ley.

### **Artículo 356. Condiciones de solar**

La materialización de los derechos recogidos en el punto anterior, queda supeditada a que los terrenos correspondientes merezcan la calificación de solar, para lo cual deberán reunir los siguientes requisitos:

- a) Ser aptas para la edificación, según las determinaciones del Plan General y no hallarse pendiente de ningún instrumento de planeamiento ulterior a éste.
- b) No hallarse incluida dentro de la delimitación de un polígono o unidad de actuación o que, en caso de estarlo, se encuentre aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación o

<sup>13</sup> Nueva redacción dada por la modificación aprobada por el Ayuntamiento Pleno el 17 de diciembre de 2018 (BOP Alicante nº 19, de 28 de enero de 2019)

compensación o de no ser necesario, que se hayan hecho efectivas las cesiones correspondientes.

c) Que cuente con los servicios urbanísticos fijados en el artículo 78 de la L.S.

### **Artículo 357. Ordenanzas**

A los efectos de aplicaciones de estas Normas, el suelo urbano se divide en ámbitos parciales, a cada uno de los cuales le corresponde alguna de las siguientes Ordenanzas:

Ordenanza 1.<sup>a</sup>: Edificación cerrada.

Ordenanza 2.<sup>a</sup>: Edificación abierta.

Ordenanza 3.<sup>a</sup>: Unifamiliar.

Ordenanza 4.<sup>a</sup>: Industrial.

Ordenanza 5.<sup>a</sup>: Dotacional.

Ordenanza 6.<sup>a</sup>: Zonas verdes y espacios libres.

Ordenanza 7.<sup>a</sup>: Zonas especiales.

### **Artículo 358. Excepciones de aplicación**

1. Las condiciones particulares que establecen los usos incompatibles para cada Ordenanza o zona en las que ésta se divide, no son de aplicación a los usos existentes. Los edificios que los alojan podrán ser objeto de obras mayores, menores y exteriores en las condiciones que se señalan en el correspondiente título pero, en el supuesto de demolición y posterior reedificación, será necesario adaptarse a los usos característicos y compatibles permitidos para cada zona.

2. Cuando una actuación afecte a más del 50 por ciento en planta de una manzana, y siempre mediante la previa aprobación de un Estudio de Detalle, se podrán alterar las condiciones de edificación cuando ello no suponga perjuicio para los edificios colindantes, siempre que no se exceda el aprovechamiento o edificabilidad que la actuación hubiera tenido de adaptarse a las condiciones específicas de la zona y no se sobrepase en más de dos plantas el número de las permitidas en ésta.

3. Cuando el edificio sea íntegramente de uso de equipamiento o asociado a éste, bien por estar afectado el correspondiente solar por este uso o por ser compatible con el característico de la zona, y aún cuando ocupe menos del 50 por ciento de la planta de la manzana, podrán alterarse las condiciones de volumen con las mismas limitaciones señaladas en el apartado anterior y previa aprobación de un Estudio de Detalle.

4. Las dimensiones mínimas de solar no serán de aplicación cuando en éste se trate de ubicar usos dotacionales exclusivamente, siempre que se justifique que ello no va en detrimento de la calidad del servicio que se preste.

5. En edificios existentes que carezcan de instalaciones que el presente Plan hace obligatorias (tales como ascensores, instalaciones contra incendios, etc.) podrá autorizarse la implantación de las mismas aún cuando para ello sea necesario sobrepasar algunos de los parámetros fijados en la ordenanza correspondiente y siempre que no sea posible cubrir el déficit sin transgredir dicha ordenanza.

### **Artículo 359. Compatibilidad de usos**

La admisión de los usos compatibles con el característico en cada Ordenanza se entiende en todo caso supeditada al estricto cumplimiento de las condiciones ambientales que fija el capítulo 3 del título V, bien porque la actividad no genere impactos negativos, que superen los admisibles, bien porque se instrumenten las medidas correctoras oportunas.

## CAPÍTULO 2

### Ordenanza de edificación cerrada

#### **Artículo 360. Ámbito y división en zonas**

1. La Ordenanza de edificación cerrada es de aplicación en el ámbito grafiado con la correspondiente trama en los planos SU-1 al SU-39 y significada con el epígrafe C.
2. Dentro de esta Ordenanza se distinguen las siguientes zonas:  
Zona C-1: Edificación cerrada en manzana densa  
Zona C-2: Edificación cerrada en manzana con patio central  
Zona C-3: Edificación cerrada en barrios periféricos

### SECCIÓN 1

#### Condiciones comunes a todas las zonas

#### **Artículo 361. Usos**

1. El uso característico de esta Ordenanza es el de vivienda.
2. Para cada una de las zonas, se determinan los usos compatibles con el característico en sus respectivas clases, situaciones y grados.

#### **Artículo 362. Tipología de edificación**

Será de aplicación la tipología de edificación entre medianerías.

#### **Artículo 363. Condiciones de la parcela**

1. Se establece como parcela mínima aquella en la que se pueda distribuir en planta una vivienda que cumpla el programa, superficies y condiciones mínimas establecidas en el capítulo 2 del título VI de estas normas.
2. A los efectos de reparcelación, segregación y agregación de parcelas, las unidades resultantes deberán de cumplir las condiciones que se establezcan para cada zona.

#### **Artículo 364. Condiciones de ocupación de la edificación**

1. La edificación se ajustará a las alineaciones señaladas en la documentación gráfica del PGOU que sólo podrán modificarse en los términos previstos en los apartados 2 y 3 del artículo 358, por acuerdo discrecional del Ayuntamiento o en aquellos otros casos excepcionales que éste considere por necesidades funcionales de la red viaria o de los espacios libres.
2. No se permitirán retranqueos en planta baja excepto en el supuesto contemplado en el apartado siguiente. Podrán autorizarse retranqueos por encima de la segunda planta en una longitud no superior al 50 por ciento de toda la fachada, siempre que los entrantes cumplan las condiciones que para patios de parcela abiertos se estipulan en el artículo 187; la aplicación de esta condición no podrá suponer un aumento de alturas o fondos permitidos.
3. La línea de fachada podrá retranquearse de la alineación exterior en planta baja (soportales) o en toda su altura una distancia libre mínima de 2,50 metros en toda su longitud siempre que se trate aquella como una superficie uniforme sin entrantes ni salientes y que se disponga una fachada virtual por delante de la real siguiendo la alineación oficial al menos en las tres primeras alturas (baja más dos). La aplicación de esta condición obligará al propietario de la nueva edificación a tratar correctamente las medianerías del colindante que queden al descubierto y el pavimento del retranqueo en armonía con el de la acera.

### **Artículo 365. Condiciones de edificabilidad**

1. La superficie máxima construida será la resultante de aplicar las condiciones generales de volumen y las específicas de cada zona.
2. Las alturas máximas son las señaladas en los correspondientes planos del PGOU. La altura mínima se establece en una menos de la máxima permitida, quedando obligado el propietario de la nueva edificación a tratar adecuadamente las medianerías colindantes descubiertas.
3. En calles menores de 6 metros, no se permiten vuelos, excepto cornisas y aleros que sobresalgan de la línea de fachada un máximo de 40 centímetros. En calles de ancho superior se admiten salientes en balcones, terrazas, cuerpos cerrados, cornisas y aleros, en un ancho máximo de 50 centímetros, siempre que no rebasen la línea de bordillo de la acera, debiendo separarse de las propiedades colindantes un mínimo de 50 centímetros. En cualquier caso, los cuerpos volados abiertos o cerrados, no ocuparán una superficie mayor del 25 por ciento de la fachada.
4. No se admiten áticos retranqueados por encima de la altura máxima permitida, excepto en los supuestos contemplados en el artículo 160.

### **Artículo 366. Condiciones estéticas**

Regirán las generales de edificación establecidas en el capítulo 4 del título V, no imponiéndose otras condiciones en orden a la composición, colores, texturas o soluciones constructivas o de diseño, que serán libres.

## SECCIÓN 2

### Condiciones de la zona C-1: manzana densa

### **Artículo 367. Ámbito**

Comprende las manzanas grafiadas con la trama de ordenanza de edificación cerrada y significadas con el epígrafe C-1 en la documentación gráfica del PGOU.

### **Artículo 368. Usos**

1. El uso característico de vivienda podrá darse en sus dos clases de colectiva y unifamiliar, siempre que en este último caso se respeten las demás condiciones de la presente ordenanza en cuanto a alturas mínimas y tipología edificatoria.
2. Se admiten, además, los siguientes usos compatibles con el característico:
  - a) Industria.
    - Artesana, pequeña o taller, ligera y almacenes: en situación B, grados 2, 3, 4 y 5; en situación C, grados 3, 4 y 5; en situación D, grados 4 y 5.
    - Artesana: en situación E, grado 5.
  - b) Servicios del automóvil.
    - Garajes y depósitos: en situaciones A, B, C y D en todos sus grados.
    - Talleres en situaciones A, B, C y D en grados 2, 3, 4 y 5.
    - Estaciones de servicio: en situación A y B, grados 3, 4 y 5.
  - c) Terciario.
    - Oficinas: en situaciones B, C y D en todos sus grados; en situación E, grados 4 y 5.
    - Comercio: en situaciones B, C y D en todos sus grados.
    - Residencial-hotelero: en situaciones B, C y D en todos sus grados: en situación E, grados 4 y 5.
    - Espectáculo: en situaciones B y C en todos sus grados: en situación D en grados 2, 3, 4 y 5.
  - d) Dotacional.
    - Deportivo: En situaciones A, B y C en todos sus grados, en situación D en grados 2, 3, 4 y 5.

- Educativo, socio-cultural, religioso, asistencial y administrativo: en situaciones B y C en todos sus grados; en situación D en grados 2, 3, 4 y 5; en situación E, grados 4 y 5.
  - Comercial: en situaciones B y C en todos sus grados.
  - Residencia: en situaciones B, C y D en todos sus grados; en situación E en grados 4 y 5.
- Todos estos usos además de cumplir las condiciones específicas fijadas para cada uno de ellos, habrán de cumplir las condiciones ambientales y de seguridad fijadas en el capítulo 3 sección V de esta Normativa.

#### **Artículo 369. Tipología de edificación**

Es de aplicación la tipología de edificación entre medianerías, sin limitación de fondo.

#### **Artículo 370. Condiciones de parcela**

A efectos de reparcelación, segregación y agregaciones de parcela, y con excepción de la situación a la que hace mención el artículo 358.4 se establece como mínima la de superficie igual a 150 metros cuadrados, con un lindero frontal mínimo de 6 metros, en la que sea posible inscribir un círculo de 6 metros de diámetro.

#### **Artículo 371. Condiciones de ocupación de la edificación**

No se establecen limitaciones a la ocupación de la parcela por la edificación, quedando solamente condicionada a la disposición de patios de luces en caso necesario.

#### **Artículo 372. Condiciones estéticas**

Son de aplicación las generales de la Ordenanza.

### SECCIÓN 3

#### Condiciones de la zona C-2: Manzana con patio central

#### **Artículo 373. Ámbito**

Comprende las manzanas grafiadas con la tramas de Ordenanza de edificación cerrada y significadas con el epígrafe C-2 de la documentación gráfica del PGOU.

#### **Artículo 374. Usos**

1. Son de aplicación las condiciones de usos señaladas en el artículo 368 para la zona C-1 de manzana densa.
2. Las construcciones autorizadas en los patios centrales según el artículo 377.3, se considerarán como situación D, a efectos de los usos permitidos, regulados en el artículo 368.

#### **Artículo 375. Tipología de edificación**

Es de aplicación la tipología de edificación entre medianerías, con fondo determinado.

#### **Artículo 376. Condiciones de parcela**

Es de aplicación la condición estipulada en el artículo 370 para la zona C-1 de manzana densa.

### **Artículo 377. Condiciones de ocupación de la edificación**

1. La documentación gráfica del Plan establece en cada caso el fondo obligatorio que sólo podrá superarse por los vuelos y salientes a fachada autorizados en el artículo 365 y por los vuelos a patio que se permiten en el apartado 2 del artículo siguientes.
2. La edificación podrá ocupar bajo rasante la totalidad de la parcela.
3. La planta baja podrá ocupar íntegramente la parcela en las condiciones establecidas en el artículo 191.

### **Artículo 378. Condiciones de edificabilidad**

1. No se permiten cuerpo volados cerrados al patio central.
2. Se admiten balcones y terrazas a patio central cuando cumplan las siguientes condiciones:
  - a) Cualquier punto del vuelo se separará del testero una distancia mínima de 3 metros y de los linderos laterales de 50 centímetros.
  - b) El saliente máximo admitido será de 50 centímetros.
  - c) La distancia horizontal desde el vuelo a las fachadas definidas por las alineaciones interiores de la manzana, en cualquiera de sus puntos, será igual o mayor a 6 metros.

### **Artículo 379. Condiciones estéticas**

Son de aplicación las generales de la Ordenanza.

## SECCIÓN 4

### Condiciones de la zona C-3: Barrios periféricos

#### **Artículo 380. Ámbito**

Comprende las manzanas grafiadas con la trama de ordenanza de edificación cerrada significadas con el epígrafe C-3 de la documentación gráfica del PGOU.

#### **Artículo 381. Usos**

1. El uso característico de vivienda se admite en sus dos clases de unifamiliar y colectiva, con La condición establecida en el artículo 368.1 para la zona C-1 de manzana densa.
2. Se admiten los siguientes usos compatibles con el característico:
  - a) Industria:
    - Artesana, pequeña o taller, ligera y almacenaje: en situación B y C, grados 2, 3, 4 y 5; en situación D grados 4 y 5.
    - Artesana, en situación E grado 5.
  - b) Servicios del automóvil:
    - Garajes, depósitos y talleres: en situación B, C y D en grados 3, 4 y 5.
  - c) Terciario:
    - Oficinas en situaciones B y C, grados 3, 4 y 5; en situación D, grado 5.
    - Comercial: En situación B, C y D, grados 3, 4 y 5.
    - Residencial-hotelero: en situación B, C y D, grados 3, 4 y 5; en situación E, grados 4 y 5.
  - d) Dotacional:
    - Deportivo: en situación A, B y C, en grados 2, 3, 4 y 5; en situación D, grados 3, 4 y 5
    - Educativo, socio-cultural, religioso, asistencial y administrativo: en situaciones B y C, grados 2, 3, 4 y 5; en situación D, grados 3, 4 y 5; en situación E, grados 4 y 5.
    - Residencial: en situaciones B y C, grados 2, 3, 4 y 5; en situación E, grados 4 y 5.

### **Artículo 382. Tipología de edificación**

Es de aplicación la tipología de edificación entre medianerías.

### **Artículo 383. Condiciones de parcela**

A efectos de parcelación, segregación y agregaciones de parcela, y con excepción de la situación a la que se hace mención el artículo 358.4 se establece como mínima la superficie igual a 90 metros cuadrados, con un linder frontal mínimo de 5 metros, en la que sea posible inscribir un círculo de 5 metros de diámetro.

### **Artículo 384. Condiciones de ocupación de la edificación**

1. En las manzanas comprendidas en esta Ordenanza que presentan una alineación interior consolidada en más de un 50 por ciento de la longitud total de la manzana, medida sobre la paralela a dicha alineación, ésta última deberá ser mantenida por las nuevas edificaciones.
2. En todos los demás casos, no se establece limitación de fondos.

### **Artículo 385. Condiciones de edificabilidad**

El número máximo de plantas es de tres, admitiéndose una planta menos de la máxima permitida.

### **Artículo 386. Condiciones estéticas**

Son de aplicación las generales de la ordenanza.

## CAPÍTULO 3

### Ordenanza de edificación abierta

### **Artículo 387. Ámbito y división en zonas**

1. El ámbito de aplicación de esta ordenanza es el grafiado como tal en los correspondientes planos de calificación del suelo urbano, señalados con la abreviatura A.
2. Dentro de esta ordenanza se distinguen las siguientes zonas:  
Zona A-1: Edificación abierta extensiva  
Zona A-2: Edificación abierta media  
Zona A-3: Edificación abierta intensiva

## SECCIÓN 1

### Condiciones comunes a todas las zonas

### **Artículo 388. Usos**

1. El uso característico de esta ordenanza es el de vivienda.
2. Para cada una de las zonas se determinan los usos compatibles con el característico en sus respectivas clases, situaciones y grados.

### **Artículo 389. Tipología de edificación**

Será de aplicación la tipología de edificación aislada.

### **Artículo 390. Condiciones de parcela**

1. No se establece superficie mínima de parcela.
2. A los efectos de reparcelación, segregación y agregación de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las condiciones que se establecen en cada zona.

### **Artículo 391. Condiciones de ubicación de la edificación**

1. La separación de la edificación a los linderos laterales y al testero será igual o superior a la mitad de la altura máxima y nunca inferior a 5 metros.
2. La posición de la edificación con respecto a la vía o espacio público a la que está enfrentada, viene determinada por el cumplimiento de las siguientes condiciones:
  - a) Estará separada de la alineación exterior del otro lado de la vía o espacio público una distancia igual o superior a su altura máxima.
  - b) Estará separada del eje de la vía una distancia igual a la mitad de su altura máxima.
3. No se imponen retranqueos obligatorios con respecto a la alineación exterior por lo que, de cumplirse las anteriores condiciones, la edificación podrá adosarse a aquella.
4. Podrá asimismo adosarse a uno de sus linderos laterales en los siguientes casos:
  - a) Cuando ya exista edificación medianera colindante.
  - b) Cuando se redacte y ejecute un proyecto unitario con el colindante.
  - c) Cuando el colindante contraiga compromiso escriturado de edificar adosado. En este caso, la medianería será tratada con materiales y acabados similares a los de fachada, si el colindante no se compromete a edificar en un plazo máximo de dos años.
5. La ubicación de la edificación estará asimismo condicionada a su separación con relación a la edificación colindante de acuerdo con los siguientes criterios:
  - a) Las edificaciones estarán separadas una distancia igual o mayor a la semisuma de sus alturas de coronación, si pertenecen a la misma parcela o la altura de coronación de la más alta si pertenecen a parcelas distintas; en ningún caso esta distancia será inferior a 6 metros.
  - b) Cuando las fachadas enfrentadas de dos edificios sean ciegas o tengan huecos a piezas no habitables, las anteriores distancias podrán reducirse, respectivamente, a una tercera parte, respetando la mínima de 4,00 metros.
  - c) Cuando las fachadas opuestas se solapen en una longitud igual o menor a la cuarta parte de la suma de sus alturas de coronación, las distancias del apartado a) podrán reducirse, respectivamente, a la mitad, respetando el mínimo de 6,00 metros.
6. Cuando la edificación abierta disponga en forma de edificación con patio de manzana central, con o sin embocaduras, deberá cumplir, además de las anteriores, las condiciones del artículo 188.

### **Artículo 392. Condiciones de ocupación de la edificación**

Para cada una de las zonas se establece el índice de ocupación máxima sobre y bajo rasante, y el fondo máximo edificable.

### **Artículo 393. Condiciones de edificabilidad**

1. Para cada zona se establecen los coeficientes de edificabilidad y alturas máximas permitidas.
2. Las cornisas, alero y cuerpos abiertos o cerrados en fachadas de la alineación exterior, cumplirán las condiciones del artículo 365.3
3. El vuelo de los cuerpos abiertos o cerrados no será mayor de 1,25 metros ni su borde distará de los linderos menos de 4 metros.

### **Artículo 394. Condiciones estéticas**

1. No se admiten planos de fachadas de longitud mayor de 50 metros.
2. La planta de las edificaciones deberá poder inscribirse en un círculo de 40 metros de radio máximo.
3. Regirán además las condiciones estéticas generales de la edificación establecidas en el capítulo 4 del título V, no imponiéndose otras en orden a la composición, colores, texturas o soluciones constructivas o de diseño, que serán libres.
4. Las superficies libres de las parcelas deberán ajardinarse y arbolarse al menos en un cincuenta por ciento de su extensión y las sendas peatonales en su contacto con las aceras del viario público deberán ser tratadas de forma unitaria con ellas.

### **Artículo 395. Condiciones de tramitación**

Previamente a la solicitud de licencia, deberá tramitarse un Estudio de Detalle en el que se muestren la disposición de los volúmenes de la edificación y justificación de la adecuación de la ordenación al entorno.

## SECCIÓN 2

### Condiciones de la zona A-1: Edificación abierta extensiva

### **Artículo 396. Ámbito**

Comprende las áreas grafiadas con la trama de ordenanza de edificación abierta y significadas con las iniciales A-1 en los planos de calificación de calificación del suelo urbano del PGOU.

### **Artículo 397. Usos**

1. El uso característico es el de vivienda multifamiliar. No obstante podrán edificarse bloques con disposición similar e hileras de viviendas unifamiliares adosadas, sin que sea posible la segregación en unidades parcelarias.
2. Se admiten además los siguientes usos compatibles con el característico:
  - a) Industria.
    - Artesana, en situación D y E, grado 5.
  - b) Servicios de automóvil
    - Garajes y depósitos, en situación D grados 2, 3, 4 y 5.
    - Talleres, en situación D, grados 4 y 5.
    - Estaciones de servicio, en situación A y B, grados 3 y 4, 5.
  - c) Terciario
    - Oficinas, en situación D, grados 3, 4 y 5 y situación E, grado 5.
    - Comercio, en situación D, grados 3, 4 y 5.
    - Residencial-turístico, en situación B, todos los grados y situación E, grados 4 y 5.
    - Espectáculos, en situación D, grados 3, 4 y 5.
  - d) Dotacional.
    - Deportivo, en situaciones A y B, todos sus grados, en situación D, grados 3,4 y 5.
    - Educativo, socio-cultural, religioso, asistencial y administrativo, en situación B, grados 2, 3, 4 y 5; en situación D, grados 3, 4 y 5; en situación E, grados 4 y 5.
    - Residencial, en situación B, grados, 2, 3, 4 y 5; en situación E, grados 4 y 5.

### **Artículo 398. Condiciones de la parcela**

A los efectos de reparcelación, segregación y agregación de parcelas, se establece como mínimo la superficie igual a 500 metros cuadrados, en la que se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a 15 metros y con un frente de igual dimensión.

### **Artículo 399. Condiciones de ocupación de la edificación**

1. El índice de ocupación sobre rasante será del 25 por ciento y bajo rasante del 50 por ciento de la parcela edificable.
2. El fondo máximo de la edificación será de 15 metros.

### **Artículo 400. Condiciones de edificabilidad**

1. El índice de edificabilidad será de 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. sobre parcela edificable.
2. La altura máxima será de tres plantas y la mínima de dos plantas.

### **Artículo 401. Condiciones estéticas**

Son de aplicación las generales de la ordenanza.

## SECCIÓN 3

### Condiciones de la zona A-2 : Edificación abierta media

### **Artículo 402. Ámbito**

Comprende las áreas grafiadas con la trama de ordenanza de edificación abierta y significadas con las iniciales A-2 en los planos de calificación del suelo urbano del PGOU.

### **Artículo 403. Usos**

1. El uso característico es el de vivienda multifamiliar.
2. Se admiten además los siguientes usos compatibles con el característico:
  - a) Industria.
    - Artesana y pequeña industria o taller: situación D, grados 4 y 5.
    - Artesana: situación E, grado 5.
  - b) Servicios del automóvil.
    - Garajes y depósitos, en situación B y D, grados 2, 3, 4 y 5.
    - Talleres en situación D, grados 4 y 5.
    - Estaciones de servicio en situación A y B, grados 3, 4 y 5.
  - c) Terciario.
    - Oficinas, en situación B y D, grados 2, 3, 4 y 5 y situación E, grado 5.
    - Comercio, en situación B y D, grados 2, 3, 4 y 5.
    - Residencial-turístico, en situación B, todos los grados y situación E, grados 4 y 5.
    - Espectáculos en situaciones B y D, grados 3, 4 y 5.
  - d) Dotacional.
    - Es de aplicación lo regulado en el artículo 397 para este uso.
3. Deberá dedicarse un mínimo del 10 por ciento de la edificabilidad sobre rasante a usos terciarios y/o dotacionales.

#### **Artículo 404. Condiciones de la parcela**

A los efectos de reparcelación, segregación y agregación de parcelas, se establece como mínimo la de superficie igual a 1.000 metros cuadrados en la que se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a 20 metros y con un frente de igual dimensión.

#### **Artículo 405. Condiciones de ocupación de la edificación**

1. El índice de ocupación sobre rasante será del 30 por ciento y bajo rasante del 60 por ciento de la parcela edificable.
2. El fondo máximo de la edificación será de 20 metros.

#### **Artículo 406. Condiciones de la edificabilidad**

1. El índice de edificabilidad será de 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. sobre parcela edificable.
2. La altura máxima será de 6 plantas y la mínima de 4 plantas.

#### **Artículo 407. Condiciones estéticas**

Son de aplicación las generales de la ordenanza.

### SECCIÓN 4

#### Condiciones de la zona A-3: Edificación abierta intensiva

#### **Artículo 408. Ámbito**

Comprende las áreas grafiadas con la trama de ordenanza de edificación abierta y significadas con las iniciales A-3 en los planos de calificación del suelo urbano del PGOU.

#### **Artículo 409. Usos**

1. El uso característico es el de vivienda multifamiliar.
2. Se admiten además los siguientes usos compatibles con el característico:
  - a) Industria.
    - Artesana y pequeña industria o taller, situación D, grados 4 y 5.
    - Artesana, situación E, grado 5.
  - b) servicios del automóvil
    - Garaje y deportes, situación B y D, en todos sus grados.
    - Talleres, en situación D, grados 3, 4 y 5.
    - Estaciones de servicio, en situación A y B, grados, 4 y 5.
  - c) Terciario.
    - Oficinas en situaciones, B y D, todos sus grados, y situación E, grados 4 y 5.
    - Comercio, en situación B y D, en todos sus grados.
    - Residencial-turístico, en situación B, todos sus grados y situación E, grados 4 y 5.
    - Espectáculos, en situación B, todos sus grados, y situación D, grados 3, 4 y 5.
  - d) Dotacional.
    - Es de aplicación lo regulado en el artículo 397 para este uso.
3. Deberá dedicarse un mínimo del 15 por ciento de la edificabilidad sobre rasante a usos terciarios y/o dotacionales.

#### **Artículo 410. Condiciones de la parcela**

A los efectos de reparcelación, segregación y agregación de parcelas, se establece como mínimo la de superficie igual a 1.500 metros cuadrados, en la que se puede inscribir un círculo de diámetro igual a 25 metros con un frente de igual dimensión.

#### **Artículo 411. Condiciones de ocupación y ubicación de la edificación**

1. El índice de ocupación sobre rasante será del 35 por ciento y bajo rasante del 70 por ciento de la parcela edificable.
2. El fondo máximo de la edificación será de 25 metros.

#### **Artículo 412. Condiciones de edificabilidad**

1. El índice de edificabilidad será de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela edificable.
2. La altura máxima será de 8 plantas y la mínima de 4 plantas.

#### **Artículo 413. Condiciones estéticas**

Son de aplicación las generales de la ordenanza.

### CAPÍTULO 4

#### Ordenanza de vivienda unifamiliar

#### **Artículo 414. Ámbito y división en zonas**

1. El ámbito de aplicación de esta ordenanza es el grafiado como tal en los correspondientes planos de calificación del suelo urbano, señalado con la abreviatura U.
2. Dentro de esta ordenanza se distinguen las siguientes zonas:  
U-1: Unifamiliar adosada  
U-2: Unifamiliar aislada intensiva  
U-3: Unifamiliar aislada extensiva

### SECCIÓN 1

#### Condiciones comunes a todas las zonas

#### **Artículo 415. Usos**

1. El uso característico de esta ordenanza es el de vivienda unifamiliar.
2. Se admiten, además, los siguientes usos compatibles con el característico:
  - a) Industria.
    - Artesana, en situación D y E grado 5.
  - b) servicios del automóvil.
    - Garaje, en situación D, grado 5.
  - c) Terciario
    - Comercio y recreativo, en situación D, grado 5
  - d) Dotacional.
    - Deportivo, en situación A, de uso privado.
    - Educativo, socio-cultura, religioso, administrativo, asistencial, sanitario y residencial, en situaciones B y D grados 4 y 5.
3. Los usos industriales y terciarios permitidos deberán estar asociados con el característico y

tendrán la misma titularidad que la vivienda, no pudiéndose segregar horizontalmente de ésta las superficies dedicadas a aquellos.

#### **Artículo 416. Tipología de edificación**

Para cada zona se establece la tipología de edificación que es de aplicación.

#### **Artículo 417. Condiciones de parcela**

1. No se establece parcela mínima, siempre que se cumpla las demás condiciones generales y particulares de la zona.
2. A efectos de reparcelación, segregación y agregación de parcelas, las unidades resultantes deberán cumplir las condiciones que establezcan para cada zona.

#### **Artículo 418. Condiciones de ocupación y edificabilidad**

La nueva edificación cumplirá las condiciones de ocupación y edificabilidad que se determinaran en las condiciones particulares de cada zona.

#### **Artículo 419. Condiciones estéticas**

1. Los espacios libres de parcela deberán ajardinarse y arbolarse en una extensión del 50 por ciento de la parcela libre.
2. Los elementos de cerramiento opacos no podrán rebasar la altura de 60 centímetros. Por encima de ésta, podrán disponerse setos o elementos de cerrajería estéticamente admisible hasta una altura máxima de 2,50 metros desde la rasante.
3. No se imponen otras condiciones que las generales del capítulo 4 del título V, siendo la composición y tratamiento de colores, texturas y elementos constructivos libres.

## SECCIÓN 2

### Condiciones de la zona U-1: Unifamiliar adosada

#### **Artículo 420. Ámbito**

Comprende las áreas grafiadas con la trama de ordenanza de edificación unifamiliar y significadas con las iniciales U-1 en los planos de calificación del suelo urbano.

#### **Artículo 421. Usos**

Es de aplicación lo establecido en el artículo 415.

#### **Artículo 422. Tipología de edificación**

Será de aplicación la tipología de edificación agrupada o adosada.

#### **Artículo 423. Condiciones de parcela**

A los efectos de reparcelación, segregación y agregación de parcelas, se establece como mínima la de superficie igual a 75 m<sup>2</sup>. en la que se pueda inscribir un círculo de diámetro igual a 5,50 metros con un frente de igual dimensión.

#### **Artículo 424. Condiciones de ocupación y ubicación de la edificación**

1. La nueva edificación se retranqueará de la alineación exterior un mínimo de 3 metros y del testero un máximo de 4 metros.
2. El índice máximo de ocupación será del 50 por ciento sobre y bajo rasante.

#### **Artículo 425. Condiciones de edificabilidad**

1. La máxima edificabilidad permitida es de 1,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
2. Se admiten, como máximo, dos plantas sobre rasante por encima de las cuales se permiten piezas habitables bajo cubierta, que no podrán rebasar un plano inclinado a 45 grados trazado desde la arista de coronación correspondiente y cuya superficie será computada como edificable en la parte que tenga más altura libre superior a dos metros. La altura total de la edificación será, en cualquier punto, de 10 metros como máximo.
3. El fondo máximo de la edificación será de 15 metros.
4. Se admiten toda clase de vuelos a frente y testero siempre que no sobrepasen más de 1 metro sobre los retranqueos mínimos permitidos.

#### **Artículo 426. Condiciones estéticas**

1. Ninguna hilera de viviendas sobrepasará una longitud de 70 metros.
2. Son también de aplicación las generales de la ordenanza.

### SECCIÓN 3

#### Condiciones de la zona U-2: Unifamiliar aislada intensiva

#### **Artículo 427. Ámbito**

Comprende las áreas grafiadas con la trama de ordenanza de edificación unifamiliar y significadas con las iniciales U-1 en los planos de calificación del suelo urbano.

#### **Artículo 428. Usos**

Es de aplicación lo establecido en el artículo 415.

#### **Artículo 429. Tipología de edificación**

Serán de aplicación la tipología de edificación abierta y la edificación pareada cuando se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 431.2.

#### **Artículo 430. Condiciones de la parcela**

A los efectos de reparcelación, segregación y agregación de parcelas, se establece como mínimo la de superficie igual a 500 metros cuadrados, en la que se puede inscribir un círculo de diámetro igual a 15 metros con un frente de igual dimensión.

#### **Artículo 431. Condiciones de ocupación y ubicación de la edificación**

1. La nueva edificación se retranqueará de la alineación exterior un mínimo de 4 metros, siendo esta misma distancia la mínima de separación al testero.
2. La separación a linderos laterales será como mínimo de 3 metros. La edificación podrá adosarse a uno de los linderos laterales si se cumple alguna de las condiciones relacionadas en el artículo 391.4
3. El índice de ocupación será del 30 por ciento, sobre y bajo rasante.

### **Artículo 432. Condiciones de edificabilidad**

1. La máxima edificabilidad permitida es de 0,5 metros cuadrados sobre metros cuadrados de parcela neta.
2. Se admiten, como máximo, 2 plantas sobre rasante y una altura total de edificación de 10 metros. Por encima de esta altura, se permiten piezas habitables bajo cubierta en las condiciones expuestas en el artículo 425.2.
3. Ningún cuerpo cerrado podrá rebasar los retranqueos mínimos a testeros, frentes o linderos laterales.
4. Se admiten vuelos de cornisas, aleros y cuerpos abiertos sobre el retranqueo mínimo a testero y frente de parcela en una distancia máxima de 1 metro.
5. Sólo se admiten vuelos de cornisas, aleros y cuerpos abiertos sobre los retranqueos mínimos a linderos laterales en una distancia máxima de 0,75 metros.

### **Artículo 433. Condiciones estéticas**

1. Ninguna fachada tendrá una longitud mayor de 20 metros y las edificaciones deberán poder ser inscritas en un círculo de 15 metros de radio, excepto los vuelos, rampas y escaleras u otras construcciones que no excedan de una altura de 2 metros.
2. Son además de aplicación las generales de la ordenanza.

## SECCIÓN 4

### Condiciones de la zona U-3: Unifamiliar aislada extensiva

#### **Artículo 434. Ámbito**

Comprende las áreas grafiadas con la trama de ordenanza de edificación unifamiliar y significadas con las iniciales U-3 en los planos de calificación del suelo urbano.

#### **Artículo 435. Usos**

Es de aplicación lo establecido en el artículo 415.

#### **Artículo 436. Tipología de la edificación**

Son de aplicación las tipologías de edificación aislada.

#### **Artículo 437. Condiciones de la parcela**

No se permite la segregación de parcelas de menos de 2.500 metros cuadrados.

#### **Artículo 438. Condiciones de ocupación y ubicación de la edificación**

1. La nueva edificación se retranqueará un mínimo de 4 metros a cada lindero.
2. El índice máximo de ocupación será del 10 por ciento.

#### **Artículo 439. Condiciones de edificabilidad**

1. La máxima edificabilidad permitida es de 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
2. Se estará a lo dispuesto en el artículo 425.2 respecto a altura máxima y ocupación bajo cubierta.
3. Se admiten toda clase de vuelos siempre que no rebasen los retranqueos mínimos permitidos a linderos.

#### **Artículo 440. Condiciones estéticas**

1. No se permite la tala de especies arbóreas o arbustivas de alzado mayor de 4 metros sin previa autorización municipal.
2. Los espacios libres de parcela deberán mantenerse en las debidas condiciones de ornato, tanto las áreas ajardinadas como las ocupadas por vegetación natural.
3. Son de aplicación las generales de la ordenanza.

### CAPÍTULO 5

#### Ordenanza Industrial

### SECCIÓN 1

#### Ámbito, categorías y condiciones generales

#### **Artículo 441. Ámbito y división en zonas**

1. El ámbito de aplicación de esta ordenanza será el grafiado como tal en los correspondientes planos de calificación del suelo urbano, señalado con la abreviatura I.
2. Dentro de esta ordenanza se establecen las siguientes zonas:  
Zona I-1: Industrias en manzana cerrada  
Zona I-2: Industrias en edificación aislada  
Zona I-3: Industrias en barrancos

#### **Artículo 442. Usos**

1. El uso característico de esta ordenanza es el industrial.
2. Para cada una de las zonas se determinan los usos compatibles con el característico en sus respectivas clases, situaciones y grados.
3. Con carácter general se autoriza el uso de vivienda con destino exclusivo al personal encargado del funcionamiento o vigilancia de las instalaciones industriales, con un máximo de una vivienda o 100 metros cuadrados destinados a este uso.  
En industrias de más de 5.000 metros cuadrados construidos podrá aumentarse la superficie de vivienda hasta un 2 por ciento de la superficie dedicada al uso industrial.

### SECCIÓN 2

#### Industrias en manzana cerrada

#### **Artículo 443. Ámbito de aplicación**

El ámbito de aplicación de estas normas será el grafiado como tal en los planos de calificación de suelo, señalado con la abreviatura I1.

#### **Artículo 444. Usos<sup>14</sup>**

1. El uso característico industrial se admite en sus clases de artesanal, talleres, ligera y de almacenaje en todos sus grados, en situación B (edificio exclusivo).
2. Se admiten los siguientes usos compatibles, además del de vivienda regulado en el artículo 442.

---

<sup>14</sup> Nueva redacción dada por la modificación aprobada por el Ayuntamiento Pleno el 17 de diciembre de 2018 (BOP Alicante nº 19, de 28 de enero de 2019)

- a) Servicios del automóvil.
  - Garaje y depósito de vehículos en todos sus grados, en situaciones A, B y C.
  - Talleres en todos sus grados, en situaciones B y C.
- b) Terciario.
  - Oficinas en todos los grados y en situaciones B y C.
  - Comercio en todos los grados y en situación B y C.
- c) Dotacional, en sus clases 2ª, 4ª, 6ª, 7ª y 8ª, en todos los grados y en situación A, B y C.

#### **Artículo 445. Tipología de edificación**

Se autorizará exclusivamente la tipología de edificación entre medianerías.

#### **Artículo 446. Condiciones de la parcela**

Se considerarán parcelas edificables todas las actualmente existentes, no admitiéndose segregación de las mismas en las que resulten parcelas de menos de 250 metros cuadrados, de frente de fachada inferior a 10 metros o en las que no puede inscribirse un círculo de 8 metros de diámetro.

#### **Artículo 447. Condiciones de ocupación de la edificación**

1. La línea de edificación podrá coincidir con la alineación exterior o retranquearse libremente de la misma en toda o en parte de ella. En este último caso será obligatorio el cerramiento de la parcela en la alineación con valla de fábrica de altura no inferior a 2 metros ni superior a 3 metros.
2. No se limita la ocupación máxima de parcela.

#### **Artículo 448. Condiciones de volumen y edificabilidad**

1. La altura máxima será la señalada en cada tramo de la fachada en los correspondientes planos de ordenación o su equivalente en metros según el artículo 157 de esta normativa, no fijándose altura mínima.
2. El coeficiente de edificabilidad será igual al número máximo de plantas autorizado expresado en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> o la altura máxima en metros expresada en m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
3. No se autorizarán más salientes que los aleros o cornisas con un vuelo máximo de 0,40 metros en calles de hasta 6 metros de ancho y de 0,75 metros en los demás.

#### **Artículo 449. Condiciones estéticas**

Serán de aplicación las mismas que se fijan en la ordenanza de edificación cerrada.

### SECCIÓN 3

#### Industrias en edificación aislada

#### **Artículo 450. Ámbito de aplicación**

El ámbito de aplicación de estas normas será el grafiado como tal en los planos de calificación de suelo, señalado con la abreviatura I2

### **Artículo 451. Usos<sup>15</sup>**

1. El uso característico industrial se admiten en todas sus clases y grados en situación B (edificio exclusivo).
2. Se admiten los siguientes usos compatibles además de vivienda, regulado en el artículo 442.
  - a) Servicios del automóvil, en todas sus clases y grados en situaciones A, B y C.
  - b) Terciario.
    - Oficinas en todos los grados en situaciones B y C.
    - Comercio en todos los grados, en situaciones B y C.
  - c) Dotacional en su clase 1ª, en situación A, B y C, grados 3, 4 y 5. Se limita a clases de formación y prácticas en empresas ubicadas en el polígono, pero, en ningún caso, a la ubicación de centros educativos en suelo industrial. Dotacional, en sus clases 2ª, 4ª, 6ª, 7ª y 8ª, en todos los grados y en situación A, B y C.

### **Artículo 452. Tipología de edificación**

Se autorizará exclusivamente la tipología de edificación aislada.

### **Artículo 453. Condiciones de la parcela**

Se considerarán parcelas edificables todas las actualmente existentes, no admitiéndose segregación de las mismas en las que resulten parcelas de menos de 1.500 metros cuadrados, de frente de fachada de menos de 20 metros o en la que no pueda inscribirse un círculo de 15 metros de diámetro.

### **Artículo 454. Condiciones de ocupación en la edificación**

1. La ocupación máxima de parcela será del 75 por ciento.
2. Será obligatorio un retranqueo no inferior a 3 metros a los linderos laterales y al testero de la parcela, con la excepción prevista en el punto 4 de este artículo.
3. En caso de que la línea de edificación no coincida con la alineación el retranqueo deberá ser también de 3 metros y se dispondrá un cerramiento coincidente con ésta, cuya altura no será inferior a 2 metros ni superior a 3.
4. Se podrán autorizar construcciones adosadas a los linderos laterales, en las condiciones expuestas en el artículo 391.4 y siempre que no se sobrepasen líneas de edificación continuas de longitud superior a 100 metros.
5. En la prolongación de la calle Filá Navarros serán obligatorios los retranqueos establecidos por el Plan Parcial de la Beniata para el tramo existente.

### **Artículo 455. Condiciones de volumen y edificabilidad<sup>16</sup>**

1. La altura máxima será de dos plantas no pudiendo sobrepasar ningún elemento de la cubierta la altura de 10 metros. Por encima de ésta se admitirán únicamente chimeneas y demás elementos necesarios para el funcionamiento de la actividad industrial a desarrollar.
2. La edificabilidad máxima sobre parcela neta será de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
3. Se admiten salientes y cuerpos volados cuya superficie se contabilizará a los efectos señalados en el punto anterior, debiendo cumplir además las condiciones fijadas en el artículo 365.3.
4. Para la construcción de edificaciones especiales necesarias para adecuar los nuevos procesos de fabricación y almacenamiento en las zonas industriales, se permitirá superar la altura máxima de 10 metros hasta un límite de 30 metros de altura, siempre y cuando se

<sup>15</sup> Redacción dada por las modificaciones aprobadas por el Ayuntamiento Pleno el 28 de noviembre de 2016 (BOP Alicante nº 246, de 27 de diciembre) y el 17 de diciembre de 2018 (BOP Alicante nº 19, de 28 de enero de 2019)

<sup>16</sup> Se añade el apartado 4, de acuerdo con la modificación aprobada por el Ayuntamiento Pleno en fecha 28 de noviembre de 2008 (BOP Alicante nº 245, de 22 de diciembre)

cumplan las siguientes determinaciones:

- La parcela tenga una superficie mínima de 10.000 m<sup>2</sup>
- No se superen dos plantas de uso superpuestas.
- Exista un retranqueo a todos los linderos de 0,3 x h (h= altura de la edificación) y un mínimo de 6 metros.
- Se justifique la necesidad y especificidad de la edificación a los efectos de altura y ubicación en la parcela.

El Ayuntamiento podrá denegar la propuesta siempre y cuando considere que la actuación genera servidumbres perturbadoras a las parcelas vecinas o al entorno.

#### **Artículo 456. Condiciones estéticas**

1. Todos los paramentos exteriores tendrán consideración de fachadas, debiendo por tanto emplearse materiales y acabados adecuados a su carácter.
2. Asimismo, los cerramientos de parcela deberán reunir las características señaladas en el punto anterior.

### SECCIÓN 4

#### Industrias en barrancos

#### **Artículo 457. Ámbito de aplicación**

El ámbito de aplicación de estas normas será el grafiado como tal en los planos de calificación de suelo, señalado con la abreviatura I3.

#### **Artículo 458. Usos**

Serán los mismos que los admitidos en la clase I2, industrias en edificación aislada, recogidos en el artículo 451.

#### **Artículo 459. Tipología de la edificación**

Se autoriza la tipología de edificación aislada y entre medianerías.

#### **Artículo 460. Condiciones de la parcela**

Serán edificables todas las existentes, no admitiéndose segregación de las mismas en las que resulten parcelas de menos de 1.000 metros cuadrados de frente de fachada interior a 15 metros o en la que no puede inscribirse un círculo de menos de 12 metros de diámetro.

#### **Artículo 461. Condiciones de ocupación de la edificación**

1. La ocupación máxima de parcela será del 50 por ciento.
2. No se autorizarán líneas de edificación ni cerramientos a menos de 3,50 metros del eje de calle.
3. La zona que por aplicación de lo dispuesto en el párrafo anterior quede contigua a la red viaria hasta alcanzar los 3,50 metros a eje de calles, deberá tratarse con el mismo firme y pavimento que aquélla. El resto del retranqueo, en caso de producirse, debe ser ajardinado.

### Artículo 462. Condiciones de volumen y edificabilidad

1. La altura máxima será de 2 plantas no pudiendo superar ningún punto de la cubierta la altura de 8 metros. Por encima de ésta se admitirán únicamente chimeneas y demás elementos necesarios para el funcionamiento de la actividad industrial a desarrollar.

2. La edificabilidad máxima será de 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y con los consiguientes factores correctores:

a) Por pendientes del terreno.

- De 0 a 15 por ciento.....	1,00
- De 15 a 50 por ciento.....	0,60
- De 50 a 100 por ciento.....	0,30
- De más de 150 por ciento.....	0,10

b) Por vías de acceso.

- A vías de más de 6 metros de ancho y en los primeros 30 metros de fondo.....	1,00
- A vías de 6 a 4 metros en los primeros 30 metros de fondo.....	0,75
- A vías de menos de 4 metros y con fondos superiores a 30 metros de cualquier tipo de vías.....	0,50

c) Por emplazamiento

- Entre los puentes de San Jorge, Cristina y San Roque.....	1,00
- Entre los puentes de San Roque, Viaducto y Pechina.....	0,80
- Resto barrancos.....	0,60

### Artículo 463. Condiciones estéticas

1. La composición de los edificios será análoga, en la medida que no lo impida las necesidades de la actividad industrial a desarrollar, a las naves tradicionales.

2. Los materiales deberán, asimismo, entonar con los habituales en dichas naves. Las cubiertas deberán ser de teja cerámica en color rojo y los cerramientos revocados o pintados en color ocre, u otros materiales de textura y colores similares.

## CAPÍTULO 6

### Ordenanza Dotacional

#### SECCIÓN 1

##### Ámbito, categorías y condiciones generales

### Artículo 464. Ámbito y división en zonas

1. El ámbito de aplicación de esta ordenanza es el grafiado como tal en los correspondientes planos de calificación de suelo urbano, señalado con la abreviatura D.

2. Dentro de esta ordenanza se distinguen las siguientes zonas:

D1: dotacional en parcela entre medianerías

D2: Dotacional en manzana completa

Que se señalan gráficamente en los planos de clasificación de suelo con las abreviaturas D1 y D2, respectivamente.

### Artículo 465. Usos

1. El uso característico de esta ordenanza es el de dotacional.

2. Para cada una de las zonas se determinan los usos compatibles con el característico en sus respectivas clases, situaciones y grados.

### **Artículo 466. Clases**

Se consideran dentro de esta ordenanza y a efectos de los cambios de uso previstos en el artículo 351 las siguientes clases de dotaciones en función del uso dotacional existente o programado por el PGOU.

1. Educativo.
2. Socio-cultural.
3. Residencial.
4. Asistencial.
5. Religioso.
6. Administrativo.
7. Comercial.
8. Deportivo.
9. Infraestructuras.

Que se señalan en los planos de calificación como subíndice de la inicial de las zonas D1 y D2

## SECCIÓN 2

### Condiciones de la zona D1

### **Artículo 467. Ámbito**

Comprende el suelo señalado con las iniciales D1 en los planos de calificación de suelo urbano del PGOU.

### **Artículo 468. Tipología de la edificación**

Será de aplicación la tipología de edificación entre medianerías. Cuando se trate de una parcela cuya superficie sea como mínimo 1.000 metros cuadrados o represente más de 25 por ciento de la manzana se podrá admitir la tipología de edificación aislada, previo estudio de detalle y justificación de la conveniencia del cambio de tipología.

### **Artículo 469. Usos<sup>17</sup>**

1. El uso característico es el dotacional y dentro de él, la clase que se señala en los correspondientes planos de ordenación.
2. Se admite cualquier otra clase de uso dotacional en las siguientes situaciones y grados:
  - Educativo, socio-cultural, residencial, asistencial, religioso, administrativo y comercial: en situación B, en todos sus grados; en situación C y D, grados 2, 3, 4 y 5; en situación E, grados 4 y 5.
  - Deportivo: en situación A y B, en todos sus grados; en situación C y D, grados 3, 4 y 5.
 El conjunto de clases de uso dotacional distinto de la clase de uso principal no podrá exceder del 40 por ciento de la edificabilidad total computable de la parcela.
3. Se admitirán asimismo como usos complementarios, además de los señalados con carácter general en el artículo 353, los admitidos en la ordenanza correspondiente a la manzana en la que se sitúa cada parcela. La superficie destinada a estos usos compatibles podrá agotar la edificabilidad o el volumen máxima reconocida por dicha ordenanza siempre que no se disminuya la superficie de equipamiento existente o programada por el PGOU.

<sup>17</sup> Nueva redacción dada por la modificación aprobada por el Ayuntamiento Pleno el 28 de mayo de 2018 (BOP Alicante nº 117, de 20 de junio)

### **Artículo 470. Condiciones de volumen y estéticas**

Serán de aplicación las que fije la ordenanza correspondiente a la manzana en que se encuentre la parcela.

## SECCIÓN 3

### Condiciones particulares de la zona D2

#### **Artículo 471. Ámbito**

Corresponde al suelo señalado con las iniciales D2 en los planos de calificación de suelo urbano del PGOU.

#### **Artículo 472. Tipología de la edificación**

Será de aplicación la edificación aislada con o sin retranqueos a alineaciones.

#### **Artículo 473. Usos<sup>18</sup>**

1. El uso característico es el dotacional y dentro de él, la clase que se señala en los correspondientes planos de ordenación.
2. Se admiten en la misma manzana, además de los usos complementarios señalados en el artículo 353, cualquier otro uso dotacional en todas sus clases y grados, en situaciones B y C, con excepción del deportivo, que se admitirá además en situación A. El conjunto de clases de uso dotacional distinto de la clase de uso principal no podrá exceder del 40 por ciento de la edificabilidad total computable de la manzana.

#### **Artículo 474. Condiciones de volumen**

1. El número máximo de plantas será el expresado para cada parcela en los planos de calificación de suelo urbano.
2. La edificabilidad máxima será asimismo, la especificada en dichos planos, expresada en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
3. La línea de edificación podrá coincidir con la alineación o retranquearse libremente de la misma. En este último caso será obligatorio el cerramiento de la parcela en la alineación con una valla de altura no inferior a 2 metros ni superior a 3.

## CAPÍTULO 7

### Ordenanza zonas verdes y espacios libres

#### **Artículo 475. Ámbito y división en zonas**

1. La ordenanza de zonas verdes y espacios libres es de aplicación en el ámbito grafiado con la correspondiente trama en los planos de calificación del suelo urbano y señaladas con la abreviatura V.
2. Dentro de esta ordenanza se distinguen las siguientes zonas:  
Zona V-1: Parques y grandes zonas verdes.  
Zona V-2: Jardines y espacios libres.
3. Las pequeñas zonas verdes y libres asociadas a la red viaria: bulevares, isletas, etc. quedan grafiadas como tal en los planos de calificación de suelo pero no tienen el carácter de las que se regulan dentro de esta ordenanza dada su vinculación y dependencia de aquella. No son de

---

<sup>18</sup> Nueva redacción dada por la modificación aprobada por el Ayuntamiento Pleno el 28 de mayo de 2018 (BOP Alicante nº 117, de 20 de junio)

aplicación a estas zonas, por tanto, las condiciones de transformación de uso que se recogen en el artículo 351 pudiendo sufrir variaciones en su superficie y demás características al redactarse los proyectos de urbanización de tramo viario del que forman parte.

#### **Artículo 476. Dotación de aparcamiento**

1. Los usos compatibles con las zonas libres integradas en éstas, quedan dispensados de las determinaciones referentes a la dotación de aparcamientos.
2. En todo caso, los espacios dedicados al estacionamiento de vehículos se dispondrán asociados al viario público y se ubicarán preferentemente en el perímetro de las zonas libres de forma que no interfieran el libre tránsito o la estancia de personas.

#### **Artículo 477. Dotación de servicios e infraestructuras**

1. Todas las zonas verdes de uso intensivo dispondrán de las redes de infraestructura (alumbrado, agua, red de riego y drenajes) y mobiliario (bancos, papeleras, etc.) necesarios para su correcto uso y mantenimiento.
2. En las zonas de superficie superior a 2 Ha., deberán preverse aseos públicos.

#### **Artículo 478. Usos en zonas V-1<sup>19</sup>**

1. Se autorizan como usos compatibles los siguientes:
  - a) Vivienda, exclusivamente para el personal encargado del mantenimiento y vigilancia de la zona y con un máximo de 100 metros cuadrados por cada 2 Ha. de parque.
  - b) Terciario
    - Comercial, únicamente puestos de bebidas, artículos para niños etc., de no más de 50 metros cuadrados cada uno y con una ocupación máxima total del 0,5%.
    - Recreativo, al aire libre con una ocupación máxima del 10 por ciento de la zona verde y una edificabilidad complementaria inferior a 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - c) Dotacional
    - Cultural e instalaciones al aire libre o con construcciones cuya edificabilidad no exceda de 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
    - Deportivo, con las mismas condiciones que el punto anterior.

El conjunto de usos dotacionales distintos del de zona verde, no podrá exceder del 20 por ciento de la superficie total de la misma.

2. El 60 por ciento como mínimo de la superficie total de la zona verde deberá estar tratado con vegetación, pudiendo dedicarse el resto o paseos, zonas de estancia o usos previstos en el punto anterior.

#### **Artículo 479. Usos en zonas V-2<sup>20</sup>**

1. Se autorizará como usos compatibles los siguientes:
  - a) Comercial, únicamente puestos de bebidas, etc. de no más de 50 m<sup>2</sup> cada uno y con una ocupación máxima total del 1%.  
Excepcionalmente, y previo informe favorable del Consejo Superior de Urbanismo, en los jardines de nueva creación con una superficie superior a 9.000 m<sup>2</sup>, se permitirán cafeterías y restaurantes, en edificaciones de una sola planta, con una ocupación máxima del 4,5%, quedando las zonas de estacionamiento de vehículos situadas bajo rasante y sin ocupar más del 10% del total de la superficie.
  - b) Dotacional, únicamente en su clase cultural con una ocupación máxima edificada del 10 por ciento del total de la zona.
2. Como mínimo el 20 por ciento de la superficie deberá estar arbolada y el 30 por ciento

<sup>19</sup> Nueva redacción de acuerdo con la modificación aprobada por resolución del conseller de Territorio y Vivienda de 6 de marzo de 2007 (BOP Alicante nº 116, de 11 de junio)

<sup>20</sup> Nueva redacción de acuerdo con la modificación aprobada por resolución del conseller de Territorio y Vivienda de 6 de marzo de 2007 (BOP Alicante nº 116, de 11 de junio)

tratado con superficie pisable y dotado de elementos para estancia, el resto será de ordenación y tratamiento libres.

#### **Artículo 480. Instalaciones provisionales**

El Ayuntamiento podrá autorizar, con carácter temporal, las construcciones desmontables para la instalación de mercadillos, guiñol, teatro al aire libre, espectáculos de luz y sonido etc. siempre que el recinto tenga dimensiones y condiciones de accesibilidad adecuadas.

### **CAPÍTULO 8**

#### **Ordenanza de zonas especiales**

#### **Artículo 481. Ámbito y división en zonas**

1. El ámbito de esta ordenanza es el señalado como tal en los correspondientes planos de calificación de suelo.

2. Dentro de esta ordenanza se distinguen las siguientes zonas:

Zona CA: Casco antiguo.

Zona CB: Cotes Baixes.

Zona LB: La Beniata.

Zona MS: Montesol.

Zona PH: Masia del Padre Hilario.

Zona CM: Caballero Merita.

Zona FD: Olcina-Foradia.

Zona ED: Estudios de Detalle.

#### **Artículo 482. Zona CA**

Será de aplicación la Ordenación Casco Antiguo, recogida en el Anexo 1 del PGOU.

#### **Artículo 483. Zona CB<sup>21</sup>**

Se mantiene la normativa del Plan Parcial de Cotes Baixes, con excepción de las condiciones de uso y los parámetros de ocupación máxima, edificabilidad y retranqueos, siendo de aplicación los fijados en la presente normativa para las industrias en edificación aislada (I-2) (arts. 451, 454.1, 454.2, 455.2 y 455.4).

#### **Artículo 484. Zona LB<sup>22</sup>**

Se mantiene la normativa del Plan Parcial de La Beniata, con excepción de las condiciones de uso y los parámetros de ocupación máxima, edificabilidad y retranqueos, siendo de aplicación los fijados en la presente normativa para las industrias en edificación aislada (I-2) (arts. 451, 454.1, 454.2, 455.2 y 455.4).

#### **Artículo 485. Zona MS**

Será de aplicación la normativa del Plan Parcial de Montesol.

21 De acuerdo con la nueva redacción dada por las modificaciones puntuales del PGOU aprobadas por el Ayuntamiento Pleno en fechas 27 de octubre de 2006 (BOP Alicante n.º 272, de 27 de noviembre) y 28 de noviembre de 2008 (BOP Alicante n.º 245, de 22 de diciembre)

22 De acuerdo con la nueva redacción dada por las modificaciones puntuales del PGOU aprobadas por el Ayuntamiento Pleno en fechas 27 de octubre de 2006 (BOP Alicante n.º 272, de 27 de noviembre) y 28 de noviembre de 2008 (BOP Alicante n.º 245, de 22 de diciembre)

#### **Artículo 486. Zona PH**

Serán de aplicación las determinaciones del Convenio Urbanístico recogido en el Anexo II y concretadas en el Estudio de Detalle aprobado el 12 de noviembre de 1986.

#### **Artículo 487. Zona CM**

Serán de aplicación las determinaciones del Convenio Urbanístico recogido en el Anexo III, en cuanto a edificabilidad resultante para cada propiedad, aún cuando la distribución de la misma pueda resultar modificada en base a la integración de la edificación en el parque posterior que se proyecte.

#### **Artículo 488. Zona FD**

Serán de aplicación las determinaciones del Convenio Urbanístico recogido en el Anexo a la presente Normativa.

#### **Artículo 489. Zona OF**

Serán de aplicación las determinaciones del Convenio Urbanístico recogido en el Anexo a la presente Normativa.

#### **Artículo 490. Zonas ED**

Serán de aplicación las determinaciones de los Estudios de Detalle aprobados y en ejecución. Estas son:

ED-1. Diego F. Montañés-Rigoberto Albors –Plaza del Pintor Gisbert.

Aprobado definitivamente el 22 de julio de 1985.

ED-2. Daoiz y Velarde-Agres-Alzamora-Onofre Jordá-Plaza Gonzalo Cantó.

Aprobado definitivamente el 12 de noviembre de 1986

ED-3. Parcelas 7 y 9 del Polígono Industrial de Cotes Baixes

Aprobado definitivamente el 15 de octubre de 1987.

ED-4. Parcelas 5,7, 9, 11 y 13 del Polígono Industrial de Cotes Baixes.

Aprobado definitivamente el 31 de mayo de 1988.

## CAPÍTULO 9

### Condiciones para los planes especiales en suelo urbano

#### SECCIÓN 1

##### Normas generales

#### **Artículo 491. Planes Especiales previstos**

Sin perjuicio de otros planes especiales que puedan formularse de acuerdo con el artículo 34 del TR, el Plan General prevé expresamente los siguientes:

- a) Planes Especiales de suelo industrial en barrancos.
- b) Planes Especiales del Baradello, Estepar y Sol y Camp
- c) Planes Especiales en casco antiguo.
- d) Plan Especial Al-Azrak
- e) Plan Especial Estación Ferroviaria.

## **Artículo 492. Normas de aplicación**

La redacción, contenido y tramitación de los Planes Especiales deberá estar a las determinaciones del capítulo IX del RP el Decreto 16/1981, la normativa general del PGOU en lo que proceda y las condiciones particulares que se señalan en las siguientes secciones de este capítulo.

### SECCIÓN 2

Condiciones particulares de PE de suelo industrial en barrancos

## **Artículo 493. Ámbito**

El ámbito de estos Planes Especiales comprenderá, como mínimo, una de las zonas completas reguladas por la Ordenanza industrial en categoría tercera, señaladas gráficamente en la documentación del PGOU con la abreviatura 13. Se podrán asimismo agrupar dentro de un mismo Plan Especial dos o más de dichas zonas.

## **Artículo 494. Objeto**

El objeto de estos Planes Especiales es la mejora de las condiciones estéticas, ambientales y funcionales de los cauces del Barchell, Molinar y Serpis, comprendidas dentro del suelo urbano de Alcoy, en las áreas cuyo uso dominante actual es el industrial.

## **Artículo 495. Transformación de usos**

Mediante la aprobación de estos Planes Especiales se podrá modificar las condiciones de uso recogidas en la correspondiente ordenanza, autorizándose las siguientes:

- a) Vivienda en sus dos categorías:
  - Unifamiliar.
  - Colectiva.
- b) Servicios del automóvil en su categoría de garaje-aparcamiento.
- c) Terciario en todas sus categorías.
- d) Equipamiento en todas sus categorías.

## **Artículo 496. Edificabilidad**

La edificabilidad máxima permitida, en usos distintos del industrial, será, para cada uno de ellos, la que resulte de multiplicar la edificabilidad referida al uso industrial fijada en la ordenanza correspondiente (I-3) o a la edificada si fuera superior a ésta, multiplicada por los siguientes coeficientes:

- Residencial unifamiliar: 0,35
- Residencial colectivo: 0,30
- Garaje-aparcamiento: 0,80
- Terciario: 0,15
- Equipamiento: 1,00

## **Artículo 497. Condiciones de volumen**

1. La ordenación de la edificación resultante, calculada según los criterios señalados en el artículo anterior, será libre en cuanto a tipologías y situación en parcela, con una altura máxima de 4 plantas y una ocupación máxima del 50 por ciento.
2. Las edificaciones deberán cumplir asimismo las condiciones generales de volumen establecidas en el capítulo 2 del título V.

#### **Artículo 498. Cesiones y espacios libres**

1. Las cesiones mínimas obligatorias se calcularán de la misma forma que las establecidas para Planes Parciales en el RP. Su situación deberá ser contigua a las zonas verdes de sistemas generales en barrancos, o al viario actualmente existente.
2. Los espacios libres resultantes de la ordenación deberán ser ajardinados y tratados de forma coherente con dichos sistemas generales.

#### **Artículo 499. Iniciativa y plazos**

1. La iniciativa de redacción de estos Planes Especiales puede corresponder al Ayuntamiento o a los particulares que represente al menos un 60 por ciento de la superficie edificable del ámbito objeto de aquellos.
2. El Ayuntamiento podrá proceder a la redacción del Plan Espacial cuando lo juzgue conveniente y siempre que sea solicitada una licencia de obra de nueva planta con un volumen superior al 20 por ciento del máximo autorizado para cada uno de los ámbitos de PE. En este último caso y si transcurridos nueve meses no se hubiera producido la aprobación definitiva de dicho PE procederá la concesión de la licencia, si el proyecto fuera conforme a la normativa general y a la ordenanza correspondiente, o a la expropiación del terreno si la edificación solicitada comprometiera gravemente, a juicio del ayuntamiento, el futuro de la zona.

### SECCIÓN 3

#### Condiciones particulares del PE del Baradello y Estepar y Sol y Camp

#### **Artículo 500. Ámbito**

El ámbito de cada uno de estos Planes Especiales será el señalado en los correspondientes planos del PGOU, correspondientes a las parcelaciones de segunda residencia del Baradello, Estepar y Sol y Camp.

#### **Artículo 501. Objeto**

El objeto de estos Planes Especiales será la ejecución de las obras de infraestructuras y la cesión de suelo para zonas verdes y equipamientos.

#### **Artículo 502. Determinaciones de los Planes de Reforma Interior<sup>23</sup>**

1. En cuanto a estos ámbitos de suelo urbano, cada Plan de Reforma Interior deberá identificar de manera independiente aquellas áreas semiconsolidadas de aquellas áreas que, en su caso, no estuvieran consolidadas por la urbanización. En tal caso, deberá contemplarse Unidades de Ejecución independientes. A estos efectos, será de aplicación lo previsto en los arts. 165.1.b) y 235 ROGTU para la definición de un área como semiconsolidada.
2. Las Bases Particulares impondrán a los licitadores la obligación de realizar un estudio específico en el que se delimiten justificadamente el ámbito de las áreas semiconsolidadas, su régimen de programación, las parcelas que, en su caso, hayan de quedar vinculadas a las edificaciones consolidadas, así como la existencia y condiciones de los servicios urbanísticos en dichas áreas semiconsolidadas.

En las áreas definidas en dicho estudio como áreas semiconsolidadas, no será necesario contemplar en la redacción y aprobación del Plan de Reforma Interior y Proyecto de Urbanización los servicios urbanísticos existentes al momento de su redacción, siempre y cuando cumplan las condiciones que se definen en el apartado 3 de este artículo.

<sup>23</sup> Nueva redacción de acuerdo con la modificación aprobada por el Ayuntamiento Pleno el 28 de enero de 2011 (BOP Alicante nº 47, de 9 de marzo)

En caso de no cumplir los criterios del apartado 3 de este artículo los servicios que se deban ejecutar se incorporarán a los citados documentos y serán repercutidos entre todos los propietarios de la Unidad de Ejecución.

3. Las condiciones que han de presentar los servicios urbanísticos existentes en el área semiconsolidada para que no sea necesario incorporar su ejecución en el Programa son las siguientes:

a) Acceso Rodado: cuando exista acceso rodado por vía pública pavimentada siempre y cuando ésta permita el tránsito de vehículos de emergencia, para lo cual deberá disponer de una anchura mínima, libre de cualquier obstáculo, de 5 metros y resto de vías que den frente a la parcela cuenten con un acondicionamiento necesario para convertirlas en accesibles al público.

b) Suministro de Agua Potable y Energía Eléctrica: cuando se presten estos servicios de forma efectiva y las infraestructuras existentes sean capaces de dar suministro a todas las parcelas no edificadas incluidas en el área semiconsolidada.

c) Evacuación de Aguas Residuales: Cuando cuente con un sistema adecuado de evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado, sin que justifique la dotación de este servicio la evacuación a acequias o fosas sépticas. A los efectos de la definición de este servicio será la aplicación lo previsto en el art. 253 de estas Normas.

d) Encintado de aceras y Alumbrado Público: Cuando exista encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías a que dé frente la parcela. Cuando no fuera posible realizar el entintado de aceras como consecuencia del estado de consolidación de las edificaciones existentes, se admitirá como solución la separación del tráfico rodado del tránsito peatonal por medio de marcas viarias, respetando en todo caso la anchura de 5 metros libre de obstáculos, para el paso de vehículos de emergencia.

En cualquier caso, la urbanización de las áreas semiconsolidadas deberá garantizar su integración y conexión con su entorno territorial, en los términos que se contemplen en las Bases que regulen su programación.

### **Artículo 503. Condiciones de uso y edificabilidad**

Las condiciones de uso, parámetros de parcela y demás condiciones de volumen y edificabilidad, serán las establecidas en la ordenanza unifamiliar aislada extensiva (U-3) en Baradello y Estepar y en las de unifamiliar aislada intensiva (U-2) en Sol y Camp, no pudiendo ser modificadas por los Planes Especiales.

### **Artículo 504. Plazos de redacción y ejecución**

La redacción del Plan Especial, los correspondientes proyectos de urbanización y de compensación y la ejecución de las obras deberán llevarse a cabo dentro del primer cuatrienio de la programación del Plan General.

## SECCIÓN 4

### Condiciones particulares de PE en Casco Antiguo

### **Artículo 505. Ámbito y contenido**

El ámbito y contenido de estos Planes estará a lo dispuesto en las Normas de Ordenación del Casco Antiguo, recogidas en el Anexo I de esta Normativa.

## SECCIÓN 5

### Condiciones particulares del PE Al-Azrak

#### **Artículo 506. Objeto**

El objeto del Plan Especial es el conseguir el adecuado tratamiento funcional y de diseño de los terrenos comprendidos en su ámbito.

#### **Artículo 507. Ámbito**

El ámbito del Plan Especial será el que él mismo determine en cuanto a condicionantes estéticas y de diseño aún cuando, a efectos de gestión, deberá limitarse al polígono grafiado en los planos de ordenación. Mantendrá, por tanto, las condiciones de edificabilidad fijadas por el presente PGOU para el suelo no incluido en dicho polígono.

#### **Artículo 508. Dotaciones a ubicar**

El PERI ubicará en el ámbito del polígono de gestión, al menos, las siguientes dotaciones:

- Un centro de EGB de 16 ud. que sustituya las actuales aulas.
- Un centro social de barrio de las características reseñadas en la documentación del PGOU para los denominados S1.
- Una guardería de 150 plazas que sustituya a la prevista inicialmente en las viviendas de Caramanchel.

#### **Artículo 509. Edificabilidad**

Dado el objeto del PERI, el PGOU pretende otorgar al mismo la máxima libertad posible en cuanto a entidad y disposición de volúmenes. Siendo, además, pública la titularidad de la totalidad de los terrenos incluidos en el polígono de gestión, y en su mayor parte del propio Ayuntamiento, se fija una edificabilidad máxima que el PERI no llegue presumiblemente a agotar y que se cifra en 3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

## SECCIÓN 6

### Condiciones particulares del PE Estación Ferroviaria

#### **Artículo 510. Ámbito**

1. El ámbito del Plan Especial comprenderá básicamente los límites de la propiedad de Renfe dentro de la Estación del Ferrocarril.
2. El propio Plan Especial podrá ampliar este ámbito, sólo a efectos de diseño y de hacer extensivas sus determinaciones a áreas colindantes, pero no a efectos de gestión, debiendo en todo caso ceñirse el polígono de actuación a la propiedad de Renfe.

#### **Artículo 511. Objetivos**

El Plan Especial se ajustará a los siguientes objetivos y determinaciones generales:

- a) Asegurar la continuidad del sistema general viario constituido por la explanada del Ferrocarril y la conexión funcional con los sistemas sectoriales viarios colindantes (Prolongación de Entenza, especialmente).
- b) Racionalizar la explotación del sistema ferroviario en coordinación con las directrices emanadas al respecto por Renfe.
- c) Creación de una zona de atención al viajero, con usos comerciales y asistenciales que sirva

además de foco dinamizador de la zona N.O. de la ciudad.

d) Eliminación o tratamiento de las agresiones visuales existentes hoy en la zona, especialmente las provocadas por las fachadas residuales y medianerías de las edificaciones colindantes.

e) Recuperación e integración de las edificaciones y elementos existentes de uso ferroviario (estación, naves, etc.) consideradas de valor artístico.

#### **Artículo 512. Condiciones de uso**

1. Se consideran usos característicos del Plan Especial los siguientes:

a) Los propios del servicio ferroviario: estación de viajeros y los necesarios para la explotación y mantenimiento y guarda del material fijo y móvil de Renfe.

b) Comercial, Asistencial y Administrativo en situaciones A, B y C en todos sus grados.

c) Servicios del Automóvil: garaje o aparcamiento de superficie, con un mínimo de 50 plazas más una plaza por cada 100 metros cuadrados de superficie construida.

2. Se consideran usos no característicos aunque compatibles, el resto de los terciarios, dotacionales y servicios del automóvil, en todas sus categorías y grados, y el de vivienda colectiva o asociada a los anteriores usos, cuando se cumplan las condiciones del artículo siguiente.

#### **Artículo 513. Condiciones de edificabilidad**

1. La edificabilidad máxima bruta, medida sobre el ámbito grafiado en planos, será de 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

2. El 50 por ciento de la edificabilidad total deberá consumirse en los usos característicos a los que se refiere el punto 1 del artículo anterior.

3. El resto de la edificabilidad máxima permitida podrá consumirse en usos característicos o en los no característicos compatibles siempre que, en este último caso, se justifique la necesidad de su implantación para conseguir los objetivos del Plan Especial, señalados en el artículo 511 o como compensación a la cesión de sistemas generales o sectoriales no obligatorios de carácter público.

### TÍTULO 8

#### NORMAS PARTICULARES EN SUELO URBANIZABLE

#### CAPÍTULO 1

##### Ámbito, categorías y condiciones generales

#### **Artículo 514. Ámbito y categorías**

1. Las presentes condiciones son de aplicación en el suelo clasificado como urbanizable y señalado como tal en la documentación gráfica del PGOU.

2. Dentro del suelo urbanizable se establecen dos categorías.

a) Suelo urbanizable programado

b) Suelo urbanizable no programado.

#### **Artículo 515. Suelo urbanizable programado**

Es aquel cuyos plazos de urbanización se fijan por el propio Plan General, quedando asignados a uno de los dos cuatrienios en que se dividen los ocho años de vigencia del Programa de Actuación del mismo.

Su ámbito es el grafiado como tal en los planos de clasificación de suelo del PGOU, señalado con las iniciales SUP.

### **Artículo 516. Suelo urbanizable no programado**

Es aquel cuya urbanización se prevé dentro del horizonte temporal del Plan General pero sin que éste fije plazos para la misma.

Su ámbito es el grafiado como tal en los planos de clasificación del suelo del PGOU, señalado con las iniciales SUNP.

### **Artículo 517. Régimen del suelo urbanizable**

1. En tanto no se aprueben definitivamente los Planes Parciales correspondientes a los distintos sectores de suelo urbanizable programado, o los programas de actuación urbanística y el posterior Plan Parcial en las áreas de suelo urbanizable no programado el régimen de este suelo será el determinado por los artículos 84 y 85 de la LS, respectivamente.

2. La facultad de edificar conforme a las determinaciones generales del PGOU y las específicas de cada Plan Parcial, no podrá ejercerse hasta que no se haya aprobado el correspondiente proyecto de urbanización, constituida la junta de compensación y aprobado el proyecto de reparcelación o expropiación en su caso, y ejecutadas las obras de infraestructuras señaladas en el capítulo 5 del título V y formalizadas las cesiones que correspondan al Ayuntamiento o a los particulares propietarios del suelo de sistemas generales asignado al suelo urbanizable programado en cada uno de sus cuatrienios.

## CAPÍTULO 2

### Condiciones del suelo urbanizable programado

## SECCIÓN 1

### Condiciones generales

### **Artículo 518. Ámbito y división en sectores**

1. El ámbito del suelo urbanizable programado será el grafiado como tal en los planos de clasificación del suelo, señalado con la abreviatura SUP.

Se divide en los siguientes sectores:

SUP-1: Polígono industrial sur.

SUP-2: Polígono industrial norte.

SUP-3: Riquer.

### **Artículo 519. Régimen del suelo urbanizable programado**

1. Los propietarios de suelo urbanizable programado tendrán derecho al 90 por ciento del aprovechamiento medio del cuatrienio en el que se hallen incluidos y que se recogen en el apartado correspondiente del Programada de Actuación del PGOU.

2. La materialización de dichos derechos queda condicionada a la ejecución dentro del cuatrienio en que el sector esté programado, de los trámites, obras y cesiones señaladas en el artículo 523.1

### **Artículo 520. Desarrollo del planeamiento en el suelo urbanizable programado**

1. El suelo urbanizable programado se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a cada uno de los sectores en que se divide este suelo, señalado en el artículo anterior.

2. Dichos planes Parciales deberán cumplir las condiciones generales y de tramitación que

para los mismos se fijan en los títulos II y III de la presente Normativa y las particulares que para cada uno de ellos se establece en las secciones siguientes a este capítulo.

#### **Artículo 521. Ejecución de los Planes Parciales**

1. Cada uno de los Planes Parciales que desarrollan los distintos sectores del suelo urbanizable programado deberán incluir su división en polígonos, que cumplan lo previsto en el artículo 36 del Reglamento de Gestión, señalando asimismo el sistema de actuación previsto para cada uno de ellos, y los plazos de ejecución de la urbanización de conformidad con lo establecido por el Programa de Actuación del PGOU.
2. La delimitación de polígonos iniciará el expediente de reparcelación siempre que no sea innecesario por darse alguna de las causas previstas en el artículo 73 del Reglamento de Gestión, o por desarrollarse mediante expropiación.

#### **Artículo 522. Entidades urbanísticas colaboradoras**

1. Cuando el sistema de actuación previsto para la ejecución de los polígonos no sea el de expropiación, deberá constituirse la correspondiente Junta de Compensación o Asociación Administrativa de propietarios, de conformidad con lo establecido en el capítulo 3 del título III de esta Normativa.
2. Será asimismo obligatoria la constitución de las entidades de conservación cuando se establezca la obligatoriedad de conservación de la urbanización a cargo de los propietarios.

#### **Artículo 523. Formalización de cesiones**

1. Las cesiones obligatorias en favor del municipio u órgano urbanístico actuante programado serán las relacionadas en el artículo 46.3 del RG.
2. La formalización de estas cesiones en pleno dominio y libre de cargas, deberá tener lugar en el momento en que sea firme en vía administrativa el acuerdo de parcelación o compensación.

### SECCIÓN 2

#### Condiciones particulares del sector SUP-1 Polígono Industrial Sur

#### **Artículo 524. Ámbito**

Es el grafiado como tal en los correspondientes planos de calificación del suelo urbanizable, señalado con la abreviatura SUP-1.

#### **Artículo 525. Sistema de actuación**

El sistema de actuación previsto para su ejecución será el de expropiación.

#### **Artículo 526. Usos**

1. El uso característico industrial se admite en todas sus clases y grados en situación B.
2. Se admiten asimismo los siguientes usos compatibles:
  - a) Con carácter general se autoriza el uso de vivienda con destino exclusivo al personal encargado del funcionamiento o vigilancia de las instalaciones industriales, con un máximo de una vivienda o 100 metros cuadrados destinados a este uso.  
En industrias de más de 5.000 metros cuadrados construidos, podrá aumentarse la superficie de vivienda bruta a un 2 por ciento de la superficie dedicada al uso industrial.
  - b) Servicios del automóvil, en todas sus clases y grados en situación A y B.
  - c) Terciario.

- Oficinas en todos los grados, en situación C.
  - Comercio en todos los grados, en situación B y C.
- d) Dotacional, en las clases, grados y situaciones que establezca el propio Plan Parcial.

#### **Artículo 527. Condiciones de ordenación**

1. El trazado del viario recogido en la documentación del PGOU tiene carácter indicativo, pudiendo ser modificado en el correspondiente Plan Parcial sin que deba tramitarse previamente la modificación del PGOU.
2. Las cesiones de zonas verdes y dotaciones, serán las fijadas por el Reglamento de Planeamiento y podrán ser ubicadas libremente por el Plan Parcial.

#### **Artículo 528. Condiciones de las parcelas**

1. Las características de parcela y sus condiciones de ocupación serán las que fije el Plan Parcial.
2. Los porcentajes de ocupación y retranqueo serán los que fije el propio Plan Parcial.

#### **Artículo 529. Condiciones de volumen y edificabilidad**

1. La edificabilidad máxima sobre superficie bruta de sector será de 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. De la edificación total resultante deberán destinarse un mínimo del 5 por ciento a los usos no lucrativos permitidos por la ordenanza.
2. La altura máxima será de 2 plantas no pudiendo sobrepasar ningún elemento de la cubierta la altura de 10 metros.  
Por encima de ésta se admitirán únicamente chimeneas y demás elementos necesarios para el funcionamiento de la actividad industrial a desarrollar.
3. Se admiten salientes y cuerpos volados cuya superficie y volumen se contabilizará a los efectos señalados en el punto 1.

#### **Artículo 530. Condiciones estéticas**

Serán las fijadas por el propio Plan Parcial.

### SECCIÓN 3

#### Condiciones particulares del sector SUP-2 Polígono Industrial Norte

#### **Artículo 531. Ámbito**

Es el grafiado como tal en los correspondientes planos de calificación del suelo urbanizable, señalado con la abreviatura SUP-2.

#### **Artículo 532. Sistema de actuación**

El sistema de actuación previsto para su ejecución, será el de compensación.

#### **Artículo 533. Otras condiciones**

Las condiciones de uso, ordenación, de las parcelas, de volumen y edificabilidad y estéticas, se regirán por lo dispuesto para el Polígono Industrial Sur en la sección anterior.

## SECCIÓN 4

### Condiciones particulares del sector SUP-3 Riquer

#### **Artículo 534. Ámbito**

Es el grafiado como tal en los correspondientes planos de clasificación del suelo urbanizable, señalado con la abreviatura SUP-3.

#### **Artículo 535. Sistemas de actuación**

El sistema de actuación previsto para su ejecución será el de expropiación.

#### **Artículo 536. Usos**

1. El uso característico de esta ordenanza es de vivienda, permitiéndose tanto la unifamiliar como la colectiva.
2. Se admiten, además los siguientes usos compatibles con el característico:
  - a) Industrias.
    - Artesana, en situación C y D, grado 5
  - b) Servicios del automóvil.
    - Garaje en situación C, grado 5.
  - c) Terciario.
    - Comercial y recreativo, en situación C, grado 5.
  - d) Dotacional, en las clases, grados y situaciones que establezca el propio Plan Parcial.
3. En viviendas unifamiliares los usos industriales permitidos deberán estar asociados con el característico y tendrán la misma titularidad que la vivienda, no pudiendo segregarse horizontalmente de ésta, las superficies dedicadas a aquellos.

#### **Artículo 537. Condiciones de ordenación**

La red viaria principal y complementaria se señala en los planos de ordenación del PGOU a título indicativo por lo que su variación no requiere el trámite previo de modificación del PGOU.

#### **Artículo 538. Tipología de la edificación**

Será de aplicación la tipología de edificación abierta, unifamiliar o colectiva.

#### **Artículo 539. Condiciones de la parcela**

- a) En las zonas de vivienda unifamiliar se señala a efectos de parcelación y reparcelación, una superficie mínima de 300 metros cuadrados, con un frente mínimo de 15 metros y en la que se pueda inscribir un círculo de 15 metros de diámetro.
- b) En las zonas de vivienda colectiva, y a los efectos señalados en el punto anterior, se considerará como superficie mínima de parcela 1.000 metros cuadrados, con un frente mínimo de 20 metros y en la que se pueda inscribir un círculo de 20 metros de diámetro.

#### **Artículo 540. Condiciones de ocupación de la parcela**

1. En la zona de vivienda unifamiliar, el índice de ocupación será del 40% con los retranqueos obligatorios que fije el Plan Parcial.
2. En la zona de vivienda colectiva el índice de ocupación será del 25%, con las condiciones comunes a la edificación abierta señaladas en la correspondiente ordenanza de suelo urbano.

#### **Artículo 541. Densidad**

El número máximo de viviendas será de 30 por Ha. contabilizadas sobre la superficie bruta del sector.

#### **Artículo 542. Condiciones de volumen y edificabilidad**

1. La edificabilidad máxima será de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. sobre la superficie bruta del sector.
2. Se tendrán en cuenta todas las plantas construidas sobre rasante, los semisótanos de características definidas en el artículo 164 y los espacios libres bajo cubierta de altura superior a 2 metros.
3. De la edificación total del sector se destinará un mínimo de 30% a residencia multifamiliar y otros usos lucrativos permitidos por la ordenanza y un 10% a los usos no lucrativos obligatorios.
4. La altura máxima, en la zona de edificación unifamiliar, será de dos plantas y en la edificación colectiva de cuatro.  
Sobre esta altura podrán sobresalir únicamente los planos de cubierta con una pendiente igual o inferior a 45° sexagesimales, sin que en ningún punto sobrepasen 3,50 metros de la cara del forjado de la última planta.

#### **Artículo 543. Condiciones estéticas**

Serán las que establezca el propio Plan Parcial.

### CAPÍTULO 3

#### Suelo urbanizable no programado

#### **Artículo 544. Ámbito y división en áreas**

1. El ámbito del suelo urbanizable no programado será el grafiado como tal en los planos de clasificación del suelo, señalado con la abreviatura SUNP.
2. Se divide en las siguientes áreas:  
SUNP-1: Llometes.  
SUNP-2: Cotes Altes.  
SUNP-3: San Benet.  
SUNP-4: El Sargento.  
SUNP-5: Serelles.

#### **Artículo 545. Régimen del suelo urbanizable no programado**

1. En tanto no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, el régimen del suelo urbanizable no programado estará sujeto a las determinaciones establecidas para el suelo no urbanizable de régimen común y a las siguientes determinaciones específicas:
  - a) Las construcciones que pudieran autorizarse de acuerdo con el artículo 85 de la Ley del Suelo, tendrán un carácter provisional tal como se señala en el artículo 58.2 de dicha Ley.
  - b) Las construcciones existentes en suelo urbanizable no programado cuyo uso sea distinto de los autorizados para el PAU del área en que se encuentre, se considerarán fuera de ordenación y dentro del régimen previsto en el punto 2 del artículo 60 de la Ley del Suelo.
  - c) Las construcciones existentes, cuyo uso se autorice en las condiciones del PAU del área del suelo en que se encuentra podrán acogerse a lo señalado en el punto 3 del artículo citado.
2. Los Programas de Actuación Urbanística, fijarán el contenido del derecho de propiedad en esta clase de suelo que será de aplicación tras la aprobación definitiva de aquellos.

#### **Artículo 546. Programas de Actuación Urbanística**

1. El contenido y la tramitación de los Programas de Actuación Urbanística, serán los establecidos en los Títulos II y III de la presente Normativa.
2. El ámbito de cada uno de los PAU será una de las áreas completas en que se divide el suelo urbanizable no programado y que se recogen en el artículo 543.
3. Las determinaciones de las PAUs deberán cumplir las condiciones particulares fijadas para cada una de las áreas así como las generales de la edificación, infraestructuras y usos establecidos en la presente Normativa Urbanística.

#### **Artículo 547. Condiciones particulares del área SUNP-1 (Llometes)**

1. El uso característico será el de vivienda unifamiliar con una densidad máxima autorizada de 30 viviendas por hectárea y una edificabilidad máxima de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la superficie bruta del área. Serán asimismo compatibles los siguientes usos:
  - a) Industria, exclusivamente en grado 5, situaciones D o E.
  - b) Servicios del automóvil en grado 5, situación D.
  - c) Terciario en los grados y situaciones que fije el propio PAU.
  - d) Dotacional en los grados y situaciones que fije el PAU con los mínimos fijados en el Reglamento de Planeamiento.
2. Se considerarán usos incompatibles todos los industriales y de servicios del automóvil no recogidos en el punto anterior.

#### **Artículo 548. Condiciones particulares del área SUNP-2 (Cotes Altes)**

1. Los usos compatibles e incompatibles serán los mismos que los señalados en el artículo anterior, para el área SUNP-1.
2. La densidad máxima será de 25 viviendas por hectárea, con una edificabilidad máxima de 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la superficie bruta del área.

#### **Artículo 549. Condiciones particulares del área SUNP-3 (San Benet)**

1. El uso característico es el industrial, con una edificabilidad máxima de 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la superficie bruta del área.  
Serán asimismo compatibles los siguientes usos:
  - a) Vivienda, con destino exclusivo al personal encargado del funcionamiento o vigilancia de las instalaciones industriales.
  - b) Servicios del automóvil en todos sus grados, en situaciones A y B.
  - c) Terciario.
    - Oficinas en todos los grados en situación C.
    - Comercio en todos los grados en situaciones B y C.
  - d) Dotacional, en las clases, grados y situaciones que establezcan el propio PAU.
2. Se consideran incompatibles los usos de vivienda y terciario no autorizados en el punto anterior.

#### **Artículo 550. Condiciones particulares del área SUNP-4 (El Sargento)**

1. El uso característico es el de vivienda unifamiliar con los usos compatibles e incompatibles señalados en el artículo 544 para el área SUNP-1.
2. La densidad máxima será de 3 viviendas por hectárea con una edificabilidad máxima de 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la superficie bruta del área.

### **Artículo 551. Condiciones particulares del área SUNP-5 (Serelles)**

Las limitaciones impuestas al PAU que desarrolle esta zona así como los usos característicos e incompatibles, serán las fijadas para el área SUNP-3 (San Benet).

## TÍTULO 9

### NORMAS PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE

#### CAPÍTULO 1

##### Ámbito, categorías y condiciones generales

### **Artículo 552. Definición y ámbito<sup>24</sup>**

1. El suelo no urbanizable comprende aquellas áreas del término municipal que por sus características naturales, paisajísticas y de explotación de recursos primarios, se mantienen apartados de los procesos urbanizadores.
2. Su delimitación se grafía en los planos de clasificación del suelo del PGOU.
3. En todas aquellas zonas incluidas en el ámbito del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de la Sierra de Mariola y del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Carrascal de la Font Roja regirán también con carácter prevalente las determinaciones contenidas en dichos Planes.

### **Artículo 553. Categorías**

Dentro del suelo no urbanizable se establecen las siguientes categorías:

- a) Suelo no urbanizable de régimen general
- b) Suelo no urbanizable de protección de bordes urbanos.
- c) Suelo no urbanizable de protección forestal y paisajística.
- d) Suelo no urbanizable de protección viaria
- e) Suelo no urbanizable de protección de acuíferos.
- f) Suelo no urbanizable de protección arqueológica

### **Artículo 554. Régimen urbanístico**

1. Al suelo no urbanizable, por su propia naturaleza, no se le asigna aprovechamiento urbanístico alguno, si bien en determinadas categorías, se permiten edificaciones asociadas a los usos característicos de esta clase de suelo, con las limitaciones que en estas propias normas se establecen.
2. Tales limitaciones, en aplicación el artículo 87 de la LS, no confieren a sus propietarios el derecho a exigir indemnización.
3. Asimismo en ningún momento, podrá reclamarse a la Administración la implantación de servicios propios de las edificaciones de carácter urbano, tales como red de abastecimiento o saneamiento, servicio de recogida de basuras, etc., debiendo resolverse las dotaciones necesarias de forma autónoma y a su costa.
4. El régimen del suelo no urbanizable queda supeditado a las siguientes determinaciones contenidas en el artículo 86 de la LS y los concordantes de sus Reglamentos.
  - a) Se deberá respetar las incompatibilidades de usos que se establecen en estas Normas.
  - b) No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten a las normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la

<sup>24</sup> Se añade un tercer apartado al artículo, de acuerdo con la modificación aprobada por resolución del conseller de Territorio y Vivienda de 3 de noviembre de 2005 (BOP Alicante nº 294, de 26 de diciembre)

ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

c) No obstante, podrán autorizarse por la Comisión Provincial de Urbanismo, previo informe del Ayuntamiento, siguiendo el procedimiento previsto en el punto 2 del artículo 44 del Reglamento de Gestión, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, tal como se define en el artículo 555.

d) Los tipos de las construcciones, habrán de ser adecuados a su condición aislada, conforme a las normas establecidas.

e) En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de los terrenos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

f) El suelo no urbanizable no podrá ser objeto de parcelación urbanística, según dispone el artículo 96.1 del TR.

### **Artículo 555. Núcleo de población**

A los efectos de aplicación de lo dispuesto en los apartados b) y c) del artículo 36 del RP, se considera que una agrupación de edificaciones destinadas a vivienda forma núcleo de población, cuando en ella se dé alguna de las siguientes circunstancias:

a) Cuando estén relacionadas con alguna de las siguientes redes de infraestructura, de carácter privado.

- Red viaria con calzada pavimentada (aún sin estar dotada de encintado de aceras) de ancho igual o mayor de 2,50 metros.

- Red de agua subterránea.

- Red de saneamiento subterránea, cualquiera que sea el procedimiento de depuración.

b) Cuando cuenten con algún tipo de servicio comunitario, deportivo o recreativo.

c) Cuando las edificaciones estén asentadas en una estructura parcelaria aparente, distinta de la que es normal en el suelo de uso agrario.

d) Cuando inscritas en una delimitación continua y de curvatura convexa, la densidad sea igual o superior a 2 viviendas por Ha., en una superficie de 5 o más Ha.

e) Cuando su tipología sea netamente disconforme con las que son habituales en las edificaciones de uso agrario.

### **Artículo 556. Masías tradicionales<sup>25</sup>**

1. Las masías edificadas con anterioridad al año 1940, no constituirán en ningún caso núcleo de población permitiéndose, además, su ampliación hasta el doble de la superficie construida en dicha fecha sea cual sea la categoría de suelo no urbanizable en que se encuentren.

2. De la norma contenida en el punto anterior quedan excluidas:

a) Las masías recogidas en el Catálogo con la finalidad de su protección y conservación. Éstas son:

Número 205: Masía Caseta de la Sal.

Número 213: Masía de la Mezquita.

Número 214: Masía Albors.

Número 217: Conjunto rural El Salt.

Número 219: Masía Xirillen Nou.

Número 220: Masía Xirillen Vell.

Número 221: Masía del Altet.

Cuyas características figuran en las fichas de los números que anteceden a su denominación en el citado Catálogo.

b) Las comprendidas en el ámbito, Parque Natural del Carrascar de la Font Roja (declarado por el Decreto 49/87 del Consell de la Generalitat Valenciana) cuya delimitación se recoge en los planos 1:5.000, del presente PGOU y que estarán a lo dispuesto en los artículos 52, 55 y 57

<sup>25</sup> Se añade el apartado 2.c) i nueva redacción del apartado 2.b) conforme a la modificación aprobada por resolución del conseller de Territorio y Vivienda de 3 de noviembre de 2005 (BOP Alicante nº 294, de 26 de diciembre)

del PORN y 26, 39 y 44 del PRUG, Aquellas incluidas en el Parque Natural de la Sierra de Mariola, y contenidas en los planos de clasificación del suelo del Vigente Plan, se registrarán por lo dispuesto en los artículos 50 al 71.

c) Las edificaciones existentes en el ámbito del Santuario delimitado en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Carrascal de la Font Roja, a las cuales les serán de aplicación las siguientes Normas:

1. Antigua hospedería y hotel, actualmente reconstruido como ecocentro para los que se establece una calificación de dotacional socio cultural, siéndole de aplicación la ordenanza incluida en el Título 6 Normativa de usos, Capítulo 6 – Uso Dotacional.

2. Santuario de la Font Roja que se califica como dotacional religioso, siéndole de aplicación la ordenanza incluida en el Título 6 Normativa de usos, Capítulo 6 – Uso Dotacional.

3. Antiguos chalets ubicados en la calle Víctor Espinós, con uso actual residencial temporal que se califican como uso terciario (asociado a hotelero y restauración). Siéndole de aplicación la ordenanza incluida en el Título 6 Normativa de usos, Capítulo 5 – Uso Terciario y concretamente los siguientes parámetros:

Tipología de edificación: Edificación Aislada en bloque exento.

Uso dominante: Terciario (asociado hotelero y restauración).

Ocupación: 100%

Frente fachada: 156 metros

Fondo máximo: 13 metros

Altura máxima de cornisa: 7 metros

Número de plantas: 2

Aprovechamiento de cubierta: no permitido

Sótano y semisótano: admisible

Dotación de aparcamiento: se resolverá en el entorno según permita la orografía natural.

Condicionantes estéticos: La edificación, en su diseño y composición, deberá tener en cuenta las características arquitectónicas tradicionales, poniendo especial cuidado en armonizar los sistemas de cubierta, cornisa, posición de forjados, ritmos, dimensiones de huecos y macizos, composición, materiales, color y detalles constructivos, y que estarán a lo dispuesto en los artículos 52, 55 y 57 del PORN y 26, 39 y 44 del PRUG.

4. Antigua vivienda unifamiliar y posteriormente caseta del guarda, con uso actual comercial (restaurante) que se califica como terciario siéndole de aplicación la ordenanza incluida en el Título 6 Normativa de usos, Capítulo 5 – Uso Terciario.

5. Edificio de instalaciones e infraestructuras. Dotación de infraestructuras que se califica como dotacional de infraestructuras siéndole de aplicación la ordenanza incluida en el Título 6 Normativa de usos, Capítulo 6 – Uso Dotacional.

## CAPÍTULO 2

### Suelo no urbanizable de régimen general

#### **Artículo 557. Definición y ámbito**

1. Se denomina suelo de régimen general al que, estando comprendido en la definición del artículo 552.1, no está sometido a determinaciones especiales por razones de protección.

2. Su delimitación futura en la documentación gráfica del PGOU.

#### **Artículo 558. Usos**

1. Son usos característicos del suelo no urbanizable del régimen general, los dedicados a actividades agropecuarias, forestales, extractivas y de caza y pesca.

2. Se consideran usos compatibles con los característicos los siguientes:

a) Los ligados al ocio, al deporte, las actividades culturales y la docencia, como parques recreativos, circuitos deportivos Vita, granjas-escuela, etc.

- b) Los campamentos y sus instalaciones asociadas.
  - c) Los vertederos de residuos sólidos
  - d) Los industriales, cuando se refiera a actividades que no puedan radicarse próximas a los núcleos urbanos.
  - e) Los relacionados con el entretenimiento y servicio de las obras públicas.
  - f) Los de servicio de carreteras.
  - g) Los de utilidad pública a los que se refiere el artículo 85 de la LS.
  - h) Los usos asociados a los característicos y compatibles.
3. Se consideran usos incompatibles los no comprendidos en los apartados anteriores.

#### **Artículo 559. Unidad mínima de cultivo**

1. La unidad mínima de cultivo deberá respetar las disposiciones mínimas de superficie del Ministerio de Agricultura, tanto en áreas de secano como de regadío.
2. La división o segregación de una finca sólo será válida cuando no dé lugar a parcelas de extensión inferior a la unidad mínima de cultivo.
3. No obstante, se permite la división o segregación:
  - a) Si se trata de cualquier clase de disposición en favor de propietarios de fincas colindantes, siempre que como consecuencia de la división o segregación no resulte un mayor número de predios inferiores a la unidad mínima de cultivo.
  - b) Si los predios inferiores a la unidad mínima de cultivo que resulten de la división o segregación se destinan a huertos familiares de las características que determine reglamentariamente el Ministerio de Agricultura.

#### **Artículo 560. Condiciones especiales de las explotaciones mineras**

A la solicitud de licencia de actividad para las explotaciones mineras se acompañará una memoria con el siguiente contenido:

1. Justificación garantizada de la existencia y potencia del material a extraer.
2. Descripción del estado actual de los terrenos.
3. Procedimiento de explotación en los que se justifique igualmente que no se crearán impactos ambientales negativos y que los residuos mineros, de existir se ubicarán en sitios adecuados que no representen peligros para las personas, animales y fauna y no supongan riesgo de contaminación de acuíferos.

#### **Artículo 561. Condiciones especiales de los vertederos de residuos sólidos**

1. Los residuos sólidos pueden ser de la siguiente naturaleza:
  - a) Residuos de tierras, procedentes de vaciados y movimientos de tierra, que no contengan otro tipo de materias.
  - b) Residuos de escombros, procedentes de obras de derribo.
  - c) Residuos orgánicos y basuras domésticas.
  - d) Residuos industriales.
2. Los vertederos se situarán en el suelo no urbanizable de régimen general y la acción de vertido, cualquiera que sea su naturaleza, queda sometida a la autorización expresa municipal.
3. Los vertederos para residuos tipos a) y b) se ubicarán en los emplazamientos señalados al efecto por el Ayuntamiento, respetándose las condiciones de vertido que éste determine.
4. Los vertederos para vertidos tipo c) y d) estarán sujetos a la autorización señalada en el punto anterior y no podrán ubicarse en ningún caso a menos de 2.000 metros del suelo urbano o urbanizable programado.

### **Artículo 562. Condiciones especiales de la industria**

1. Los establecimientos industriales pueden ser permitidos en suelo no urbanizable por las circunstancias siguientes:
  - a) Ser peligrosas, nocivas o insalubres.
  - b) Ser extractivas.
  - c) Utilizar productos del campo como materia prima y para una primera fase de elaboración agropecuaria y forestal.
  - d) Ser de utilidad manifiesta y urgente para el municipio.
2. Se autorizarán siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 43.3 del TR, previa justificación de la imposibilidad de radicarse en áreas urbanas, y las del apartado a) deberán adjuntar además en su tramitación un informe del organismo sanitario competente.
3. En cualquier caso, la concesión de la preceptiva licencia queda condicionada a la presentación de un estudio en el que se justifique la ausencia de impactos ambientales negativos.

### **Artículo 563. Condiciones generales de la edificación**

1. Sólo se autoriza la construcción de edificaciones asociadas a los usos característicos y compatibles que señala el artículo 558, en las condiciones que específicamente se determinan en los artículos siguientes.
2. No podrá edificarse en todas aquellas zonas en que existan servidumbres establecidas por la Ley Común o disposiciones especiales, tales como zonas de protección de líneas de alta tensión, servidumbres de paso, etc.
3. En cualquier caso, las edificaciones no podrán disponerse de forma tal que puedan constituir núcleo de población, según lo dispuesto en el artículo 555.
4. Los tipos de construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, adaptándose en lo posible las formas, composición y volúmenes, materiales de fachada y cubiertas al medio natural en el que se ubican quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.
5. Las edificaciones cumplirán las condiciones higiénicas señaladas en la legislación vigente en cada caso. Las viviendas requerirán una dotación mínima de agua de 150 litros/habitante y día. La depuración de aguas por fosas sépticas sólo se permite en viviendas unifamiliares aisladas. La depuración en los demás casos, habrá de alcanzar los límites exigidos por el Ministerio de Agricultura para cauces protegidos y guardar la distancia mínima de 50 metros a los pozos existentes, sin que las aguas vertidas contaminen los terrenos colindantes ni los cursos de agua.
6. Toda explotación deberá disponer dentro de su recinto del espacio suficiente para el estacionamiento de vehículos.
7. En los cerramientos de las parcelas predominará el tratamiento vegetal excepto en los casos en los que por razones de seguridad, se justifique otro tipo de solución que, no obstante, no podrá suponer impactos visuales negativos.

### **Artículo 564. Condiciones particulares de edificación en explotaciones agropecuarias**

1. No se autorizará ningún tipo de edificación, con excepción de lo estipulado en el apartado siguiente, en parcelas de superficie menor a la que el Ministerio de Agricultura señale como unidad mínima de cultivo y, en cualquier caso, inferior a 25.000 m<sup>2</sup>.
2. No obstante, se permiten con independencia del tamaño de la parcela, construcciones para el almacenamiento de aperos de labranza u otras auxiliares, de superficie construida inferior a 10 m<sup>2</sup>, altura máxima de cornisa de 3 metros y altura máxima de 4,50 metros. Deberán carecer de cimentación y estarán retranqueadas 4 metros de cualquier lindero.
3. Se autorizará una vivienda ligada a la explotación agropecuaria por cada 25.000 m<sup>2</sup> o superficie designada como unidad mínima de cultivo o fracción de las anteriores superior a su mitad. La superficie máxima por unidad de vivienda será de 300 m<sup>2</sup> y su altura máxima de dos

plantas, con retranqueos a linderos igual a su altura y siempre superiores a 4 metros.

4. Las edificaciones no dedicadas a vivienda – establos, almacenes, invernaderos, residencia de trabajadores, etc. – deberán retranquearse con respecto a linderos, un mínimo de 15 metros: su altura máxima no será superior a una planta o a 4,50 metros de altura de cornisa, excepto en aquellas construcciones singulares como depósitos, silos, etc., en las que se justifique una altura mayor; el conjunto de todas las edificaciones no podrá ocupar más de un 10% de la superficie de la parcela.

#### **Artículo 565. Condiciones particulares de la edificación en explotaciones mineras**

Se estará a lo dispuesto en el artículo 560.

#### **Artículo 566. Condiciones particulares de edificación para actividades deportivas, culturales y docentes**

1. No se admiten edificaciones para estos usos en parcelas menores de 5 Ha.
2. La edificación no podrá ocupar más del 3% de la parcela, siendo la máxima superficie edificada admisible la resultante de dividir la superficie total de la parcela por 20.
3. La altura máxima de cornisa de la edificación será de 9 metros y la total de 10,50 metros, equivalente a dos plantas.
4. Los retranqueos mínimos a cualquier lindero serán de 20 metros.
5. Parte de la edificación autorizada en el punto 2 podrá destinarse a residencia de personal de guardería, admitiéndose una vivienda unifamiliar por cada 5 Ha, o fracción superior a 2,5 Ha, con un máximo de 3, en las condiciones que se señalan en el punto 3 del artículo 564.
6. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida; esta relación podrá ser aumentada a juicio de los técnicos municipales cuando por el destino de la finca se prevea un número de visitantes que lo justifique. La disposición de las plazas de aparcamiento será tal que se evite el impacto negativo que pueda producir la excesiva extensión de superficies pavimentadas en el terreno natural, pudiéndose exigir el fraccionamiento en varias plazas de aparcamiento, con tratamientos perimetrales e interiores adecuados y ubicadas en el contorno de la finca.

#### **Artículo 567. Condiciones particulares de edificación para áreas de acampada**

1. No se admiten edificaciones para este uso en parcelas menores de 5 Ha.
2. La máxima edificabilidad será de 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y la máxima ocupación de 10% de la parcela.
3. La altura máxima de cornisa de la edificación será de 3 metros y la total de 4,50 metros, equivalente a una planta.
4. El área reservada a acampada no será mayor del 50% de la parcela y tanto las edificaciones como las tiendas y caravanas se retranquearán un mínimo de 20 metros a cualquier lindero.
5. Se admite una vivienda unifamiliar en las condiciones señaladas en el punto 5 del artículo 566.
6. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie construida y una más por cada dos plazas de acampada, en las condiciones señaladas en el punto 6 del artículo 566.
7. Tanto la disposición de las edificaciones como de las áreas de acampada, se atenderán a criterios que procuren una adecuada integración paisajística.
8. Aquellas áreas en las que se pretenda la instalación fija de tiendas de campaña y caravanas con puntos de servicio por cada módulo de acampada y su venta por cualquier modalidad, serán objeto de un Plan Especial previo, que estará sujeto a las anteriores determinaciones y a las que para este tipo de instalaciones sean de aplicación legal. En cualquier caso, su autorización por parte del Ayuntamiento es discrecional y no se permitirá la segregación de módulos, fijándose los derechos sobre cada uno en partes alícuotas pro-indiviso.

### **Artículo 568. Condiciones particulares de las edificaciones industriales**

1. Excepto en las referidas en el apartado d) del artículo 558, no se admitirá ningún tipo de edificación industrial en parcelas menores de 2,5 Ha.
2. La máxima edificabilidad será de 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y la máxima ocupación del 10 % de la parcela.
3. La altura máxima total será de 9 metros, equivalente a dos plantas, excepto para aquellos elementos que por su naturaleza deban sobresalir de esta altura.
4. Las señaladas en el apartado a) del artículo 562, no podrán emplazarse a menos de 2000 metros de ningún núcleo habitado y se retranquearán 500 metros de cualquier lindero.
5. Las señaladas en el apartado c) del artículo 562, no podrán emplazarse a menos de 200 metros de edificaciones en las que se produzca la presencia habitual de personas y se retranquearán 20 metros de cualquier lindero.
6. Las señaladas en el apartado b) del artículo 562, cumplirán las determinaciones del punto 4 de este artículo si su explotación entraña riesgo y, en caso contrario, las del punto 5.
7. Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados edificados.
8. Se evitarán en todo momento los impactos visuales negativos, debiéndose arborar el perímetro de las parcelas.

### **Artículo 569. Condiciones especiales de edificación para el entretenimiento y servicio de obras**

1. Las edificaciones se retranquearán un mínimo de 4 metros a linderos de caminos y propiedades colindantes. Su altura máxima total será de 4 metros, equivalente a una planta y su máxima superficie construida de 250 metros, no pudiendo situarse a menos de 100 metros de cualquier edificación preexistente.
2. No se estipularán otras condiciones referentes a parcela mínima, ocupación y edificabilidad, siempre que cumplan las anteriores.

### **Artículo 570. Condiciones especiales de edificación en instalaciones de servicio en carretera**

1. Son instalaciones de servicio en carretera las gasolineras, talleres y comercio de artículos para el automóvil, cafeterías y restaurantes, hoteles y moteles de carretera u otras en las que se justifique su utilidad para el automovilista.
2. Sólo se autorizarán edificaciones en parcelas de superficie superior a 1.000 m<sup>2</sup> que linden con carreteras nacionales o comarcales.
3. La altura máxima de cornisa de la edificación será de 7 metros y la total de 9 metros, equivalente a dos plantas; excepto en gasolineras que será de 12 metros.
4. Los retranqueos mínimos con respecto a los linderos de parcelas colindantes serán de 4 metros y con relación a la carretera cumplirá lo establecido en el artículo 576.
5. La máxima ocupación será de 10% de la parcela, no pudiendo edificarse más de 1 m<sup>2</sup> por cada 10 m<sup>2</sup> de parcela.
6. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida.
7. A menor distancia de 5 km. del suelo urbano del núcleo municipal, sólo se autorizarán de entre las instalaciones enumeradas en el punto 1 de este artículo, gasolineras sin ningún tipo de usos anexos.

### **Artículo 571. Condiciones particulares de edificación vinculada a actividades de utilidad pública**

1. No se admiten edificaciones para este destino en parcelas menores de 2,5 Ha.
2. La altura de cornisa máxima será de 7 metros y la total de 9 metros, equivalente a dos plantas.
3. Los retranqueos mínimos a cualquier lindero serán de 10 metros.

4. La máxima edificación será de 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y la ocupación máxima del 15% de la parcela.
5. Se dispondrá de 1 planta de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos.

#### **Artículo 572.- Condiciones generales para la preservación de paisaje**

1. Toda actuación (trazado de infraestructuras territoriales, repoblaciones forestales, explotaciones mineras, grandes industrias, etc.) que se prevea pueda alterar el equilibrio ecológico, el paisaje natural o introduzca importantes cambios en la geomorfología, necesitará presentar un estudio de las consecuencias previa a la solicitud de licencia.
2. Se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas lindantes con las carreteras y caminos de nuevo trazado, rompiendo aquellas franjas que por causas constructivas (almacenamiento de materiales, maniobrabilidad de la maquinaria, asentamientos provisionales, etc.) hayan resultado dañadas o deterioradas. En aquellos lugares en que por causa de la topografía del terreno y del trazado viario fuera necesario la creación de taludes o terraplenes, deberán ser tratados de forma tal que no altere el paisaje.
3. Se prohíbe levantar y sacar de los cauces de los ríos, piedras y rocas en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio. Las canteras y demás instalaciones mineras que cesen en sus explotaciones se verán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes y terraplenes, reponiendo la capa vegetal y la flora.
4. Los vertederos de las instalaciones mineras se localizarán en lugares que no afecten al paisaje y no alteren el equilibrio natural, evitándose su desparramamiento por laderas de montañas o acumulación en valle.  
En todo caso se harán estudios que demuestren que no alteran las escorrentías naturales de los terrenos, no varían los microclimas ni alteran la geomorfología de la zona.
5. Se prohíbe la colocación de rótulos publicitarios sobre elementos naturales del paisaje, así como cualquier anuncio sobre cartel no relacionado con la información debida a los conductores de vehículos en las carreteras.
6. El Ayuntamiento condicionará la concesión de licencia de edificaciones y actividades a que su emplazamiento y disposición de volúmenes no perturbe la contemplación y armonía del paisaje, oculte vistas de interés o altere la escala, ordenación y composición de volúmenes de las edificaciones de interés histórico o pintoresco.

### CAPÍTULO 3

#### Categorías especiales en suelo no urbanizable

#### **Artículo 573. Condiciones generales de aplicación**

En lo que no se contradiga con las condiciones particulares que para cada categoría de protección se establece en este capítulo, son de aplicación para todas ellas las condiciones que se dictan para el suelo no urbanizable de régimen general.

#### **Artículo 574. Condiciones particulares del SUN de protección de bordes urbanos**

1. Se prohíben en esta zona los siguientes usos:
  - a) Los campamentos y sus instalaciones asociadas.
  - b) Los vertederos de residuos, tipo c) y d) definidos en el artículo 561.
  - c) Los industriales.
2. Se prohíbe todo tipo de edificación, excepto la dedicada al entretenimiento y servicio de las obras públicas y los declarados de utilidad pública.

### **Artículo 575. Condiciones particulares del SNU de protección forestal y paisajística**

1. Se prohíben en esta zona, todas aquellas actividades o edificaciones que puedan modificar o degradar el paisaje natural y las especies existentes y, en concreto, los siguientes usos.
  - a) Los vertederos de residuos sólidos de cualquier tipo.
  - b) Las explotaciones mineras.
  - c) Las instalaciones industriales definidas en los apartados a) y b) del artículo 562.
2. Las explotaciones forestales y deportivas de caza y pesca estarán sometidas al control de las autoridades y órganos competentes.
3. Se admiten las actividades de ocio al aire libre, bajo el control y estipulaciones que dicten el Ayuntamiento y demás organismos competentes.
4. Con independencia de las condiciones de explotación y mantenimiento que impongan las autoridades competentes (ICONA), se respetarán los elementos arbóreos existentes y, en especial, los de mayor envergadura e importancia, salvo que por causas muy justificadas, el Ayuntamiento autorice su extracción. En ningún caso, la tala afectará más del 10% del arbolado existente en la parcela.
5. En las áreas forestales sólo se admitirán como nuevas edificaciones las que sirvan a la guardería y explotación de estos recursos; se admite igualmente, una vivienda unifamiliar ligada a estas actividades por cada 10 Ha. en las condiciones que se señalan en el artículo 564.3.

### **Artículo 576. Condiciones particulares del suelo no urbanizable de protección viaria**

1. Esta zona de protección comprende las áreas de dominio público, servidumbre y afección, radicadas en este tipo de suelo y dedicadas a:
  - a) Vías de la red automovilística nacional y provincial.
  - b) Vías de la red municipal.
  - c) Vías pecuarias y cañadas.
2. Las áreas de afección de la red de carreteras nacional o provincial, se regirán por lo dispuesto en el Reglamento que desarrolla la Ley de Carreteras y estarán sujetas a las siguientes limitaciones:
  - a) Para realizar cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales de cualquier naturaleza, será necesaria la previa autorización del organismo administrativo del que dependa la carretera, autorización que deberá solicitarse cumpliendo los trámites y prescripciones de los 85 y 86 del Reglamento de Carreteras.
  - b) Cualquier uso, incluso plantaciones, deberá llevarse a cabo de forma que no afecte a las condiciones de circulación y, en particular, la visibilidad y el paisaje.
  - c) No podrá realizarse ni autorizarse ningún tipo de obra que contravenga las disposiciones anteriores, ni siquiera por medio de modificación o reposición de la preexistente, salvo en los edificios, donde sólo podrán autorizarse obras de conservación para mantener su destino o utilización actual.
  - d) En la zona de defensa sólo se permitirá ubicar la parte proporcional de edificación correspondiente a su superficie.
  - e) Para las edificaciones de uso industrial distinto a la 1ª categoría, se exigirá una separación mínima de 100 metros del eje de la carretera para los casos de vías de categoría nacional, provincial o comarcal. Se podrá asimismo prescribir, en los casos en que se crea oportuno, una pantalla vegetal, que aisle al establecimiento de la carretera de que se trate.
3. Los cerramientos de limitación de las parcelas colindantes con los caminos vecinales indicados en los planos de ordenación, se retranquearán del eje del camino un mínimo de 4 metros. A tales efectos, el eje del camino se define como el equidistante de las propiedades rústicas existentes a sus márgenes, que constan en el catastro de rústica del Ministerio de Hacienda.
4. Se respetará en cualquier caso, el ancho del camino que se deduzca de los planos catastrales o de las servidumbres actuales.
5. Las veredas que tradicionalmente han venido siendo utilizadas para el acceso a otras

fincas, no podrán ser interrumpidas sin previa licencia municipal y cuando se garantice que no se produce perjuicio a terceros que las utilicen.

6. Las cañadas y vías pecuarias quedarán afectadas por una franja de protección en la que no puede edificarse y cuyos anchos serán para cada categoría los siguientes:

- Vías de categoría a)..... 20,89 metros
- Vías de categoría b)..... 37,61 metros
- Vías de categoría c)..... 75,22 metros

Los cerramientos que linden con cañadas, caminos o veredas serán objeto de licencia, en aplicación del artículo 118 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

**Artículo 577. Condiciones particulares del SNU de protección de cauces públicos y acuíferos**

1. Esta zona de protección comprende las áreas afectadas por cursos o embalses superficiales de agua y las que se graffian en los correspondientes planos del PGOU por contener en su subsuelo acuíferos vulnerables a agentes superficiales.

2. No se autorizará ningún tipo de construcción en una franja de 50 metros de ancho a lo largo de todas las márgenes de lagos, embalses y cauces de agua, medidos desde la línea de máxima avenida normal a lo largo del año o desde la línea de cornisa natural en los cauces escarpados. La superficie de las parcelas comprendidas en esta franja podrá computarse a efectos de parcela mínima edificable.

3. En las áreas de protección de acuíferos y a una distancia de 500 metros de su perímetro, no se autorizará la instalación de fosas sépticas o pozos ciegos, vertederos de ningún tipo ni almacenamiento de residuos orgánicos.

**Artículo 578. Condiciones particulares del SNU de protección arqueológica**

1. Cualquier solicitud de licencia de edificación, infraestructura o actividad a radicar en estas áreas, deberá ser previamente informada por técnicos del Museo Arqueológico Municipal, quedando condicionada la correspondiente concesión al contenido positivo del mencionado informe.

2. Los trabajos de explanación y vaciado o cualquier otro que suponga la alteración de las rasantes naturales deberán ser supervisados por personal del mismo organismo, a instancia municipal.

3. La aparición de cualquier hallazgo arqueológico implica la inmediata paralización de las obras y su notificación al Ayuntamiento en el plazo de 48 horas. La reanudación de aquéllas, si procede, será dictada expresamente por el órgano municipal competente, tras la adopción de medidas que tiendan a preservar los hallazgos.

4. Si estos fueran de importancia suficiente, podrá dictarse la anulación de la licencia, lo que dará derecho a la indemnización legal correspondiente.

TÍTULO 10

RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

CAPÍTULO 1

Condiciones generales

**Artículo 579. Definición**

1. Los sistemas generales del municipio de Alcoy, lo constituyen el conjunto de elementos que articulan su estructura general y orgánica del territorio.

2. Estos sistemas generales son definidos por el Plan General y señalados gráficamente en el correspondiente plano del PGOU, distinguiéndose los tipos siguientes:

- a) Equipamientos.
- b) Infraestructuras urbanas.
- c) Red viaria.
- d) Instalaciones ferroviarias.

Las condiciones de uso y ejecución de los tipos a), b) y c), serán las recogidas en los Títulos V y VI y las de tipo d) en el Capítulo siguiente del presente Título.

#### **Artículo 580. Régimen Urbanístico**

1. El suelo de titularidad privada afectado a sistemas generales por las determinaciones del Plan General y que se señala en el correspondiente plano del mismo, pasará a ser de dominio público por los sistemas previstos en el artículo siguiente, en los plazos que se establece en el Programa de Actuación del PGOU.

2. El suelo de propiedad municipal asignado a estos fines y con uso actual distinto será de ocupación inmediata para la ejecución de los sistemas generales previstos por el PGOU.

#### **Artículo 581. Obtención del suelo en sistemas generales**

1. El PGOU asigna el suelo necesario para cada sistema general previsto a una de las clases en que se divide el suelo del término municipal de Alcoy.

2. El procedimiento de obtención para el dominio público de este suelo será la compensación el 90% del aprovechamiento medio correspondiente a su cuatrienio materializado en los sectores excedentarios, en el caso de estar asignados al urbanizable programado o la expropiación en el resto.

3. Por razones de urgencia, el Ayuntamiento podrá llevar a cabo sistemas generales, ocupando el suelo urbanizable programado, mediante expropiación, convirtiéndose en titular de los derechos a compensar señalados en el punto anterior.

#### **Artículo 582. Desarrollo y ejecución de los Sistemas Generales**

1. Cuando la ejecución de los sistemas generales requiera un desarrollo ulterior del Plan General, éste se hará mediante Planes Parciales en los asignados a suelo urbanizable o Planes Especiales a los asignados a suelo urbano.

2. El Programa de Actuación del PGOU se establece para cada uno de los sistemas generales los plazos para su ejecución y la asignación de las inversiones necesarias a cada uno de los organismos públicos y a los que legalmente compete.

#### **Artículo 583. Sistemas Generales existentes**

Los Sistemas Generales actualmente existentes estarán sometidos a lo establecido en la ordenanza dotacional de las zonas y tipos que para cada uno se señalan en los correspondientes Planos de Ordenación.

## CAPÍTULO 2

### Normas particulares para sistemas ferroviarios

#### **Artículo 584. Ámbito de aplicación**

El ámbito de aplicación de estas Normas será el grafiado como tal en los correspondientes planos del PGOU. En él serán de aplicación las determinaciones contenidas en los artículos siguientes y, subsidiariamente, las aprobadas por Renfe, que se incluyen como anejo a la presente Normativa y que han servido de base para su redacción.

A estos efectos el suelo de sistemas ferroviarios se subdivide en las siguientes zonas:

- a) Zona de equipamiento ferroviario. Constituye la zona de equipamiento ferroviario, los terrenos comprendidos dentro del recinto de la población, y que sirve de soporte a la estación de viajeros, con sus edificios de servicios y las instalaciones directa e indirectamente relacionadas con el ferrocarril.
- b) Zona ferroviaria. Constituyen la zona ferroviaria los terrenos que sirven de soporte a estaciones de mercancías, talleres, muelles, almacenes, edificios de servicios, o cualquier otra instalación directa o indirectamente relacionada con el ferrocarril.
- c) Viales ferroviarios. Constituyen la zona de viales ferroviarios, los terrenos ocupados por la vía e instalaciones complementarias (aguas, andenes de circulación, etc.) y la zona de protección del ferrocarril, esta última de acuerdo con la definición que de la misma se hace en la Ley del Reglamento de Policía y Ferrocarriles de 23 de noviembre y 8 de septiembre de 1878, respectivamente, y las demás disposiciones vigentes, o que puedan promulgarse con posterioridad.

#### **Artículo 585. Condiciones de volumen**

La edificabilidad máxima para cada una de las zonas es la siguiente:

- Zona de equipamiento ferroviario 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Zona ferroviaria 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Zona de viales ferroviarios 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La ocupación en planta no será nunca superior al 50% ni la altura superior a 3 plantas o total de 12 metros, excepto en aquellos casos en que se justifique la necesidad de una altura mayor (depósitos, torres de control, etc.).

#### **Artículo 586. Condiciones de uso**

Se autorizarán en cada zona los siguientes usos:

- a) Zonas de equipamiento ferroviario.
- Servicios ferroviarios y atención al viajero (estación) o generales de la ciudad (correos, paquete exprés, etc.).
  - Servicios de atención al viajero complementarios de los anteriores: restaurantes, cafeterías, comercios, etc.
  - Equipamiento de la estación: oficinas, aparcamientos etc.
- b) Zonas ferroviarias.
- Viviendas en todas sus categorías, para uso exclusivo del personal ferroviario y con una ocupación de superficie inferior al 10% de la calificada como zona ferroviaria.
  - Garaje-aparcamiento, en todas sus categorías siempre que sea necesario para el correcto funcionamiento de las instalaciones ferroviarias.
  - Industria y almacenaje, se autorizan las instalaciones destinadas a depósito, envasado y conservación de mercancía que son transportadas por ferrocarril para su distribución, así como las zonas correspondientes de carga y descarga.
  - Oficinas, las vinculadas a la explotación ferroviaria.
  - Sociocultural, docente y asistencial, exclusivamente para uso de agentes de ferrocarril.
  - Deportivo, en categoría 5ª para uso exclusivo del personal ferroviario.
  - Sanitario, en categoría 4ª
  - Religioso, en categoría 3ª
- c) Zona de viales ferroviarios.

Sólo se permitirá en estas zonas la edificación de garitas o edificaciones singulares de viviendas unifamiliares aisladas al servicio de la explotación ferroviaria así como los soportes de las instalaciones eléctricas, telefónicas o telegráficas necesarias para el funcionamiento de los ferrocarriles.

### **Artículo 587. Vallado de las líneas férreas**

Las actuaciones urbanísticas tanto en suelo urbano como urbanizable, incluirán dentro de las mismas la obligación por parte del ente urbanístico actuante el vallado de la línea férrea que pase por las inmediaciones de este suelo y, de acuerdo con la Normativa establecida por el Ministerio de Transportes, no crearán ningún paso a nivel, es decir, el cruce de la red viaria o peatonal prevista en los planes con la vía férrea se realizará a diferente nivel.

### **Artículo 588. Retranqueos en suelo urbano**

La edificación en zonas de suelo urbano se separará como mínimo 20 metros del eje de la vía férrea más próxima, o aquella otra distancia superior que venga grafiada en los planos.

Sin embargo, no regirá esta limitación de ineficabilidad cuando entre los solares y la vía férrea se interponga un vial; en estos casos, la edificación seguirá la alineación de este vial, aunque se sitúe dentro de la referida franja de 20 metros, pero el límite lindante al ferrocarril no estará a menos de 5 metros del carril exterior más próximo.

### **Artículo 589. Retranqueos en suelo no urbano**

En los suelos urbanizables y no urbanizables, y los destinados a otros sistemas, la edificación se situará siempre a 40 metros como mínimo del eje de la vía férrea más próxima, o a aquella otra distancia superior que venga grafiada en los planos de ordenación del presente Plan.