



AYUNTAMIENTO DE
BENISA

**PLAN GENERAL
MUNICIPAL DE
ORDENACION**

(REVISION Y ADAPTACION A
LA L. S. 9 - 4 - 76)

VOL. 4 - NORMAS

BENITO MARTIN DIEGO · ARQUITECTO

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE BENISA
 (Revisión y adaptación a la Ley del Suelo R.D. 1.346/9-4-76)

Volumen 4. NORMAS URBANISTICAS

- Introducción, abreviaciones y definiciones.

Capitulo 1. NORMAS DE CARACTER GENERAL

- 1- 1 Ambito de aplicación, vigencia y revisión.
- 1- 2 Tramitación de Proyectos y Licencias.
- 1- 3 Caducidad de licencia.
- 1- 4 Licencia de ocupación.
- 1- 5 Licencia de apertura.
- 1- 6 Andamios, vallas y gruas.
- 1- 7 Apuntalamientos y apeos.
- 1- 8 Garantías de urbanización.
- 1- 9 Daños y perjuicios.
- 1-10 Falta o incumplimiento de la licencia.
- 1-11 Modificaciones de proyecto.
- 1-12 Iniciativa y colaboración particular.
- 1-13 Visado urbanístico.
- 1-14 Cédula de habitabilidad.
- 1-15 Obras en edificios fuera de ordenación.
- 1-16 Obras de reforma.
- 1-17 Obras de conservación de edificios.
- 1-18 Construcciones provisionales.
- 1-19 Efectos de la aprobación del Plan.
- 1-20 Planes de Ordenación.
- 1-21 Regulación en el uso de las facultades de dominio.
- 1-22 Parcelas afectadas por determinaciones diferentes.

- 1-23 Ordenaciones aprobadas.
 1-24 Normas de Ordenación Complementarias y Subsidiarias de los Municipios de la - Provincia de Alicante.

Capitulo 2. CLASIFICACION DEL SUELO

- 2- 1 Distintos tipos de Suelo.
- A. ACTUACIONES URBANISTICAS EN EL SUELO URBANO.
- 2- 2 Definición.
 2- 3 Intervención en el uso de las facultades de dominio.
 2- 4 Planeamiento.
 2- 5 Urbanización.
 2- 6 Edificación.
- B. ACTUACIONES URBANISTICAS EN EL SUELO URBANIZABLE.
- 2- 7 Definición.
 2- 8 Intervención en el uso de las facultades de dominio.
 2- 9 Planeamiento.
 2-10 Urbanización.
 2-11 Edificación.
 2-12 Aprovechamiento medio.
- C. ACTUACIONES URBANISTICAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE
- 2-13 Definición.
 2-14 Intervención en el uso de las facultades de dominio.
 2-15 Edificación.

| | | |
|----------|----|------------------------|
| Capitulo | 3. | NORMAS DE PLANEAMIENTO |
|----------|----|------------------------|

- 3-1 Clases de planeamiento.
- 3-2 Estructura urbana.
- 3-3 Zonificación y dotaciones.
- 3-4 Red viaria y estacionamiento.
- 3-5 Espacios verdes y deportivos públicos.
- 3-6 Superficies edificables.
- 3-7 Organización y servicios.
- 3-8 Servicios de urbanización.
- 3-9 Otros documentos.

| | | |
|----------|----|----------------------|
| Capitulo | 4. | NORMAS DE PROTECCIÓN |
|----------|----|----------------------|

- 4-1 Protección de la red de transportes.
- 4-2 Protección de las costas y cauces públicos.
- 4-3 Protección del Medio Ambiente.
- 4-4 Protección del Patrimonio Historico-Artístico.
- 4-5 Zonas no edificables.

| | | |
|----------|----|------------------------|
| Capitulo | 5. | NORMAS DE URBANIZACION |
|----------|----|------------------------|

- 5-1 Abastecimiento de agua.
- 5-2 Saneamiento.
- 5-3 Suministro de energía eléctrica.
- 5-4 Alumbrado público.

- 5-5 Firmes y pavimentos.
- 5-6 Aparcamientos.
- 5-7 Limpieza.
- 5-8 Otros servicios.
- 5-9 Estudios económicos-financieros.

| | | |
|----------|----|-----------------------|
| Capitulo | 6. | NORMAS DE EDIFICACION |
|----------|----|-----------------------|

- 6-1 Definiciones y terminología.
- 6-2 Tipos de edificación.
- 6-3 Parcela mínima.
- 6-4 Máxima ocupación de la parcela.
- 6-5 Altura máxima.
- 6-6 Edificabilidad.
- 6-7 Usos.
- 6-8 Condiciones higiénicas.
- 6-9 Condiciones estéticas.

| | | |
|----------|----|-------------------------------|
| Capitulo | 7. | NORMAS DE LAS DISTINTAS ZONAS |
|----------|----|-------------------------------|

- 7-1 División en zonas y características de cada una.

Introducción, abreviaciones y definiciones.

Con objeto de facilitar el uso de estas Normas Urbanísticas, el Equipo Redactor del presente Plan, ha considerado oportuno estructurar las mismas, en base a las Normas de Ordenación Complementarias y Subsidiarias de los Municipios de la Provincia de Alicante, permitiendo así un mejor manejo y comparación entre ambos documentos.

Independientemente de las definiciones que se citan en la Norma 6-1, se señalan a continuación ciertas abreviaciones y definiciones que se mencionan en la presente documentación.

Alineación: Ver norma 6-1

Alineación actual: Se define como alineación actual de una calle, plaza o vía, la línea que sobre el terreno, y materializada por un cerramiento o fachada, limita de las propiedades particulares situadas a ambos lados de la misma. Cuando no hay modificación en los trazados de vías, plazas o calles, esta alineación actual, coincide con la alineación oficial, que se define más adelante.

Alineación de fachadas: En aquellos casos en que las Ordenanzas obligan a retirar las nuevas edificaciones de la alineación oficial, se llama alineación de fachadas a la línea paralela a aquella en la que, dentro de la zona de propiedad particular, deben situarse las fachadas exteriores de los edificios que se construyan.

Alineación interior o de patio de manzana: Se denomina así a la línea señalada en los planos o proyectos oficiales a que deben sujetarse las fachadas interiores de los edificios para formar los patios de manzana dentro de las propiedades particulares.

Alineación oficial: Ver norma 6-1.

Altura de la edificación: Ver norma 6-1

Altura libre de planta: Ver norma 6-1

Ayuntamiento: Ayuntamiento de Benisa.

Categoría industrial: Se refiere a la calidad urbana de la industria en relación con la ordenación general de la ciudad, bien por su grado de compatibilidad con el resto de las edificaciones, o bien por sus características intrínsecas.

Corporación Municipal: Corporación Municipal del Ayuntamiento de Benisa.

C.P.U.: Comisión Provincial de Urbanismo de Alicante.

Cuerpos volados o miradores: Toda construcción saliente del paramento de fachada, con cualquier clase de material, y que se construya con arreglo a las Ordenanzas aplicables.

Chaflán: Es una línea perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por dos alineaciones, trazado con objeto de aumentar la visibilidad en los cruces de vías. La longitud del chaflán - deberá ser, como mínimo de 5 m.

D.P.U.: Delegación Provincial de la Dirección General de Urbanismo, del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, de Alicante.

Densidad de edificación: Relación entre la superficie ocupada por una edificación y la superficie total de la parcela, manzana o área neta edificable que tiene asignada. Generalmente se expresa en % de la superficie total de ésta.

Densidad de población: Relación entre la población asentada o prevista en un determinado espacio o territorio y la superficie de éste. La densidad de población puede venir expresada de varios modos según el ámbito de referencia y el propósito urbanístico de su aplicación.

Densidad territorial bruta: La referida a la superficie total de un territorio de cierta extensión (Municipio, Provincia, Región, País). Generalmente se expresa en Hab/Km².

Densidad urbana bruta: La referida a la superficie total de un núcleo o asentamiento urbano. Puede expresarse en Hab/Ha., en Viviendas/Ha., o en m²/vivienda. Se establece una relación fija de 1 vivienda = 3,5 habitantes.

Densidad urbana neta: La referida a la superficie neta edificable de un núcleo o asentamiento urbano.

Edificabilidad: Ver norma 6-1

Edificabilidad bruta: La referida a la superficie total de un determinado territorio, área, núcleo o asentamiento urbano.

Edificabilidad neta: La referida a la superficie edificable de una parcela, manzana, área, núcleo o asentamiento urbano.

L.S.: Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Texto refundido) R.D. 1.346 del 9-4-76.

Linderos o lindes: Ver norma 6-1

Lindero exterior: Es el lindero que coincide con la alineación de la vía pública o espacio libre.

Linderos interiores: Son los que establecen la separación entre distintas parcelas.

Luces rectas: Se entiende por esta definición, la perpendicular al paramento exterior, medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo.

M.O.P.U.: Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

Manzana: Unidad de división convencional de superficie delimitada por las alineaciones oficiales de las vías o de los espacios públicos.

N.C.P.A.: Normas de Ordenación Complementarias y Subsidiarias de los Municipios de la Provincia de Alicante.

Obras de consolidación: Son aquellas que afectan a la estructura de un edificio o tienden a aumentar la duración del mismo.

Obras de nueva construcción: Son aquellas en que sobre un solar libre o procedente del derribo de edificación existente, se levanta otro edificio.

Obras de reparación o mejoras: Son las que tienden a mejorar el aspecto exterior o interior de un inmueble, sin alterar ni consolidar los elementos de su estructura.

Obras de saneamiento: Son las que tratan de mejorar las condiciones higiénicas de los edificios.

Ocupación de parcela: Parte de una parcela neta edificable que puede ser ocupada por la edificación.

Parcela: Ver norma 6-1.

Parcela bruta: En sentido urbanístico, parcela en su estado rústico y con sus límites originales, previamente a cualquier ordenación.

Parcelación: Ver norma 6-1.

Parcela mínima: Ver norma 6-1.

Parcela neta: Ver norma 6-1.

Plano medio: En los casos de edificación abierta, en lugar de rasante se empleará plano medio.

Polígono: Unidad de división convencional de superficie, delimitada en el plano correspondiente para atender las necesidades y posibilidades de actuación urbanística y para la realización de los planes. (Artículo 117 de la L.S.).

P.A.C.: Patrimonio Artístico y Cultural.

Rasante: Línea de intersección de la superficie de un terreno o vía, con un plano vertical determinado y que indica el perfil físico del mismo.

Rasante oficial: Rasante legalmente establecida o aprobada por la administración o Entidad competente.

Retranqueo: Ver Norma 6-1.

R.P., R.D.U. y R.G.U.: Reglamentos de Planeamiento, Disciplina Urbanística y Gestión Urbanística.

Sector: Unidad de división convencional de superficie delimitada por dos o más polígonos señalados en el plano correspondiente, a efectos de lo establecido en el artículo 117 de la L.S.

Situación de industria: Se denomina a la ubicación de los edificios de uso industrial en relación con las demás edificaciones.

Solar: Parcela de terreno que, además de estar dotada de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica, dispone de acceso directo desde una vía pública o privada cuya explanación está realizada y cuyas alineaciones y rasantes han sido legalmente establecidas.

Solar edificable: Es aquel que además de estar incluido en un área o zona calificada como edificable por una ordenación urbanística legalmente aprobada, reúne, como mínimo las siguientes condiciones:

- Longitud de fachada.
- Fondo.
- Superficie.
- Radio del círculo inscrito.

Uso: Objeto para el cual un terreno, edificio o estructura es utilizado, o está prevista su utilización u ocupación.

Vías privadas: Se refiere a aquellas calles o pasajes que son de propiedad privada.

Vías públicas: Se refiere a la red de calles y plazas que son de uso público.

Zona: Area de terreno delimitada y reglamentada para usos análogos.

Zonificación: División del territorio en distintas zonas con el fin de reglamentar el uso del suelo.

Capitulo 1. NORMAS DE CARACTER GENERAL

1-1 AMBITO DE APLICACION, VIGENCIA Y REVISION

Las presentes Normas Urbanisticas se aplicarán a las urbanizaciones, edificaciones y, en general, las actuaciones urbanisticas de todo tipo, tanto privadas como de carácter público que se proyecte realizar en el territorio del Término Municipal - de Benisa.

La aplicación e interpretación de estas Normas corresponde al Ayuntamiento. En la resolución de los casos dudosos o no previstos en las mismas será preciso el informe previo de la C.P.U.

El presente Plan, asi como otros Planes de Ordenación y Proyectos de Urbanización que se deriven del mismo, - - tendrán vigencia indefinida (art. 154 del R.P.)

La revisión del presente Plan, deberá efectuarse en un plazo no superior a 12 años, a partir de su entrada en vigor.

Igualmente deberá revisarse el mismo en cualquiera de los casos siguientes:

- a).- Cuando se cumpla el plazo de revisión indicado.
- b).- Cuando el incremento de población supere las previsiones del Plan y no sea posible satisfacer la demanda de suelo urbanizado con el programado en el presente Plan.
- c).- Cuando la demanda futura de usos e intensidad de suelo no corresponda con las previsiones y la clasificación del mismo, adoptada en este Plan.

- d).- Cuando se presente una actuación importante y de interés - - municipal, que por sus características especiales, no encaje en la estructura urbanística prevista.
- e).- Cuando concorra cualquier otra de las circunstancias señaladas en el art. 156 del R.P.
- f).- El Programa de Actuación será revisado cada 4 años, según - determina el art. 158 del R.P.

En cualquier caso, la alteración o modificación de cualquiera de los elementos que componen el presente Plan, se ajustará a lo establecido en los art. 154 a 163 del R.P.

1-2

TRAMITACION DE PROYECTOS Y LICENCIAS

Estarán sujetos a previa licencia municipal, - los actos de edificación, uso del suelo y demás actuaciones urbanísticas para la ejecución del planeamiento y preparación del suelo, señaladas en el art. 178 de la vigente L.S., tales como las parcelaciones urbanas, los movimientos de tierra, las obras de: nueva - construcción, reedificación, reparación y mejoras, consolidación, saneamiento; instalaciones de: toldos, acondicionadores de aire, - antenas, sistemas acústicos fijos o móviles audibles desde la vía pública, acristalamiento de balcones y terrazas, carteles de propaganda visibles desde la vía pública; vallado de solares y terrenos frente a vías públicas, apertura de zanjas en la vía pública, conducciones de agua y cualquier otra instalación o construcción subterránea, registros de alcantarillas y otras conducciones, tendido de cables, apertura de huecos, derribos en general, tala o corte - de árboles, rebaje o modificación de bordillos y aceras, y cualquier otra obra o instalación que se pretenda realizar en el Término Municipal.

La solicitud de dicha licencia, se hará mediante instancia dirigida al Ayuntamiento, por el propietario o su - - representante legal, acompañada por tres ejemplares del proyecto

correspondiente, suscrito por facultativo autorizado y visado por el Colegio Profesional respectivo, así como de los demás documentos que en cada caso proceda. Se acompañarán ejemplares adicionales del proyecto, cuando sean exigidos por otros Organismos interesados.

Las solicitudes de licencia, implicarán el pago de toda clase de derechos y tasas previstos en la legislación municipal.

El Ayuntamiento recabará los informes y autorizaciones que, en cada caso, sean preceptivos y resolverá la solicitud presentada. Toda resolución denegatoria deberá ser razonada y justificada desde el punto de vista urbanístico.

La licencia municipal, se dará acompañada de un ejemplar del proyecto, debidamente visado en cada uno de sus documentos. Este ejemplar de proyecto, deberá obligatoriamente, estar siempre en la obra, mientras dure ésta, a disposición de los inspectores autorizados por el Municipio, o por cualquier otro Organismo competente.

Cuando se trate de llevar a cabo cualquier proyecto de edificación, deberá solicitarse previamente el señalamiento de las alineaciones y rasantes correspondientes al solar en que pretenda localizarse la edificación. Deberá acompañarse plano de situación a escala no menor de 1:1.000 y otro de parcela a escala no menor de 1:500, con las indicaciones necesarias que permitan identificar inequívocamente la localización del solar así como su forma, dimensiones y superficie. Presentada la documentación indicada y después de efectuar el pago de los derechos correspondientes, se fijará el día y la hora en que habrá de llevarse a cabo el replanteo, notificándose al solicitante para que se persone con el técnico competente, sin cuyo requisito no se practicará la fijación de alineación y rasante, perdiendo los derechos abonados en caso de incomparecencia, salvo que con anterioridad se hubiese pedido un aplazamiento por motivo justificado.

En la solicitud de licencia para obras menores, se acompañará croquis de situación del edificio o solar objeto de las mismas, con indicación de las unidades de obra a realizar.

Para los derribos, apeos y otras obras análogas, se solicitará licencia municipal, acompañando los documentos que en cada caso sean necesarios para dar idea de las operaciones - que se proyecte ejecutar, autorizado por facultativo competente, el cual, en los casos que considere de urgencia, y bajo su responsabilidad técnica, podrá disponer la ejecución de apeos, obras y operaciones que estime necesarias, debiendo ponerlo seguidamente en conocimiento de la Alcaldía.

1-3 CADUCIDAD DE LICENCIA

Las licencias a que se refiere el artículo 178 de la L.S., caducarán a los seis meses de su concesión, a menos que en dicho plazo se haya efectuado como mínimo, una parte de obra que corresponda al 15% del presupuesto aprobado. Si bien - su vigencia puede ser ampliada por el Ayuntamiento, previa petición razonada antes del transcurso de dicho plazo.

1-4 LICENCIA DE OCUPACION



Al término de cualquier obra de edificación, sea de nueva planta o de reforma, y antes de ponerla en uso, el propietario, deberá solicitar la licencia de ocupación o primera - utilización de la misma, que le será concedida una vez que por - los distintos servicios municipales haya sido comprobado que está de acuerdo con el proyecto aprobado y que cumple con las condiciones que le fueron impuestas en la licencia de construcción.

Igual exigencia deberá cumplirse en los casos de modificación del uso en edificaciones existentes.

1-5 LICENCIA DE APERTURA

Se requerirá licencia para la apertura y funcionamiento de cualquier actividad en el Término Municipal, debiendo los titulares solicitarla, tanto para las de nueva instalación como para los traslados, ampliaciones o modificaciones que afecten a las tarifas o clases de contribuciones, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de segu

ridad o medidas correctoras aplicadas.

En los casos de cambio de nombre o titularidad, deberá solicitarse del Ayuntamiento la correspondiente autorización quedando sujetos los titulares a todas las responsabilidades que se derivasen de su omisión.

Con la solicitud de la licencia de apertura - deberá acompañarse la siguiente documentación:

- 1.- Croquis que permita localizar la situación del local en que se ejercerá la actividad.
- 2.- Recibo acreditativo del alta en la licencia fiscal.
- 3.- Las autorizaciones o licencias de otros organismos que en su caso sean necesarias.
- 4.- Contrato de arrendamiento o escritura de la propiedad del local.
- 5.- Escritura de la constitución de la sociedad cuando el titular no sea persona física.

Cuando se trate de licencias para el ejercicio de actividades en las que incida el reglamento de A.M.I.N.P. del 30-11-1.961, su condición se aplicará a los trámites prescritos por dicho reglamento.

1-6

ANDAMIOS, VALLAS Y GRUAS



La construcción de andamios y medios auxiliares de todo género, se hará bajo la dirección y responsabilidad de - técnico facultativo legalmente autorizado. Se solicitará del Sr. Alcalde la debida autorización para su instalación en los casos en que esta autorización no se encuentre incluida en una licencia de construcción, adoptándose las medidas de seguridad necesarias para la protección de los bienes y las personas de acuerdo con la legislación vigente.

Todos los solares deberán ser cercados con valla de 2,00 m. de altura mínima, ejecutada con material y espesor - conveniente para asegurar su solidez y conservación en buen estado.

En el caso de obras o derribos, la valla se situará paralelamente a la alineación de la calle a una distancia máxima de 2,00 m.

Cuando estas instalaciones sean de carácter provisional e invadan espacios públicos, deberán estar perfectamente señalizados tanto a efectos diurnos como nocturnos.

X Cuando se trate de la instalación de gruas, en la solicitud de licencia para la instalación de las mismas, habrán de especificarse los siguientes extremos:

- a) Plano de ubicación de la grua, con las áreas de barrido de la pluma, firmado por el Arquitecto autor del proyecto o el Director de las obras.
- b) Póliza de seguro con cobertura total de cualquier género de accidentes que pueda producir el funcionamiento de la grua y su estancia en obra.
- c) Certificación de buen funcionamiento y seguridad de la grua, durante todo el transcurso y hasta la paralización de las obras o su desmontaje, expedida por técnico competente, de acuerdo con las disposiciones legales en vigor y visada por el Colegio Oficial que corresponda.
- d) Certificación de la casa instaladora, acreditativa del perfecto estado de montaje y funcionamiento de la grua.

Se establecerá con carácter general que el carro del que cuelga el gancho de la grua no rebase el área del solar de la obra. Si el área de funcionamiento del brazo rebasase el espacio acotado por la valla de las obras deberá hacerse constar en la licencia, con las prevenciones del caso, habiéndose de tener especial cuidado con los posibles contactos con líneas de

conducción de electricidad. En todos estos casos se preverá que el otorgamiento o denegación de la licencia será facultad discrecional de la Corporación.

Los elementos que transporte la grua serán colocados en forma que presenten la necesaria garantía de seguridad a juicio del facultativo de la obra.

Se cumplirá exactamente lo dispuesto sobre gruas en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo, - aprobada por Orden de 9 de Marzo de 1.971.

1-7 APUNTALAMIENTOS Y APEOS

Ningún vecino podrá oponerse, bajo ningún pretexto a que se coloquen en los edificios los elementos integrantes del apeo que fuesen necesarios, cuando sea ordenado por la - autoridad municipal y será responsable de los daños que se ocasionen por la demora en su cumplimiento.

Antes de procederse a ningún derribo se colocarán los apeos y codales necesarios a fin de que no resulten afectadas las edificaciones contiguas. Este gasto será a cargo del - propietario del edificio a derribar.

1-8 GARANTIAS DE URBANIZACION

Para el exacto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 83 de la vigente L.S., al objeto de asegurar la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación en los casos que proceda, se exigirá del propietario la constitución - de una fianza o garantía en arcas municipales por el importe calculado de dichas obras de urbanización, incrementado en un 25%. Dicha cantidad se constituirá en metálico, admitiéndose la fórmula de aval bancario o cualquier otra satisfacción municipal.

1-9DAÑOS Y PERJUICIOS

Toda concesión de licencia de obra, llevará consigo el compromiso, por parte de propietario, de abonar cuantos daños y perjuicios se ocasionen a terceros como consecuencia de la misma. Igualmente deberán ser reparados los daños que se produzcan en los bienes de dominio público, tales como aceras, calzadas, jardines, instalaciones de los servicios públicos o trasladados de las mismas, etc.

1-10FALTA O INCUMPLIMIENTO DE LA LICENCIA

Cuando los actos de edificación o uso y parcelación del suelo se realizasen sin licencia o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la misma, determinará suspensión inmediata, debiendo solicitar los interesados la oportuna licencia o, en su caso, ajustar las obras a la licencia concedida.

De no solicitarse dicha licencia, o no haberse ajustado las obras a las condiciones señaladas, se acordará su demolición.

A los efectos de ésta Norma se estará a lo dispuesto en los artículos 184, 188, 189 y 190 de la L.S.

Con independencia de lo anterior, la vulneración de las prescripciones contenidas en la L.S. o en el planeamiento vigente, tendrá la consideración de infracción urbanística y llevará consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnización a cargo de los mismos, de conformidad con los artículos 225 al 231 de la L.S.

1-11MODIFICACIONES DE PROYECTO

Si en el curso de ejecución de una obra, el propietario deseara modificar algún aspecto del proyecto aprobado, lo solicitará de este Ayuntamiento, presentando con antelación suficiente el proyecto modificado.

1-12INICIATIVA Y COLABORACION PARTICULAR

Se estará a lo dispuesto en la L.S. con carácter general.

En el caso de promoción privada de un Plan o - Estudio de Detalle, la concesión de cualquier licencia en el territorio por él contemplado, estará condicionada al otorgamiento previo mediante escritura pública de las áreas verdes, espacios libres, viales y servicios al Ayuntamiento, así como de aquellas superficies que fuesen de obligatoria cesión por disponerlo así éste, en el acto de su aprobación, con independencia de las condiciones que se establezcan referentes al mantenimiento de las zonas verdes, servicios o cualesquiera otros.

1-13VISADO URBANISTICO

Los Proyectos técnicos precisos para la obtención de licencias precisarán, además de la obligatoria suscripción por técnico competente, la necesidad del visado colegial. Este último, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 228, 3, de la L. S., sólo podrá concederse de acuerdo con dicho texto legal.

A tal fin, los organismos competentes para la concesión de licencias, quedan obligados a facilitar a los Colegios que tengan encomendado el visado de los proyectos técnicos - para la obtención de licencias, los Planes, Proyectos, Normas, Catálogos, etc., precisos, para que estos puedan otorgar o no el visado en consecuencia a dicho planeamiento, y esto lo habrán de - - hacer a las costas del Colegio que lo demande, y en un plazo de un mes a partir de la solicitud oportuna por parte de éste.

Los Colegios referidos habrán de conceder o denegar el visado en el plazo de un mes, y si carecieren de información, la solicitarán en el plazo de siete días, deteniéndose el procedimiento hasta la recepción de ésta, y en caso de demora denunciarán ésta a la C.P.U., pudiendo denegar el visado urbanístico propia

mente dicho, pasado el plazo mencionado, por este motivo.

En caso de que para la obtención de licencias fuese preciso presentar algún tipo de compromiso y/o certificación, éstas deberán de presentarse asimismo para el visado del proyecto respectivo.

1-14

CEDULA DE HABITABILIDAD

Al término de cualquier obra de edificación, - sea de nueva planta o de reforma y antes de proceder a su puesta en uso, deberá de solicitarse la Cédula de Habitabilidad en los - casos no exceptuados, que se concederá previa inspección y comprobación de que la obra se ajusta al Proyecto autorizado.

1-15

OBRAS EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

- 1.- De acuerdo con lo determinado en el artículo 60 de la L.S., en los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la - aprobación de estas Normas, que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados como fuera de Ordenación, y no podrán realizar en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y - conservación del inmueble.
- 2.- A estos efectos se considerarán obras de consolidación, - - - aquéllas que afecten a elementos estructurales, cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubierta.
- 3.- Por pequeñas reparaciones se entenderá: sustitución parcial de forjados, cuando no sobrepasen el 10% de la superficie total - edificada, y la de los elementos de cubierta, siempre que no -

exceda del 10% de la superficie de ésta, evacuación de aguas; repaso de instalaciones, reparación de galerías, tabiques, sin cambio de distribución, reparación de cerramientos no resistentes; revocos y obras de adecentamiento.

- 4.- Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras - parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca, en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.
- 5.- Aquellas instalaciones industriales que a resultas de aplicación de estas Normas, resultaren calificadas como edificios o instalaciones fuera de Ordenación, se permitirá la ampliación hasta de un 100% de lo construido, siempre que no estuviera - prevista la expropiación o demolición de la finca, en el plazo de quince años.

Todo ello con independencia de la Norma Complementaria que redactará el Ayuntamiento referente a las obras menores.

1-16

OBRAS DE REFORMA

- 1.- En fincas, que no estén fuera de Ordenación, se consentirán - - obras de reforma, ampliación y consolidación de acuerdo con las condiciones que se establecen en este documento.
- 2.- Las obras de reforma que puedan autorizarse, solo se admitirán cuando la altura libre de pisos existentes sea superior a 2,20 m.

1-17

OBRAS DE CONSERVACION DE EDIFICIOS

- 1.- La fachada de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierta, 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 ó blanqueado siempre que lo disponga la Corporación 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 a la seguridad pública.

1-18

CONSTRUCCIONES PROVISIONALES

En el interior de los solares, en los que se vayan a efectuar obras, se permitirán, con carácter provisional, construcciones dentro de las alineaciones y de las líneas de edificación, destinadas a guarderías, depósitos de materiales ó elementos de la construcción y pisos pilotos. El otorgamiento de la licencia de la obra provisional llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas, siempre que el solicitante hubiese especificado su emplazamiento y características.

1-19

EFFECTOS DE LA APROBACION DEL PLAN

En éste aspecto son de aplicación las disposiciones contenidas en la vigente L.S. Las actuaciones que a la entrada en vigor del presente Plan y/o durante su vigencia, no tengan legalizada su situación, por realizarse sin licencia ó sin ajustarse a los términos de la misma, se tomará hacia ellas la siguiente determinación: El Alcalde ó Gobernador Civil, de oficio ó a instancia del Delegado Provincial del M.O.P.U. dispondrá la inmediata paralización de las obras a que diesen lugar dichas actuaciones, concediéndole al promotor de ellas, un plazo de dos meses, a contar desde la notificación de la suspensión, para solicitar la oportuna licencia ó, en su caso, ajustar los actos a ella. Transcurrido dicho plazo, sin haberse instado la expresada licencia ó sin haberse ajustado los actos a las condiciones señaladas, ó si fuese denegada la licencia, se procederá - - -

a su demolición según lo prescrito en el artículo 184 y concordantes de la L.S., todo ello sin perjuicio de las multas y responsabilidades, que sean procedentes imponer con arreglo a los preceptos de dicho texto legal.

Todos los documentos que forman el presente - - Plan General Municipal, así como los demás que desarrollen éste, - serán públicos, pudiendo ser consultados por cualquier persona, así como informarse sobre los mismos en el Ayuntamiento.

Todo administrado tiene derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, en el plazo de un mes, a contar - desde la entrada en el Registro de la solicitud correspondiente, del régimen urbanístico aplicable a una finca o sector.

A tal fin, el Ayuntamiento, a partir de dos - meses de la entrada en vigor de estas Normas, concederá obligatoriamente, previa solicitud, y en el plazo señalado más arriba, un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en los terrenos o edificios, según el carácter de la finca.

Este documento se denominará Cédula Urbanística y en él, cuando menos se harán constar expresamente las normas relativas a parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen, posible - situación de las edificaciones y ocupación permitida de las parcelas y/o solares, que afecten a la finca de la que se solicite. El Ayuntamiento, en su caso, podrá exigirla con carácter general para la parcelación, edificación y cualquier utilización de tipo urbanístico de los predios.

En el caso de que el Ayuntamiento exija la presentación de la Cédula Urbanística como requisito para la recepción y tramitación de un proyecto de edificación, parcelación u otro, se entenderá no procedente dicha exigencia, si en cada caso particular excede el plazo señalado de un mes para la concesión de la Cédula - correspondiente.

Los particulares, al igual que la Administración, quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Plan, así como las incluidas en los documentos que la desarrollen.

La vulneración de las determinaciones contenidas en el presente Plan, tendrán la consideración con arreglo a lo dispuesto a estos efectos en la L.S., de infracciones urbanísticas y llevarán consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos, conforme a lo dispuesto en los artículos 225 y siguientes de la L.S. y sus reglamentos.

1-20

PLANES DE ORDENACION

Los Planes de Ordenación y Programas de Actuación Urbanística (P.A.U.) que sean necesarios para el desarrollo del presente Plan General, se ajustarán en su redacción, tramitación y aprobación a lo dispuesto en la vigente L.S. y estarán de acuerdo con las regulaciones contenidas en las presentes Normas.

La Corporación Municipal podrá fijar los plazos que estime convenientes para la redacción y presentación de los Planes, Programas y Proyectos de Urbanización de aquellas áreas en las que hayan de ser redactados por los propietarios particulares.

1-21

REGULACIONES EN EL USO DE LAS FACULTADES DE DOMINIO

A estos efectos se estará a lo dispuesto en la vigente L.S. (Artículos 83 a 87).

1-22

PARCELAS AFECTADAS POR DETERMINACIONES DIFE-
RENTES

En los casos de parcelas o terrenos afectados por determinaciones diferentes se entenderán de aplicación las regulaciones que fijen condiciones de aprovechamiento más restrictivas.

1-23

ORDENACIONES APROBADAS

Los planeamientos parciales aprobados definitivamente por la C.P.U. con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva L.S. reformada y que estén en curso de ejecución, de acuerdo con la Disposición Transitoria Tercera de la misma, seguirán rigiéndose por sus propias regulaciones.

1-24

NORMAS DE ORDENACION COMPLEMENTARIAS Y SUBSIDIARIAS DE LOS MUNICIPIOS DE LA PROVINCIA DE - - -
ALICANTE

Las Normas de Ordenación Complementarias y Subsidiarias de los Municipios de la Provincia de Alicante, se considerarán parte integrante de estas Normas, en todas aquellas regulaciones de carácter general que le afecten y complementen, aunque no se incluyan en este documento.

Capítulo 2. CLASIFICACION DEL SUELO

2-1 DISTINTOS TIPOS DE SUELO

A partir de la fecha de aprobación del presente Plan General Municipal, el territorio del Término Municipal queda clasificado en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo no Urbanizable, en conformidad con la vigente L.S.

A. ACTUACIONES URBANISTICAS
EN EL SUELO URBANO

2-2 DEFINICION

Constituirán el Suelo Urbano:

- a).- Los terrenos a los que este Plan General Municipal incluye en esta clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación, al menos, en dos terceras partes de su superficie.
- b).- Los que, en ejecución del Plan, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

2-3 INTERVENCION EN EL USO DE LAS FACULTADES DE
DOMINIO

Los terrenos situados en Suelo Urbano, podrán edificarse únicamente cuando reúnan las siguientes condiciones:

- a).- Estar comprendidos dentro de superficies edificables. Es decir, no formar parte de vías o espacios públicos, zonas verdes, zonas de protección o cualquier otra que el Plan General Municipal determine como no edificable; debiendo estar, además sujetos a una ordenanza de edificación y tener sus alineaciones y rasantes definidas y linderos establecidos.
- b).- Estar calificado como solar, para lo cual la vía de acceso a la parcela deberá tener realizada la explanación del terreno y disponer de los servicios de abastecimiento de agua, desagües y energía eléctrica. En caso de no cumplir estas condiciones será necesario garantizar debidamente la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación.
- c).- Reunir las condiciones exigidas para la parcela mínima y cualquier otra que señale el Plan General Municipal para la zona en que está situado.

Los terrenos que según este Plan General Municipal sean destinados a viales, parques, jardines públicos y centros de Educación General Básica, serán cedidos gratuitamente al Municipio, debiendo repartirse equitativamente las cargas de acuerdo con las regulaciones contenidas en la L.S.

2-4

PLANEAMIENTO

En esta clase de suelo no se requiere planeamiento parcial, de acuerdo con lo dispuesto en la vigente L.S. En aquellos terrenos que tengan la calificación de solar, podrá edificarse mediante la aplicación de las Ordenanzas para el Suelo Urbano, que se incluyen al final de estas Normas y la redacción, si fuese necesaria, de los Estudios de Detalle requeridos para completar o adoptar las alineaciones y rasantes o establecer la ordenación de volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan. En las áreas de nuevo desarrollo, será necesario redactar y ejecutar los correspondientes Proyectos de Urbanización requeridos para que los terrenos tengan la calificación de solar.

2-5URBANIZACION

Los Proyectos de Urbanización se regirán por las regulaciones generales contenidas en las Normas de Urbanización de este Plan General Municipal, teniendo igualmente en cuenta las exigencias que figuran en las Ordenanzas Regulatoras del Suelo Urbano del presente Plan.

2-6EDIFICACION

Los proyectos de edificación en Suelo Urbano, sobre solares que reúnan las condiciones de edificabilidad, y no estén afectados por un Plan Parcial aprobado, se adaptarán a lo establecido en las Ordenanzas del Suelo Urbano, de este Plan General, de acuerdo con la zona que le corresponda.

La Corporación Municipal, a propuesta de sus Servicios Técnicos, podrá establecer en determinadas zonas, manzanas o edificios, la obligatoriedad de dedicar parte de la superficie construida a estacionamiento de los vehículos previstos en las edificaciones que se realicen.

Los proyectos de edificación en Suelo Urbano, sobre solares resultantes de un Plan Parcial aprobado, se sujetarán a las condiciones de edificación y Ordenanzas establecidas en su propio Plan.

B.

ACTUACIONES URBANISTICAS EN
EL SUELO URBANIZABLE

2-7DEFINICION

Constituyen el Suelo Urbanizable, los terrenos que en este Plan General Municipal se declaran aptos, en principio, para ser urbanizados.

La L.S. prevé dos categorías de Suelo Urbanizable:

- a).- Programado, constituido por aquellos sectores cuyo desarrollo urbanístico deberá ser realizado mediante la redacción de -- Planes Parciales y de acuerdo con el programa establecido en el Plan General Municipal.
- b).- No Programado, integrado por aquellos terrenos que, eventualmente, pueden ser objeto de urbanización mediante la aprobación de Programas de Actuación Urbanística.

2-8

INTERVENCIÓN EN EL USO DE LAS FACULTADES DE DOMINIO

A estos efectos regirá lo dispuesto en el artículo 84 de la L.S., para el Suelo Programado, y el artículo 85 para el Suelo no Programado.

Para llevar a cabo cualquier actuación urbanística con fines de edificación definitiva (reparcelación, construcción, etc.) serán indispensables los siguientes requisitos:

1. En Suelo Programado

- a).- Redacción y aprobación previa del correspondiente Plan Parcial.
- b).- Redacción aprobación y ejecución de los correspondientes proyectos de urbanización y reparcación o compensación, según los casos, conforme al Plan Parcial.
- c).- Redacción y aprobación de los proyectos de edificación correspondientes.

2. En Suelo no Programado

Redacción y aprobación del correspondiente Programa de Actuación Urbanística, de acuerdo con lo dispuesto en la vigente L.S. y Reglamentos.

2-9

PLANEAMIENTO

Los Planes Parciales en Suelo Programado, se ajustarán, en general, a lo dispuesto en las Normas de Planeamiento del presente Plan General Municipal.

En Suelo no Programado, será preciso la redacción del correspondiente Programa de Actuación Urbanística, conforme a lo dispuesto en la vigente L.S. El desarrollo de estos Programas se realizará por medio de Planes Parciales que se ajustarán a las determinaciones del respectivo Programa de Actuación Urbanística, pero que, en todo caso respetarán las exigencias contenidas en las Normas de Planeamiento de este Plan General Municipal.

Los Programas de Actuación Urbanística (P.A.U.) contendrán las determinaciones y documentación señaladas en el R.P. (art. 71 al 75).

Como cumplimiento de los art. 34 y 71 del R.P., se establecen a continuación las características técnicas que - - deberán cumplirse en la formulación de los P.A.U.

- Usos globales permitidos: Residencial unifamiliar, industrial, según se indica en el plano de la Estructura General Territorial.
- Usos incompatibles: todos los que no estén permitidos en los cuadros finales de las presentes Normas.
- Características técnicas: Las señaladas en las Normas de Planeamiento del presente Plan.
- Magnitudes de las actuaciones: La extensión superficial - - mínima para la formulación de un P.A.U., será la suficiente

capaz de albergar, al menos, una Unidad Urbanística Integrada, entendiéndose como tal, lo establecido en el Anexo del R.P. (art. 9)

La superficie mínima de un Plan Parcial será de 50.000 m². (5,00 Ha)

- Aprovechamientos, dotación de servicios y equipamientos. Los aprovechamientos para cada zona serán los que figuran en la Norma 7-1 del presente documento. Será preciso reservar espacios verdes en proporción de 20 m². por cada vivienda en áreas residenciales o por cada 100 m². en otras áreas, independientemente de las reservas que corresponden a los Planes Parciales.

En cualquier caso en los P.A.U. se deberá garantizar la conexión con la red viaria, así como las redes de servicios previstas en el presente Plan.

2-10 URBANIZACION

La urbanización en Suelo Programado se ajustará a lo dispuesto en las Normas de Urbanización de este Plan General.

En Suelo no Programado, la urbanización se ajustará a lo previsto en el correspondiente P.A.U., pero cumpliendo, como mínimo, con las regulaciones contenidas en las Normas de Urbanización mencionadas anteriormente.

2-11 EDIFICACION

Una vez realizado el Proyecto de Urbanización de un polígono o sector situado en Suelo Programado, dicho polígono pasará a ser calificado como Suelo Urbano, siéndole de aplicación las regulaciones de las Ordenanzas de su propio Plan Parcial.

2-12 APROVECHAMIENTO MEDIO

A efectos de la gestión urbanística, el aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Programado será el que figura en el apartado 4-4 del documento 1 MEMORIA, del presente Plan.

C. ACTUACIONES URBANISTICAS EN
EL SUELO NO URBANIZABLE

2-13 DEFINICION

Quedan clasificados en Suelo no Urbanizable:

- a).- Los que el Plan no incluya en alguno de los tipos de Suelo Urbano o de Suelo Urbanizable.
- b).- Los espacios que el Plan determine para otorgarle una especial protección, a los efectos de esta Ley, en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

2-14 INTERVENCION EN EL USO DE LAS FACULTADES
DE DOMINIO

En cuanto a las actuaciones en esta clase de suelo, se estará a lo dispuesto en los artículos 85 y 86 de la vigente L.S., con las limitaciones contenidas en las Normas de Protección de este Plan.

2-15 EDIFICACION

A. Construcciones agrícolas.

No podrán ser otras que aquéllas directamente relacionadas con la propia finca sobre la que se asienten, y habrán de ajustarse, en su caso, a los planes o normas del Ministerio de Agricultura.

- Tipo de edificación libre;
- Altura máxima: 7 m. Se exceptúan silos, depósitos de agua, y aquellas instalaciones análogas, que requieran mayor altura en razón de su propia función.
- Ocupación máxima: 30 m².
- Retranqueos, sin perjuicio de los obligados por las normas de protección y de los que puedan disponerse en razón de ordenanzas agrarias, serán 4 m. al lindero y 5 m. al camino.
- Parcela mínima: no se fija.

B. Edificaciones e instalaciones de utilidad o interés social.

- 1.- Para su localización en este tipo de suelo, éstas deberán de ser además de utilidad pública e interés social, necesariamente emplazadas en medio rural.
- 2.- Tipo de edificación: libre.
 - Altura máxima: libre
 - Ocupación máxima: 20%
 - Edificabilidad máxima; 0,20 m²/m²
 - Retranqueos a los linderos: 15 m. desde cualquier punto de la edificación.
 - Parcela mínima: 5.000 m².
- 3.- Podrán edificarse viviendas para el personal de vigilancia y/o portería de la instalación, a razón de 1 viv/5.000 m² de parcela.
- 4.- A efectos de edificabilidad computará toda superficie construida, cualquiera que sea su uso o situación.

C. Edificaciones de vivienda familiar.

- 1.- Sólo se permitirá la construcción de una vivienda por parcela mínima.
 - Tipo de edificación: UA.

- Altura máxima: 7 m. Sobre esta altura solo se permitirán chimeneas, depósitos de agua y torreones de escalera para acceso a cubierta.
- Volumen máximo edificable: 0,2 m³/m².
- Parcela mínima:
 - A) En la subzona D-10.1 (no urbanizable) se ha de cumplir uno de los requisitos, en los que se considerará que no existe peligro de formación de un núcleo de población.
 - a. Parcela neta mayor de 5.000 m²
 - b. Que la edificación que se proyecte, diste en sus alineaciones exteriores al menos 20,00 m. del lindero más próximo de la parcela. Además la parcela cumplirá las siguientes condiciones:
 - b.1. Superficie mínima de parcela, 2.500 m².
 - b.2. Parcelas registradas con anterioridad al 1 de enero de 1978.
 - b.3. Ocupación máxima: 5 por 100.
 - B) En la subzona D-10.2 la parcela mínima será de 5.000 m².
- 2.- Retranqueos. Las viviendas unifamiliares aisladas se separarán 4 metros del lindero y 5 metros del camino.
- 3.- En una misma parcela podrán edificarse una vivienda familiar o una o varias construcciones agrícolas, sin embargo, habrá de guardarse una distancia mínima entre una y otra/s de al menos 10 m.
En caso de ser menor la distancia o de adosarse, el conjunto tendrá la consideración de vivienda.
- 4.- En la zona D-10 que bordea el Club de Tenis, Partida del Collao, las viviendas además de las exigencias expuestas, deberán separarse una distancia mínima de 90 metros a partir de los límites del señalado Club de Tenis.
- 5.- En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos calificados como no urbanizables, no se podrán realizar fraccionamientos que den lugar a parcelas menores de 5.000 m².
- 6.- En el suelo no urbanizable no se podrán realizar ni proseguir parcelaciones urbanísticas que pretendan su conversión en urbanizaciones encubiertas. Los Notarios y Registradores exigirán, para autorizar a inscribir, respectivamente Escritura de división de terrenos en la que se acredite el otorgamiento de la licencia según las condiciones citadas anteriormente.

Capitulo 3. NORMAS DE PLANEAMIENTO

3-1 CLASES DE PLANEAMIENTO

El desarrollo del presente Plan General Municipal, se llevará a cabo mediante las distintas clases de Planes, previstas en la L.S., las que podrán formularse en los siguientes - - casos:

- A).- Planes Parciales de Ordenación, para desarrollar la totalidad o parte del Suelo Urbanizable Programado, así como los Programas de Actuación Urbanística (Artículo 13 de la L.S.).
- B).- Estudios de Detalle, para completar o adaptar ciertas determinaciones establecidas en el presente Plan, en el Suelo Urbano, así como en los Planes Parciales (Artículo 14 de la L.S.).
- C).- Programas de Actuación Urbanística, que serán requeridos para el desarrollo del Suelo Urbanizable no Programado (Artículo 16 de la L.S.)
- D).- Planes Especiales, los que se formularán en cualquier tipo de suelo, para la ordenación o ejecución de alguno de los aspectos señalados en los artículos 17 a 25 de la vigente L.S.

Para la formulación de los PLANES PARCIALES, se tendrán en cuenta las siguientes regulaciones:

3-2 ESTRUCTURA URBANA

La delimitación de los Planes Parciales se ajustará a la división en Sectores establecida en este Plan General.

La estructura urbana que se proponga en los Planes Parciales de cada polígono, estará debidamente relacionada con la estructura territorial y urbana general establecida en este Plan General, y vendrá determinada por la definición concreta de los siguientes elementos:

- Zonificación y dotaciones.
- Red viaria y estacionamiento.
- Espacios verdes y deportivos públicos.
- Areas edificables públicas.
- Areas edificables privadas.
- Organización y servicios.

El tratamiento de cada uno de estos elementos se regulará de acuerdo con lo dispuesto en las normas a continuación.

3-3

ZONIFICACION Y DOTACIONES

A partir del uso o usos globales señalados en este Plan General, al polígono objeto del Plan Parcial, se establecerá la zonificación del Plan Parcial delimitando las áreas asignadas a los distintos usos pormenorizados, en función de las dotaciones de equipamiento resultantes de la aplicación de los módulos que se indican a continuación:

A.- Superficie para la red viaria, la requerida por las necesidades de acceso, circulación y estacionamiento público.

B.- Reservas públicas de terreno para parques, jardines, áreas deportivas, recreativas y de expansión, se establecerán los módulos correspondientes, en función del tipo de suelo residencial, industrial o usos terciarios, que contemple el Plan Parcial, en conformidad con las exigencias del Reglamento de Planeamiento.

Estas exigencias son independientes de las superficies que - para el mismo uso figuren en el Plan General Municipal.

Las zonas verdes para parques y jardines se ubicarán necesariamente en sitios fácilmente accesibles y céntricos respecto a la zona a que sirvan. No se computarán como tales los - que se encuentren en terrenos de máxima pendiente superior al 50%. Sus dimensiones, para parques de barrio serán preferentemente pequeñas, siempre que su superficie sea superior a - - 1.000 m² y pueda inscribirse un círculo de 15 m de diámetro.

No se computarán como reserva, independientemente de su destino, las playas, las zonas de servidumbre y afección definidas en la Ley de Carreteras 51/1.974, las zonas de protección de ferrocarriles, la zona marítimo terrestre propiamente dicha, lagos, embalses, etc. Si computarán como reserva las zonas - destinadas a espacio libre de uso público que se dispongan, según lo estipulado en las Normas de Protección, en colindancia con la zona marítimo-terrestre y en los márgenes de los - ríos, lagos y embalses.

C.- Superficie para edificación pública. Se establecerán los módulos correspondientes en función del tipo de suelo a que se destine el Plan Parcial, y en conformidad con lo estipulado - en el Reglamento de Planeamiento.

D.- Superficie para edificación privada, la que resulte una vez - cumplidos los requisitos mencionados en A, B, y C.

Las regulaciones relativas a cada una de estas áreas serán las que se expresan a continuación.

Toda vez que el Plan General ya establece la - red de circulación principal territorial y urbana del Término Municipal, a partir de ésta, y apoyándose en ella, se desarrollará la

red viaria local propia de los Planes Parciales, estableciendo los necesarios enlaces con aquella y procurando resaltar, en los esquemas de circulación, los siguientes aspectos:

- Clasificación y diferenciación de las vías según sus características de uso, función y velocidad asignada, de acuerdo con el sistema viario propuesto, procurando especialmente que las vías de enlace y acceso con la red principal del Plan General tengan las características de capacidad y diseño que garanticen la fluidez del tráfico en ambos sentidos.
- Separación en lo posible de las corrientes principales de circulación de vehículos y peatones, reduciendo al máximo sus interferencias.
- Disponer los estacionamientos necesarios, de acuerdo con el carácter de las zonas.

Los elementos que comprenderán el sistema viario podrán ser:

- a) Calzadas y sus elementos complementarios, isletas, arcenes, etc., su destino fundamental es servir de cauce al tráfico rodado.
- b) Aceras, elementos contiguos a las calzadas cuyo destino fundamental es complementar éstas para formar vías sirviendo de cauce al paso de peatones.
- c) Aparcamientos.
- d) Sendas o vías peatonales, caminos cuyo uso fundamental es el de cauce de tráfico peatonal.
- e) En todo caso quedará prohibido incorporar las carreteras del Estado, Provincia o Municipio a las urbanizaciones privadas.

El diseño de las vías, se justificará en función del tráfico que se prevea en el oportuno Plan, ateniéndose a los siguientes criterios de clasificación y diferenciación:

- A. Vías de penetración, entendiéndose como tales las carreteras - que conectan el territorio planeado con la red de carreteras nacionales, provinciales o municipales, con otros territorios ya planeados y urbanizados. En los tramos en que ésta discurre fuera del Suelo Urbano, le serán de aplicación las Normas de Protección de Carreteras.
- B. Vías principales o colectoras. Constituyen la prolongación a través del territorio planeado de las vías de acceso conduciendo el tráfico a los principales centros de atracción y - enlazando los sectores de distinto carácter.
- C. Vías secundarias. Distribuyen el tráfico a través de los - - sectores del mismo carácter y desde ellos se da acceso a los diferentes solares y/o parcelas.
- D. Sendas para peatones o vías peatonales. Deberán planearse de forma que éstas queden separadas del tráfico de vehículos. En su trazado deberá buscarse siempre una adecuada composición - estética, conjugando alineaciones, plazoletas, escalonados y zonas verdes.

Las vías sin tráfico rodado podrán considerarse "vías peatonales" reservadas exclusivamente a la circulación de peatones.

Las secciones transversales mínimas para los - distintos tipos de vías serán las que se indican en el cuadro - - siguiente:

| Tipo de vía | Ancho mínimo en metros | | | | Pendiente máxima, % |
|-----------------------|------------------------|---------------------------|--------------|-------|---------------------|
| | Calzada | Acera o circula. peatonal | Arcén o seto | Total | |
| Vías de penetración | 10,00 | 5,00 | 1,00 | 16,00 | 12 |
| | 12,00 | 5,00 | 5,00 | 22,00 | |
| Vías colectoras | 7,00 | 5,00 | - | 12,00 | 12 |
| | 10,00 | 5,00 | 1,00 | 16,00 | |
| Vías secundarias | 6,00 | 4,00 | - | 10,00 | 15 |
| | 7,00 | 3,00 | - | 10,00 | |
| Sendas para peatones | - | 2,50 | - | 2,50 | 15 |
| Vías peatonales | | 4,00 | - | 4,00 | 15 |
| Pistas para ciclistas | 2 x 1,25 | - | - | 2,50 | 12 |

Observaciones:

- 1.- En las vías de penetración, los acerados o arcenes laterales tendrán un ancho mínimo de 2,50 m.
- 2.- En las vías colectoras los acerados serán de 2,50 m. de ancho cada uno, pudiendo disminuir uno de ellos hasta 1,25 m. acumulando sobre el otro la anchura disminuida.
- 3.- En las vías secundarias se podrán remodelar los anchos de aceras como en el caso anterior, siendo el ancho mínimo - - 0,80 m.
- 4.- En caso de prever pistas para la circulación de bicicletas situadas entre calzada y acera, las aceras podrán reducirse al mínimo de 1,25 m. cada una sin perjuicio de la anchura - total de la calzada y de la vía.

- 5.- En las vías secundarias previstas como fondo de saco, será obligatorio prever una plazoleta que permita el giro y cambio de sentido de los vehículos sin hacer marcha atrás. La longitud máxima de esta vía será de 200 m. A partir de una longitud de 70 m., deberá preverse en la extremidad "del fondo de saco" una senda para peatones o una vía peatonal, permitiendo un segundo acceso a la plazoleta de peatones, como medida de seguridad para los casos en que la vía del fondo de saco se encuentre en reparación y no sea posible el acceso de una camilla, bomberos, etc.
- 6.- En las vías de penetración, colectoras y secundarias, el radio de giro no será inferior a 12,00 m. y serán obligatorios chaflanes de 5,00 m. como mínimo en las alineaciones de la propiedad.

En los Planes Parciales se establecerán las previsiones para ESTACIONAMIENTOS que se localizarán contiguos a las edificaciones, y al margen de las bandas de circulación, o en el interior de las parcelas, manzanas o áreas edificables. Las dotaciones mínimas serán las siguientes:

| U S O | DOTACION, una plaza de vehículo (20 m ² . por cada): |
|---|---|
| ZONAS DE VIVIENDA | 1 vivienda o 100 m ² . de edificación. |
| ZONAS COMERCIALES Y DE EDIFICIOS PUBLICOS | 50 m ² . de superficie construida. |
| HOTELES | 2 habitaciones. |
| TEATROS Y CINES | 15 localidades. |
| CENTROS SANITARIOS | 10 camas. |
| OTROS USOS | 100 m ² . de edificación. |

Al margen de estas exigencias, deberá preverse 1 plaza de aparcamiento público, por cada 500 m². de edificación, siendo las dimensiones mínimas de cada plaza, 5,00 x 2,50 m.

En cualquier caso el Plan Parcial podrá establecer la obligatoriedad de dedicar parte de la superficie construible a estacionamiento de los vehículos de la edificación, debiendo justificarse en cada caso la previsión de aparcamientos en función del cuadro anterior y la solución adoptada para los mismos, que no podrá ser la vía pública si no se reserva espacio al margen del previsto para la calzada y sendas peatonales.

3-5

ESPACIOS VERDES Y DEPORTIVOS PUBLICOS

No podrá dedicarse a otros usos que los específicos de recreo, deportivo y de esparcimiento de la población, y la posible edificación estará en relación con los mismos.

3-6

SUPERFICIES EDIFICABLES

Son las áreas destinadas a localizar la edificación y estarán sujetas a unas condiciones de aprovechamiento que vendrán definidas por los siguientes factores:

- A. Tipo de edificación.
- B. Parcela mínima.
- C. Máxima ocupación.
- D. Altura máxima.
- E. Edificabilidad máxima.
- F. Uso de la edificación.

En todo Plan Parcial deberán establecerse especificaciones relativas a estos factores, en función de las que para cada zona se fijan en las presentes Normas, con las siguientes regulaciones:

- A. Tipo de edificación: Para cada manzana o área edificable deberá adoptarse uno o más tipos de edificación de entre los permitidos en las presentes Normas Urbanísticas para la zona en que esté situada. Podrán asignarse a una manzana tipos de edificación distintos de los que le correspondan según las presentes Normas, únicamente cuando se justifique por conveniencias del Plan Parcial y se incluya en el mismo la ordenación de volúmenes correspondientes y no se modifiquen las determinaciones fundamentales del Plan General Municipal.
- B. Parcela mínima: No podrá ser inferior a la fijada en este Plan General Municipal para la zona correspondiente. Podrán autorizarse parcelas menores, (hasta con un 75% de la superficie mínima fijada), siempre que la superficie ocupada por ésta no sea superior al 25% de la total edificable y, que el tamaño medio de parcela resultante entre todas las del Plan Parcial no sea inferior a la mínima fijada.
- C. Máxima ocupación: El área ocupable por la edificación, en el conjunto de las manzanas o áreas edificables, será la resultante de multiplicar la superficie total de estas manzanas o áreas edificables, por el porcentaje de ocupación que fija este Plan General Municipal para la zona o zonas objeto del Parcial. Este área total ocupable podrá distribuirse entre las distintas manzanas o áreas edificables según las conveniencias del proyecto.
- D. Altura máxima: La altura máxima de edificación que se fije para cada manzana o área edificable no podrá ser superior a la establecida por el Plan General Municipal para la zona correspondiente.

E. Edificabilidad máxima: La edificabilidad máxima será la resultante de multiplicar la superficie total, calificada como edificable en el polígono, por el coeficiente de edificabilidad que tenga asignado, en este Plan General Municipal, la zona - objeto del Plan Parcial.

El volumen resultante podrá ser repartido entre las distintas manzanas o áreas que se propongan como edificables en el Plan Parcial, según las conveniencias del mismo.

Cuando el Plan Parcial afecte a varias zonas o sectores con - distintos coeficientes, se multiplicará la superficie de cada una por el coeficiente respectivo y los volúmenes resultantes se repartirán separadamente en cada una de las zonas o sectores.

En todo caso, el Plan Parcial deberá determinar el coeficiente de edificabilidad resultante para aplicar a cada manzana o unidad en que se dividan las áreas edificables.

F. Uso de la edificación: En principio, la diferenciación entre los dos tipos de áreas edificables previstas (públicas y privadas), viene dado por el destino de las edificaciones que han de localizarse en cada una de ellas.

En general, los usos permitidos para las edificaciones que se localicen en dichas áreas, se ajustarán a lo siguiente:

Teniendo en cuenta que en el presente Plan General Municipal queda determinada la estructura general territorial y urbana, y localizados los servicios y equipamientos públicos a - nivel general necesarios para la población prevista, queda solo - - como misión específica de los Planes Parciales, el organizar la estructura urbana local a nivel de Sector, en las áreas de Suelo Urbanizable Programado, localizando dentro del mismo los servicios y equipamientos correspondientes, de acuerdo con los módulos que se -

establecen en el Reglamento de Planeamiento, procurando establecer las relaciones más adecuadas de distancia y funcionamiento entre las áreas residenciales y los equipamientos y servicios correspondientes.

Por otra parte, deberán ser respetadas las localizaciones de equipamiento que expresamente estén señaladas en este Plan General Municipal, dentro del Suelo Urbanizable Programado.

En la programación de estos servicios complementarios podrá tomarse en cuenta la posibilidad de cubrir parte de las necesidades con servicios ya existentes, siempre que se demuestre que sus características de estado, localización y capacidad de las instalaciones lo permitan.

3-8

SERVICIOS DE URBANIZACION

Se trazarán los esquemas de los servicios de abastecimiento de agua, alcantarillado, y distribución de energía eléctrica.

Deberán consignarse el caudal y los dispositivos de captación y conducción de agua potable, así como la ubicación, capacidad y fraccionamiento de los depósitos.

En el esquema de saneamiento se señalarán las características y puntos del vertido, así como el tipo de depuración en su caso; todo ello justificado en función de las condiciones físicas locales.

Se determinarán las características de la pavimentación, jardinería y alumbrado público.

Tanto en la elaboración de los esquemas del Plan Parcial, como en la redacción de los proyectos, se tendrán en cuenta las regulaciones establecidas más adelante en el Capítulo V. NORMAS DE URBANIZACION.

Todos los documentos, planos, etc., que se incluyan en las distintas fases de planeamiento, (Norma 3-1), Planes Parciales, Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización, Programas de Actuación Urbanística y Planes Especiales, a nivel de ordenación, deberán tener un mayor grado de precisión que los correspondientes al Plan General Municipal y la documentación requerida en cada caso, será como mínimo la establecida en el Reglamento de Planeamiento.

En los Planes Parciales se desarrollarán las - ORDENANZAS correspondientes, tomando como base las regulaciones de carácter general contenidas en las presentes NORMAS URBANISTICAS, concretando y detallando expresamente las condiciones de volumen, uso, sanitarias y estéticas de las edificaciones y elementos naturales en cada zona. Se indicarán igualmente las regulaciones previstas para la ejecución del Plan Parcial, así como para el mantenimiento de los servicios.

Se fijarán las etapas necesarias para la ejecución de las obras, los medios económicos disponibles y el sistema de actuación que se considere más conveniente para la realización - del Plan Parcial.

Cuando se trate de un Plan Parcial de promoción privada, se tendrán en cuenta, además las regulaciones contenidas - en el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento.

 Capitulo 4. NORMAS DE PROTECCION

 4-1 PROTECCION DE LA RED DE TRANSPORTES

 A. Sistema viario

En las actuaciones que se proyecten fuera -- del Suelo Urbano, delimitado en el presente Plan sobre terrenos lindantes con carreteras, caminos y líneas férreas, existentes o propuestas, deberán tenerse en cuenta las siguientes distancias mínimas a ambos lados de cada vía.

| Tipo de vía | Zona de dominio público y servidumbre. (1) | Línea de edificación (2) | Zona de afección (1) |
|--------------------------------|--|--------------------------|----------------------|
| Autopista | 25,00 | 50,00 | 100,00 |
| Carreteras de Redes Nacionales | 8,00 | 25,00 | 50,00 |
| Otras carreteras | 8,00 | 18,00 | 30,00 |
| Ferrocarril | 8,00 | 15,00 | 30,00 |

(1).- Distancias en m., desde la arista exterior de la explanación, para las carreteras y autopistas. Para el ferrocarril esta distancia, se contará desde la línea inferior de los taludes del terraplén, desde la superior de los -- desmontes y desde el borde exterior de las cunetas. A falta de ésta, se contarán desde una línea trazada a 2,00 m. del carril exterior de la vía.

(2).- Distancia en m. desde la arista exterior de la calzada. Ambas distancias medidas en horizontal y perpendicularmente a -- la vía.

Igualmente se tendrán en cuenta las exigencias del Reglamento General de Carreteras del 2 de Febrero de 1.977 y - la Norma 32 de las N.C.P.A.

La línea de cerramiento constituye el límite - de la propiedad privada en relación con la vía de comunicación. - - Desde dicha línea hasta la calzada o explanación, los terrenos son de dominio público y expropiación forzosa.

Desde la línea de edificación hasta la calzada se determina una zona en la que queda prohibida la construcción - de nuevos edificios, quedando fuera de Ordenación los ya existentes de acuerdo con las regulaciones del artículo 60 de la L.S. Esta - zona puede ser eventualmente expropiable por el Organismo correspon- diente.

En la zona de influencia, cualquier actuación - urbanística que se pretenda realizar, sea de carácter permanente o provisional, precisará la aprobación del Organismo competente del - que dependa la vía, previamente a las demás que procedan.

En los cruces de carreteras, deberá mantenerse una zona libre de toda edificación, cuyo círculo inscrito, con cen- tro en la intersección de los ejes, tenga un radio mínimo de 50 m.

La red viaria interior propia de urbanizaciones o áreas habitadas podrá tener los necesarios enlaces con las vías - públicas existentes o propuestas. Cuando estas vías públicas sean - carreteras o caminos, la distancia entre dos enlaces, consecutivos a una misma carretera o camino público no será menor de la siguiente:

| | |
|----------------------------------|--------|
| - En carreteras nacionales | 500 m. |
| - Carreteras provinciales | 300 m. |
| - Otras carreteras | 80 m. |

Queda prohibido expresamente la incorporación - de las carreteras de cualquier tipo al sistema viario propio de las urbanizaciones. En tal sentido, todas las parcelas con lindero a -

las carreteras tendrán su vía secundaria de acceso independiente de aquella, no permitiéndose dar acceso a estas parcelas directamente desde las carreteras.

En ningún caso podrán autorizarse edificaciones que invadan, o afecten de algún modo, a las vías públicas o caminos existentes, a las nuevas vías previstas en este Plan General Municipal o a las fajas de protección establecidas en el mismo.

B. Líneas de energía eléctrica.

La servidumbre de paso de energía eléctrica, no impide al dueño del predio sirviente, cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre.

En todo caso queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios e instalaciones en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menor distancia de la establecida en el Reglamento de Líneas de Alta Tensión, del 28 de Noviembre de 1.968 (U = Tensión compuesta en KV).

- Edificios y construcciones a $3,3 + \frac{U}{100}$ m. con un mínimo de 5 m.
- Bosques, arbolado y masas de arbolado $1,5 + \frac{U}{100}$ m. con un mínimo de 2 m.
- En las líneas aéreas se tendrá en cuenta para cómputo de estas distancias la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios o instalaciones industriales de que se trate:

(Decreto del Ministerio de Industria del 20 de Noviembre de 1.966).

C. Otras redes o conducciones.

Igualmente se respetarán servidumbres como gasoductos y oleoductos, radioeléctricas, aeronáuticas, y de cualquier otro tipo de instalaciones.

Las construcciones y urbanizaciones que linden con la zona marítimo-terrestre, precisarán el deslinde de dicha zona, con arreglo a las disposiciones vigentes. Ley de Costas de 26 de Abril de 1.969.

No podrá expedirse ninguna licencia de obras sin el deslinde aprobado con arreglo a lo establecido en el artículo 6º de la Ley de Costas.

(1)

En todas las urbanizaciones que linden con la zona marítima-terrestre, la zona de servidumbre de salvamento de 20 m. a que se refiere el artículo 4º de la Ley de Costas, deberá destinarse a espacio libre de uso público. En caso de predios particulares será necesario para edificar en esta zona, la autorización de la C.P.U., como requisito previo a la licencia, además de las autorizaciones pertinentes que establece la citada Ley.

A efectos de éstas, tendrán consideración de viales aquellas vías, que a través de urbanizaciones o predios particulares se consideran necesarias para enlazar la zona de uso público de la costa con las carreteras o caminos públicos más próximos, siendo obligatorio que en el planeamiento de las urbanizaciones situadas entre la costa y la carretera o camino público se disponga como mínimo de una vía de enlace por cada 300 metros de costa, debiendo regular en el Plan correspondiente la fórmula de cesión o imposición de servidumbre que proceda de acuerdo en lo dispuesto en la L.S., según el sistema de actuación elegido.

Las mismas normas precedentes se aplicarán a los márgenes de los ríos naturales o artificiales, midiéndose los 20 m. de anchura desde la línea de máxima avenida normal a lo largo del año o desde la línea de cornisa natural del terreno en los cauces escarpados.

En las urbanizaciones que linden con la línea marítimo-terrestre o con los cauces públicos antes indicados, la zona de uso público, excepto la de la playa y zona marítimo-terrestre, será computada en la superficie del área verde pública obligatoria que, siempre que las necesidades del planeamiento lo permitan, deberán estar colindante con ella.

A. Protección de aguas para abastecimiento público y privado

La instalación de nuevas actividades insalubres o nocivas que por su emplazamiento o vertido de aguas residuales - supongan un riesgo de contaminación ó alteración de la potabilidad de aguas destinadas al abastecimiento público o privado no podrán autorizarse si no se han cumplido las condiciones señaladas en el Reglamento de Policía de Aguas y de sus cauces.

Las perforaciones para captación de aguas subterráneas no podrán iniciarse sin licencia municipal, además de - las correspondientes autorizaciones de los Organismos competentes. En caso de que dichas captaciones sean positivas, no podrán hacer uso del caudal sin la debida autorización municipal.

Las condiciones de depuración y los límites de toxicidad se regularán según el Reglamento de Actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas (Artículo 18).

B. Protección de aguas en relación con los vertidos industriales.

Las explotaciones mineras, o cualesquiera otras calificadas como nocivas (industrias del papel, celulosa, azucareras, curtidos, colas aluminicas potásicas, talleres de flotación, - para el beneficio y concentración de materiales, fábricas de gas, productos secundarios de la industria del coque o del petróleo, de sosa, textiles y anexas, etc.), deberán estar dotadas de dispositivos de depuración mecánicos, químicos o fisico-químicos para eliminar de sus aguas residuales los elementos nocivos que pueden ser - perjudiciales para las industrias situadas aguas abajo o en la proximidad del lugar en que se efectúe el vertido, o para la riqueza - piscícola, pecuaria, agrícola o forestal.

Las industrias de detergentes se acogerán a lo establecido en los Decretos de la Presidencia del Gobierno de 18 - de Enero y 25 de Noviembre de 1.968 y Orden del Ministerio de Industria de 24 de Febrero de 1.969.

Cuando el efluente que proceda de estaciones - depuradoras sea utilizado para riego, se ceñirá a lo dispuesto en la circular de la Comisión Central de Saneamiento, Boletín Oficial del Estado del 10 de Mayo de 1.968.

C. Contaminación de aguas marinas.

La prohibición de vertidos, el control de descargas en ciertos límites de las aguas marinas, la limpieza del -- mar territorial se regirá por lo dispuesto en la Orden del Ministerio de Comercio de 24 de Septiembre de 1.963; órdenes de la Presidencia del Gobierno de 27 de Mayo y 21 de Agosto de 1.967 y la Ley de Costas de 26 de Abril de 1.969, especialmente sus artículos 10 y 11.

D. Estaciones depuradoras, fosas sépticas y vertidos al mar.

Las condiciones técnicas mínimas exigibles al proyecto y ejecución de las instalaciones depuradoras de aguas residuales, así como las instalaciones de vertido al mar, dichas -- aguas o de los efluentes procedentes de las instalaciones depuradoras están reglamentadas por la resolución de 23 de Abril de 1.969. "Normas Provisionales para el proyecto y ejecución de las instalaciones depuradoras y de vertido de aguas residuales al mar de las costas españolas" y "Normas Tecnológicas de la Edificación NTE-ISD/1.974", "Instalaciones de salubridad: Depuración y vertido", aprobada por Orden del Ministerio de la Vivienda de 9 de Enero de 1.974.

Por su carácter de condiciones mínimas, estas normas no excluyen la posibilidad de que, en determinados casos - de zonas de costa muy abrigadas o cerradas, playas muy concurridas, dársenas de puertos, etc., se impongan condiciones más restrictivas e incluso se llegue a la prohibición absoluta del vertido a juicio de la C.P.U.

Cuando el efluente que proceda de la estación depuradora sea utilizado para riego, se ceñirá a lo dispuesto en la circular de la Comisión Central de Saneamiento, B.O.E. de 10 de Mayo de 1.968.

E. Industrias peligrosas, insalubres o nocivas.

Las industrias fabriles que deben ser consideradas como peligrosas, insalubres o nocivas, de acuerdo con las calificaciones establecidas en el artículo 3º del Reglamento de Industrias molestas, insalubres, nocivas o peligrosas (Decreto de 30 de Noviembre de 1.961, nº 2.414/61) sólo podrán emplazarse como regla general a una distancia superior a 2.000 m. a contar desde el núcleo más próximo de población agrupada (Artículo 4º del mismo Reglamento).

En relación con las actividades molestas, aparte de lo dispuesto en relación con el emplazamiento, habrá de tenerse en cuenta para la concesión de licencias y en todo caso para su funcionamiento, que las chimeneas, vehiculos y demás actividades que puedan producir humos, polvo, deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.

F. Pescaderías, carnicerías y vaquerías.

Las pescaderías, carnicerías y similares que pretendan establecerse en el interior del núcleo urbano, deberán

estar dotadas obligatoriamente de cámaras frigoríficas de dimensiones apropiadas.

Se prohíbe el establecimiento de vaquerías, - establos, cuadras y corrales de gallinado y aves dentro del núcleo urbano.

G. Productos petrolíferos para calefacción y otros usos no industriales.

La utilización de productos petrolíferos para calefacción y otros usos no industriales se regirá por la Reglamentación del Ministerio de Industria aprobada el 21 de Junio de 1.968.

H. Vehículos de motor.

Se prohíbe la circulación de vehículos que lancen humos que puedan dificultar la visibilidad a otros conductores o resulten nocivos (artículo 90 del Código de la Circulación). Se vigilará el nivel sonoro de los vehículos de motor (artículo 210, III. del Código de la Circulación y Decreto 1.439/72 de 25-5/B.O.E. 9-6 sobre homologación de vehículos automóviles en lo que se refiere al ruido por ellos producido.

I. Ruidos y vibraciones.

En los comercios, casas-habitaciones, edificios y locales públicos en general, no podrán instalarse en lo sucesivo motores fijos, cualquiera que sea su potencia, sin previa autorización municipal. Lo mismo se aplicará en el caso de instalación de - grupos electrógenos de reserva instalados en teatros, cines y demás locales de pública concurrencia, así como las instalaciones de aire ación, refrigeración y calefacción por aire caliente.

J.

Explosiones e incendios.

Las industrias de actividades que exijan la utilización de primeras materias de naturaleza inflamable o explosiva se prohibirá en locales que formen parte de edificios destinados a viviendas.

Las instalaciones destinadas al depósito de películas, petróleo o productos derivados, pirotécnica, polvorines, garaje y estaciones de servicio deberán atenderse en cuenta a su localización y características técnicas de protección a lo previsto en el Reglamento de Actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas (Artículo 25) y demás Reglamentos específicos que le afecten.

Los centros de gases envasados se ajustarán en lo que se refiere a las condiciones de su ubicación y características de las instalaciones a la Orden Ministerial de 23 de Mayo de 1.961 y Orden Ministerial de 1 de Diciembre de 1.964 del Ministerio de Industria.

Los polvorines y pirotécnicas, según se establece en el artículo 22 del Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, deberán cumplir las disposiciones del Reglamento Provisional de Explosivos aprobado por Real Decreto de 25 de Julio de 1.920 y Reglamento de Armas y Explosivos aprobado por Decreto de 27 de Diciembre de 1.946.

La instalación y funcionamiento de centrales eléctricas, líneas de transporte eléctrico y estaciones transformadoras, se regirán por la Orden Ministerial (B.O.E. de 10 de Abril de 1.946) de 23 de Febrero de 1.946 referente a "Instalaciones y reglamentos para instalación y funcionamiento de centrales, líneas de transporte eléctrico y estaciones transformadoras" y el Decreto 3.151/1.968 de 28 de Noviembre referente a "Reglamento de líneas eléctricas aéreas de alta tensión". La instalación de estaciones transformadoras en el interior de edificios se regulará por lo establecido en el artículo 17 y concordantes del "Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión", Decreto 2.413/1.973 de 20 de Septiembre.

K. Riesgos mecánicos.

La protección contra los riesgos de la edificación se regirán por las normas específicas de seguridad de las estructuras de hormigón, estructuras de acero, forjados, prefabricados, tramos metálicos y sobrecarga, elevadoras, etc.

Las condiciones de seguridad de los teleféricos se regularán por el Decreto de 10 de Mayo de 1.966.

L. Protección de los ecosistemas, la ambientación natural y el paisaje.

Independientemente de las zonas de protección que expresamente se señalan en el presente Plan General Municipal, la protección del equilibrio ecológico, la ambientación y el paisaje constituyen uno de los objetivos principales del mismo, debiendo observarse las siguientes normas a tal efecto:

1. Disposición general. No se concederá licencia a todo plan, proyecto o acto que tienda a la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje o su ambientación dentro de la naturaleza.

Toda actuación (trazado de infraestructuras territoriales, repoblaciones forestales, exploraciones mineras, grandes industrias, etc.) que se prevea pueda alterar el equilibrio ecológico, el paisaje -- natural o introduzca cambios importantes en la geomorfología, necesitará presentar un estudio de las consecuencias, ante la C.P.U.

2. Nuevas carreteras. Se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas lindantes con las carreteras y caminos de nuevo trazado, reponiendo 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 causas de la topografía del terreno y del trazado viario fuera necesario la creación de taludes o terraplenes, deberán ser trazados de forma tal que no altere el paisaje.

3. Rectificaciones en el trazado viario. En aquellos tramos de carreteras o caminos que por alteración en su trazado quedaron sin uso, se levantará el firme y se repondrá su capa vegetal y la flora natural de la zona.

4. Canteras y explotaciones mineras a cielo abierto. Dada la condición especial que requiere la localización de estas actividades, antes de proceder a la concesión de licencias para la explotación, a cielo abierto de los recursos naturales del subsuelo, se compararán los beneficios económicos y sociales de las instalaciones con los perjuicios paisajísticos exigiendo estudios sobre las variaciones que se introducen en la ecología, escorrentias, etc. de la zona.

Se prohíbe levantar y sacar fuera de los cauces de los ríos piedras y rocas en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio.

5. Cese de las explotaciones. Las canteras y demás instalaciones mineras que cesen en sus explotaciones, se verán obligadas a restituir el paisaje natural suprimiendo taludes y terraplenes y reponiendo la capa vegetal y la flora.

6. 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 valles.

En todo caso se harán estudios que demuestren que no alteran las escorrentias naturales de los terrenos, ni varían los microclimas, ni alteran la geomorfología de la zona.

7. Concursos de embellecimiento de pueblos. Con la redacción de las bases se procurará no alterar el peculiar carácter de los pueblos, huyendo de fomentar el falso tipismo y su homogenización de lo folklórico en el aspecto urbano. Simultáneamente tenderán a conseguir la promoción de valores estéticos y autóctonos y sobre todo la mejora del hábitat residencial y urbano.

8. Repoblaciones forestales. Simultáneamente a la rentabilidad de las repoblaciones forestales hechas con especies exóticas y de fácil crecimiento, se valorará la promoción e investigación sobre el mejoramiento de las especies autóctonas y tradicionales de las comarcas, con vistas a no romper el equilibrio paisajístico y ecológico de la zona.

9. Anuncios y carteles. Se estará a lo dispuesto en la Ley - - 51/1.974 de 19 de Diciembre, de Carreteras (Artículo 36, y en el Decreto 917/1.967 de 20 de Abril), Normas para publicidad exterior con carácter general y a lo dispuesto en estas normas.

Se prohíben todo tipo de anuncios que se pinten o realicen - directamente sobre rocas, taludes, faldas de montañas, etc. En cualquier caso será preceptiva la concesión de la correspondiente licencia municipal, que habrá de estar condicionada a la aceptación por el anunciante del mantenimiento en correctas condiciones de decoro del cartel, durante el plazo de duración de la licencia, quedando obligado éste a la expiración de ésta, a la retirada del anuncio a su costa, restituyendo - las cosas a su primitivo estado, salvo que obtenga nueva licencia.

10. Basureros y estercoleros. Se situarán en lugares visibles y en donde los vientos dominantes no puedan llevar olores a - - núcleos habitados o vías de circulación peatonal. Y se rodearán de pantallas arbóreas. La distancia de su emplazamiento al lugar habitado más próximo será por lo menos de 2.000 m.

Se recomienda, no obstante, la instalación y uso de incineradores de contaminación atmosférica controlada.

11. Cementerios de vehiculos. Se tendrá en cuenta en su localización la influencia que pueda tener sobre el paisaje. Se exigirán unas condiciones higiénicas mínimas y se rodearán de pantallas protectoras de arbolado

En todo caso, los Proyectos que a juicio de la Corporación Municipal afecten de algún modo a los valores paisajísticos protegidos por esta Norma, serán sometidos a informe previo de la C.P.U.

12. PROTECCION DE ECOSISTEMAS Y PARAJES NATURALES.

Quedan prohibidas las talas de árboles que no correspondan a planes de explotación forestal autorizados por el Ministerio de Agricultura y sujetos, al art. 1 del R.D., previa licencia municipal.

Las viviendas unifamiliares corresponderán al tipo de ordenación de unifamiliar aislada, edificabilidad de 0,025 m2/m2, separación a los lindes de la finca, 30 m., altura máxima de 7 m. y parcela mínima de 10.000 m2.

La tramitación de las correspondientes licencias se efectuará de acuerdo a lo dispuesto en el R.G.U.

Se completarán, en el plazo máximo de dos años, la redacción del catálogo de conjuntos de paisajes naturales, de acuerdo con lo previsto en el art. 25 de la L.S.

Los Planes Especiales, Planes Parciales y Programas de actuación urbanística, que encierran en su ámbito alguno de estos espacios, deberán garantizar en sus determinaciones la salvaguarda de éstos, fijando en los planos las correspondientes áreas de protección.

Ambito

El de aquellos suelos que por su interés especial de protección a la vegetación por ser portadores de valores forestales y ecológicos, no pueden ser dedicados a utilizaciones que impliquen transformaciones en su destino o lesionen el valor especial que se quiere proteger.

Las zonas forestales deberán preservarse tanto para proteger los elementos o espacios actualmente existentes, como las futuras plantaciones, sin perjuicio de poder ser objeto de redacción de Planes Especiales para su conservación y potenciación.

El arbolado existente deberá conservarse, cuidarse y protegerse, de plagas y deterioros, siendo precisa para los cambios de cultivo, talas y replantaciones, la previa solicitud del Ayuntamiento.

Para los proyectos de edificación y derribo, se realizará un croquis a escala 1/200 con la ubicación de los árboles que contuviera la parcela, pudiendo el Ayuntamiento señalar determinadas condiciones compatibles con la concesión de licencia, tales como replantar o trasplantar los árboles que hubiera que cortar. La edificación será del tipo unifamiliar aislada, la parcela mínima será de 10.000 m² y la edificabilidad de 0,025 m²/m².

Quedan prohibidos los movimientos de tierra, excepto los que fueran precisos para el desarrollo de las actividades de los Organismos públicos que promuevan y ejecuten planes en materia de repoblación, conservación y mejora de estos suelos, siempre de acuerdo con la legislación especial sobre la materia.

En las áreas de repoblación forestal no se permitirá la apertura de nuevas vías cuya finalidad no esté relacionada con el aprovechamiento forestal.

No se podrán realizar extracciones de piedras, gravas y arena, etc., sin previa autorización municipal.

El abandono o negligencia en el cumplimiento de lo aquí exigido dará lugar a infracción urbanística con las sanciones que hubiera lugar según el R.D. y la L.S.

4-4.

PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO-ARTISTICO
Y CULTURAL

Los elementos o sectores de interés histórico-artístico, arqueológico o cultural en general, serán objeto de protección especial, mediante el establecimiento de las servidumbres que, en cada caso, procedan. El Ayuntamiento de acuerdo con la C.P.U. y previo informe preceptivo de la Dirección General del P.A.C., practicará el deslinde del terreno que ha de quedar afecto al elemento o sector objeto de la protección, sin cuyo requisito no se concederán licencias de construcción o urbanización en terrenos colindantes con alguno de estos elementos.

Cualquier proyecto de reforma, demolición o restauración de edificios o elementos de interés histórico-artístico o cultural, deberá ser sometido a informe previo de la Dirección General del P.A.C.

En casos especiales, ciertos elementos del patrimonio histórico-artístico podrán ser objeto de explotación turística, bajo condiciones y limitaciones previamente fijadas por la Dirección General del P.A.C.

En aquellos sectores que existan yacimientos arqueológicos al descubierto, se prohíbe toda operación de desarrollo, incluyendo la edificación y la urbanización.

En aquellos sectores que no existan yacimientos al descubierto, pero haya razones que permitan suponer la existencia de restos enterrados y ocultos, las operaciones de desarrollo estarán condicionadas a la investigación previa con resultados negativos.

Si los yacimientos arqueológicos estuviesen declarados como tales por la Dirección General del P.A.C., no podrán realizarse en ellos operación alguna sin autorización previa y bajo la inspección de la misma. Si no se hayan declarados, tan pronto como se descubra su existencia, o haya razones que aseguren los

mismos, se deberá ordenar por el Ayuntamiento la inmediata paralización de las obras, dándose cuenta a la Dirección General del P.A.C. para que adopte las medidas de protección que establece la Ley de Excavaciones.

Se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 58 de la L.S., así como la Norma 36 de las N.C.P.A.

Se redactará en el plazo de dos años a partir de la aprobación definitiva del P.G.O.U. un catálogo de edificios protegibles por su especial interés arquitectónico.

Los Planos Especiales, P.E.R.I. Casco Antiguo y P.E.R.I. manzana de la Iglesia, que contienen en su ámbito edificios a proteger, deberán garantizar en sus determinaciones la salvaguarda de aquellos, fijando las áreas de protección en los correspondientes planos.

Las áreas de protección urbanística en cuanto a su régimen urbanístico, tiene la condición de verde público.

El otorgamiento de licencias quedará supeditado, en su caso, a la condición del art. 66 de la L.S., además de cuantos otros requisitos legales concurren en la misma.

4.5 ZONAS NO EDIFICABLES

Aunque no estén expresamente indicadas en el presente Plan, serán a preservar de construcciones 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, cauces públicos, servidumbres de paso, cañadas de paso de ganado, etc.

Capítulo 5. NORMAS DE URBANIZACION

Objetivo: Establecer las exigencias a tener en cuenta, para la redacción de los Proyectos de Urbanización necesarios para la ejecución de los Planes Parciales y Planes Especiales. En todas las urbanizaciones ó actuaciones urbanísticas deberán resolverse los problemas de abastecimiento de agua, energía eléctrica y alumbrado público, depuración y vertido de aguas residuales, pavimentación y otros, de acuerdo con las siguientes Normas y con el Decreto 3787/70 sobre INFRAESTRUCTURA TURISTICA.

5-1

ABASTECIMIENTO DE AGUA

Se ajustarán a las siguientes condiciones:

- A.- Dotación mínima de agua para uso doméstico, no será nunca inferior a 250 l. por habitante y día, para usos residenciales. - Para usos industriales y otros se justificarán las necesidades con una previsión mínima de 20 m³ por día y Ha. salvo lo que disponga el Ayuntamiento en base a la documentación aprobada.
- B.- Presión mínima, será de 1,5 atmósferas en el punto más desfavorable.
- C.- Calidad, se deberá garantizar por el organismo suministrador, la calidad, caudal acreditando los aforos en época de estiaje, capacidad, potabilidad (según lo establecido en el Decreto del 17-9-1.920), y su procedencia. En caso de utilizarse aguas no potables para uso de riegos u otros servicios, se establecerán dos redes independientes.

D.- Depósitos, la capacidad mínima del depósito o depósitos reguladores será el correspondiente a un día de consumo.

En caso de depósito único, éste deberá estar repartido en dos cámaras aproximadamente iguales, independientes e interconectadas, en previsión de averías e interrupciones para limpieza.

Si no existiera cota suficiente para alimentar al conjunto previsto, con la presión necesaria, se podrá optar entre la instalación de un depósito elevado, que se suministraría del regulador enterrado, o bien de un grupo hidroneumático, solución - aconsejable en pequeños asentamientos.

E.- Material de las conducciones, será del tipo que no pueda alterar la potabilidad del agua.

F.- Diámetros. A efectos de cálculos de diámetros, se supondrá un consumo instantáneo máximo de 4 veces el medio. El diámetro mínimo admitido en la red general será de 80 mm.

G.- Puntos de toma, se preverán para riego de zonas verdes públicas, espacios libres, así como bocas de incendios separadas entre sí a una distancia máxima de 200 m. y con un caudal de 5 litros por segundo simultáneos.

H.- Posibles conexiones. En el trazado y dimensionado de redes principales se tendrá en cuenta las posibles conexiones con otros sectores o polígonos contiguos, al que se planifica, en base a la capacidad y características de las redes generales previstas y la previsión de posibles enlaces con zonas perimetrales de posible dependencia.

I.- Separaciones. Las separaciones entre la red de abastecimiento de agua y otras instalaciones serán como mínimo las siguientes, expresadas en cm.

| Tipo de conducción | D i s t a n c i a s | |
|---------------------------|---------------------|------------|
| | Horizontales | Verticales |
| Alcantarillado | 60 | 50 |
| Gas | 50 | 50 |
| Electricidad Alta Tensión | 30 | 30 |
| Electricidad Baja Tensión | 20 | 20 |
| Teléfono | 30 | - |

- El trazado de la red deberá estar señalizado y fácilmente localizable.

5-2

SANEAMIENTOA. Red general.

Se recomienda el empleo, con carácter preferente, del sistema separativo, mediante la construcción de redes independientes para aguas negras y pluviales, lo que facilitará la depuración de aquéllas y mejorará su régimen hidráulico, a más de conseguir un superior nivel de salubridad ambiental al aislar la red de aguas negras del exterior.

El sistema unitario podrá ser aconsejable cuando no se requiera una depuración biológica completa, como puede ser el vertido a colector existente o al mar mediante emisario submarino.

En casos especiales, en los que la conexión del área objeto del Plan, su topografía y el régimen local de lluvias lo permitan, podrá realizarse exclusivamente una red subterránea única para aguas negras, evacuando las pluviales por la superficie, mediante la previsión de cunetas y pasos bajo calzadas, así como tramos enterrados de reducida longitud, cuando sea preciso.

La situación favorable para una solución de este tipo se presentará cuando la superficie total del área objeto del Plan se pueda dividir en cuencas parciales independientes entre si, pudiendo diversificar los puntos de desagüe pluvial. No es recomendable que el tamaño de cada cuenca parcial sobrepase 10 Ha.

La red de aguas negras se calculará para caudales iguales a los de suministro de agua potable para usos domésticos, con un mínimo de 160 litros por segundo, y el caudal instantáneo cuatro veces al medio.

Para el cálculo del caudal de aguas pluviales se estimará el tiempo de acumulación para la cuenca recogida (que en actuaciones de tipo medio puede estimarse en 20 minutos), y se considerará la media de los máximos aguaceros de esa duración ocurridos en periodos de dos años. Se considerarán no sólo las aguas recogidas por el área de estudio, sino también las de aportación exterior al mismo, provenientes de vaguadas naturales pudiendo establecerse defensas y cauces artificiales que desvien de las áreas de asentamiento, esas aportaciones exteriores.

El trazado se situará bajo aceras y zonas verdes.

Se establecerán pozos de registro en todos los cambios de alineación y entronques de ramales y como máximo a 60 m. entre si en alineaciones rectas.

La profundidad mínima de la arista inferior del conducto será de 1,50 m. pudiendo autorizarse la instalación en una misma zanja de la red de distribución de agua potable, debiendo en este caso situarse por encima de la de alcantarillado y la separación libre entre ambas no podrá ser inferior a 0,50 m.

Las conducciones de la red serán de sección circular hasta 60 cm. de diámetro; las de sección superior serán ovoides.

Se preverán las acometidas a parcelas anticipando su ejecución a la del firme de la calzada.

Se instalarán cámaras de descarga periódicas en cabeceras de alcantarillado de aguas negras. Los cálculos se realizarán mediante aplicación de cualquiera de las fórmulas sancionadas por la práctica,

con velocidades de circulación comprendidas entre 0,50 y 3,50 a - sección llena.

Las pendientes minimas serán de 1 cm. por m. (1%).

B. Depuración y vertidos.

El vertido podrá realizarse a un colector existente a cauce público al mar, y cuando pueda acreditarse la permeabilidad del suelo, sobre el propio terreno.

En las zonas residenciales extensivas no situadas en Suelo Urbano, se autorizará el empleo de sistemas individuales de depuración y vertido, exclusivamente para viviendas unifamiliares aisladas o agrupaciones, de éstas, en una sola parcela de hasta 9 unidades, de acuerdo con la NTE/ISD del M.O.P.U. También podrá autorizarse este sistema para servir a edificaciones destinadas a otros usos, siempre dentro de zonas de vivienda extensiva y el caudal del afluente sea inferior al resultante de nueva vivienda.

En caso de vertido a un colector existente deberá de acreditarse - documentalmente la posibilidad de vertido, mediante autorización - expedida por el organismo competente, en el que se especifique el caudal máximo permitido.

En el caso de vertido a un cauce público, será preceptiva la instalación de un sistema de depuración de aguas negras, debiendo de incluirse entre los documentos del Plan, la oportuna concesión del M.O.P.U. y el anteproyecto ajustado a las condiciones de vertido y depuración que imponga el mismo.

En caso de vertido al mar se cumplirán las "Normas Provisionales - para el Proyecto y Ejecución de instalaciones depuradoras y de vertido de aguas residuales al mar en las costas españolas" (O.M. 23 de Abril de 1.969).

En el caso de vertido al terreno, siempre previa depuración, habrá de acreditarse las condiciones de permeabilidad mediante informe geológico, suscrito por técnico competente.

En caso de emisario submarino, deberán cumplirse las Normas de --
dicha O.M. y únicamente podrán establecerse en las zonas de mar --
abierto.

5-3

SUMINISTROS DE ENERGIA ELECTRICA

A.- Conexión y transporte. La disposición de energía eléctrica --
deberá ser garantizada mediante documento que acredite el acuerdo --
con la compañía suministradora.

Las líneas de transporte deberán quedar garantizadas mediante fór-
mulas que aseguren el establecimiento de servidumbres de paso de --
conducción cuando no cruce terrenos propios.

B.- Dotación. La dotación mínima por vivienda o local de 100 m2 o
fracción será de 3 Kv. Para usos industriales, deportivos, etc., se
justificarán las dotaciones necesarias en función de las instala-
ciones.

C.- Redes y centros de transformación. Las líneas de distribución
tanto para alumbrado público, como para uso doméstico, serán subte-
rráneas.

Las casetas de transformación que no sean subterráneas deberán acon-
dicionarse a la estética del conjunto, compaginando adecuadamente --
los criterios técnico-económicos con los estéticos en la elección --
de su emplazamiento.

D.- El proyecto de suministro de energía eléctrica, deberá de suje-
tarse a la normativa del Ministerio de Industria.

5-4

ALUMBRADO PUBLICO

Los niveles de iluminación del sistema viario no serán inferiores a los siguientes:

| Tipo de vias | Iluminación (lux) | Factor de uniformidad |
|----------------|-------------------|-----------------------|
| De penetración | 12 | 0,4 |
| Colectoras | 8 | 0,3 |
| Secundarias | 4 | 0,25 |
| Peatonales | 2 | 0,15 |

5-5

FIRMES Y PAVIMENTOS

El tipo de firme a emplear en cuanto a naturaleza y espesor, dependerá fundamentalmente de:

- La intensidad y naturaleza del tráfico que ha de soportar.
- La naturaleza del terreno de cimentación.
- Las condiciones climáticas de la zona.
- Los recursos disponibles de la zona de emplazamiento.

A tales efectos debe de exigirse como mínimo - el doble tratamiento superficial, siendo aconsejable el empleo del aglomerado asfáltico. También podrán emplearse pavimentos rígidos. Es aconsejable el contraste visual entre las distintas zonas pavimentadas: calzada, pistas de ciclistas, arcenes, aparcamientos. En todo caso deberá de justificarse el tipo de espesor del firme adoptado.

Las aceras siempre deben de situarse a desnivel de las calzadas.

Cualquiera que sea el uso de la zona, el número de aparcamientos que han de preverse será de 1 plaza por cada 100 m² construidos. Estos aparcamientos tendrán carácter público. Como excepción en las zonas en que sea posible el uso residencial se preverán al menos 1 plaza de aparcamiento por vivienda o 100 m² de edificación residencial neta. Con el carácter de privado y además 1 plaza cada 5 viviendas o 500 m². al servicio de estas viviendas, con el carácter público, y sin perjuicio de la cuota que - - corresponda a los otros usos de la zona.

Los aparcamientos públicos se colocarán al margen de las calzadas de circulación, sin que en ningún caso se puedan utilizar éstas o los arcenes como espacio de aparcamiento, aunque si de maniobra para éste y esto sólo en las vías secundarias.

Los aparcamientos privados se colocarán en el interior de las parcelas, o bien en playas o bandas de aparcamiento contiguas a las calzadas. En este caso pueden conjuntarse con los públicos.

El tamaño de las celdillas de aparcamiento para automóviles será de 5,00 x 2,50 m. como mínimo. Para otro tipo de vehículos se justificarán sus dimensiones.

El problema de la limpieza, recogida y eliminación de basuras, es de especial importancia en este tipo de actuaciones, sobre todo en las de tipo turístico, a efectos de su eficaz explotación.

A.- Recogida de basuras. El plan contendrá un estudio previo del parque de limpieza necesario en cuanto a medios mecánicos y dotación de personal, así como de los itinerarios de recogida domiciliaria y programa de conservación de la limpieza de vías, parques públicos, playas, etc.

El parque de limpieza deberá ajustarse al volumen de recogida previsto, pudiendo considerar en primera aproximación 750 gramos/día de basura por residente y 200 gramos día por visitante que utilice playa, zonas deportivas, etc.

Se prohíbe vertido de basuras al alcantarillado, aunque sean trituradas.

B.- Eliminación de basuras. Se prohíbe el vertido simple en vertederos incontrolados.

El vertido controlado, en capas alternas de basura y tierra, se permitirá cuando se disponga de vertedero adecuado a más de 5 Km. del área de estudio, y de la vía de acceso.

Es aconsejable la simple incineración con las precauciones debidas en cuanto a evitar humos y olores, debiendo prever el horno adecuado y estudiar el emplazamiento conveniente en función de los vientos dominantes.

5-8

OTROS SERVICIOS

En caso de preverse en el Plan, servicios no regulados en estas Normas, como gas, teléfono, etc., deberán especificarse en el mismo las condiciones a que deberán ajustarse los proyectos respectivos, que habrán de formar parte del de urbanización.

El proyecto de Urbanización, deberá de ser redactado por titulados técnicos especialistas en cada una de las materias que lo integran, bajo la dirección y coordinación de un único titulado. A este respecto habrá de tenerse en cuenta, especialmente, la coordinación de los distintos servicios previendo el emplazamiento de ellos, de forma que guarden las distancias mínimas establecidas por las distintas reglamentaciones, protegiendo adecuadamente los cruces bajo calzada, y situando los conductos a profundidades adecuadas para que dichos cruces no interfieran entre sí, y con el firme proyectado.

Deberá de integrarse en todo planeamiento un estudio económico-financiero que demuestre la posibilidad de llevar a cabo la actuación y garantice la disponibilidad de los medios oportunos para las obras de urbanización.

Dicho estudio deberá de estar programado en un sistema de etapas paralelas a las que para la realización de la actuación se determinen en el Plan, las cuales se desarrollarán en los plazos establecidos por éste.

Capitulo 6. NORMAS DE EDIFICACION

6-1 DEFINICIONES Y TERMINOLOGIA

A.- Edificación aislada. Es la situada en parcela independiente y generalmente con solución de continuidad con otras edificaciones. Puede ser aislada propiamente dicha, o bien agrupada (cuando posee continuidad con otras edificaciones), siendo un caso particular la edificación pareada, esto es, la formada exclusivamente por dos -- edificaciones, cada una de las cuales se asienta sobre su propia - parcela o solar.

B.- Edificación cerrada. Es aquella que ocupa todo el frente de la alineación de la parcela a las calles, plazas o espacios libres, y en su caso, al patio de manzana, sin perjuicio de los retranqueos que, en cada caso se permitan y/o adopten. Sus alineaciones inte- - riores forman o no un patio interior a la manzana, que podrá ser - mancomunado, de luces o público, pudiéndose señalar rupturas en las alineaciones (en todo o parte de la altura) de forma que este patio sea semiabierto.

C.- Edificación de vivienda unifamiliar. Es la situada en parcela exclusiva para ella, bien sea en edificación cerrada o abierta, y - cuya característica más acusada es servir de residencia, temporal o permanente, para una sola familia.

D.- Edificación colectiva. Es aquella que alberga a dos o más lo- cales, bien se destinen éstos a vivienda o a otros usos, y que en- cierra elementos comunes para estos locales: escaleras, portal, etc.

E.- Parcela neta. Lote de terreno, apto o no para la edificación, según la ordenación correspondiente.

F.- Parcelación. División de una parcela en otras más pequeñas, generalmente, con fines de edificación.

G.- Parcela mínima. La menor superficie de parcela neta admisible a efectos de parcelación y edificación, en su caso.

H.- Alineación de calle. Líneas que señalan el límite entre los espacios públicos destinados a calles, plazas, aparcamientos públicos de superficie, y espacios libres, y los solares, ya sean éstos pertenecientes a personas o entidades públicas o privadas.

I.- Lindes o linderos. Son las líneas que señalan los límites de una parcela.

J.- Testero. En las parcelas que dan frente a una calle, el lindero opuesto o posterior.

K.- Fachada. Lindero con un espacio público y que se señala mediante la alineación de calle, anteriormente descrita.

L.- Alineación oficial de calle. Es la resultante de la determinación sobre el terreno de las alineaciones correspondientes a la red viaria, grafiada en los correspondientes planos o proyectos - aprobados oficialmente. Podrá coincidir o no con las alineaciones existentes.

M.- Retranqueo de fachada. Distancia desde la alineación oficial a partir de la cual podrán o deberán, según el caso, elevarse o situarse, según el caso, las construcciones o parte de ellas.

N.- Fondo de edificación. En edificación cerrada, es la máxima distancia, medida ortogonalmente al plano de fachada que pueden alcanzar las edificaciones o parte de ellas, según el caso. Se materializa mediante la fijación de una alineación interior.

O.- Retranqueo interior. En edificación abierta, es la distancia mínima desde cualquier cuerpo edificado, volado o no, a los linderos de la parcela. Puede diferenciarse el retranqueo a las alineaciones o linderos de fachada del de los otros linderos. También puede diferenciarse el retranqueo que se señale para edificaciones, o parte de ellas, dispuestas bajo rasante o para otras partes específicas de la edificación.

P.- Ocupación. Porcentaje ocupado en planta por la proyección de la edificación cerrada o no, dispuesta sobre o por debajo de la rasante, según el caso, relativo a la superficie neta de la parcela.

Q.- Edificabilidad. Relación entre el volumen o superficie construida (según sea edificabilidad pública o superficial) y la superficie de la parcela neta que sirva de base a la edificación. Para calcular el volumen o la superficie construida máxima edificable se aplicará sobre la superficie neta de la parcela, el coeficiente señalado por las ordenanzas. Puede distinguirse el caso de computar o no partes de la edificación según su ubicación, uso, o ambas a la vez.

R.- Altura máxima de edificación.

1). En edificación cerrada

Se define por una línea paralela a la rasante y contenida en el plano vertical que a su vez contiene a la alineación correspondiente de fachada. La edificación debe de quedar englobada (excepción hecha de aquellas construcciones que se permitan por encima de esta altura máxima, por una parte, y de los vuelos sobre la alineación que se permitan por otra), por el plano de la alineación y el plano normal a éste, cuya intersección es precisamente la línea de altura máxima anteriormente definida.

2). En edificación abierta

En Suelo Urbano: Viene definida por un plano horizontal, situado por encima, y precisamente a una distancia igual a la -

altura máxima, del plano medio, tal y como se define éste a continuación:

- a) Solar recayente a una sola calle (una sola fachada).
El plano medio se sitúa a una cota (respecto a un plano horizontal de referencia $7 + (0,00)$) semisuma de las cotas de altura a que están situados los dos puntos extremos de la fachada.
- b) Solar recayente a dos calles (dos fachadas).
El plano medio se sitúa a una altura media respecto a las cotas de los cuatro puntos que definen los dos segmentos (no necesariamente rectilíneos) de fachada. En este caso es condición indispensable que ambas fachadas sean iguales o superiores a la considerada como mínima, según el tipo de edificación, y que el círculo mínimo pueda recorrer un lindero, desde una a otra fachada, sin cortar al otro lindero. En el primer caso, esto es cuando una de las dos fachadas no posea la longitud considerada como mínima, el solar o parcela se considerará (a efectos de altura máxima) recayente tan sólo a la fachada que si cumpla dicha condición. En el segundo caso, existirán dos planos medios, y la altura máxima se definirá a partir del plano más bajo de los dos.
- c) Solar recayente a tres calles (tres fachadas)
Se aplicarán los mismos criterios que en el caso anterior.
- d) Solar recayente a cuatro calles (todos los linderos son fachada).
Se aplicarán los mismos criterios que en caso b).
- e) Solar con un lindero o más a espacio libre no edificable.
El plano medio se señalará tomando, según los criterios anteriores, además de las alineaciones a calles, estos linderos como si se tratase de alineaciones, sin que en este caso sea preciso aplicar los mecanismos correctores previstos en el caso b). Por encima de esta altura máxima se podrán disponer aquellas construcciones que se permitan con carácter general.

En Suelo no Urbanizable: En este tipo de suelo, la altura máxima se concreta por una superficie, igual a la del terreno que haya de servir de base de la edificación, trasladada en vertical una distancia igual a la definida como altura máxima. La totalidad de la edificación ha de quedar por debajo de -- dicha superficie, excepción hecha de las construcciones especiales a las que, en razón de su función, requieran mayor -- altura.

S.- Altura libre de planta. Distancia en vertical desde el nivel del suelo al nivel del techo.

T.- Superficie construida de edificación. (A efectos de edificabilidad). Es la suma de la superficie de cada una de las plantas del edificio, medido dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y los ejes de las medianerías, en su caso. Los cuerpos volados, los balcones o terrazas, abiertos, y que estén -- cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos, se computarán al 50%. En las Ordenanzas se pueden -- distinguir algunas partes de la edificación que (a estos efectos) y en función de su uso y/o ubicación, no computen total o parcialmente.

U.- Sótanos y semisótanos. Se entiende por sótano la totalidad o parte de una planta cuyo techo en todos sus puntos estén por debajo de la rasante o rasantes de calle que interesen a la -- parcela.

Se entiende por semisótano la planta de edificación que tiene parte de su altura libre por debajo de la rasante.

En el caso de edificación abierta, los conceptos son similares, sustituyendo el de rasante por el de plano medio.

Se definen los siguientes tipos básicos de -
edificación:

- A.- Manzana cerrada densa (MD). Es aquella que ocupa toda la parcela, disponiendo de patios interiores de parcela con fines - de iluminación y ventilación y sin perjuicio de que puedan - disponerse retranqueos. Tendrá las siguientes limitaciones:
- Fondo máximo de la edificación: no mayor de 20 m. medidos desde la alineación de la calle.
 - La edificación se ceñirá a la alineación oficial de la calle.
 - Se permitirán retranqueos previo acuerdo municipal, siempre que se garantice que no quedarán medianerías vistas y no se perjudique a terceros.
 - En este caso no se permitirán compensación de volúmenes, - aumento de alturas, etc. Los retranqueos no supondrán varia ción de la alineación oficial de la calle correspondiente.
- B.- Manzana cerrada con patio de luces (MPL). Ocupa todo el frente de fachada, y se define una alineación interior, mediante la fijación de un fondo máximo edificable de 15 m. formándose así un patio interior y general de luces. La planta baja, semi sótano y sótanos pueden construirse ocupando la totalidad del solar, sin limitación de fondo.
- C.- Manzana cerrada con patio de manzana (MPM). Ocupa todo el - frente de las alineaciones, la de calle y la del patio. Este podrá ser público o mancomunado, y habrá de tener la dimen-- sión suficiente para que a él puedan abrir viviendas y éstas, por ello, tengan la calificación de exteriores de acuerdo con estas Normas. Este patio nunca podrá ser cerrado totalmente y habrá de tener comunicación directa con, al menos una calle, en un frente de 10 m. como mínimo y en toda la altura de la edificación.

No se permite edificar en el patio de manzana, permitiéndose tan sólo construcciones subterráneas con destino a garaje-aparcamiento que permita una capa de tierra de 0,30 m. de espesor. La superficie del patio se destinará a jardines, accesos y juegos.

El fondo máximo será de 20m.

D.- Bloques abiertos (BA). Supone una utilización semiintensiva de las parcelas edificables. Es, generalmente, una edificación colectiva. No se regulan alineaciones a las que, obligatoriamente, hayan de disponerse los planos de fachada de la edificación, aunque si retranqueos que han de guardar las diferentes partes de ésta. Tendrá las siguientes limitaciones:

- Retranqueo mínimo a alineación oficial de calle de cualquier edificación volada ó no, enterrada ó no, será de $\frac{1}{3}$ de la altura del edificio, exceptuándose las construcciones situadas por debajo del plano medio y destinadas exclusivamente a garajes ó aparcamientos. Sin perjuicio que se pudiese marcar por el Ayuntamiento una alineación de fachadas a la que tendrían que adaptarse los bloques.
- El retranqueo mínimo de la edificación volada ó no, enterrada ó no, a los linderos será de $\frac{1}{2}$ de la altura y como mínimo 5,00 m. La edificación podrá adosarse a los linderos respetando en todo caso el retranqueo a fachada, mediante compromiso notarial e inscripción registral con el ó los colindantes para proceder de la misma forma, fijando en éste caso el Ayuntamiento, las condiciones estéticas que han de cumplir las medianerías en tanto no se lleven a cabo las obras de edificación de los edificios colindantes.
- La distancia entre bloques de una misma parcela no será menor que $\frac{1}{2}$ de la suma de las alturas respectivas. El mínimo siempre será de 5,00 m.
- La longitud máxima de los bloques será de 40,00 m.

E.- Mixta (MX). Se define como una combinación de los tipos (MD) ó (MLP) en planta baja y primera, con el tipo (BA) en las plantas superiores. Tendrá las limitaciones señaladas respectivamente para cada uno de los tipos que la componen.

F.- Unifamiliar Aislada (UA). Se define como edificación baja exenta en el interior de la parcela o adosada a un lindero, típica para la vivienda unifamiliar (chalet), tendrá las siguientes limitaciones:

- Altura máxima: 2 plantas o 7 metros.
- Con carácter general, las edificaciones distaran del lindero una distancia mínima de 4 m. y 5 m. del borde del vial, independientemente de la altura. Se considera como borde del vial la arista exterior de la alineación prevista.
- En caso de adosarse a un lindero para formar tipos pareados, se exigira compromiso notarial registrado e inscrito con el colindante, para que proceda en la misma forma, y la parcela será la correspondiente a las dos parcelas mínimas necesarias.
- En los correspondientes Planes Parciales, podrán variarse las indicadas características, proponiendo otras a condición de no alterar el volumen ni el número de viviendas por Ha., previstas en el presente Plan General Municipal.

G.- Unifamiliar en Fila (UF). Se defina como edificación baja para vivienda unifamiliar, ocupando todo el frente entre medianeras, retranqueada respecto de la alineación de la vía pública y respecto del testero de la parcela.

Tendrán las siguientes limitaciones:

- Retranqueo mínimo respecto de la alineación de la vía pública: 5.00 m.
- Retranqueo mínimo respecto del testero de la parcela: 7'00 m.
- Estas características podrán variarse, en el correspondiente Plan Parcial, mediante un estudio justificativo de las tipologías y morfología urbana resultante a condición de no alterar el volumen ni el número de viviendas por Ha., previsto en el presente Plan General Municipal.

H.- Industrial (IN). Se define como edificación baja exenta del tipo de nave usual en las instalaciones industriales. Tendrá la siguiente limitación:

- Deberá retranquearse de los linderos de la parcela y de la alineación de la calle en una distancia no menor de su altura, con mínimo de 5,00 m.

I.- Tipos no previstos (NP). Otros tipos de edificación que por su carácter especial no encajen en los anteriormente definidos, podrán autorizarse previo informe de la C.P.U., debiendo respetarse en todo caso las condiciones de aprovechamiento fijadas para la zona correspondiente.

Condiciones suplementarias de los tipos de edificación:

Asignación de tipos.- Los Planes Parciales y Planes Especiales, - deberán determinar el tipo de edificación correspondiente a cada manzana y, en caso necesario, las alineaciones oficiales de fachada, alineaciones interiores de patio y retranqueos previstos.

Retranqueo y transformación de volúmenes.- Cualquier propuesta de modificación en los tipos de edificación fijados en este Plan General Municipal, tales como retranqueos respecto de las alineaciones o transformaciones de volumen, podrá autorizarse cuando cumpla las siguientes exigencias:

- a) No producir daños a terceros.
- b) No sobrepasar el volumen edificable ni la ocupación de suelo que le corresponda de acuerdo con las condiciones fijadas en estas Normas.
- c) Respetar las condiciones de los tipos de edificación que se prevean.
- d) No dejar visible medianerías o patios de servicios propios o ajenos, exigiéndose compromiso notarial con los propietarios de los predios colindantes cuando, por no estar construidos, sea procedente. Por otra parte, todos los paramentos vistos, sea desde la vía pública o a través de espacios accesibles a la circulación por el interior de las manzanas, será obligatorio tratarlos como fachada, tanto en lo relativo al crite-

rio de composición, como en cuanto a la calidad de materiales y acabados.

- e) Los espacios libres resultantes deberán dedicarse únicamente a espacios verdes, circulación, estacionamiento de vehículos, terrazas de cafés, o cualquier otro uso similar que no implique edificación.
- f) Estudio justificativo de las tipologías resultantes y su influencia en la morfología urbana, consecuencia de la modificación propuesta.

Voladizos.- Los voladizos sobre la alineación de la fachada se - permitirán en las siguientes condiciones:

- a) Cuerpos y elementos volados, tales como marquesinas, anuncios, toldos, carteles luminosos y otros, no se permitirán a una altura inferior a 3,60 m. y el saliente máximo deberá quedar remetido al menos 0,20 m. respecto del bordillo de la acera. En cualquier caso el vuelo máximo será de 1,50 m.
- b) Cuerpos de edificación cerrados,
 - Permitidos únicamente en calles de ancho mayor de 8,00 m.
 - Saliente de la línea de fachada, no mayor del 7% del ancho de calle, con máximo de 1,50 m.
 - Longitud máxima, 50% de la longitud de cada fachada, debiendo retirarse de los linderos laterales una distancia no menor del vuelo, con un mínimo de 0,60 m.
- c) Balcones o voladizos abiertos:
 - Permitidos en todas las calles.
 - Saliente de la línea de fachada no mayor del 7% del ancho de la calle, con máximo de 1,50 m. o según lo que se especifique en los correspondientes Planes Parciales o Planes Especiales.
 - Longitud libre con la condición de retirarse de los extremos de la fachada una distancia no menor del vuelo, con un mínimo de 0,60 m.

- En edificaciones con fachadas en esquina, podrán acumularse indistintamente los voladizos correspondientes a cada una de ellas.

En cualquier caso, no podrán disponerse voladizos a una altura menor de 3,60 m. libre, sobre el nivel de la acera y el saliente deberá quedar remetido 0,20 m. como mínimo de la línea de bordillo.

En las calles Maset, Palmera, San Pedro, Fray Humilde Soria, Nou, P. Melchor, San Juan, San Sebastián, Hort de Bordes, Bilbao y Orxells, no se permitirán voladizos cerrados, manteniéndose la tipología de las edificaciones actuales.

6-3

PARCELA MÍNIMA

Según las características de la zona, se aplica uno de los dos criterios siguientes:

- Superficie mínima fija: No podrá ser inferior a 200 m².
- Superficie mínima variable en función del ancho de la calle y cumpliendo además las exigencias del siguiente cuadro, que determinarán la condición de solar edificable:

| CONDICIONES | Ancho de calle en metros | | | |
|--|--------------------------|-------------------|--------------------|-------------|
| | Menor de 6 | De 6 a menos de 9 | De 9 a menos de 12 | De 12 o más |
| Superficie mínima m ² . | 50 | 60 | 70 | 80 |
| Longitud mínima de fachada, m.l. | 4 | 4 | 5 | 6 |
| Diámetro mínimo del círculo inscrito, m.l. | 4 | 4 | 5 | 6 |

Estas condiciones no serán exigidas en las zonas A-1 y A-2 donde se considerarán edificables todos los solares, así como las edificaciones existentes con las medidas que tengan en la fecha de aprobación de este Plan.

Serán considerados como no edificables todos los solares que no cumplan la condición de parcela mínima fijada para la zona en que estén situados, los cuales deberán ser objeto de expropiación, compensación o reparcelación, de acuerdo con la legislación vigente.

En caso de solares residuales procedentes de la desaparición de edificios anteriores y/o rodeados de edificación consolidada, deberá obtenerse informe favorable de la C.P.U. para su posible utilización y edificación. Se entiende por solares residuales aquellos que no alcanzan las características de la parcela mínima edificable.

6-4

MAXIMA OCUPACION DE LA PARCELA

Será variable para cada zona, como se establece en estas Normas. En los tipos de edificación MD, MPL, MPM y MX, podrá permitirse la ocupación del 100% solamente en planta baja y siempre que ésta no sea destinada a vivienda.

6-5

ALTURA MAXIMA

Para su aplicación según las características de cada zona se establecen los dos criterios siguientes:

- a) Altura máxima fija, que para cada zona se señala en el cuadro final de estas Normas.
- b) Altura máxima variable en función del ancho de la calle de acuerdo con el cuadro siguiente:

| Ancho de calle en metros | Número de plantas y altura en metros | |
|-----------------------------|--------------------------------------|-----------|
| | Grado 1º | Grado 2º |
| Hasta 8,00 | 3 = 10,00 | 3 = 10,00 |
| Hasta 10,00 | 3 = 10,00 | 4 = 13,00 |
| Hasta 12,00 | 3 = 10,00 | 5 = 16,00 |
| De más de 12,00 | - | 6 = 19,00 |

Las alturas máximas serán obligatorias en todas las calles y plazas de la red principal y en aquellas otras en que por su importancia ó carácter, la Corporación Municipal estime conveniente establecer esta exigencia. En el resto de las vías podrá permitirse una planta menos de la máxima fijada.

La altura de las edificaciones en una plaza, ó en una calle, será la correspondiente a la calle de mayor ancho que a ella concurra.

En solares a esquina, la mayor altura que le corresponda se mantendrá sobre la calle más estrecha en una longitud de fachada no mayor del doble del ancho de ésta calle con máximo de 12,00 m. medidos desde la esquina ó desde la arista del chaflán correspondiente a la calle más estrecha. Será condición indispensable retranquearse en los linderos con solares ajenos tratando los paramentos como fachadas.

En los casos en que la altura de la edificación venga determinada por el ancho de la calle y éste sea variable, se medirá en el centro de la fachada y sobre la normal a ésta, hasta la alineación oficial de calle opuesta. No se tendrán en cuenta los retranqueos, aunque sean obligatorios.

En calles con pendiente se fraccionará la longitud de fachada, en tantos tramos como sea necesario para que en ningún punto de la misma se exceda en más de 1,00 m. de la altura permitida.

La altura de plantas será libre con las siguientes dimensiones mínimas:

| | |
|-----------------------|---------|
| - Planta baja | 3,00 m. |
| - Planta sótano | 2,50 m. |
| - Planta pisos | 2,50 m. |

Podrán construirse semisótanos siempre que no se sobrepase la altura máxima permitida y que el nivel inferior - del forjado de la planta baja esté como mínimo a 1,20 m. sobre la rasante media del terreno o de la acera, y como máximo a 2,00 m.

Para todas las viviendas cuyo nivel de suelo - en el acceso a las mismas esté por encima de 14 m. (o cuatro plantas) medidos en la entrada del edificio, desde la rasante de la - - acera, será obligatoria la instalación de ascensor.

No se permitirán áticos ni sobreáticos.

6-6

EDIFICABILIDAD

Será variable para cada zona y se establecerá - según los criterios siguientes:

- a) Para la edificación en Suelo Urbano, la edificabilidad vendrá determinada por aplicación a la superficie neta de la parcela, o área edificable, medida sobre la proyección horizontal de la misma, del coeficiente m^2/m^2 , señalado en el cuadro final de estas Normas, para la zona que le corresponda o, en su defecto, por la aplicación de las condiciones de ocupación o fondos de edificación y altura permitidos en dicho cuadro.
- b) Para la edificación en Suelo Urbanizable, la edificabilidad - - vendrá determinada por aplicación, a las superficies netas de parcela resultantes en el Plan Parcial, del coeficiente m^2/m^2 , resultante en dicho Plan Parcial.

- c) A efectos de correspondencia entre volumen edificable y superficie construida, se establece una relación fija de un metro cuadrado de superficie construida igual a tres metros cúbicos de volumen; que equivalen a una altura fija de plantas igual a tres metros, independientemente de la altura real que cada planta tenga en la edificación.
- d) Será computable todo el volumen comprendido dentro de los muros perimetrales de las edificaciones, entre la rasante media del terreno, en dicho perímetro, y el cielo-raso de la última planta, incluidos los miradores y cuerpos cerrados y excluidas las plantas diáfnas y los soportales, siempre que sean accesibles públicamente. También serán excluidos los volúmenes construidos por debajo de la rasante media del terreno.
- e) Para establecer el volumen de las edificaciones con fachada a varias calles de diferentes pendientes, se tendrá en cuenta la rasante media de cada fachada.

6-7

USOS

Los usos de la edificación se clasifican en los siguientes grupos:

- A. Uso de VIVIENDA.
- B. Uso de INDUSTRIA.
- C. Uso PUBLICO.

Teniendo en cuenta las características de cada uso y sus posibilidades de localización, se establecen las siguientes clases, categorías y situaciones:

A. Uso de VIVIENDA

Se divide en dos clases:

Clase 1ª.- Vivienda unifamiliar aislada, definida como aquella que tiene acceso independiente y exclusivo para - -

cada vivienda desde el nivel del suelo del espacio libre exterior. Situada en parcela exclusivamente para ella, bien sea en edificación cerrada o abierta destinada al uso de una sola familia.

Clase 2ª..- Vivienda multifamiliar o colectiva, definida como - aquella que en su edificación encierra acceso y espacios comunes para varias viviendas familiares o individuales.

B. Uso de INDUSTRIA

En este apartado se establece la clasificación en cuanto a características y posibilidades de situación, no solamente de las industrias propiamente dichas, sino, en general, de todas las instalaciones afectadas por el Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, aprobado por Decreto 2414/61. A todos los efectos, y especialmente en lo relativo a las características definitorias de la calificación de estas actividades se considerarán como supletorios, tanto al citado Reglamento, - como las disposiciones municipales actualmente vigentes que le afecten, o aquellas que sea preciso dictar en el futuro para la aplicación de estas Normas.

Las actividades mencionadas se clasifican en las siguientes categorías:

1ª categoría: Actividades sin molestias para la vivienda; son aquellas de tipo individual o familiar, que pueden requerir máquinas o aparatos movidos a mano o por pequeños motores, que no transmitan ruidos al exterior, ni produzcan otras molestias especiales. Garages privados de cada edificio sin ser servicios de taller, mantenimiento ni de carburantes. Almacenes siempre que no utilicen maquinaria especial para el transporte, apilamiento, etc.

2ª categoría: Actividades molestas compatibles con la vivienda; son aquellas que causan algunas molestias tolerables, según su situación respecto de las vivien-

das, siempre que no produzcan ruidos excesivos, vibraciones, gases y olores desagradables, ni - den lugar a acumulación de tráfico. Garages públicos hasta 20 coches, con servicio de mantenimiento, pero no de carburantes.

3ª categoría: Actividades molestas incompatibles con la vivienda; son aquellas que presentan cierto grado de - incomodidad que no permiten su localización en - edificio de vivienda, pero que pueden ser admitidas, con la debida independiencia, en zonas que, por su situación, empleo de la población, instalaciones existentes, u otras determinadas circunstancias urbanísticas, toleran una mezcla de usos que resulte favorable, tanto para activar la vida urbana de un sector, como para facilitar la proximidad entre la vivienda y el lugar de trabajo. Garages públicos hasta 100 coches, con servicio - de mantenimiento y carburantes hasta 5.000 l. con depósito subterráneo.

4ª categoría: Actividades molestas inadmisibles en colindancia con la vivienda; corresponden todas las actividades en general, sin limitaciones de superficie, - potencia ni características, con exclusión de las insalubres, nocivas o peligrosas, admitiendose - las excepciones contempladas en los artículos 15 y 20 del Reglamento de Actividades 2414/61.

5ª categoría: Actividades insalubres, nocivas y peligrosas en - general, sin limitaciones.

Los aparcamientos, así como las áreas destinadas a la carga y descarga, deberán resolverse siempre en el interior de las manzanas, o inmuebles quedando prohibido efectuar estas operaciones en la vía pública.

Compatibilidad.- Los distintos grados de compatibilidad se establecen en función de la localización industrial en relación con la vivienda, considerándose las siguientes situaciones para la industria:

Situación a: En edificio de viviendas, en plantas superiores.

Situación b: En edificio de viviendas, en planta baja o semisótano.

Situación c: En edificio de viviendas, en patio de manzana, o anejo a vivienda unifamiliar.

Situación d: En edificios industriales, entre medianeras con fachada a la calle y contiguos a viviendas.

Situación e: En edificio industrial exclusivo e independiente rodeado de espacios libres y con fachada a la calle.

Situación f: En edificios industriales, en zonas o manzanas industriales.

Situación g: En edificios industriales en Suelo no Urbanizable, a 2.000 m. como mínimo de las áreas urbanizables previstas en este Plan General Municipal y bajo las condiciones de aprovechamiento fijadas en el mismo. En todo caso, esta localización estará condicionada a que garantice que, en función de los vientos dominantes, no resultarán afectados por emanaciones de humos, olores, o cualquier otra causa, los núcleos y desarrollos urbanos previstos en este Plan General Municipal.

Los límites máximos de superficie, potencia y ruidos, permitidos para cada categoría y en cada una de las situaciones, son los señalados en el siguiente cuadro:

| SITUACION | UNIDAD | C A T E G O R I A | | | | |
|-----------|--------|-------------------|-----|-------|-------|-------|
| | | 1ª | 2ª | 3ª | 4ª | 5ª |
| a | M2 | 50 | | | | |
| | CV | 2 | NO | NO | NO | NO |
| | dB | 40 | | | | |
| b | M2 | 150 | 200 | | | |
| | CV | 6 | 6 | NO | NO | NO |
| | dB | 45 | 45 | | | |
| c | M2 | 200 | 300 | | | |
| | CV | 10 | 10 | NO | NO | NO |
| | dB | 45 | 50 | | | |
| d | M2 | | 400 | 600 | | |
| | CV | - | 15 | 20 | NO | NO |
| | dB | | 55 | 60 | | |
| e | M2 | | | 1.000 | 2.000 | |
| | CV | - | - | 30 | 100 | NO |
| | dB | | | 65 | 70 | |
| f | M2 | | | 2.000 | ILIM. | |
| | CV | - | - | 100 | ILIM. | NO |
| | dB | | | 70 | 100 | |
| g | M2 | | | | ILIM. | ILIM. |
| | CV | - | - | - | ILIM. | ILIM. |
| | dB | | | | ILIM. | ILIM. |

La medición de Decibelios, se efectuará en la parte exterior de la medianera de la industria, o desde el local ajeno más afectado y/o en la calle contigua, perpendicularmente a la zona de máximos ruidos.

Los límites de potencia mecánica señalados podrán ser aumentados en un 50% cuando se utilicen máquinas accionadas por motores directamente acoplados.

Para el cómputo de la potencia instalada no se tendrán en cuenta los motores correspondientes a las instalaciones auxiliares de acondicionamiento de aire, ventilación, calefacción, ascensores, etc., incluso los instalados en las viviendas, a los cuales se aplicarán las medidas correctoras necesarias para eliminar posibles molestias al vecindario.

Las lavanderías, limpieza en seco, etc., se permitirán con una potencia máxima por motor de 3 CV.

C. Uso PÚBLICO

Se dividen en las siguientes clases:

- | | |
|----------------------|--|
| RS.- Residenciales | <ol style="list-style-type: none"> 1. Hoteles. 2. Moteles. |
| CU.- Culturales | <ol style="list-style-type: none"> 1. Centros para Congresos, Conferencias, etc. 2. Auditorium. 3. Museos, Salas de Exposición, Bibliotecas, etc. |
| RL.- Religiosos | <ol style="list-style-type: none"> 1. Templos parroquiales. 2. Anexos parroquiales de tipo cultural, apostólico, social, etc. 3. Iglesias y Conventos. |
| AD.- Administrativos | <ol style="list-style-type: none"> 1. Tenencia de Alcaldía. 2. Organismos y Delegaciones de la Administración Central o Regional. 3. Centros sindicales. 4. Oficinas privadas. |

- SA.- Sanitarios y Asistenciales
- 1.- Grandes Hospitales.
 - 2.- Dispensarios - Ambulatorios.
 - 3.- Clínicas.
 - 4.- Casas de Socorro.
 - 5.- Guarderías.
- ES.- Enseñanza
- 1.- Centros de enseñanza superior.
 - 2.- Centros de enseñanza media, profesional y laboral.
 - 3.- Centros de Enseñanza General Básica (E.G.B.)
- CO.- Comerciales
- 1.- Comercio de uso diario.
 - 2.- Comercio especializado.
 - 3.- Grandes almacenes.
 - 4.- Comercio de lujo.
 - 5.- Restaurantes y bares.
- EP.- Espectáculos
- 1.- Plaza de toros.
 - 2.- Estadios.
 - 3.- Salas de espectáculos.
 - 4.- Hipódromo.
- DR.- Deportivos y Recreativos
- 1.- Clubs o campos deportivos al aire libre.
 - 2.- Pequeñas instalaciones cubiertas.
 - 3.- Complejos polideportivos cubiertos.
 - 4.- Centros Sociales.
 - 5.- Campo de Ferias y Verbenas.
- CT.- Comunicaciones y Transportes.
- 1.- Estafeta de Correos.
 - 2.- Central Telegráfica.
 - 3.- Central Telefónica.
 - 4.- Estación de ferrocarril.
 - 5.- Estación de autobuses.
 - 6.- Estación de servicio.
 - 7.- Edificios de estacionamiento.

VA.- Varios

- 1.- Parque de bomberos.
- 2.- Matadero.
- 3.- Cementerio.
- 4.- Servicio de limpieza.
- 5.- Cuarteles.

Cualquier otro uso no incluido podrá catalogarse por similitud de función con alguno de los relacionados.

6-8

CONDICIONES HIGIENICAS

Serán para cada zona las que se establezcan en los correspondientes Planes Parciales, debiendo ajustarse, como norma general, a lo dispuesto en la Orden Ministerial de 29 de Febrero de 1.944, con la única salvedad de que las chimeneas de ventilación serán permitidas, con carácter general, en las condiciones fijadas en dicha Orden.

Las dimensiones de patio mínimo serán las siguientes: el diámetro del círculo inscrito en planta no será menor de $1/5$ de la altura de la edificación, mínimo 3,00 m.

No se permiten viviendas interiores, entendiéndose por tales las que no tengan como mínimo, un frente de fachada a vía pública (o a patio de manzana de lado no menor de $2/3$ de altura) igual a la mitad de la raíz cuadrada de la superficie de vivienda, sin incluir las partes proporcionales de zonas comunes y con una longitud mínima de 5 m., excepto en la zona 1. que se ajustará a lo existente en el momento de la entrada en vigor del presente Plan General Municipal, para los edificios existentes.

Las dimensiones mínimas de los patios interiores serán las siguientes:

- Diámetro del círculo inscrito no menor de $1/5$ de la altura (h) del patio, medida desde el suelo de las habitaciones - consideradas vivideras que viertan a él, hasta la línea de coronación del paramento más alto que lo encuadre.

- Lado mínimo del patio, 3,00 m.
- Luces rectas mínimas de patio, 3,00 m.
- Los patios interiores de parcela no podrán ir cubiertos en ninguna altura cuando queden por debajo de la cubrición, habitaciones vivideras que viertan a él.

Los patios abiertos a fachada, se permitirán siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- Longitud (L) del frente abierto no inferior a $1/6$ de la altura (h), con 3,00 m. de dimensión mínima.
- La profundidad del patio, medida normalmente al plano de fachada cuando den a este patio habitaciones vivideras, será como máximo igual a vez y media el frente abierto de fachada. En los casos que den a este patio habitaciones no vivideras, la profundidad podrá ser de dos veces el frente abierto de fachada.
- Los paramentos de estos patios deberán tratarse como fachadas.

Las chimeneas de ventilación y humos en cocinas serán obligatorias. Deberán llegar por encima de la parte más alta de la cubierta, incluida la caja de ascensores, torretas de escaleras, etc.

Deberán tenerse en cuenta las condiciones señaladas en el artículo 13 de las N.C.P.A.

Teniendo en cuenta las distintas características de cada zona, se establecen tres tipos de composición, correspondiendo en cualquier caso, al Ayuntamiento, asesorado por organismos y técnicos oportunos, definir si cualquier actividad o edificación permanente o provisional afecta estéticamente a su entorno, paisaje o ambiente, pudiendo introducir las modificaciones y correcciones que considere necesarias.

- 1) Composición estética rígida con arreglo al proyecto correspondiente a Normas especiales que se fijen para cada caso concreto.

Se impondrá esta condición en los casos en que exista algún elemento urbano (calle, plaza, etc.) de interés especial histórico-artístico, cultural o pintoresco que aconseje su conservación de acuerdo con una determinada composición urbanística y arquitectónica.

- 2) Composición estética de acuerdo con el carácter de la edificación existente en la zona.

Se impondrá esta condición a los conjuntos o núcleos de interés histórico-artístico, cultural o pintoresco, aún cuando no hayan sido objeto de expedientes de declaración por parte de la Dirección General del P.A. y C. En estos casos se impondrán condiciones para mantener el carácter de la zona, no autorizándose materiales, tipologías, huecos, fachadas, volúmenes, vuelos, textura o color que alteren el ambiente general de la zona. En el caso de que hayan sido objeto de declaración por parte de la Dirección General del P.A.C., se ajustarán a las condiciones impuestas por este Organismo. En cualquier caso será necesario el informe favorable de dicho Organismo para autorizar cualquiera de los tipos de retranqueo de la edificación, que se señalan en las presentes Normas.

- 3) Composición estética libre.

Se aplicarán en todas las zonas que no hayan de ser objeto de protección especial, estableciéndose con carácter general, las regulaciones que se indican a continuación y que, en lo que les afecta, serán también de aplicación a las zonas reseñadas en los apartados 1) y 2) anteriores.

- a) Las medianerías que se produzcan por colindancia de edificios de distinta altura, ó por otra circunstancia no prevista, así como 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, debiendo estudiarse una ordenación de éstos últimos de modo que sus volúmenes aparezcan integrados en la composición arquitectónica del conjunto del edificio. Igualmente, tendrán el mismo tratamiento de fachadas los testeros ó paramentos posteriores de las edificaciones que por su especial situación a alturas afectan notoriamente a la composición panorámica de la ciudad y - aquellas fachadas y elementos que den al patio de manzana y - espacios libres de uso público o visibles desde la vía pública.
- b) Siempre que sea posible deberán prohibirse los hastiales de - cubierta vistos ó, al menos, resolver su integración en la - composición arquitectónica del edificio, mediante el tratamiento adecuado y el empleo de materiales de fachada.
- c) Los patios de servicios que por cualquier circunstancia sean - visibles, tanto desde la vía pública, como a través de espacios accesibles a la circulación por el interior de las manzanas, ó calles particulares, deberán ser ocultados por muros de celosía ó cualquier otro medio que impida la visibilidad y permita la ventilación ó tratarse adecuadamente como fachada.
- d) Deberá mantenerse el carácter de la zona, no autorizándose el uso de materiales que por su calidad, textura ó color, alteren el ambiente general de la zona.
- e) Las edificaciones en el Suelo no Urbanizable, deberán reunir - las características peculiares de la zona, tanto en el sentido estético como estructural, debiendo observar las siguientes características:
- Las cubiertas no estarán formadas por terrazas planas.
 - La altura máxima será de dos plantas.
 - Comportarán al menos un "riu-rau" con arcos típicos de la zona.
 - En la proporción de los huecos de fachada, predominará la altura sobre la longitud.

- NO**
- Las cubiertas deberán formar hastiales, según la tipología de la zona, prohibiéndose las cubiertas con limatesas y limaollas, que impidan la formación de los hastiales citados.
 - Se recomendará colocar carpintería de madera en los huecos.

La corporación Municipal exigirá que todas las nuevas construcciones cumplan estos requisitos antes de ser puestos en uso, y el Organismo correspondiente podrá condicionar la concesión de la Cédula de Habitabilidad al cumplimiento de éstas exigencias.

La Corporación Municipal, y en su defecto, la C.P.U., podrá acordar la aplicación de las regulaciones anteriores a cualquier edificación ya existente que, en forma notoria y permanente, esté en contraposición con las condiciones estéticas impuestas por ésta Norma.

D. SUELO NO URBANIZABLE

D- 9 Forestal.

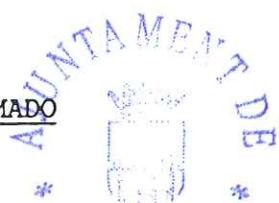
D-10 Agrícola o Rural.

Los aprovechamientos para cada zona son los que se señalan a continuación:

B. SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA 94.
CONSELLERIA DE OBRAS PUBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DILIGENCIA: Para hacer constar que

este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE
28 JUL 1998
Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



| APROVECHAMIENTOS | RESIDENCIAL DE ENSANCHE B-3 | | RESIDENCIAL E INDUSTRIAL B-4 | EQUIPAMIENTO INDUSTRIAL B-5 | UNIFAMILIAR B-8 |
|-------------------------------|--------------------------------|-----------------|---|--------------------------------|-------------------------------------|
| | (3) B-3.1 | (4) B-3.2 | | | |
| Tipos de edificación | MD MPL MPM | MPM BA NX | LIBRE la edificac. se ajustará a la alineación | BA NP | BA IN |
| Parcela mínima, m2 | 300 | 500 | 200 | 500 | 500 |
| Ocupación máxima del solar, % | 80 | 60 | 100 | 50 | 70 |
| Altura máxima, plantas | 4 | | 2 | 3 | 3 |
| | metros | | 8 | 10 | 10 |
| Edificabilidad, m3/m2: | 3 | 3 | - | 3 | 3 |
| | M2/m2: | 1 | 1 | 0,6614 | 1 |
| Usos, | A. Vivienda : | | (2) | (1) | (1) |
| | B. Industria: | | 1ª, 2ª, 3ª | - | 2ª, 3ª, 4ª |
| | C. Público: | | Todos excepto: VA-2, 3 y 5 | Todos excepto : VA-2 y 3 | Todos excepto: RS, EP y VA |
| Condiciones estéticas | 3ª | | 3ª (5) | 3ª | 3ª |

- (1).- Exclusivamente las viviendas necesarias para el personal de vigilancia y portería
- (2).- Vivienda unifamiliar vinculada al edificio destinado al uso principal.
- (3).- Esta sub-zona ha sido suprimida.
- (4).- En el sector 3, frente a la Cooperativa de Molí, las edificaciones se realizarán de tal modo que las cubiertas no sobrepasen la cota de la carretera Nacional, N-332
- (5).- Los paramentos de fachadas recayentes a la Avenida de Europa (CN-332) deberán tener un tratamiento propio de industria-escaparate, debiendo tener acristalado -al menos- el 15 % de la superficie de la fachada.

B. SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

| APROVECHAMIENTOS | VERDE PUBLICO Y DEPORTIVO B-7 | UNIFAMILIAR B-8 |
|-------------------------------|--|-----------------------------|
| Tipo de edificación | - | UA |
| Parcela minima, m2 | - | 800 |
| Ocupación máxima del solar, % | 5 | 20 |
| Altura máxima, Plantas | 2 | 2 |
| Metros | 7 | 7 |
| Edificabilidad, m3/m2 | 0,3 | 1,00 |
| m2/m2 | 0,1 | 0,33 |
| Usos, A. Vivienda | - | 1ª |
| B. Industrial | - | - |
| C. Público | Exclusivamente instalaciones de carácter cultural, recreativo o deportivo. | RL-3, SA-3-4, CO-1-5. |
| Condiciones estéticas | 3ª | 3ª |

C. SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

| APROVECHAMIENTOS | DESARROLLO EN AREAS EXTERIORES | | | | | | Sin planeamiento previo |
|------------------------------|--------------------------------|---|------------|--------------|---------------------------|------------------------------|---|
| | Con planeamiento previo (1) | | | | | | |
| | RESIDENCIAL DE ENSANCHE | RESIDENCIAL INDUSTRIAL | INDUSTRIAL | EQUIPAMIENTO | VERDE PUBLICO Y DEPORTIVO | UNIFAMILIAR | |
| | C-3,2 | C-4 | C-6 | C-5 | C-7,1 | C-8,2 | |
| Tipo de edificación | BA | BA MX | BA IN | BA NP | - | UA UF | Se registrá por lo dispuesto en el artículo 85 de la Ley del Suelo. |
| Parcela mínima, m2. | 800 | 500 | 1.000 | 800 | - | 800 | |
| Ocupación máxima de solar, % | 60 | 60 | 50 | 50 | 5 | 25 | |
| Altura máxima, plantas; | 4 | 3 | 2 | 2 | 2 | 2 | |
| metros; | 13 | 10 | 7 | 7 | 7 | 7 | |
| Edificabilidad m3/m2; | 3,00 | 3(2) | 3 | 2,25 | 0,3 | 0,75 | |
| m2/m2: | 1,00 | 1 | 1 | 0,75 | 0,1 | 0,25 | |
| Usos, | | | | | | | |
| A. Vivienda : | 2º | - | - | - | - | 1º | |
| B. Industrial: | 1º-2º | 1º2º 3º | 2º3º 4º | - | - | - | |
| C. Público: | VA-2 3 y 5 | Todos excepto: RL, SA-1 RS ES-1,3, EP CO 3,4, VA VA-3,5 | | | (2) | RL-3 SA-3, 4,CO 1,5 | |
| Condiciones estéticas | 3º | | | | | | |

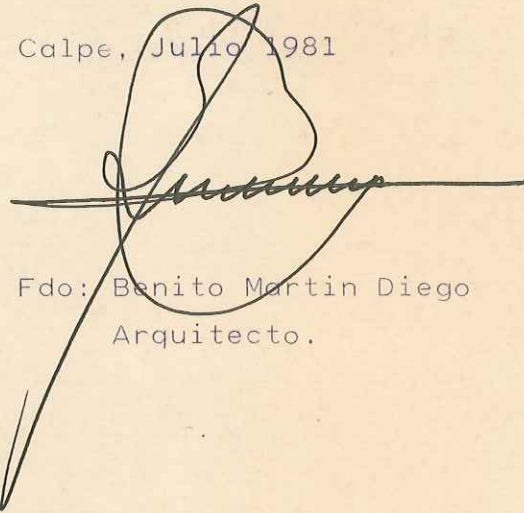
(1).- Actuaciones que se desarrollarán por medio de Planes Parciales derivados de un P.A.U.

(2).- Exclusivamente instalaciones de carácter cultural, recreativo ó deportivo.

D. SUELO NO URBANIZABLE

Este suelo se regirá por lo señalado en la Norma 2-15 del presente documento.

Calpe, Julio 1981

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'B' followed by a horizontal line and a long, sweeping tail that curves downwards and to the left.

Fdo: Benito Martin Diego
Arquitecto.