



# **ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN**

## ÍNDICE

CAPITULO I: GENERALIDADES	5
SECCION PRIMERA: DISPOSICIONES GENERALES	5
Artículo 1: Definición y marco legal	5
Artículo 2: Contenido y estructura.	5
Artículo 3: Aprobación y Modificación.	5
SECCION SEGUNDA: DEFINICIONES GENERALES	5
Artículo 4: Terminología.	5
PARAMETROS URBANISTICOS. DEFINICIONES	6
Artículo 5: Relativos a manzana y vial.	6
Artículo 6.1. Parámetros urbanísticos relativos a la parcela.	6
Artículo 6.2. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela.	7
Artículo 6.3. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación.	8
Artículo 6.4. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios.	10
INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.	16
Artículo 7.1. Actos sujetos a licencias urbanísticas.	16
Artículo 7.2. Obras sin licencia, obras menores y obras mayores.	17
Artículo 7.3. Actos promovidos por otras Administraciones Públicas.	18
Artículo 7.4. Autorizaciones administrativas previas.	18
Artículo 7.5. Plazos y caducidad.	19
Artículo 7.6. Procedimiento.	19
Artículo 7.7. Documentos.	20
Artículo 7.8. Requisitos de urbanización.	22
Artículo 7.9. Requisitos para la edificación de los solares.	22
Artículo 7.10. Licencias de parcelación o segregación.	23
Artículo 7.11. Ordenanza de protección arqueológica.	23
Artículo 7.12. Cédula urbanística.	24
Artículo 7.13. Inspección Municipal.	24
Artículo 7.14. Quioscos.	25
Artículo 8: Normas Generales.	25
Artículo 9: Planes Parciales y Planes de Reforma Interior.	26
Artículo 10: Estudio de Detalle.	29
Artículo 11. Condiciones de la urbanización.	30
Artículo 11.1 Red Viaria.	30
Artículo 11.2. Red de Abastecimiento de Agua.	31
Artículo 11.3. Red de Saneamiento.	32
Artículo 11.4. Red de energía eléctrica.	32
Artículo 11.5. Red de Alumbrado Exterior.	33
Artículo 11.6. Infraestructura de telefonía, telecomunicaciones y gas.	34
Artículo 11.7. Equipamientos y mobiliario urbano.	35
Artículo 11.8. Plan de actuación.	35
CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE SEGURIDAD	36
Artículo 11.9. Condiciones estéticas.	36
Artículo 11.10. Condiciones de seguridad y funcionamiento.	40

CONDICIONES GENERALES HIGIENICAS	43
Artículo 12: Disposiciones Generales.	43
Artículo 13: Viviendas Interiores.	43
Artículo 14: Viviendas en sótanos y semisótanos.	43
Artículo 15: Condiciones de Salubridad.	43
Artículo 16: Condiciones de dotación.	43
ORDENACIÓN DE SUELO DE RESERVA DOTACIONAL	44
RED DE EQUIPAMIENTO BASICO (CLAVE AD/ID/TD)	44
Artículo 17: Definición.	44
Artículo 18: Condiciones de edificación.	44
RED DE EQUIPAMIENTO ESCOLAR (CLAVE ED)	44
Artículo 19: Definición.	44
Artículo 20: Condiciones de edificación.	44
RED DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (CLAVE RD)	44
Artículo 21: Definición.	44
Artículo 22: Condiciones de edificación.	44
RED DE ESPACIOS LIBRES (CLAVE QL/JL/AL)	44
Artículo 23: Definición.	44
Artículo 24: Condiciones de la edificación.	45
RED VIARIA (CLAVE RV)	45
Artículo 25: Definición.	45
Artículo 26: Intersecciones.	45
Artículo 27: Regulación de la zona.	45
RED DE PROTECCION DE CAUCES Y BARRANCOS (CLAVE B)	45
Artículo 28: Definición y servidumbres.	45
RED FERROVIARIA (CLAVE F)	46
Artículo 29: Definición y delimitación.	46
RED DE PROTECCION ARQUEOLOGICA (CLAVE G)	46
Artículo 30: Definición.	46
CAPITULO IV: SUELO URBANO	46
Artículo 31: División en zonas.	46
ZONA 1 NUCLEO HISTORICO (CLAVE 1)	47
Artículo 32: Definición y tipo de ordenación.	47
Artículo 33: Condiciones estéticas de la edificación.	47
Artículo 34: Condiciones de uso.	47
ZONA 2 AMPLIACION DE CASCO (CLAVE 2)	47
Artículo 35: Definición y tipo de ordenación.	47
Artículo 36: Condiciones de uso y estéticas.	48
ZONA 3 ENSANCHE (CLAVE 3)	48
Artículo 37: Definición y tipo de ordenación.	48
Artículo 38: Condiciones de uso.	48
ZONA 5 BLOQUE AISLADO (CLAVE 5) SERRALBA	48
Artículo 39: Definición y tipo de ordenanzas.	48
Artículo 40: Condiciones de uso.	48
VIVIENDAS AISLADAS (CLAVE 5) AIS. EL MOCO	49

Artículo 41: Definición y tipo de ordenanzas.	49
Artículo 42: Condiciones de uso.	49
Artículo 43: Condiciones estéticas.	49
ZONA 6 INDUSTRIAL AISLADA (CLAVE 6) INA	49
Artículo 44: Definición y tipo de ordenanzas.	49
Artículo 45: Condiciones de uso.	49
CAPITULO V: SUELO URBANIZABLE ORDENADO	50
Artículo 46: División en zonas.	50
ZONA 5 BLOQUE AISLADO (CLAVE 35) BA	50
Artículo 47: Definición y tipo de ordenanzas.	50
Artículo 48: Condiciones de uso.	50
EDIFICACIÓN ABIERTA Terciario (CLAVE 37)	51
Artículo 49: Definición y tipo de ordenanzas.	51
Artículo 50: Condiciones de uso.	51
CAPITULO VI: SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO	51
DISPOSICIONES COMUNES	51
Artículo 51: Generalidades.	51
Artículo 52: Condiciones de uso.	52
CAPITULO VII: SUELO NO URBANIZABLE	52
DISPOSICIONES COMUNES	52
Artículo 53: Disposiciones generales.	52
Artículo 54: Vallados.	52
CAPITULO VIII: REGULACION DE ACTIVIDADES	52
DISPOSICIONES GENERALES	52
Artículo 55: Implantación de los usos en las edificaciones.	52
Artículo 56: Condiciones generales de seguridad frente a los riesgos de incendio y explosión.	53
Artículo 57: Condiciones generales respecto al uso del alcantarillado y a los vertidos de aguas residuales.	54
Artículo 58: Condiciones generales respecto a la emisión de contaminantes Gaseosos.	54
Artículo 59: Condiciones generales respecto a la limitación de la emisión de olores.	54
Artículo 60: Condiciones generales respecto a las molestias por ruidos y vibraciones.	54
Artículo 61: Regulación del uso de garajes y aparcamientos.	55
ORDENANZA ESPECIFICA DE APARCAMIENTOS	57
Artículo 1: Uso de garajes - aparcamientos y servicios del automóvil	57

# ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

## CAPITULO I: GENERALIDADES

### SECCIÓN PRIMERA: DISPOSICIONES GENERALES

#### **Artículo 1: Definición y marco legal**

1.- Se entiende por Ordenanzas de Edificación, aquellas que regulan aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones, y en general, aquellas condiciones de las obras de edificación que no sean definitivas de la edificabilidad o el destino del suelo, estando en todo caso a lo dispuesto, en este concepto, en el Art. 15 de L.R.A.U. Estas ordenanzas regulan, así mismo, las condiciones de urbanización de los terrenos.

2.- Las presentes Ordenanzas constituyen un documento independiente, tramitado y aprobado como documento separado del Plan General Municipal de Ordenación de Albaterra.

3.- Quedan derogadas todas las Ordenanzas de Edificación anteriores a la aprobación de las presentes, así como todas aquellas que contradigan lo regulado en éstas.

4.- En todo lo no previsto en las Ordenanzas se estará a lo regulado por la legislación estatal y autonómica aplicable en materia de seguridad, habitabilidad, accesibilidad, medio ambiente y calidad de la construcción.

#### **Artículo 2: Contenido y estructura.**

Las Ordenanzas de Edificación y Urbanización están integradas en documento único, estructurado y desarrollado en una normativa general de aplicación para cada tipo de suelo.

#### **Artículo 3: Aprobación y Modificación.**

Las Ordenanzas de Edificación y Urbanización serán aprobadas como documento independiente por el Excmo. Ayuntamiento de Albaterra. Toda modificación de éstas deberá seguir el mismo procedimiento que para su aprobación.

### SECCIÓN SEGUNDA: DEFINICIONES GENERALES

#### **Artículo 4: Terminología.**

A los fines previstos en el presente P.G.M.O. los conceptos que a continuación se definen, tendrán el significado que taxativamente expresan los epígrafes que se indican a continuación:

## PARÁMETROS URBANÍSTICOS. DEFINICIONES

### Artículo 5: Relativos a manzana y vial.

#### 1. Alineación de vial.

Se entiende por alineación de vial la línea que delimita los espacios parcelados respecto de los espacios públicos integrados por calles, plazas, zonas verdes o espacios libres.

#### 2. Ancho de vial en un punto

Se denomina ancho de vial en un punto de la alineación de vial a la menor de las distancias entre dicho punto y la alineación opuesta del mismo vial.

Se expresa en metros (m.).

#### 3. Manzana

Se denomina manzana a la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vial contiguas.

#### 4. Patio de manzana

Constituye el patio de manzana el espacio interior a la misma que no tiene edificación, o sólo es edificable bajo rasante o en planta baja, resultado de la aplicación de una profundidad edificable máxima. Los paramentos recayentes tendrán tratamiento de fachada.

#### 5. Línea de rasante

Se entiende por línea de rasante el perfil longitudinal en el eje de las vías públicas.

#### 6. Cota de rasante

La cota de rasante es la cota de nivel de un punto de la línea de rasante.

Se expresa en metros (m.).

### Artículo 6.1. Parámetros urbanísticos relativos a la parcela.

#### 1. Parcela

A los efectos urbanísticos, se denomina parcela, en suelo urbano y urbanizable, a cada una de las porciones de suelo en las que, en su caso, se subdivide una manzana.

#### 2. Parcela edificable

Se entiende por parcela edificable aquella que cumple las condiciones dimensionales, formales y de ubicación que exija el Plan para que pueda autorizarse en ella la edificación.

Dichas condiciones se referirán a parámetros tales como la parcela mínima, el frente mínimo de parcela, el círculo inscrito mínimo, los ángulos medianeros u otros similares.

#### 3. Solar

Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que reúnan los requisitos exigidos en el artículo 6 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

#### 4. Lindes de parcela

Se denominan lindes a las líneas perimetrales que delimitan la parcela.

#### 5. Linde frontal de parcela

Constituye el linde frontal el linde o lindes que delimitan la parcela respecto del vial o espacio libre públicos colindantes.

#### 6. Cerramientos de parcela

Se denominan cerramientos de parcela a aquellos elementos constructivos dispuestos sobre los lindes, que separan la parcela de los espacios públicos o de otras parcelas.

#### 7. Parcela mínima

Se define la parcela mínima como la superficie mínima que debe tener una parcela para que pueda ser edificable.

Se expresa en metros cuadrados de suelo ( $m^2$ ).

#### 8. Frente de parcela

Se denomina frente de parcela a la longitud del linde frontal.

Se expresa en metros (m.)

#### 9. Círculo inscrito

Se denomina círculo inscrito al círculo de mayor diámetro que se puede inscribir en una parcela.

Se define por la medida de su diámetro, que se expresa en metros (m.).

#### 10. Ángulo medianero

Se denomina ángulo medianero al ángulo que forma el linde frontal de la parcela con uno de los lindes contiguos.

Se expresa en grados sexagesimales (°).

### **Artículo 6.2. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela.**

#### 1. Alineaciones de la edificación

Constituyen las alineaciones de la edificación aquellas líneas, definidas por la intersección de los planos de fachadas y la parcela, que establecen el límite entre las superficies edificables y las no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

#### 2. Alineaciones de la edificación en planta baja

Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente a la planta baja.

#### 3. Alineación de la edificación en plantas de pisos

Son aquellas alineaciones definidas que se aplican únicamente a las plantas de pisos.

#### 4. Alineaciones del volumen

Constituyen las alineaciones del volumen aquellas líneas resultantes de la intersección de los planos que establecen el límite entre los espacios edificables y los no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de

cuerpos volados o elementos salientes.

#### 5. Distancia al linde

Se define la distancia al linde como la separación entre el linde de parcela que se tome como referencia y el punto más próximo de la edificación –incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados-, medida sobre una recta perpendicular a dicho linde.

Se expresa en metros (m.).

#### 6. Retranqueo de la edificación

Se entiende por retranqueo de la edificación el retiro de la totalidad o de un tramo del plano de fachada respecto de la alineación de vial, medido sobre una recta perpendicular a dicha alineación.

Se expresa en metros (m.), sin perjuicio del establecimiento de condiciones formales.

#### 7. Profundidad edificable

Se define la profundidad edificable como la distancia desde la alineación de vial, medida sobre una recta perpendicular a dicha alineación, que establece un límite a la edificación por la parte posterior, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

Puede exigirse a todas las plantas del edificio o sólo a las plantas de pisos.

Se expresa en metros (m.).

#### 8. Separación entre edificaciones

Se define la separación entre edificaciones como la distancia que existe entre dos edificaciones, medida entre sus puntos más próximos, incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados.

Se expresa en metros (m.).

### **Artículo 6.3. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación.**

#### 1. Superficie ocupada

Se entiende por superficie ocupada de una parcela la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones (incluso pérgolas, patios, porches, etc...) sobre la parcela, incluyendo los cuerpos volados.

Salvo que el Plan disponga otra cosa, computará a estos efectos la superficie de aquellas edificaciones e instalaciones complementarias que estén cubiertas.

Se expresa en metros cuadrados de suelo ( $m^2_s$ ).

#### 2. Coeficiente de ocupación

Se denomina coeficiente de ocupación a la relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela.

Se expresa en tantos por ciento (%).

#### 3. Superficie libre.

Se entiende por superficie libre de una parcela la superficie de la misma que no tiene edificación sobre la rasante natural del terreno o bajo la rasante.

Su valor es complementario de la superficie ocupada respecto a la superficie de la parcela (superficie libre + superficie ocupada = superficie de parcela).

Se expresa en metros cuadrados de suelo ( $m_s^2$ ).

#### 4. Superficie construida por planta

Se entiende por superficie construida por planta, a los efectos de esta norma, la superficie comprendida en el perímetro definido por la cara exterior de sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

No computarán como superficie construida los soportales y pasajes de uso público, las plantas bajas diáfanas (excepto las superficies cerradas que se sitúen en ellas) ni las superficies bajo cubierta si carecen de posibilidades de uso y acceso.

Computarán a estos efectos las superficies de los cuerpos volados cuando estén cerrados en todo su perímetro con paramentos estancos. En los demás casos, computará únicamente el cincuenta por ciento de su superficie.

Se expresa en metros cuadrados de techo ( $m_t^2$ ).

#### 5. Superficie construida total

Constituye la superficie construida total de un inmueble la suma de las superficies construidas de todas las plantas que lo componen.

Salvo que el Plan disponga otra cosa, no computará a efectos de este parámetro la superficie construida de los sótanos y semisótanos. Por el contrario, siempre habrá que considerar la superficie de las entreplantas, áticos y aprovechamientos bajo cubierta (respecto a estos últimos, computarán aquellas áreas que tengan una altura libre superior a 1,50 m.)

Igualmente no computarán los elementos ornamentales de cubierta que no produzcan ocupación y las instalaciones técnicas definidas en el artículo 6.5 apartado 18.

Se expresa en metros cuadrados de techo ( $m_t^2$ ).

#### 6. Superficie útil

Se entiende como superficie útil a los efectos de esta norma, la definida en las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, o normativa que la sustituya.

Se expresa en metros cuadrados útiles ( $m_u^2$ ).

#### 7. Volumen construido

Se denomina volumen construido de una edificación al volumen comprendido entre sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

Salvo que el Plan disponga otra cosa, no computará a efectos de este parámetro el volumen de la edificación situada por debajo de la rasante.

Se expresa en metros cúbicos ( $m^3$ ).

#### 8. Edificabilidad

Se entiende por edificabilidad la superficie construida total que tiene un ámbito determinado.

Se expresa en metros cuadrados de techo ( $m_t^2$ ).

#### 9. Coefficiente de edificabilidad neta

Se entiende por coeficiente de edificabilidad neta la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas referidas a una parcela o a un conjunto de ellas.

Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo ( $m_t^2/m_s^2$ ).

#### 10. Coefficiente de edificabilidad bruta

Se entiende por coeficiente de edificabilidad bruta de un ámbito determinado, la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas del ámbito de referencia, incluyéndose en esta última tanto la superficie de las parcelas como la de los espacios libres y viales públicos, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo ( $m_t^2/m_s^2$ ).

### **Artículo 6.4. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios.**

#### 1. Altura reguladora

Se denomina altura reguladora a la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Si el Plan no establece otra regulación, en las calles con pendiente, la altura reguladora de un edificio se medirá en el punto medio de su longitud de fachada. Cuando la excesiva pendiente de la calle o la gran longitud de la fachada determinen diferencias de cota de rasante superiores a tres metros, la fachada se descompondrá en tramos que no superen esa condición, a efectos de la medición de este parámetro.

Si el Plan no establece otra regulación, en los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, la altura reguladora se medirá, en vertical, desde la rasante de la acera hasta una línea paralela a la rasante natural del terreno que pase por la intersección entre el plano de fachada y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Se expresa en metros (m.).

#### 2. Altura total

Se define la altura total como la dimensión vertical medida desde la rasante de la acera hasta el punto más alto del edificio, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones.

Si el Plan no establece otra regulación, en las calles con pendiente y en los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, la medición de este parámetro se realizará de forma similar a la indicada en el artículo anterior.

Se expresa en metros (m.).

#### 3. Número de plantas

El número de plantas que componen un edificio - incluida la planta baja y el ático, si existe - constituye el parámetro denominado número de plantas. El número de plantas permitidas se especifica en los planos de ordenación o en estas Normas.

No se consideran a efectos de este parámetro las entreplantas, ni los sótanos y semisótanos.

Será obligatoria la correspondencia entre el número de plantas y la altura máxima reguladora que es la siguiente:

P.B.	5,00 m.
P.B. + 1	8,00 m.
P.B. + 2	11,00 m.
P.B. + 3	14,00 m.
P.B. + 4	17,00 m.

En el caso de que exista entreplanta o altillo, la altura de planta baja se incrementará en 0,40 m.

En los edificios de uso diferente al residencial el número de plantas será libre sin superar en ningún caso la altura reguladora máxima definido en el plano de ordenación para los edificios colindantes o en el caso de ser edificios aislados, la altura general de la zona o ámbito de gestión en que se sitúen.

No podrá incrementarse la altura reguladora por situar cajas de escaleras o ascensores en el plano de fachada debiendo retranquearse éstos 3,00 m. de la misma o situarse a partir de la altura reguladora creciendo por debajo de un ángulo de 30° tomando su origen a partir del plano de fachada.

Las dimensiones de las cajas de escaleras y ascensores que se sitúen por encima de la altura reguladora serán las mínimas indispensables para el fin a que están destinadas.

Las viviendas de la última planta podrán comunicarse con la cubierta del edificio mediante casetones que se retranqueen como mínimo 5 m. de los planos de fachada, ya sea a vial, zona verde, espacios libres o patios, y cuya ocupación no sea superior a 6 m<sup>2</sup>.

En ningún caso la caja de escalera y ascensor sobrepasará más de una planta sobre las permitidas en la vertical sobre la que se sitúen.

**Por encima de la altura reguladora solo se permitirá:**

- a) La cubierta del edificio, de pendiente máxima de 30° y cuyos arranques partirán de una altura no superior a la reguladora máxima en línea de fachada o en el extremo del alero. El espacio interior resultante bajo la cubierta no será habitable.  
Las cámaras de aire y elementos de cobertura en los casos de azotea o cubierta plana, no superarán una altura total máxima de 0,60 m.
- b) Las barandillas de fachada anterior y posterior y las de los patios interiores que se levanten directamente sobre la altura reguladora máxima y cuya altura no podrá exceder de 1,50 m.
- c) Los elementos de separación entre azoteas, sin que se puedan tener más de 1,50 m. Sin son opacos, ni más de 2,00 m. de altura sin son calados.

d) Los elementos técnicos de las instalaciones.

e) No podrán construirse por encima de la altura reguladora máxima ningún tipo de remates de fachada decorativos u ornamentales, tales como pérgolas, muros, anuncios, cupulines, etc.

f) Un trastero por vivienda con una superficie construida máxima de 5,00 m<sup>2</sup> y una altura máxima de 2,40m, se retranquearan como mínimo 3 m. de los planos de fachada, ya sea a vial, zona verde, espacios libres o patios.

g) Construcciones complementarias como piscinas, pergolas y zonas de juegos, siempre que no superen el 40% de la superficie de la cubierta, su altura sea inferior a 2,40m y se sitúen en retranqueadas de fachadas, patios y medianeras una distancia mínima de 3,00m.

Todo elemento construido por encima de la altura reguladora máxima será tratado exactamente con los mismos materiales de fachada que los del resto del edificio.

No podrá haber en ningún caso un desfase superior a 4 m. entre la altura total y la altura reguladora.

#### 4. Medianera

A los efectos de esta norma, se denomina medianera a la pared lateral límite entre dos edificaciones, que se levanta desde los cimientos hasta la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa con patios o similares.

#### 5. Planta baja

Se denomina planta baja a aquella en que la cota de su pavimento se encuentra a una cota igual o inferior a 1,80m medido por encima la rasante de la acera, o a una cota igual o inferior a 0,40m por debajo de la rasante.

En plantas bajas donde exista uso de viviendas será compatible el uso administrativo.

#### 6. Planta piso

Se entiende por planta piso aquella planta situada por encima de la planta baja. En plantas primeras donde exista uso de viviendas será compatible el uso administrativo.

#### 7. Planta ático

Se denomina planta ático a la última planta de un edificio, siempre que su fachada se encuentre retranqueada de los planos de fachada del inmueble.

#### 8. Aprovechamiento bajo cubierta

Se denomina aprovechamiento bajo cubierta a la utilización del espacio comprendido

entre la cubierta inclinada del edificio y el forjado del techo de la última planta.  
No se permitirá ningún tipo de aprovechamiento bajo cubierta.

#### 9. Entreplanta o altillo en planta baja

Se denomina entreplanta a aquella planta que tiene el forjado del suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja. Se permitirán siempre que no tengan acceso independiente desde el exterior de la misma, formen parte del local situado en dicha planta baja y cumplan las condiciones siguientes:

- a) Ocuparán como máximo el 50% de la superficie de la planta.
- b) Se separarán un mínimo de 3 m. de todas y cada una de las fachadas.
- c) Su altura libre mínima será de 2,40 m. por debajo y 2,20 m. por encima.

#### 10. Sótano

1. Se entenderá por “planta sótano” toda la planta situada por debajo de la planta definida como planta baja, tenga o no aberturas, por causa de los desniveles, en cualquiera de los frentes de edificación.
2. En los sótanos no se permite el uso de vivienda, ni la ubicación de habitaciones en el uso hotelero y sanitario.  
El único uso permitido en la segunda planta sótano y siguientes será el de aparcamiento y, siempre que quede debidamente justificado y autorizado, el de ubicación de los elementos técnicos de las instalaciones.  
Los únicos usos permitidos en la primera planta sótano serán todos aquellos que no se encuentren prohibidos por su normativa específica, seguridad e higiene, seguridad, espectáculos, etc. y los que tengan una ocupación inferior a 1 persona /3 m<sup>2</sup> de acuerdo con la asignación de la SI-3 apdo. 2 del CTE.
3. La altura mínima libre de las plantas de sótano será de 2,50 m.
4. El número máximo de sótanos que podrán construirse será de 4. Esta determinación será aplicable a todas las zonas del Suelo Urbano, salvo que el planeamiento que desarrolle alguna de ellas pueda disponer otra cosa.

#### 11. Soportal

Se entiende por soportal el espacio de uso público resultante del retranqueo de la edificación en la planta baja, respecto del plano de fachada del inmueble.

#### 12. Pasaje

Se entiende por pasaje aquel espacio de uso público situado en la planta baja de un edificio, que proporciona acceso a otros espacios o edificaciones.

#### 13. Altura de planta

Se entiende por altura de planta la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Se expresa en metros (m.).

#### 14. Altura libre de planta

Se entiende por altura libre de planta la distancia vertical entre el pavimento y la cara inferior del forjado de techo o, en su caso, del falso techo- de una planta.

Se expresa en metros (m.) y será la establecida en las Exigencias Básicas de Calidad en Edificios de Vivienda y Alojamientos, Decreto 151/2009, (EBC-09), de la Comunidad Valenciana.

Para locales de pública concurrencia, 2,50 m. para locales y piezas destinadas a usos y actividades que impliquen permanencia continuada de personas y en caso contrario 2,20 m.

#### 15. Cuerpos volados

Se entienden por cuerpos volados aquellas partes de la edificación que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares.

Se prohíben los cuerpos volados en planta baja, en sótanos y en semisótanos.

Se entiende por plano límite de vuelo, el plano vertical a la fachada que limita el vuelo de todo tipo de cuerpos volados en las plantas de piso.

Este plano límite de vuelo se sitúa a una distancia de la medianera igual a 0,60 m., excepto en aleros de cubiertas de la última planta edificable según la altura reguladora del solar, que podrán alcanzar los linderos así como volar o, 10m mas que el resto de los voladizos de las plantas inferiores.

Los cuerpos volados cuyo vuelo supere los 0,60 m. deberán quedar siempre dentro del plano de 45 grados que pasa por la intersección de la medianera con el plano de fachada.

El voladizo máximo permitido se entenderá medido en su totalidad desde la línea oficial de fachada hasta el extremo de su saliente máximo, sea éste utilizable o no utilizable y esté o no esté moldurado.

En los balcones, aleros y demás elementos en voladizo, toda molduración se entiende incluida en el vuelo máximo tolerado.

La distancia mínima de los cuerpos volados a la acera será de 3,60 m.

El vuelo máximo, de los cuerpos y elementos salientes medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto de ésta será:

- calles con anchura superior a 15 m.....	1,50 m.
- calles con anchura comprendida entre 10 y 15	1,25 m.
- calles con anchura comprendida entre 6 y 10	10% anchura calle
- calles con anchura inferior a 6 m.	0,40 m.

Si la edificación da frente a vías o tramos de vías de distinta anchura, para cada uno de los cuerpos salientes se aplicará la regla de anchura correspondiente a la vía o tramo de vía a que recae. En chaflanes, el mayor de las vías que concurren.

En el espacio libre interior de manzana no se permite ningún tipo de cuerpos ni elementos salientes que rebasen la profundidad edificable.

Los cuerpos salientes sean podrán ser cerrados en el 100% del voladizo.

#### 16. Elementos salientes

Se entienden por elementos salientes aquellos elementos constructivos fijos que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio, sin carácter habitable u ocupable por las personas, tales como zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos

o similares.

Con independencia de los salientes que puedan autorizarse en las fachadas, se ajustarán siempre a la alineación oficial los 20 cm. del paramento general de fachada contiguos a cada finca colindante.

Sólo podrá dejar de cumplirse este requisito para formar zócalos hasta 2 m. de altura o para construir cornisas molduradas horizontales.

Las puertas y ventanas en planta baja no podrán abrir al exterior fuera de la alineación de calle.

Las portadas y escaparates no podrán sobresalir fuera de las alineaciones de fachadas más de 5 cm. en ninguno de sus elementos.

Se permite en las fachadas colocar farolas o rótulos anunciadores con un saliente máximo igual al permitido para aleros, balcones, y miradores, siempre que la parte más baja de estos elementos quede a una altura mínima de 3,60 m. sobre la rasante de las aceras.

Los toldos de tiendas o balcones no permanentes no podrán sobresalir más de lo que corresponda al ancho de la acera sobre la que vuelan, menos 20 cm.

Su altura en su parte más baja no podrá ser inferior a 2,50 m. medidos desde la rasante.

Las marquesinas, aleros y saledizos decorativos de las instalaciones comerciales no podrán ser nunca estructurales, ni ir indisolublemente unidos a la estructura del edificio.

Se situarán siempre de tal forma que ninguno de sus puntos ni de los elementos que de ellos puedan pender se hallen a menos de 2,50 m. de altura sobre la rasante de la acera al pie de la fachada.

Su vuelo no excederá del ancho de la acera menos 0,50 m. con un tope total de 1,50 m. medidos desde la alineación de fachada.

Todas las instalaciones nuevas serán empotradas y si ya existieran se procurará alojarlas en canalización integrada en la fachada.

#### 17. Edificaciones auxiliares

Se denominan edificaciones auxiliares aquellas edificaciones que albergan usos complementarios al uso del inmueble principal, tales como porterías, garajes, almacenes, trasteros, invernaderos, lavaderos o similares.

Computarán a efectos de calcular la edificabilidad, salvo que se sitúen en el sótano o en el semisótano.

#### 18. Elementos técnicos de las instalaciones

Se entienden por elementos técnicos de las instalaciones aquellos elementos integrantes de las instalaciones al servicio del inmueble, tales como depósitos de agua, equipos de acondicionamiento de aire, filtros de aire, conductos de ventilación, antenas, placas solares, pararrayos, elementos para el tendido de ropa o similares y salas de máquinas de ascensores. Las antenas de telecomunicación se registrarán por la normativa sectorial que le sea de aplicación en cada momento.

#### 19. Patios de luces y ventilación

Se denominan patios de luces y ventilación a los espacios no construidos y ubicados en el interior del volumen general de la edificación, que garantizan adecuada

iluminación y ventilación a dependencias del inmueble. Se estará a lo dispuesto en las Exigencias Básicas de Calidad en Edificios de Vivienda y Alojamientos, Decreto 151/2009, (EBC-09), de la Comunidad Valenciana.

Se permiten patios comunales previo acuerdo de los colindantes mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad previamente a la conexión de la licencia de construcción.

#### 20. Zaguanes y accesos

El ancho mínimo hasta el acceso a los ascensores y escaleras será de 1,50 m libre en toda su longitud excepto viviendas unifamiliares.

#### 21. Ascensor

Será obligatoria la existencia de ascensor, siempre que el edificio tenga más de 3 plantas excepto viviendas unifamiliares, y disponer de un itinerario practicable para personas de movilidad reducida.

La terminología empleada por el presente P.G.M.O. aunque no esté definida en este artículo, se ajustará en todo momento, en cuanto a su definición, al REGLAMENTO DE ZONAS DE ORDENACION URBANISTICA DE LA COMUNIDAD VALENCIANA (Orden de 26 de abril de 1999, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes), o reglamentación que la sustituya.

### INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

#### **Artículo 7.1. Actos sujetos a licencias urbanísticas.**

Estarán sujetos a la obtención de licencia municipal, los siguientes actos de edificación y uso del suelo:

- a) Las obras de construcción, edificación e implantación de instalaciones de nueva planta.
- b) Las obras de ampliación de toda clase de construcciones, edificios e instalaciones existentes.
- c) Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura o al aspecto exterior e interior de las construcciones, los edificios y las instalaciones de todas clases, cualquiera que sea su uso.
- d) Las obras y los usos que hayan de realizarse con carácter provisional
- e) La demolición de las construcciones.
- f) La primera ocupación de las edificaciones y las instalaciones, concluida su construcción, así como la ocupación en caso de segundas o posteriores transmisiones de las mismas cuando sea exigible de acuerdo con la Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de ordenación y fomento de la calidad de la edificación.
- g) Los actos de división de terrenos o de parcelación de fincas, salvo en los supuestos legales de innecesariedad de licencia.
- h) La modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones, así como el uso del vuelo sobre los mismos.
- i) Los actos de intervención sobre edificios o elementos protegidos o

- catalogados, cualquiera que sea el alcance de la obra.
- j) Los desmontes, las explanaciones, los abancalamientos y aquellos movimientos de tierra que excedan lo imprescindible para la práctica ordinaria de labores agrícolas.
  - k) La extracción de áridos y la explotación de canteras.
  - l) La acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paraje natural, salvo el acopio de materiales necesarios para la realización de obras ya autorizadas por otra licencia.
  - m) El levantamiento de muros de fábrica y el vallado en los casos y bajo las condiciones estéticas que exijan las ordenanzas de los planes reguladoras de su armonía con el entorno.
  - n) La apertura de caminos, así como su modificación o pavimentación.
  - o) La ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas e instalaciones similares, provisionales o permanentes.
  - p) La instalación de invernaderos.
  - q) La colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
  - r) La ejecución de obras e instalaciones que afecten al subsuelo.
  - s) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas o dispositivos de comunicación de cualquier clase.
  - t) La construcción de presas, balsas, obras de defensa y corrección de cauces públicos, vías públicas o privadas y, en general, cualquier tipo de obras o usos que afecten a la configuración del territorio.
  - u) Las talas y abatimiento de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, a excepción de las autorizadas en suelo no urbanizable por los órganos competentes en materia agraria o forestal.
  - v) La ejecución de obras de urbanización.

Asimismo es preciso obtener licencia municipal para la apertura de caminos y senderos, la extracción de áridos, la realización de cortafuegos, la tala de árboles y en general para cualquier otra actividad que afecte a las características naturales.

### **Artículo 7.2. Obras sin licencia, obras menores y obras mayores.**

1. Se exceptúan de lo preceptuado en el artículo anterior las siguientes obras:

- a) Reparación de goteras.
- b) Sustitución de hojas en puertas, ventanas, balcones, sin alterar sus cercos ni hacer trabajos de albañilería.
- c) Reparación o cambio de cortinas o persianas que arrollen al exterior, sin alterar cercos ni hacer trabajos de albañilería.
- d) Movimiento de tierras en interior de solares que no comprendan la apertura de cimientos, excavación de sótanos.
- e) Todas las obras hidráulicas aplicables a la agricultura cuando no afecten a vía pública, carreteras ni caminos, se exceptúa la construcción de balsas o depósitos.

2. Son obras menores o ligeras, de reforma parcial y por ello no precisa dirección facultativa, aquellas en que la reforma solo tenga por objeto reparar deterioros o efectuar pequeñas variaciones en el interior de las viviendas que tienda a

mejorar las condiciones higiénicas de las habitaciones sin modificar el uso ni alterar la estructura, y las que tiendan a mejorar las condiciones estéticas, como revoco o pintura de fachadas y medianeras que no precisen colocación de andamios, reposición de algún elemento constructivo deteriorado, etc.

3. No necesitarán Dirección Facultativa, pero sí deberán solicitar licencia de obra menor las siguientes:

- a) Reforma de huecos de fachada en pareces no estructurales.
- b) Revoco y pintura de patios, medianera y fachada, siempre que no se precise la colocación de andamios.
- c) Reparación y sustitución de pavimentos.
- d) Reparación y sustitución de instalaciones.
- e) Construcción de vallas y cercas en suelo urbanizable y no urbanizable.

4. Se necesitará la Dirección Facultativa para la realización de los siguientes trabajos:

- a) La colocación de andamios.
- b) Colocación y reparación de repisa de balcón o elemento de fachada.
- c) Obras de reforma en interiores que puedan afectar la seguridad del edificio.
- d) Apertura o cierre de huecos en muros exteriores, salvo que por su importancia haga necesario un proyecto técnico.
- e) La construcción de balsas de riego, cuando por su importancia no requiera proyecto técnico.

5. Son obras mayores que requieren proyecto técnico las de ampliación, nueva planta o reforma de edificios, que afecten a la estructura, fachada o instalaciones.

Igualmente se considerará obra mayor los movimientos de tierras que se realicen sobre parcelas de una extensión superior a 1 Ha., que alcancen un volumen superior a 1 Hm<sup>3</sup> o requieran explosivos. Se exceptúan los que sean consecuencia de un proyecto de obras reglamentariamente aprobado. Todo ello sin perjuicio de la eventual aplicación de la Ley de Impacto Ambiental.

### **Artículo 7.3. Actos promovidos por otras Administraciones Públicas.**

1. En relación con los actos señalados en los artículos precedentes, cuando sean promovidos por entes u órganos de otras Administraciones, será igualmente obligatorio la solicitud de licencia.

2. En caso de urgencia o excepcional interés, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

### **Artículo 7.4. Autorizaciones administrativas previas.**

1. Las autorizaciones administrativas sectoriales exigidas en la legislación agraria, de aguas, de montes, de carreteras, etc., tienen el carácter de previas a la licencia municipal, no siendo en ningún caso sustitutivas de la misma.

2. La consecución de dichas autorizaciones administrativas no confieren el derecho al ejercicio del uso autorizado ni a la ejecución de obras o instalaciones hasta tanto no se haya obtenido la correspondiente licencia municipal.

3. Las construcciones y usos que precisen la declaración de interés comunitario, deberán haber obtenido ésta con carácter previo a la concesión de la licencia de obras, de acuerdo con el procedimiento establecido en la Ley del Suelo No Urbanizable.

#### **Artículo 7.5. Plazos y caducidad.**

1. Las licencias que comporten obras mayores o las de derribo (respecto a edificios no catalogados), habrán de otorgarse o denegarse en el plazo de dos meses.

No se entenderán adquiridas por silencio administrativo, facultades en contra de las prescripciones de los Planes, Programas u Ordenanzas Municipales.

2. Las licencias caducarán a los seis meses de su otorgamiento a contar desde la notificación al interesado, si no se han iniciado las obras o actividades autorizadas.

3. También caducarán a consecuencia de la interrupción, en la realización de las obras y actividades, por un período superior a seis meses.

4. Las licencias caducarán en todo caso a los dos años de otorgadas, salvo que expresamente se señale otro plazo en la concesión de la licencia.

5. La caducidad de las licencias se declarará expresamente previa audiencia al interesado.

6. Caducada la licencia de obras por las causas antedichas, para reanudar los trabajos se procederá como si se tratase de obra nueva, debiendo volver a solicitar la necesaria autorización.

#### **Artículo 7.6. Procedimiento.**

1. Las licencias se otorgarán según las previsiones de la Ley del Suelo, de la legislación de Régimen Local y las prescripciones de este Plan General.

De conformidad con lo dispuesto en la legislación de Régimen Local, la facultad general para el otorgamiento de licencias corresponde al Alcalde, sin perjuicio de las delegaciones concretas que se efectúen.

2. El interesado acompañará a su solicitud el correspondiente proyecto técnico por duplicado o triplicado, cuando la naturaleza del objeto de la licencia lo requiera.

3. Una vez concedida la licencia se devolverá al interesado un ejemplar del proyecto, si para la obtención lo hubiese precisado, debidamente diligenciado con la fecha de aprobación. Este ejemplar o copia visada por el Ayuntamiento del mismo deberá obligatoriamente estar siempre en obra, mientras dure ésta, a disposición de los inspectores debidamente autorizados por el Ayuntamiento o por otros entes competentes.

En el permiso de obra se hará constar las condiciones generales y especiales con que se le otorgue.

El interesado hará constar en el expediente el enterado y conforme de las condiciones fijadas.

4. Se podrá obtener licencia presentando solamente el Proyecto Básico de la obra a realizar. En tal caso, antes del inicio de las obras se presentará por duplicado el Proyecto de ejecución correspondiente así como el "acepto" de los técnicos de la Dirección Facultativa, y los Proyectos y documentación complementaria exigida en la legislación vigente (Telecomunicaciones, Estudio de Seguridad y Salud, etc.).

#### **Artículo 7.7. Documentos.**

1. Para la obtención de la licencia de obra mayor deberá presentarse en el Registro General del Ayuntamiento la siguiente documentación:

- a) Instancia suscrita por el Promotor, indicando los datos de identificación del mismo y por el/los Técnico/s Director/es de las obras, aceptando la dirección de las mismas.
- b) Cuestionario de Estadística de Edificación y Vivienda.
- c) Cédula urbanística.
- d) Proyecto Básico, por duplicado ejemplar, o en su caso triplicado para el suelo no urbanizable que deba tramitarse ante la Consellería de Agricultura, visado por el Colegio Oficial correspondiente, comprensivo al menos, de la siguiente documentación:
  - Memoria descriptiva de la edificación proyectada y justificación de que la misma cumple la normativa urbanística en vigor, así como cualquier otra disposición de carácter técnico o sectorial aplicable (Normas básicas de habitabilidad y diseño, etc.).
  - Resumen del presupuesto por capítulos.
  - Fotografías de la parcela donde se pretende construir, en las que se aprecia la situación en que se encuentran los viales a que dé fachada la parcela.
  - Planos:
    - 1) De situación referido por una parte a la cartografía del P.G. 1/1000 y por otro al plano catastral.
    - 2) De alineaciones y rasantes acotado a escala 1/500, con referencia de las edificaciones y demás elementos próximos existentes que permitan comprobar el ajuste a las alineaciones vigentes a la cédula urbanística.
    - 3) De parcela a escala 1/200, acotando las dimensiones de la misma y su superficie, ocupación y retranqueos, incluyendo el topográfico.
    - 4) De plantas de la edificación, con cotas y superficies a escala 1/50.
    - 5) De alzados y secciones acotadas a escala 1/50.
    - 6) De acometida de los distintos servicios (agua, saneamiento, electricidad, telefonía, gas).
- e) Cuando la obtención de licencia de edificación deba llevar aparejada la previa o simultánea ejecución de las obras de urbanización necesarias para la conversión de la parcela en solar, mediante una Actuación Aislada,

se incluirá como Anexo, un proyecto de urbanización, que será autorizado mediante la misma licencia de edificación.

- f) Anexo, por duplicado ejemplar, expresivo de las medidas de prevención y protección contra incendios, en cumplimiento de la normativa en vigor.
- g) Cualquier otra que la legislación vigente requiera con carácter previo al otorgamiento de la licencia.

2. Cuando se trate de obras de demolición, se adaptará la documentación necesaria al objeto de la misma, grafiando en los planos la situación del edificio a demoler y describiendo las medidas de protección para los edificios colindantes y para la vía pública, presentando, además, fotografía de la/s fachada/s y cubierta del edificio a demoler. En estos casos se acreditará que el constructor posee una póliza de responsabilidad civil que cubra los posibles defectos y daños a bienes públicos y privados que puedan ocasionarse con motivo de la demolición.

3. Cuando se pretenda una actuación sobre elementos comunes de un edificio, deberá aportarse documentación acreditativa de su conocimiento por la Comunidad de propietarios y en su caso autorización.

4. Antes del inicio de las obras deberá presentarse en el Registro General del Ayuntamiento, un ejemplar del Proyecto de Ejecución, visado por el Colegio Profesional correspondiente y documento de calificación empresarial del constructor. Dicho proyecto incluirá el Estudio o Estudio Básico de Seguridad y Salud que, además de los aspectos regulados por la normativa de aplicación, hará constar la superficie de viario público afectado por la ejecución de las obras que deba ocuparse mientras duren las mismas, así como las medidas necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes que transiten por ese viario.

Se aportará además Proyecto de Telecomunicaciones de acuerdo con la normativa en vigor y en su caso proyecto de instalación de grúa.

5. Para la obtención de la licencia de obra menor deberá presentarse en el Registro General del Ayuntamiento la siguiente documentación:

- a) Instancia suscrita por el promotor de las obras indicando la situación de las obras acompañando plano de situación referido al plano de calificación del P.G. para el suelo urbanizable y no urbanizable y en todo caso para el suelo urbano cuando no quede suficientemente localizado por el número de policía; descripción detallada de las obras a realizar y presupuesto de las mismas. Y en su caso, Dirección facultativa de las obras, acompañando el estudio Básico de Seguridad y Salud.
- b) Cuando las obras tengan por objeto la adecuación de un local para destinarlo a un uso distinto del de vivienda, la documentación necesaria al efecto se presentará conjuntamente con la exigida para la obtención de licencia de apertura.
- c) Cuando se pretenda una actuación sobre elementos comunes de un edificio, deberá aportarse documentación acreditativa de su conocimiento por la Comunidad de Propietarios y en su caso autorización.

6. Para la obtención de la licencia de primera ocupación deberá presentarse en

el Registro General del Ayuntamiento la siguiente documentación:

- a) Solicitud firmada por el promotor, o en su defecto, por el titular, en la que se expresará el haber finalizado las obras, con sujeción al proyecto autorizado y a las condiciones de la licencia de edificación concedida.
- b) Certificado final de obra (modelo oficial y modelo de la LOCE) expedido por el/los Técnico/s Director/es de las mismas y visado por el/los Colegio/s Profesional/es correspondiente/s. Certificados técnicos sectoriales exigidos por la normativa en vigor (telecomunicaciones, industria, acústica, etc.).
- c) Fotografía de las obras finalizadas en las que se aprecien las fachadas, cubiertas y la urbanización de las calles que circunden la edificación.
- d) Documentación en la que se reflejen en su caso, las modificaciones introducidas en el proyecto aprobado, durante la ejecución de las obras.
- e) Justificación de solicitud de alta en el I.B.I para naves industriales y terciarios exclusivos.
- f) Visados de la inspección municipal conforme a lo dispuesto en el art. 3.14 de estas Normas Urbanísticas.

#### **Artículo 7.8. Requisitos de urbanización.**

1. Para otorgar la licencia de edificación en suelo urbano el solar deberá disponer de los siguientes servicios.

- a) Acceso rodado hasta ella por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que dé frente.
- b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudales y potencia suficientes para la edificación prevista.
- c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.  
No justifica la dotación de este servicio la evacuación a fosas sépticas, salvo que el Plan autorice estas últimas en casos excepcionales y en condiciones adecuadas, para zonas de muy baja densidad de edificación.
- d) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público, en al menos, una de las vías a que dé frente la parcela y que obligatoriamente será la que dé acceso peatonal y rodado al edificio.

Las condiciones técnicas para ejecutar la urbanización serán las establecidas en el Título 6, Capítulo 3. Condiciones de la Urbanización.

La ejecución de toda obra de urbanización requiere la aprobación del correspondiente proyecto, que se tramitará análogamente a lo previsto para las licencias de edificación, sin necesidad de exposición pública.

#### **Artículo 7.9. Requisitos para la edificación de los solares.**

Las parcelas para ser edificadas requieren su previa conversión en solar o que se garantice suficientemente su urbanización simultánea a la edificación mediante:

- 1) Compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización y de incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble. La licencia urbanística que autorice la urbanización y la

edificación simultáneas deberá recoger expresamente en su contenido ese compromiso que deberá hacerse constar en las escrituras de declaración de obra en construcción o de obra nueva que se otorguen o inscriban; y

- 2) Afianzamiento del importe íntegro del coste de las obras de urbanización precisas, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de contratación pública.

#### **Artículo 7.10. Licencias de parcelación o segregación.**

Las solicitudes de licencia de parcelación o segregación comprenderán la siguiente documentación:

- a) Instancia expresiva de los datos del solicitante.
- b) Certificación o nota simple registral de la finca objeto de la segregación.
- c) Proyecto suscrito por técnico competente, comprensivo de:
  - Descripción literaria de la finca inicial (según título de propiedad) y de las resultantes de la parcelación o segregación.
  - Plano de situación referido a los planos del Plan General a escala 1/1.000 ó 1/10.000 según se trate de suelo urbano o suelo no urbanizable.
  - Plano acotado de la finca inicial, a escala 1/200 ó 1/1000 según se trate de suelo urbano o suelo no urbanizable indicando el perímetro y la superficie de la parcela.
  - Plano acotado a la misma escala que el anterior, expresivo de la forma y superficie de las parcelas resultantes.
  - Certificación descriptiva y gráfica catastral.

En la solicitud los propietarios de los terrenos deberán acreditar bajo su responsabilidad, las servidumbres y demás cargas que graven las fincas primitivas.

#### **Artículo 7.11. Ordenanza de protección arqueológica.**

1. En las zonas calificadas en el Plan General como Protección Arqueológica, los actos de edificación y uso del suelo que puedan realizarse en ellas según las determinaciones del plan en función de su clasificación y calificación, estarán sujetos, como requisito previo a la licencia o autorización municipal, al informe del servicio Arqueológico Municipal.

A instancia del interesado, tal informe podrá también emitirse en momento previo a la solicitud de licencia. Si se trata de instrumentos de planeamiento, gestión o urbanización, los titulares de terrenos afectados, facilitarán las actuaciones para la emisión del informe a partir de la aprobación inicial de aquél.

2. El contenido del informe arqueológico puede producir las siguientes consecuencias.

- a) Si no se desprende la existencia de restos o yacimientos arqueológicos se otorgará la licencia o autorización municipal para la ejecución de las obras, sin condicionamiento al respecto.
- b) Si se desprendiese la posibilidad, no constatada, de existencia de restos o

yacimientos arqueológicos, la licencia o autorización municipal podrá imponer la condición de supervisión de la ejecución de las obras por el Servicio de Arqueología, sin obstaculizar o impedir el normal desarrollo de las mismas.

- c) Si en cualquier momento o posterior al comienzo de las obras apareciesen restos, objetos o yacimientos de presunto interés arqueológico, la Alcaldía decretará la inmediata paralización de las obras, dando cuenta de ello a la Dirección general de Patrimonio Cultural de la Consellería de Cultura. La paralización de las obras, durará como máximo 30 días hábiles; transcurrido dicho plazo, si no se hubiese incoado expediente para la declaración de Bien de Interés Cultural, las obras podrán continuar.
- d) La emisión del informe arqueológico podrá comprender prospecciones o excavaciones previas, para las que el peticionario de la solicitud o autorización, prestará su consentimiento a los representantes municipales.
- e) En todo lo no contemplado en el presente artículo será de aplicación la Ley de Patrimonio Histórico Español y disposiciones que la desarrollen.

#### **Artículo 7.12. Cédula urbanística.**

1. 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. La solicitud deberá ir acompañada de plano de situación según catastro y plano acotado en suelo urbano, y plano de situación según P. G. en suelo Urbanizable o No Urbanizable.

2. La Cédula urbanística contendrá expresamente las Normas relativas a parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen, situación de las edificaciones, ocupación permitida, alineaciones y rasantes, retranqueos, etc.

3. Será obligatorio adjuntar a toda solicitud de licencia de obra de nueva planta o vallado de solares, la copia de la Cédula urbanística expedida por el Ayuntamiento.

#### **Artículo 7.13. Inspección Municipal.**

1. En todas las obras habrá de solicitarse revisión e inspección municipal:

- a) Al inicio de las obras, para proceder a la comprobación del replanteo de alineaciones y rasantes.
- b) A la terminación de las obras.

2. En cada uno de estos momentos, los servicios técnicos municipales comprobarán que la obra se ajusta a las condiciones de la licencia, al proyecto aprobado y al Plan General, extendiendo acta de conformidad en su caso de la misma.

3. El Ayuntamiento podrá inspeccionar las obras en cualquier momento, fuera de los anotados en los párrafos anteriores, y actuar en consecuencia si se observa que no se ajustan a la licencia concedida y al proyecto aprobado.

4. Una vez finalizadas las obras el propietario deberá solicitar la licencia de primera ocupación y cumplir los trámites exigidos para la obtención de la misma.

**Artículo 7.14. Quioscos.**

1. En las vías públicas que el Ayuntamiento señale, podrán autorizarse la instalación de quioscos, siempre que por sus dimensiones y características no perjudiquen a la circulación o a la salubridad pública.

A estos efectos se considerará que no perjudica la circulación cuando quede libre la acera en un ancho mínimo de 2 m.

2. La concesión habrá de solicitarse desde el Excmo. Ayuntamiento, acompañando el proyecto de construcción correspondiente.

3. La estructura será siempre de material incombustible.

4. Las autorizaciones serán temporales y cumplirán la legislación de Régimen Local.

**Artículo 8: Normas Generales.**

Sin perjuicio de las especialidades que presenten la tramitación singular de los diferentes planes y proyectos que serán consignados en sus artículos correspondientes, se establecen en este artículo con carácter general las normas procedimentales de tramitación que serán de obligada observancia.

**a) Competencia para la formación de planeamiento**

1. La formulación de Planes Parciales, Planes de Reforma Interior, Planes Especiales, Catálogos de Bienes y Espacios Protegidos y Estudios de Detalle, podrá ser municipal ó particular.

En el caso de formulación por iniciativa privada se deberán de incluir los programas de edificación, de acuerdo a la Ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística o normativa que la sustituya.

**b) Plazos**

En los Programa de Actuación, presentados por los urbanizadores de cada zona, se podrán señalar los plazos para la formación de Actuaciones Integradas o Aisladas que desarrollen el planeamiento de acuerdo a lo establecido a tal fin en la Ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana o normativa que la sustituya.

**c) Tramitación y aprobación**

Se estará a lo dispuesto con carácter general por la Ley 6/1.998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, Ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana y el Reglamento de Planeamiento (D. 201/1998 de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano) o reglamentación que los sustituya y a lo contenido en este P.G.M.O.

**d) Iniciativa y colaboración**

Se estará a lo dispuesto en la legislación específica en el punto anterior (L.S. 6/1998, L.R.A.U. y R.P.) o reglamentación que los sustituya. En el caso de promoción privada para desarrollo de Programas o Planes 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, y todo esto con independencia de las condiciones que se establezcan referentes al mantenimiento de las zonas verdes, servicios ó cualesquiera otros.

e) Visado urbanístico

Los proyectos técnicos necesarios 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 242, 7 de la Ley del Suelo 6/1.998, solo 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, etc., para que estos puedan otorgar ó no el visado en consecuencia a dicho planeamiento, y esto lo habrán de hacer, a las costas del Colegio que lo demande y en el plazo de un mes a partir de la solicitud oportuna por parte de éstos.

Los Colegios referidos habrán de conceder ó denegar el visado en plazo de un mes, y si carecieran 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 Comisión Territorial de Urbanismo pudiendo denegar el visado urbanístico propiamente dicho pasado el plazo antes dicho, por éste motivo.

En caso de que para la obtención de licencias fuese preciso presentar algún tipo de compromiso y/ó certificación, estas deberán de presentarse así mismo para el visado del proyecto respectivo.

**Artículo 9: Planes Parciales y Planes de Reforma Interior.**

a) Los Planes Parciales y Planes de Reforma Interior tienen por objeto específico el desarrollo mediante la ordenación detallada de una parte, o, en su caso, de la totalidad, del suelo clasificado como Suelo Urbanizable sin Ordenación Pormenorizada.

b) Los Planes Parciales y Planes de Reforma Interior se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el art. 21 de la Ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana y a lo contenido en éste P.G.M.O.

c) La estructura urbana que prevean los Planes Parciales vendrá definida por los siguientes elementos:

- Sistema viario y estacionamientos.
- Zonificación.

- Organización y servicios.

El tratamiento de cada uno de ellos se hará de acuerdo con las siguientes regulaciones:

1.-Sistema viario y estacionamientos.

-Se trazarán las diferentes vías de circulación estableciendo los enlaces o accesos necesarios desde la red principal señalada en el P.G.M.O, y resaltando los siguientes aspectos:

- Clasificación y diferenciación de las vías según sus características de uso, función y velocidad asignada.

- Separación, en lo posible, de las corrientes principales de circulación de vehículos y peatonales.

- Disponer los aparcamientos necesarios según el carácter de la zona.

A estos efectos será de aplicación lo dispuesto en las Normas de Urbanización de este P.G.M.O.

2.-Zonificación

En el plano de zonificación del Plan Parcial se Delimitarán expresamente las superficies destinadas a cada uno de los fines siguientes:

I. Superficie para área verde o espacio libre público.

II. Superficie para edificación privada.

III. Superficie para edificación pública, privada o no.

IV. Superficie total de viales y aparcamientos.

Las regulaciones relativas a cada una de éstas superficies serán las siguientes:

2.1.-Areas verdes o espacios libres públicos

No se podrán dedicar a otros usos que los específicos de recreo, deportivos al aire libre y esparcimiento de la población.

Las zonas verdes para parques y jardines se ubicarán necesariamente en sitios fácilmente accesibles y céntricos respecto a la zona a que sirven. 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 m<sup>2</sup> y puede inscribirse un círculo de 30 m. de diámetro.

No se computarán como reserva, independientemente de su destino, las zonas de servidumbre y afección definidas en la Ley de Carreteras 51/1.974, las zonas de protección de ferrocarriles, 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 embalses.

El Plan podrá permitir la edificación en éstas zonas, exclusivamente para usos o dotaciones correspondientes al carácter de ellas, estando, en todo caso, limitada la ocupación al 1% de la superficie total del área verde o pública.

## 2.2.-Superficies Edificables

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

- Tipo de edificación.
- Parcela mínima.
- Máxima ocupación.
- Altura máxima y/o mínima.
- Edificación máxima o edificabilidad máxima.
- Uso de la edificación.

En todo Plan Parcial deberán de establecerse regulaciones relativas a éstos factores, en función de los máximos aprovechamientos que fije este P.G.M.O. para cada caso y de las siguientes determinaciones:

- Tipo de edificación: Para cada manzana o área edificable deberá fijarse uno o más tipos de edificación de entre los definidos en las Normas de edificación. Podrán asignarse tipos distintos cuando se justifique por las conveniencias del Plan y se incluya en el mismo la ordenación de volúmenes correspondiente.

- Parcela mínima: No podrá ser inferior a la fijada en las Normas de este Plan para el tipo de edificación correspondiente.

- Ocupación: No podrá ser superior a la fijada en las Normas de este Plan para el tipo de edificación correspondiente.

- Altura máxima: El Plan deberá de fijar las alturas de la edificación para cada manzana según los criterios de este P.G.M.O. para cada zona.

- Edificabilidad: La edificabilidad máxima será la resultante de multiplicar la superficie total de la unidad de ejecución, zona o sector por el coeficiente de edificabilidad que tenga asignado para ellos este P.G.M.O.

Cuando el Plan contemple varias zonas o sectores con distintos coeficientes se multiplicará la superficie de cada una por el coeficiente respectivo y las edificabilidades se repartirán separadamente en cada una de las zonas o sectores. En cada una, la edificabilidad se repartirá entre las distintas manzanas o áreas edificables, determinando el coeficiente (neto) de edificabilidad resultante para aplicar a cada manzana o unidad en que se dividan las superficies edificables.

- Uso de la edificación: En general, los usos permitidos en las superficies edificables se ajustarán a lo siguiente:

a.- La edificación privada, la cual se dedicará al/los uso/s básico/s asignado/s a la zona por este P.G.M.O., con las limitaciones y tolerancias que se establezcan en cada zona.

Igualmente se destinarán a localizar los servicios complementarios que ordinariamente son objeto de promoción privada: espectáculos, comercios, oficinas, etc.

b.- La edificación pública, en la que se localizarán aquellos centros culturales y docentes públicos y privados y los templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social que prevé el anexo del Reglamento de Planeamiento (D. 201/1998 de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano) o reglamentación que lo sustituya.

En la programación de estos servicios 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, y que su calificación, a resultas del Plan no es la de edificio fuera de ordenación.

Sin perjuicio de las reservas de terreno para edificación pública reguladas más arriba, en tanto no fijen reglamentariamente las cuotas para reservas de terrenos estipuladas, el porcentaje máximo de superficie destinada a edificación privada, tal y como se define ésta más arriba, no podrá sobrepasar el 70% del total del territorio planeado.

### 3.-Organización y servicios

Se trazarán los esquemas de los servicios que prevea el Plan como mínimo: abastecimiento de agua, alcantarillado o evacuación de aguas residuales, alumbrado de los espacios públicos, vías, jardines, etc., red de telefonía y distribución de energía eléctrica, con arreglo a los requisitos que han de satisfacer éstos según las Ordenanzas de Urbanización de este Plan.

Los Planes Parciales comprenderán los Planos de información, incluido el catastral, y los estudios justificativos de sus determinaciones, así como los planos de proyecto, determinación de los servicios y ordenanzas reguladoras necesarias para su ejecución y, en su caso, los que se fijen reglamentariamente. Se deberá presentar inexcusablemente un plano de parcelación el cual tendrá carácter vinculante para las zonas libres, viales y áreas destinadas a la edificación pública, admitiéndose el carácter indicativo para las zonas homogéneas destinadas a la edificación privada, hasta la aprobación del correspondiente programa que incluya el proyecto de urbanización.

### **Artículo 10: Estudio de Detalle.**

a) Se estará a lo dispuesto en el art. 26 de la Ley 6/1994 de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana o reglamentación que la sustituya.

b) Tendrán por finalidad prever o reajustar el señalamiento de alineaciones y/o la ordenación de los volúmenes de acuerdo a las especificaciones del Plan, sin alterar el aprovechamiento, ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

c) En los estudios de detalle el establecimiento de alineaciones y rasantes se limitará a los viales de la red definida en el Plan y no podrá reducir su anchura, ni

podrán contener determinaciones propias de Plan Parcial de P.G.M.O., en todo caso se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento (D. 201/1998 de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano) o normativa que la sustituya.

### Artículo 11. Condiciones de la urbanización.

Los proyectos de urbanización contendrán las disposiciones que se exigen en materia de accesibilidad en la legislación sectorial vigente en cada momento.

#### Artículo 11.1 Red Viaria.

1.- Será obligatorio el contraste visual entre las distintas zonas del pavimento destinados a calzadas, aceras, etc.

2.- Deberá justificarse el tipo de pavimento y su tratamiento en función del tráfico previsto ajustándose a los tipos de pavimento definidos en las instrucciones 6.1 (firmes flexibles), 6.2 (firmes rígidos) y 6.3 (refuerzos de firmes) del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

3.- Los elementos de la red viaria, no incluida en los catálogos de carreteras, se ajustarán a las siguientes dimensiones:

a) La anchura mínima de los viales será lo que se indica en la Tabla siguientes, en función del uso global, la intensidad de la edificación y el carácter de la vía:

Anchura mínima de los viales		Vial de sentido único	Vial de doble sentido
Residencial	$IEB > 0,60 \text{m}^2/\text{m}^2$	16 metros	20 metros
	$0,30 \text{m}^2/\text{m}^2 < EB < 0,60 \text{m}^2/\text{m}^2$	12 metros	16 metros
	$IEB < 0,30 \text{m}^2/\text{m}^2$	10 metros	12 metros
Terciario		16 metros	20 metros
Industrial		18 metros	24 metros

b) Los viales peatonales, cualquiera que sea el uso dominante de la zona, tendrán una anchura mínima de 5 metros.

c) En sectores de uso dominante residencial se admitirá que, un 25 por ciento de la superficie viaria total, tenga dimensiones mínimas inferiores en un 20 por ciento a las establecidas en el cuadro anterior para calles de nivel de distribución local o de importancia relativa menor.

En las zonas urbanas actuales las secciones transversales tipo para el viario se ajustarán como mínimo a las siguientes:

- Ancho viario inferior a 6 m: Calle peatonal
- Ancho 6-10 m: 1,50 m acera
- Ancho 10-15 m: 2,00 m acera
- Ancho >15 m: 2,50 m acera

- d) En las zonas de nuevo desarrollo las aceras tendrán una anchura mínima de 2 metros. Las aceras de más de 3 metros de anchura deberán incorporar arbolado de alineación, con la limitación de que la anchura efectiva de paso no sea inferior a 2 metros y siempre que sea compatible con las redes de servicios. Las de más de 4 metros de anchura dispondrán siempre de arbolado de alineación.
- e) Las calzadas destinadas a la circulación de vehículos tendrán una anchura mínima de 4,50 metros en los viales de un solo sentido de circulación y de 6 metros en los viales con doble sentido de circulación.
- f) Las bandas específicas de carril-bici tendrán una anchura mínima de 2 metros.
- g) Las plazas de aparcamiento dispuestas en cordón tendrán unas dimensiones mínimas de 2,20 metros por 4,50 metros. Las plazas de aparcamiento dispuestas en batería tendrán unas dimensiones mínimas de 2,50 metros por 4,50 metros. Cuando en los planos no se delimiten gráficamente cada una de las plazas de aparcamiento, las dimensiones anteriormente indicadas son las que se utilizarán para calcular el número de plazas de aparcamiento que caben en cada banda de aparcamiento en cordón o en batería.
- h) En las zonas específicas de aparcamiento, el cómputo de las plazas de estacionamiento resultantes se obtendrá de la distribución concreta de plazas que se grafíe en los planos o, subsidiariamente, se aplicará un estándar medio de 1 plaza de aparcamiento por cada 20 metros cuadrados de reserva de zona de aparcamiento.

Las anteriores condiciones serán de aplicación en suelo urbanizable siempre que se trate de zonas de nuevo desarrollo y en el urbano cuando sean compatibles con la consolidación y red viaria existentes.

No serán de aplicación en los entornos de centros históricos declarados Bienes de Interés Cultural o Catalogados por el Planeamiento, tanto en suelo urbano como urbanizable, en los que primará el criterio de integración con el tejido y la escena urbana existentes sobre la funcionalidad vial.

4.- En las calles peatonales se resolverá con pavimento apropiado a tal fin, y tendrán arbolado, siempre que la anchura lo permita.

5.- Se prohíben nuevos viarios con fondo de saco, y solo se admitirá en casos aislados, con informe justificado y de modo excepcional.

#### **Artículo 11.2. Red de Abastecimiento de Agua.**

1.- La dotación mínima de agua para uso doméstico será de 250 litros por habitante y día. Para uso industrial la dotación será de 2 litros/segundo/Ha. La dotación de agua para incendios se ajustará a la normativa sectorial vigente.

2.- Para riego y otros usos se contará con la cantidad de agua que justifique las características de la ordenación.

3.- Se establecerán redes de riego automático derivadas de la red general en las

zonas de parques y jardines.

4.- Se justificará la disponibilidad del caudal suficiente y se acompañará un análisis químico y bacteriológico, de las aguas, siempre que éstas no procedan de la red municipal de abastecimiento.

5.- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria reuniendo los siguientes requisitos:

- Las tuberías serán de fundición dúctil o polietileno de alta presión (16 atm).
- La sección mínima será de 80 mm.

6.- Se requerirá el visto bueno de la Empresa Concesionaria.

### **Artículo 11.3. Red de Saneamiento.**

1.- La red general será del sistema separativo, con construcción de redes independientes para aguas negras y pluviales en su caso.

El vertido unitario podrá instalarse cuando no se requiera una depuración biológica completa, como puede ser el vertido a colector general existente.

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 el medio.

2.- Los caudales de aguas negras se tomarán iguales a la dotación de abastecimiento.

3.- Para el cálculo del caudal de aguas pluviales se estimará el tiempo de acumulación para la cuenca recogida, y se considerará la media de los máximos aguaceros de 20 minutos de duración ocurridos en periodos de dos años en el Municipio. Está prohibido el vertido de aguas pluviales de los edificios a la red general de alcantarillado excepto las recogidas en los patios de planta baja.

4.- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y espacios públicos reuniendo los siguientes requisitos:

- Velocidad de las aguas entre 0,5 y 3 m/sg.
- Sección mínima 0,4 m. de diámetro.
- Tuberías de hormigón centrifugado, con campana armada y junta elástica o PVC corrugado.
- Pozos de registro visitables en los cambios de dirección y como mínimo cada 50 m. de alineaciones rectas.
- Profundidad máxima de la arista superior a 1,5 m., con justificación en cada caso de que las cargas exteriores no afectan a las conducciones.
- Se ajustarán en su construcción a la normativa vigente.

### **Artículo 11.4. Red de energía eléctrica.**

1) El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes, previniendo las cargas en función de los usos previstos y la intensidad edificadora.

2) En el suelo Urbano y Urbanizable las redes eléctricas de Alta, Baja y Media Tensión serán subterráneas. Se admitirán líneas aéreas que ya estén instaladas en los

polígonos industriales cuando su tensión sea superior a 24 KV.

Sólo se admitirán tendidos aéreos de media y baja tensión, en Suelo No Urbanizable.

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

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación y podrán ser subterráneos siempre que se resuelvan su acceso, directo desde la vía pública.

Previamente a la aprobación de los Proyectos de Urbanización por parte del Ayuntamiento, el Urbanizador presentará la documentación justificativa del punto de entronque y condiciones de suministro suscrito por la Compañía Suministradora, dichas condiciones se deberán incluir en los proyectos de urbanización.

### **Artículo 11.5. Red de Alumbrado Exterior.**

#### 1) Niveles de iluminación.

De acuerdo con el Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior los niveles de iluminación serán:

- Calles principales: ME2
- Calles secundarias: ME4b
- Viales zona rural: ME5
- Zonas peatonales: S2

Todos los proyectos deberán contener el correspondiente anexo de cálculos de iluminación, de acuerdo con las normas C.I.E., mediante la utilización de la matriz de intensidad de las luminarias. En estos cálculos se justificarán los niveles de iluminación, uniformidades, tipo de disposición y alturas adoptadas para calzadas y espacios públicos.

#### 2) Luminarias.

La luminaria "tipo" constará de una carcasa principal construida en fundición de aluminio inyectado, con accesos independientes para el equipo de encendido y sistema óptico, reflector de una sola pieza y cierra del sistema óptico de vidrio securizado o policarbonato.

La superficie reflectora será de una sola pieza y espesor mínimo de 1mm., siendo fácilmente accesible para su limpieza. Su superficie reflectante estará abrillantada, anodizada y sellada con una capa de espesor mínimo de 4  $\mu$  según normas UNE 38.013 y UNE 38.012.

Cumplirá el R.E. de B.T. y la norma UNE 20.315, como Clase 2. El grado de protección, de acuerdo a la norma UNE 20.324 será como mínimo:

- Sistema óptico IP-65
- Sistema eléctrico IP 44

El sistema de fijación, será acoplable a los soportes y permitirá regulaciones en la inclinación de  $\pm 3^\circ$  como mínimo.

El color de las luminarias será azul (RAL 5.003) en todas las calles, excepto en las integradas en zonas de jardines y plazas que será de color verde (RAL 6005).

### 3) Columnas.

La columna “tipo” estará constituida por poliéster reforzado con fibra de vidrio (P.R.F.V.) fabricadas según normas UNE 72-401 y 72-402 y CEN/TC parte 10, con placa de anclaje.

El color será preferentemente blanco en todas las calles y verde en jardines y plazas (RAL 6005).

### 4) Instalaciones.

Las redes de distribución serán obligatoriamente subterráneas vinculándose las obras de adecuación a tal condición en los Proyectos de Urbanización que se realicen. En las redes de alumbrado existentes las instalaciones se podrán realizar grapadas sobre fachadas.

Las lámparas a utilizar serán preferentemente de vapor de sodio de alta presión.

Las luminarias estarán dotadas de equipos de doble nivel para la reducción del flujo en horario nocturno, mediante línea de tele mando con dos conductores de  $2 \times 2,5 \text{ mm}^2$  de 1.000 v RV, accionadas mediante reloj situado en el cuadro general de mando y protección.

Junto a cada punto de luz o cruce de calles se realizará una arqueta de registro construida con paredes de hormigón en masa HM 20/P/20 ó ladrillo cerámico perforado, tomado con mortero de cemento 1:3, con unas dimensiones interiores de 0,40x0,40x0,60 mm. con tapa y marco de fundición dúctil, con el distintivo de “Alumbrado Público–Albatera”, sin publicidad ostentosa del fabricante, con las prescripciones de la norma EN-124, clase B-125.

Los tubos serán de plástico serán de sección circular, con diámetro mínimo de 90 mm. y 8 mm. de espesor tal que ofrezca la debida resistencia para soportar las presiones interiores (mínima 4 atmósferas). Los cruces de calzada se realizarán con 2 tubos.

La tensión de alimentación será trifásica de 230/400 v. y 50 Hz.

### **Artículo 11.6. Infraestructura de telefonía, telecomunicaciones y gas.**

Los presentes servicios se proyectarán de forma subterránea, de acuerdo con las Normas y Reglamentos sectoriales en vigor y con las indicaciones de los Servicios Técnicos de las Compañías suministradoras o adjudicatarias y del propio Ayuntamiento.

Previamente a la aprobación de los Proyectos de Urbanización por parte del

Ayuntamiento, el Urbanizador presentará la documentación justificativa del punto de entronque y condiciones de suministro suscritas por las Compañías Suministradoras o adjudicatarias, dichas condiciones se deberán incluir en los proyectos de urbanización.

#### **Artículo 11.7. Equipamientos y mobiliario urbano.**

En los proyectos de urbanización se deberá prever los equipamientos y mobiliario urbano necesario para el desarrollo de la actividad ciudadana como son: papeleras, bancos, contenedores RSU y recogida selectiva, señalización de calles, etc.

Todo el mobiliario urbano a instalar será del tipo normalizado por el Ayuntamiento, adjuntando detalles de los modelos a instalar. En las calles y plazas peatonales de mayor significación, el tipo de mobiliario urbano será objeto de estudio detallado, admitiéndose otras soluciones a las especificadas en estas normas.

Se deberá prever como mínimo, el siguiente mobiliario urbano:

- Papeleras: 1 Ud cada 100 ml (vías principales 1 Ud/50 ml).
- Bancos: 1 Ud cada 100 ml., pudiendo dispensar de la obligatoriedad en calle cuya acera sea inferior a 2 m.
- Contenedores RSU: situados en espacios habilitados para los mismos y a una distancia inferior a los 50 m. desde cualquier punto de la manzana y siempre cubriendo las necesidades del servicio, en función del uso y la intensidad edificatoria del sector.
- Señalización de calles, carteles en el inicio, final y cruces de calles. La instalación se realizará sobre pared o poste de sujeción.
- Señalización de tráfico vial de acuerdo con la legislación vigente y siempre sobre poste de sujeción independiente de la fachada.

#### **Artículo 11.8. Plan de actuación.**

##### **1) Inicio y seguimiento de las obras.**

El comienzo de las obras deberá ser comunicado con la suficiente antelación a los Servicios Técnicos Municipales, debiendo presentar el Urbanizador el correspondiente Planning de trabajo.

Durante la ejecución de las obras no deberá cubrirse ninguna unidad de obra sin que la misma haya sido previamente revisada y aprobada por dichos Servicios Técnicos.

Los Servicios Técnicos Municipales requerirán los ensayos y pruebas de materiales que consideren necesarios y oportunos, además de los fijados en el correspondiente plan de control de obra, para comprobar la calidad y ejecución de los materiales empleados. El importe de dichos ensayos será a cargo del Urbanizador.

En las obras de Urbanización que afecten a otros Organismos Públicos o Privados diferentes de este Ayuntamiento, el Urbanizador deberá obtener de los mismos los permisos correspondientes, previamente al inicio de las obras.

Las pruebas y ensayos de las conducciones (estanqueidad y presión) a ejecutar serán realizadas por el Urbanizador bajo la supervisión de los Servicios Técnicos Municipales, que verificarán la validez o no de las mismas.

## 2) Recepción de las Obras.

Las obras serán recibidas una vez que estén acabadas y legalizadas ante los Organismos Oficiales e informadas favorablemente por las empresas suministradoras de los servicios instalados, debiendo aportar la siguiente documentación, por duplicado:

- Certificado de los Técnicos Directores de cada una de la obras.
- Documentación Digitalizada del estado final de las obras (planta general, perfiles y acometidas) sobre topográfico municipal u otro más reciente a escala E:1/1.000.
- Actas de puesta en servicio definitiva de las instalaciones eléctricas.
- Acta de recepción de las obras e instalaciones de Agua potable, Electrificación, Canalización Telefónica, Infraestructura de Telecomunicaciones, Gas canalizado, etc, por parte de las Compañías y/o Concesionarias.
- Dossier del Plan de control y ensayos realizados a lo largo de las obras, suscrito por Laboratorio homologado.

Las obras de urbanización se entenderán aceptadas provisionalmente a los tres meses de su ofrecimiento formal al Ayuntamiento sin respuesta administrativa expresa. A los nueve meses de la aceptación provisional esta devendrá definitiva, pasando los gastos de conservación a cargo de la administración, salvo que esta reclame la reparación de deficiencias observadas.

La aceptación definitiva se entiende sin perjuicio de las acciones, incluso civiles, que asistan a la Administración o a los administrados, por daños derivados de vicios ocultos.

La conservación de las obras públicas municipales será responsabilidad del Ayuntamiento desde su recepción definitiva, siendo antes del urbanizador.

## CONDICIONES ESTÉTICAS Y DE SEGURIDAD

### **Artículo 11.9. Condiciones estéticas.**

Además de lo establecido en el Título II. Protección y Ordenación del Paisaje, de la Ley 4/2004 de la Generalitat, el mantenimiento y en su caso, mejora, de la imagen urbana o del paisaje hace necesaria la aplicación de las siguientes condiciones estéticas, y ello sin perjuicio de la aplicación de cualesquiera otros preceptos o disposiciones de obligado cumplimiento.

#### 1.- Protección del paisaje y medio ambiente

Independientemente de las zonas de protección que expresamente se señalan en estas NNUU, la protección del medio ambiente y la defensa de los valores paisajísticos

en general constituyen uno de los objetivos principales del mismo. A tal efecto deberán observarse las siguientes normas:

- a) Los desmontes y terraplenes que se produzcan por la ejecución de movimientos de tierra, deberán ser tratados adecuadamente, con jardinería o arbolado, al objeto de restaurar las condiciones naturales del paisaje. 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 cara vegetal y la flora.
- b) Los bloques o cuerpos de edificación deberán ser orientados, siempre que sea posible, en la dirección que menos obstaculicen a las vistas de interés, especialmente en los márgenes de las carreteras. Toda actuación que pueda alterar de modo importante el equilibrio ecológico, el paisaje natural o introduzca cambios sustanciales en la geomorfología necesitará presentar un estudio de sus consecuencias, juntamente con la documentación preceptiva.
- c) En el entorno de los núcleos, sectores o edificios de interés histórico-artístico o pintoresco, deberán estudiarse las alturas de la edificación de modo que no se afecte a la escala y composición de los conjuntos. Se cuidará especialmente el perfil característico de la ciudad desde el exterior evitando la ruptura de la armonía general con la aparición de edificios de altura y carácter o aspecto externos discordantes con el ambiente del entorno.
- d) Se protegerán los edificios de todo tipo y destino que por sus características formen parte integrante del paisaje, prohibiéndose cualquier construcción que afecte a la visibilidad de los mismos. Cualquier proyecto de movimiento de tierras, talas o plantación de árboles que suponga un cambio del destino agrícola de los terrenos colindantes, precisará autorización, que se otorgará a la vista de las garantías ofrecidas por el solicitante, en relación con la conservación del edificio o del paisaje en general. Iguales medidas de protección del paisaje se tendrán en cuenta, cuando se trate de la colocación de carteles y anuncios en la proximidad de las carreteras, la localización de basureros, estercoleros, cementerios de coches, tendidos de líneas eléctricas, telegráficas y telefónicas; la colocación de imágenes y símbolos en las cumbres de montaña y cualquiera otra acción que pueda afectar de modo notorio a las calidades paisajísticas.

## 2.- Materiales de fachada.

- a) Como regla general no será obligatorio construir o revestir de ningún tipo de material específico las fachadas de los edificios, la planta baja, los zócalos, ni cualquier otra parte de ellos. Sin embargo se podrá exigir un tratamiento unitario en lo que a materiales, color y formas se refiere para la fachada, medianeras y elementos técnicos de instalaciones de un mismo edificio.

- b) Se podrá emplear en todos los casos estucos o pinturas sobre revestimientos de mortero de cemento. Se exigirá que sean de esmerada ejecución y de máxima calidad y su colorido se adecue a la gama cromática de su entorno.

### 3.- Instalaciones y canalizaciones en fachadas

Las instalaciones o canalizaciones deberán estar empotradas en fachada.

Las instalaciones no perjudicarán la estética de las fachadas; no podrán sobresalir más de 0,30 m. del paramento de la fachada, salvo que se encuentren dentro de terrazas, o en marquesinas en planta baja, sin que pueda sobresalir del espacio en planta delimitado por éstas. La instalación de aparatos de aire acondicionado en los huecos de plantas de pisos y visibles desde la vía pública, podrá condicionarse a la modificación de la carpintería para su correcta armonización, e incluso podrá denegarse si cupiera dicha instalación en paramentos con apertura de rejillas.

Las canalizaciones se dispondrán ocultas en las nuevas edificaciones. En las obras en los edificios ya construidos podrán autorizarse bajantes de aguas pluviales, columnas para suministros no previstos.

Las canalizaciones dispuestas a altura menor de 2,20 m. sobre la rasante de la acera o del terreno serán de fundición o dispondrán de protección mediante reja de forma adecuada a la canalización que se protege. En todo caso, se integrarán en la fachada en adecuadas condiciones de ornato y seguridad.

### 4.- Tratamiento de las Medianeras

1.- Cuando como consecuencia de obras de nueva edificación resultaren, en la misma, medianerías visibles desde la vía pública cuya presencia fuere de gran relevancia, deberán ser tratadas en sus materiales de manera semejante a las fachadas de la edificación.

2.- Las medianerías visibles desde la vía pública se mantendrán en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, debiendo tener un color de la misma tonalidad que el predominante en la fachada. El Ayuntamiento podrá imponer como condición a las Obras en los Edificios, si no supone desvío de su objetivo, la obligación de tratamiento de las medianerías del edificio en cuestión.

3.- En el caso particular de las medianeras que den a espacios libres o parques y jardines urbanos, éstas perderán su calidad de tales y deberán tener un tratamiento de fachada, permitiéndose la aparición de aberturas sin necesidad de retranqueos.

Se podrán abrir huecos o decorarlas con materiales adecuados, etc., previo proyecto de reforma aprobado por el Ayuntamiento y según los plazos que éste estableciera según la importancia de tales medianerías en el aspecto urbano.

Se prohíben todo tipo de cuerpos y elementos salientes a los espacios libres o parques y jardines urbanos.

### 5.- Adaptación topográfica y movimientos de tierras.

En las parcelas con pendiente y en los casos en que sea imprescindible la nivelación del suelo en terrazas, éstas se dispondrán de tal forma que la cota de cada una cumpla las siguientes condiciones.

- a) Las plataformas de nivelación junto a los lindes no podrán situarse a más de 1'50 metros por encima o más de 2'20 metros por debajo de la cota natural del linde.
- b) La plataforma de nivelación en interior de parcela deberá disponerse de modo que no rebase unos taludes ideales de pendiente 1:3 (altura:base) trazados desde las cotas por encima o por debajo posibles de los lindes. Los muros interiores de contención de tierras no podrán rebasar en la parte vista una altura de 3'70 metros.
- c) Se garantizará la estabilidad de las tierras de todos los linderos y de la vía pública.

### 6.- Vallas.

1.- Las vallas con frente a espacios públicos deberán sujetarse en toda su longitud a las alineaciones y rasantes de éstos.

2.- En el medio urbano, la altura máxima de cercas opacas será de 2'00 metros medidos desde la cota natural del terreno en cada punto de linde. El resto hasta 3'00 metros será de tela metálica, color reja o vegetal.

3.- No se permitirá incrementar la altura de las cercas opacas con instalaciones de tipo frontones o similares.

En el resto del suelo, la cerca se dispondrá sobre la alineación y se realizará a base de cerca vegetal, tela metálica, celosía o reja de hierro o acero con altura máxima de 3'00 m. pudiendo disponer de un zócalo opaco de altura no superior a 1'00 m. Todos los solares deben estar obligatoriamente vallados hasta su edificación.

### 7.- Vallas publicitarias.

1.- En el medio rural se prohíben las vallas publicitarias, salvo las informativas con carácter discrecional por parte del Ayuntamiento. En los suelos Protegido serán acordes con el entorno.

2.- En el medio urbano sólo podrán colocarse vallas publicitarias en los cerramientos provisionales de solares o en espacio libre de parcelas cuyo uso característico fuese comercial, o industrial.

3.- Las vallas publicitarias e informativas que se pretendan instalar en suelo de dominio público que supongan un uso especial del mismo, estarán sometidas a concesión administrativa previo concurso público, y solo podrán tramitarse si se integran en un proyecto global de señalización de casco urbano o parte de él, no obstante, el Ayuntamiento, discrecionalmente, podrá autorizar carteles informativos

direccionales con el diseño y materiales que estime oportunos y en ubicaciones que no dificulten la ordenación viaria, ni entorpezcan la circulación peatonal y rodada.

4.- En los edificios en construcción, mientras dure ésta, se podrá libremente instalar vallas publicitarias, dentro del ámbito delimitado por la construcción de edificio.

### **Artículo 11.10. Condiciones de seguridad y funcionamiento.**

#### 1. Condiciones sobre seguridad contra incendios.

A los efectos de establecer las condiciones que deben reunir los edificios para proteger a sus ocupantes frente a los riesgos originados por un incendio y prevenir daños en los edificios o establecimientos próximos a aquel en el que se declare un incendio, así como establecer y definir los requisitos que deben satisfacer y las condiciones que deben cumplir los establecimientos e instalaciones de uso industrial para su seguridad en caso de incendio, se tendrá en cuenta la normativa sectorial estatal o autonómica en vigor, que en este momento corresponde:

- Código Técnico de la Edificación – DB SI Seguridad en caso de incendio.
- Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales que esté vigente en cada momento.

#### 2. Condiciones sobre limitación de ruidos y vibraciones.

Será de obligado cumplimiento la normativa sectorial siguiente:

- Documento Básico de Protección frente al Ruido del Código Técnico de la Edificación, DB-HR, Real Decreto 1371/2007.
- Ley 7/2.002 de 3 de diciembre de Protección contra la Contaminación Acústica.

En todo caso, en suelo de uso residencial, entre las 22 h. y las 8 h. no se deberá oír ningún ruido de fondo, detectable sin equipo de medida, de actividades de uso terciario, en el interior del domicilio del vecino más afectado por las molestias.

Los establecimientos situados en zona urbana residencial con nivel sonoro interno igual o superior a 75 dB(A), desarrollarán su actividad con las puertas y ventanas cerradas, debiendo estar dotados de doble puerta y ventilación para extracción y evacuación mediante conducto exclusivo con salida por encima de la cubierta del edificio.

No se permitirá ninguna vibración detectable directamente sin instrumento de medidas en el interior de edificios destinados a cualquier uso.

#### 3. Condiciones respecto al uso del alcantarillado.

Las condiciones del uso de la red de Alcantarillado deberán cumplir los requisitos previstos en la Ordenanza Municipal sobre vertido a la red Municipal de Alcantarillado.

#### 4. Condiciones respecto a la emisión de humos, gases , olores y polvos en suspensión.

##### 4.1.- Humos.

a) Quedan prohibidas en todos los casos las salidas de humos a fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, debiendo disponerse conductos que superen en 2 m. la altura de del edificio o de los edificios próximos situados a una distancia menor de 10 m.

b) Será exigible en todos los locales de planta baja o situados en cualquier planta del edificio aunque su uso no estuviera especificado en el momento de la construcción, la instalación de un tubo de evacuación de humos y gases hasta la cubierta del edificio, con las mismas condiciones del punto a). Dicho tubo deberá disponer de un diámetro mínimo de 25 cm. cada 100 m<sup>2</sup>. de local o fracción, o sección equivalente.

c) Las chimeneas podrán situarse en el interior de la edificación, junto a la misma, preferentemente en patios, adosados a paramentos, debiendo estar convenientemente aisladas para evitar las molestias propias de la radiación de calor.

Dispondrán de un registro para lo toma de muestras situado en un lugar accesible y de un filtro depurador obligatorio en las salidas de humos de chimeneas industriales, cocinas de hoteles, restaurantes y bares con preparación de comidas.

d) No podrán instalarse chimeneas en fachadas exteriores, salvo en el supuesto de instalaciones industriales en suelos así calificados.

e) A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación no se permitirá ninguna emisión de humo gris visible, de sombra igual o más oscura a la intensidad 2 de la escala Micro Ringleman, excepto para el humo gris visible de intensidad de sombra igual a 3 de dicha escala, emitido durante 4 minutos solamente en todo un período de 30 minutos.

##### 4.2.-Gases

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen, se ajustarán a los valores máximos admitidos por la Ley 38/1.972 de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico y su Reglamento aprobado por el Decreto 833/1.975 de 6 de febrero, para la contaminación atmosférica producida por las industrias y la reglamentación que la desarrolla, así como modificaciones posteriores.

Su instalación cumplirá las mismas condiciones del apartado anterior.

##### 4.3.-Olores.

Toda actividad para poder situarse en medio urbano o polígonos industriales,

no podrá realizar operaciones que generen la emisión de gases o vapores con olor desagradable directamente perceptible sin necesidad de instrumentos en los lindes de la propiedad desde la que se emitan los olores

#### 4.4.- Otras formas de contaminación.

No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas y polvos u otras formas de contaminación del aire, del suelo o del subsuelo que causen suciedad o que puedan causar peligro a la salud humana, a la vida animal, vegetal o a otros bienes.

#### 5.-Emisiones de radiactividad, deslumbramiento y perturbaciones eléctricas.

a) Se prohíbe la emisión de radiaciones peligrosas por cualquier actividad. Las actividades relacionadas con la radiactividad se regirán por la normativa estatal específica de obligado cumplimiento.

b) Los deslumbramientos producidos por fuentes luminosas de gran intensidad o por procesos de incandescencia a elevadas temperaturas, no serán perceptibles fuera del espacio en que se produzcan y, si fueran al aire libre, fuera de la parcela respectiva.

c) Las perturbaciones eléctricas producidas por una actividad no afectarán a otras instalaciones, equipos o aparatos distintos de los que las produzcan y que fueran de distinto titular o usuario.

#### 6.-Instalaciones de climatización.

a) La salida de aire caliente procedente de instalaciones de calefacción o refrigeración de actividades no se realizará sobre la vía pública, sino, preferentemente en la cubierta del edificio, patio o espacios libres de la parcela.

Cuando por tratarse de edificios ya existentes donde no resultara posible esta solución, podrá realizarse la salida del aire a vía pública, siempre que el punto de salida esté a una altura mínima de 3 m. sobre el nivel de la acera, que se encuentre protegido con rejilla y que no produzca goteos u otras molestias similares.

b) Los equipos y canalizaciones se integrarán adecuadamente en la edificación en espacios habilitados al efecto. En los proyectos de obras de nueva edificación y de reestructuración, se tendrán en cuenta las limitaciones señaladas en este artículo, así como las que pudieran derivarse de las condiciones estéticas de la edificación, a fin de prever los espacios necesarios para las instalaciones de climatización e incluso para la evacuación de humos y gases derivados del funcionamiento de los equipos.

#### 7. Condiciones de funcionamiento.

Los lugares de observación en los que se determinará las condiciones de funcionamiento de cada actividad serán las siguientes:

a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvos, residuos o cualquier otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radiactivas.

En el punto o puntos en donde se pueda originar el siniestro, en el caso de peligro especial de incendio o de explosión.

b) En los límites de la línea de solar, parcela o muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.

#### CONDICIONES GENERALES HIGIENICAS

##### **Artículo 12: Disposiciones Generales.**

1. Todas las edificaciones destinadas a viviendas, deberán cumplir las condiciones mínimas establecidas por los reglamentos y disposiciones vigentes en el momento de la aprobación del Plan y por aquellos que aparezcan durante la vigencia del mismo.

Exigencias Basicas de diseño de viviendas y alojamientos de la Comunidad Valenciana (Decreto 151/2009) y lo dispuesto en el CTE.

##### **Artículo 13: Viviendas Interiores.**

Se autorizan las viviendas interiores. En todo caso se estará a lo dispuesto en las Exigencias Basicas de diseño de viviendas y alojamientos de la Comunidad Valenciana (Decreto 151/2009) y lo dispuesto en el CTE.

##### **Artículo 14: Viviendas en sótanos y semisótanos.**

1. No se permiten viviendas en sótanos ni semisótanos.

2. La altura libre en sótanos y semisótanos no podrá ser inferior a 2,20 metros libres, descontando todo elemento estructural o de instalaciones.

3. En edificación abierta o aislada deberán respetar las condiciones de retranqueo exigidas a la edificación por encima de la rasante.

##### **Artículo 15: Condiciones de Salubridad.**

Todas las viviendas de nueva planta cumplirán lo establecido en el CTE.

##### **Artículo 16: Condiciones de dotación.**

Todas las viviendas de nueva planta cumplirán lo establecido en el CTE.

## **ORDENACIÓN DE SUELO DE RESERVA DOTACIONAL**

### **RED DE EQUIPAMIENTO BASICO (CLAVE AD/ID/TD)**

#### **Artículo 17: Definición.**

Corresponde este sistema al suelo dedicado a usos comunitarios de exigencia colectiva, como son el uso administrativo, asistencial, sanitario, religioso, comercial, cementerio, transporte, culturas, salas de reunión y espectáculos, e instalaciones e infraestructuras.

#### **Artículo 18: Condiciones de edificación.**

Serán las correspondientes a la tipología edificatoria de la zona en la que se encuentra enclavada la parcela, atendiendo a la normativa que le sea de aplicación por competencias de la Administración Autonómica o Estatal correspondiente.

### **RED DE EQUIPAMIENTO ESCOLAR (CLAVE ED)**

#### **Artículo 19: Definición.**

Corresponde este sistema al suelo dedicado a la enseñanza de carácter público o privado, a la investigación, talleres de enseñanza, academias, etc.

#### **Artículo 20: Condiciones de edificación.**

Serán las correspondientes a la tipología edificatoria de la zona en la que se encuentren.

### **RED DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (CLAVE RD)**

#### **Artículo 21: Definición.**

Corresponde a los planos destinados a la práctica y enseñanza de cultura física y deportes, y locales e instalaciones anejos a afines con este uso.

#### **Artículo 22: Condiciones de edificación.**

Serán las correspondientes a la tipología edificatoria de la zona, salvo que por circunstancias muy justificadas de funcionamiento de la instalación deportiva que se trate haya que variar estas, sin perjuicio de los retranqueos correspondientes a la tipología edificatoria de la zona.

### **RED DE ESPACIOS LIBRES (CLAVE QL/JL/AL)**

#### **Artículo 23: Definición.**

Comprende este sistema los suelos que siendo de titularidad pública, con la excepción de lo indicado en el artículo siguiente, quedan sistematizados mayoritariamente como espacios libres con arbolado y jardinería, como:

- a) Parques urbanos (QL)
- b) Jardines (JL)
- c) Areas de juegos (AL)

#### **Artículo 24: Condiciones de la edificación.**

1. Las edificaciones deberán respetar el carácter de parque, jardín o espacio libre como son instalaciones técnicas, juegos y pequeñas concesiones.

RED VIARIA (CLAVE RV)

#### **Artículo 25: Definición.**

Este sistema comprende las instalaciones y espacios reservados por el trazado de la red viaria.

#### **Artículo 26: Intersecciones.**

En los cruces entre dos vías de la red básica, situados en cualquier tipo de suelo, la edificación de nueva planta no podrá invadir el área suplementaria de protección de cruces definida en cada esquina por las alineaciones y servidumbre cuando existan.

En las calles pertenecientes a las Claves 1 y 2 las alineaciones serán las reflejadas en los planos de alineaciones, contemplando la formación de chaflanes en donde específicamente se refleje. En las calles pertenecientes a la Clave 3 y 5 cuyo ancho sea superior a ocho metros, la dimensión del chaflán será de tres metros. Solo se exceptuarán de este criterio aquellos chaflanes de mayor dimensión recogidos explícitamente en los planos a escala 1:1.000 de este Plan General, que prevalecerán sobre los derivados del criterio anterior.

#### **Artículo 27: Regulación de la zona.**

1. Será de aplicación para esta zona la normativa y legislación estatal y autonómica vigente sobre la materia.

2. En la zona de dominio público de los viales no se permitirá ninguna instalación ni servidumbre de los edificios, tales como claraboyas de iluminación o sótanos, rejillas de ventilación, bocas de carga de combustible, etc.

RED DE PROTECCION DE CAUCES Y BARRANCOS (CLAVE B)

#### **Artículo 28: Definición y servidumbres.**

Constituyen esta clave los terrenos no incluidos como suelo no urbanizables de protección especial destinados a los ríos, ramblas y ribera y los espacios laterales que constituyen su cauce y lecho natural, definidos por el Plan General.

### **Servidumbres**

Queda prohibida toda edificación sobre estos terrenos debiendo separarse de los mismos hasta la línea de los retranqueos que para cada zona y tipología edificatoria se delimiten

RED FERROVIARIA (CLAVE F)

#### **Artículo 29: Definición y delimitación.**

Sin perjuicio de la competencia estatal o autonómica en materia de ferrocarriles, este Plan contiene las determinaciones que, desde la perspectiva de la ordenación urbana deben establecerse respecto del suelo afecto a esta red estructural, en el que se incluyen las vías de ferrocarril, definida en los planos de ordenación y las estaciones anejas, y de su entorno de protección sometido a un régimen de limitaciones.

Las edificaciones, instalaciones y, en su caso, los usos en el suelo inmediato a las vías férreas y en su zona de servidumbre, estarán sujetos a las limitaciones que, por razones de seguridad, conservación o servidumbre de las vías, se establecen en la legislación de ferrocarriles. En cualquier caso, para su implantación requerirán informe de R.E.N.F.E.

Este Plan establece, por razones de ordenación urbana, la no edificabilidad de la franja que discurre a uno y otro lado del ferrocarril. Los edificios o instalaciones de servicio directo de la red ferroviaria que requieran, por exigencias del servicio, un emplazamiento más próximo a la vía, quedan exceptuados de este régimen.

RED DE PROTECCION ARQUEOLOGICA (CLAVE G)

#### **Artículo 30: Definición.**

Constituye esta clave los terrenos incluidos como suelo no urbanizable, de protección arqueológica y que deben ser preservados de cualquier actuación no contemplada en la Normativa al respecto.

### **CAPITULO IV: SUELO URBANO**

#### **Artículo 31: División en zonas.**

1. El suelo urbano se subdivide en zonas, delimitadas en el documento gráfico correspondiente, a las que son de aplicación, además de las determinaciones contenidas en éste y los anteriores capítulos, las Normas particulares de cada zona desarrolladas en la Normativa del Plan General.

2. Se establecen en suelo urbano las siguientes zonas:

- |          |                     |           |
|----------|---------------------|-----------|
| - Zona 1 | Núcleo Histórico    | (Clave 1) |
| - Zona 2 | Ampliación de casco | (Clave 2) |



**Artículo 36: Condiciones de uso y estéticas.**

Dado que se trata de suelos urbanos con tipologías similares al Núcleo Histórico (Clave 1) las condiciones de uso serán las establecidas en el Art. 60 de estas Ordenanzas y las condiciones estéticas serán las establecidas en el Art. 59.

ZONA 3 ENSANCHE (CLAVE 3)

**Artículo 37: Definición y tipo de ordenación.**

La zona de Ensanche está constituido por el suelo urbano consolidado a partir de la década de los 60 aproximadamente y que en la actualidad todavía se están desarrollando unidades de ejecución.

Está delimitado por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Ordenación Estructural, Clasificación del Suelo, Zonas de Ordenación.

**Artículo 38: Condiciones de uso.**

Las condiciones de uso serán las determinadas en el Art. 60 de estas Ordenanzas, excepto almacenes de superficie mayor de 500 m<sup>2</sup>.

ZONA 5 BLOQUE AISLADO (CLAVE 5) SERRALBA

**Artículo 39: Definición y tipo de ordenanzas.**

La zona de Viviendas aisladas y Viviendas adosadas están constituidas por el suelo urbano de la periferia, lindando con el suelo urbanizable y está delimitado por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Ordenación Estructural, Clasificación del Suelo, Zonas de Ordenación.

**Artículo 40: Condiciones de uso.**

El uso predominante es el residencial, no pudiéndose destinar parcela independiente para uso distinto a este, haciendo desaparecer el uso residencial de la misma, salvo las zonas de equipamientos básicos (destinados a usos distintos al residencial) específicamente expresadas en la documentación gráfica. Los usos admitidos, compatibles con el residencial son:

- Garaje aparcamiento
- Comercial
- Oficinas
- Asistencial
- Sanitario
- Comunicación
- Cultural y enseñanza

**VIVIENDAS AISLADAS (CLAVE 5) AIS. EL MOCO****Artículo 41: Definición y tipo de ordenanzas.**

La zona de agrupaciones de Viviendas aisladas originadas en suelo rustico que se resuelven como suelo urbano de la periferia y está delimitado por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Ordenación Estructural, Clasificación del Suelo, Zonas de Ordenación.

**Artículo 42: Condiciones de uso.**

El uso predominante es el residencial, no pudiéndose destinar parcela independiente para uso distinto a este, haciendo desaparecer el uso residencial de la misma, salvo las zonas de equipamientos básicos (destinados a usos distintos al residencial) específicamente expresadas en la documentación gráfica. Los usos admitidos, compatibles con el residencial son:

- Garaje aparcamiento
- Comercial
- Oficinas
- Asistencial
- Sanitario
- Comunicación
- Cultural y enseñanza
- Almacenes con superficie inferior a 100m2.

**Artículo 43: Condiciones estéticas.**

No se imponen condiciones estéticas en esta clave.

**ZONA 6 INDUSTRIAL AISLADA (CLAVE 6) INA****Artículo 44: Definición y tipo de ordenanzas.**

La zona Industrial aislada está constituida por el complejo industrial del Mos del Bou, situado al Sur-Oeste del Término municipal.

Está delimitado por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Ordenación Estructural, Clasificación del Suelo, Zonas de Ordenación.

**Artículo 45: Condiciones de uso.**

a.- Uso dominante Industrial.

b.- Usos compatibles:

Terciario: con las limitaciones que, en su caso, establezca la ficha de zona.

Talleres artesanales con las limitaciones que establezca la ficha de zona.

c.- Usos incompatibles:

Residencial, en todas sus modalidades, salvo viviendas destinadas a la

residencia de la vigilancia de la industria.

## **CAPITULO V: SUELO URBANIZABLE ORDENADO**

### **Artículo 46: División en zonas.**

1.- El suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente se subdivide en zonas por unidades de ejecución (aunque a su vez se puedan subdividir en unidades más pequeñas para su ejecución) delimitadas en los documentos gráficos de este Plan, a las que son de aplicación además de las determinaciones de carácter general de éste y anteriores capítulos, las Normas particulares de zona, desarrolladas como documento independiente en este Plan General.

Se ordena pormenorizadamente todo el suelo urbanizable de ejecución más inmediata, el situado en el borde de las zonas y el parcialmente consolidado, definiendo las alineaciones, dotaciones públicas, tipología de la edificación, edificabilidad, densidad de viviendas y delimitando las áreas de reparto y las unidades de ejecución, determinando su aprovechamiento tipo.

Para que este suelo sea edificable, es necesario el desarrollo de los correspondientes Unidad de Ejecución mediante un Programa de Actuación Integrada.

### **ZONA 5 BLOQUE AISLADO (CLAVE 35) BA**

### **Artículo 47: Definición y tipo de ordenanzas.**

La zona de Bloque aislado de viviendas previstas como ampliación del casco urbano y está delimitado por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Ordenación Estructural, Clasificación del Suelo, Zonas de Ordenación.

### **Artículo 48: Condiciones de uso.**

El uso predominante es el residencial, no pudiéndose destinar parcela independiente para uso distinto a este, haciendo desaparecer el uso residencial de la misma, salvo las zonas de equipamientos básicos (destinados a usos distintos al residencial) específicamente expresadas en la documentación gráfica. Los usos admitidos, compatibles con el residencial son:

- Garaje aparcamiento
- Comercial
- Oficinas
- Asistencial
- Sanitario
- Comunicación
- Cultural y enseñanza
- Almacenes de superficie inferior de 300m<sup>2</sup>.

## EDIFICACIÓN ABIERTA TERCARIO (CLAVE 37)

### **Artículo 49: Definición y tipo de ordenanzas.**

La zona está constituida por el Sector 1 situado al Sur-Este del Término municipal así como regula las diferentes zonas del núcleo urbano, situadas en los accesos a la población desde las diferentes carreteras que llegan a ella.

Está delimitado por las áreas expresamente grafiadas con esta identificación en los planos de Ordenación Estructural, Clasificación del Suelo, Zonas de Ordenación.

### **Artículo 50: Condiciones de uso.**

a.- Uso dominante Terciario.

b.- Usos compatibles:

Talleres artesanales con las limitaciones que establezca la ficha de zona.

c.- Usos incompatibles:

Residencial, en todas sus modalidades, salvo viviendas destinadas a la residencia de la vigilancia del terciario.

Industrial.

## **CAPITULO VI: SUELO URBANIZABLE NO ORDENADO**

### DISPOSICIONES COMUNES

### **Artículo 51: Generalidades.**

1. En este capítulo se regula el régimen del suelo urbanizable que el Plan no ordena pormenorizadamente, cuyo desarrollo es opcional y requiere la aprobación de planeamiento parcial y del correspondiente Programa.

2. Para todo el suelo así clasificado el Plan delimita los sectores de planeamiento y las áreas de reparto, determinando la ordenación estructural, los estándares dotacionales mínimos en cada zona, los índices de edificabilidad, tipo de ordenación y densidad de viviendas máxima.

3. Para cada zona el Plan establece el aprovechamiento tipo, señala los usos característicos, los usos compatibles y los prohibidos.

4. El Plan establece para todo el suelo las condiciones necesarias para su incorporación al proceso urbanizador, lo que deberá recogerse en el Programa que lo desarrolle.

### **Artículo 52: Condiciones de uso.**

Serán de aplicación para su desarrollo los usos definidos en el artículo 68.

## **CAPITULO VII: SUELO NO URBANIZABLE**

### DISPOSICIONES COMUNES

#### **Artículo 53: Disposiciones generales.**

Las Ordenanzas de aplicación en el suelo no urbanizable desarrolladas en los artículos siguientes, lo serán en función de los distintos usos permitidos en dicho suelo de acuerdo con la normativa del Plan General y con la Ley del suelo no urbanizable (Ley 4/1992 de 5 de junio) de la Generalitat Valenciana.

Los parámetros de distancias mínimas a linderos, ejes de caminos y viales que se establezcan para las distintas construcciones e instalaciones, deben entenderse de aplicación tanto a la construcción principal como a toda construcción o instalación auxiliar de cualquier tipo que exista en la parcela, ya sea por encima o por debajo de la rasante, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente.

La altura total de la edificación queda referida a la máxima que puede alcanzar cualquier elemento de la edificación, tales como cumbres, torreonos u otros de los permitidos por encima de la altura reguladora máxima.

#### **Artículo 54: Vallados.**

Las cercas y vallados con frente a viales, dotaciones y espacios y espacios verdes se ajustarán en toda su longitud a las alineaciones y rasantes de éstos, salvo lo dispuesto por la legislación de carreteras.

La distancia mínima de cercas y vallados a ejes de caminos no calificados expresamente como viales será de 4 m.

La altura máxima de cercas será de 1,20 m. medidos desde la cota natural del terreno en cada punto del linde si son opacas. Dicha altura podrá alcanzar los 2,20 m, en el caso de ser caladas.

## **CAPITULO VIII: REGULACION DE ACTIVIDADES**

### DISPOSICIONES GENERALES

#### **Artículo 55. Implantación de los usos en las edificaciones.**

A los efectos de su compatibilidad con viviendas y otras actividades, en función de los motivos causantes de la molestia, nocividad, insalubridad, peligrosidad o impacto ambiental para las personas y sus bienes; y de acuerdo con lo establecido en el Decreto 54/90 de 26 de marzo del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el Nomenclátor para el desarrollo de la Ley de la Generalitat Valenciana 3/89 de 2 de mayo de Actividades Calificadas, se consideran las siguientes intensidades de usos industriales y terciarios:

Intensidad 1: Comprende aquellas actividades inocuas, considerando como tales las incluidas en la Orden de la Consellería de Gobernación de 10 de enero de 1.983, por

la que se aprueba la Instrucción 1/83 en la que se dictan las normas para la aplicación del R.A.M.I.N. y P. Incluye también las actividades consideradas como “Índice Bajo” Grado 1 por el Anexo 2 del Nomenclátor. Por lo tanto pueden situarse en zonas urbanas sin ocasionar molestias apreciables para la comunidad circundante, al no precisar medidas correctoras especiales.

Intensidad 2: Corresponde a las actividades que pueden situarse en zonas urbanas sin molestias apreciables, pero debiendo adoptar alguna medida correctora. Son las consideradas como “Índice bajo” Grado 2 por el Anexo 2.

Intensidad 3: Engloba aquellas actividades cuya situación en zonas urbanas exige la adopción de medidas correctoras generalizadas tales como aislar acústicamente los cerramientos que limitan la actividad, sistemas de absorción de olores, actividades comprendidas en el grupo B del Decreto 833/1.975, depuración de vertidos, riesgo de incendio Medio. Son las consideradas como “Índice medio” Grado 3 por el Anexo 2.

Intensidad 4: Corresponde a las actividades que aunque se doten de medidas correctoras por sus características intrínsecas son incompatibles con viviendas y otras actividades, siendo admisibles, previa la adopción de medidas correctoras en polígonos de servicios o industriales y zonas urbanas donde no coexistan con viviendas. Son las consideradas como “Índice alto” Grado 4 del Anexo 2.

Intensidad 5: Corresponde a aquellas actividades que debido a sus molestias por ruidos o vibraciones, emisión de olores o vertidos contaminantes, nocividad, insalubridad o posibilidad de emisión de radiaciones ionizantes, riesgo de incendio y explosión u otras causas, sea inadmisibles su implantación en el tejido urbano residencial y aún en polígonos industriales con limitaciones y siempre con mantenimiento de medidas de seguridad y alejamiento de otras actividades. Grado 5 del Anexo 2.

#### **Artículo 56: Condiciones generales de seguridad frente a los riesgos de incendio y explosión.**

Las presentes Normas establecen con carácter general las condiciones de prevención y protección que deben reunir los locales, establecimientos industriales y actividades frente a los riesgos de explosión o incendio.

En el Municipio de Albaterra se adoptan las determinaciones, niveles de riesgo, definiciones, notaciones y unidades que figuran en el DB-SI, Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio del Código Técnico de la Edificación, o normativa que la sustituya, así como el Reglamento de Seguridad Contra Incendios en los Establecimientos Industriales o normativa que la sustituya.

A los efectos de prevención de los riesgos de explosión e incendio, se tendrá en cuenta el riesgo intrínseco de las actividades y la situación relativa de éstas respecto a otros edificios o a otras actividades enclavadas en el mismo edificio.

Con carácter general, se prohíbe la utilización de plantas sótano para locales de trabajo o actividades abiertas al público, con excepción de lo que dispone el DB-SI y los garajes - aparcamientos.

**Artículo 57: Condiciones generales respecto al uso del alcantarillado y a los vertidos de aguas residuales.**

En el Municipio de Albaterra el uso del alcantarillado y las calidades y características de los vertidos de aguas residuales se ajustarán a lo que dispone la Ordenanza Municipal de Alcantarillado vigente o normativa que la sustituya. En todo caso se estará a lo dispuesto en las ordenanzas medioambientales reflejadas en el Estudio de Impacto Ambiental que complementa a este Plan General y las cuales pasan a formar parte del cuerpo normativo de éste último.

**Artículo 58: Condiciones generales respecto a la emisión de contaminantes Gaseosos.**

Las condiciones de emisión de contaminantes gaseosos en el Municipio de Albaterra se ajustarán a lo que dispone la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico y reglamentación que la desarrolla.

Quedan limitadas la capacidad de las emisiones y los niveles de dióxido de azufre, ácido sulfhídrico, óxidos de nitrógeno y resto de compuestos orgánicos e inorgánicos a los máximos establecidos por el Decreto 833/1975 para la previsión 1980, de forma que se garanticen las condiciones de salubridad del medio ambiente y el cumplimiento de la legislación vigente sobre protección del ambiente atmosférico.

En especial, en zonas contiguas a viviendas o ubicadas en las mismas el índice de Bacharach en funcionamiento normal no podrá exceder de 2, ni de 3 en funcionamiento de arranque. Estos límites podrán ser 3 y 4, respectivamente en zonas donde se justifique la imposibilidad de afectación al suelo urbano o urbanizable. En cualquier caso se estará a lo dispuesto en el Estudio de Impacto Ambiental de este Plan General.

**Artículo 59: Condiciones generales respecto a la limitación de la emisión de olores.**

No se permitirán emisiones en la producción o manipulación de materias que produzcan olores en cantidades que puedan ser detectables sin necesidad de instrumentos en los lindes de la propiedad desde la que se emitan esos olores. En cualquier caso se estará a lo dispuesto en el Estudio de Impacto Ambiental de este Plan General.

**Artículo 60: Condiciones generales respecto a las molestias por ruidos y vibraciones.**

Es de aplicación obligatoria en el Municipio de Albaterra el DB-HR, Documento Básico de Protección Frente al Ruido del Código Técnico de la Edificación, o normativa que la sustituya.

Se prohibirá el funcionamiento de cualquier actividad que transmita al exterior ruidos dictaminados como molestos por los técnicos municipales competentes, que se basarán en su dictamen, entre otros datos, en las limitaciones que se establecen

respecto al nivel sonoro y que afectan tanto al que se transmite externamente medido en el lugar de recepción, como al que se produce internamente y es medido en los locales de producción y recepción.

Salvo excepción justificada, el nivel sonoro exterior máximo en zona urbana residencial será de 55 dB (A) de día y 45 dB (A) de noche, pudiendo incrementarse a 65 dB (A) y 60 dB (A) respectivamente, cuando el punto de recepción se encuentre en zonas industriales aisladas.

De la misma manera, el nivel sonoro interior máximo en zona residencial será de 35 dB (A) de día y 30 dB (A) de noche, pudiendo incrementarse a 45 dB (A) y 40 dB (A) respectivamente, cuando el lugar de recepción se encuentre en zonas industriales aisladas.

Los establecimientos situados en zona urbana con nivel sonoro interior igual o superior a 75 dB (A) desarrollarán su actividad con las puertas y ventanas cerradas, debiendo estar dotados de doble puerta y acondicionamiento de aire.

Se prohíbe el funcionamiento de cualquier máquina o actividad que produzca en las viviendas vibraciones superiores a las normales de percepción de vibración capaces de originar en las personas sensaciones táctiles o visuales de objetos en movimientos. En todo caso, se estará a lo dispuesto en el Estudio de Impacto Ambiental de este Plan General, si éste fuera más restrictivo.

#### **Artículo 61: Regulación del uso de garajes y aparcamientos.**

Los aparcamientos, ya sean garajes o estacionamientos públicos, deberán ajustarse al cumplimiento de las Ordenanzas de este Plan.

Los estándares mínimos a prever de plazas de aparcamiento en el interior de los edificios o en zonas de estacionamiento exclusivo son:

- 1) En edificios destinados a vivienda unifamiliar: una plaza por vivienda.
- 2) En edificios mixtos destinados a vivienda colectiva y locales de uso admitido como actividad económica, o sin uso determinado, una plaza por vivienda, más una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de techo de local.
- 3) En edificios públicos o privados destinados en su totalidad a actividades administrativas, de servicios personales y pequeño comercio: 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de techo.

Para las grandes superficies comerciales colectivas, tal y como se especifica en este Plan General y en la Ley 8/86 de la Generalitat Valenciana, deberá disponerse de 4 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie útil de sala de ventas si se ubica en una zona urbana y de 6 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie útil de sala de ventas si se ubica en la periferia. Cuando se trate de grandes superficies individuales se podrá bajar a 3 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> útiles de sala ventas en zonas urbanas y de 5 plazas en zonas de la periferia.

4) En edificios destinados a uso residencial público: 1 plaza de aparcamiento por cada 2 habitaciones.

5) En clínicas, sanatorios y hospitales: 1 plaza por cada 4 camas.

6) En edificios destinados exclusivamente al uso de espectáculos, establecimientos públicos y actividades recreativas: 1 plaza por cada 20 localidades de aforo de local.

7) En edificios destinados exclusivamente al uso industrial o almacenes sin uso específico determinado: 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida. No podrán efectuarse segregaciones o subdivisión de parcelas que impliquen la reducción de la exigencia legal de plazas de aparcamiento de acuerdo a lo dispuesto en esta Normativa.

En solares cuya superficie sea igual o superior a 400 m<sup>2</sup> e inferior a 600 m<sup>2</sup>, en residencial intensiva la exigencia consistirá solamente en destinar una planta completa al uso de garaje y aparcamiento, independiente del número de plazas.

Los edificios situados en solares cuya superficie sea inferior a 400 m<sup>2</sup>, o que no se pueda inscribir un círculo de 16 m. de diámetro interior libre, en claves 1, 2, 3 y 4, se les exime de dicha dotación.

Albatera, Diciembre de 2009

## ORDENANZA ESPECIFICA DE APARCAMIENTOS

### Artículo 1: Uso de garajes - aparcamientos y servicios del automóvil

Dentro de los edificios e instalaciones dedicados a la estancia cuidado y mantenimiento de los vehículos se distinguen las siguientes categorías.

1.- Garaje - aparcamiento: Dentro de esta categoría pueden distinguirse dos tipos:

- a) Aparcamiento colectivo.
- b) Aparcamiento individual.

a) Aparcamiento colectivo: Estarán situados en planta baja o sótano de los edificios destinados a vivienda, ó en edificios independientes. No estarán situados sobre viviendas excepto en casos justificados que garanticen las exigencias de seguridad, salubridad e insonorización. En su diseño, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

El zaguán de acceso a viviendas será independiente funcionalmente del acceso de vehículos.

Acceso de peatones: En aparcamientos se dispondrá de un acceso peatonal independiente de la rampa de acceso de vehículos. Cuando este acceso se realice por rampa o escalera, estas cumplirán lo especificado en (referente a circulaciones horizontales y verticales del edificio) de las exigencias de diseño y calidad en edificación de viviendas y alojamientos de la Comunidad Valenciana.

Acceso: La anchura mínima de los accesos y mesetas cumplirá con las siguientes limitaciones:

- En calles de anchura igual ó superior a 12 m. = 3,00 m.
- En calles de anchura inferior a 12 m. = 4,00 m.

En aparcamientos con capacidad superior a 100 plazas el hueco de acceso será de 6,00 m., o bien tendrá dos huecos independientes con la anchura definida anteriormente en función del ancho de calle. Todos los aparcamientos dispondrán de una meseta con anchura igual a la mínima necesaria y con un fondo mínimo de 5,00 metros, sin incluir en esta superficie la de uso público, y con pendiente no mayor del 5%. Si la puerta del aparcamiento se sitúa en el plano de fachada o en la meseta tendrá el ancho mínimo de éstas. Si la puerta del aparcamiento se sitúa en contacto con la rampa tendrá el ancho mínimo de ésta.

Rampa: Cumplirá con las siguientes limitaciones:

- Recta: Pendiente no mayor del 16%
- Curva: Pendiente no mayor del 12%
  - Radio de giro mínimo en el eje: 6,00m
- Ancho de rampa mínimo: 3,00 m.

Las rampas que sirvan a más de 100 plazas tendrán un ancho mínimo de 6 m. con dos sentidos de circulación diferenciados ó existirán dos rampas independientes con un ancho de 3 m. cada una.

Distribución interior: Cumplirá las siguientes limitaciones:

- Altura libre: 2,20 m.
  - Número máximo de plazas: No mayor que la superficie útil total en m<sup>2</sup> (incluyendo aceras, pasillos maniobra, etc.) dividida por 25 m<sup>2</sup>.
  - Número mínimo de plazas: No menor que la superficie útil total en m<sup>2</sup> dividida por 30 m<sup>2</sup>.
  - Dimensión mínima por plaza: 2,30 x 4,50 m. de anchura y longitud, libres de soportes estructurales.
  - Ancho de calle mínimo: 3,00 m.
  - Radio de giro mínimo en el eje: 4,50 m.
  - Solo se tendrá que hacer maniobra para estacionar el vehículo, dejando para ello un espacio libre en el frente de la plaza de al menos 4,80 m x 2,30 m.
  - Por cada 100 plazas o fracción, se reservará una plaza con una anchura de 3,30 m. destinada a minusválidos.
  - Un espacio que cumpla las condiciones dimensionales expuestas que carezca de fácil acceso o no disponga de la altura mínima libre fijada por esta Ordenanza nunca podrá considerarse plaza de aparcamiento.
  - Iluminación: En aparcamientos, la iluminación artificial se efectuará exclusivamente con lámparas eléctricas conforme al R.E.B.T.
  - Ventilación: La evacuación de gases del interior del aparcamiento se efectuará conforme al R.E.B.T., siguiendo alguno de los siguientes sistemas:
    - Ventilación natural: Esta se producirá a través de huecos abiertos al exterior o a patios interiores de uso exclusivo a los que no recaigan huecos de otros locales o viviendas.
    -
- La superficie mínima de ventilación será de 1 metro cuadrado de hueco por cada 200 metros cuadrados de superficie de ventilación cruzada. En el caso de ventilar a fachada o patios de manzana, los huecos de ventilación estarán separados suficientemente de cualquier hueco de viviendas u otros locales, para evitar interferencias entre ellos
- Ventilación mecánica: Realizada por medios mecánicos garantizando la renovación del aire viciado del interior con un caudal mínimo de 15 m<sup>3</sup>/hora.m<sup>2</sup>. Los conductos de extracción serán exclusivos del aparcamiento no pudiendo conectarse a ellos otro tipo de locales o viviendas.

- Protección contra el fuego: Los aparcamientos cumplirán las condiciones de protección contra incendio, reguladas en las Ordenanzas Municipales correspondientes y en el DB-SI vigente.

- La autorización municipal para este tipo de actividades será condición necesaria para la concesión de entradas o vados de vehículos a través de las aceras.

b) Garajes en viviendas unifamiliares: En viviendas unifamiliares se cumplirán las condiciones de diseño anteriores con las siguientes modificaciones:

- Ancho de acceso mínimo: 2,70 m.
- Ancho mínimo de rampa en tramo recto: 2,70m
- Superficie mínima de garaje: 14 m<sup>2</sup>
- Dimensiones mínimas: 2,60 x 5,00 m.

c) Se permiten montacoches, los cuales no tendrán meseta previa.  
Se permitirá un montacoches para un máximo de 30 plazas de garaje.

2.- Talleres del automóvil y Estación de Servicio: Se registrarán en cada caso atendiendo al tipo de industria al que puede asociarse según el art. 67 de la normativa de este P.G.M.O. y de acuerdo a lo establecido en el cuadro reflejado en dicho artículo.

Albatera, Diciembre de 2009