

## ORDENANZA MUNICIPAL DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.

TÍTULO 1. PRELIMINAR .....	9
Artículo 1.1.1.1. Objeto general de la Ordenanza .....	9
Artículo 1.1.1.2. Ámbito de aplicación.....	9
Artículo 1.1.1.3. Vigencia.....	9
Artículo 1.1.1.4. Normativa de aplicación. ....	9
TÍTULO 2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN. ....	11
CAPÍTULO 2.1. ACTUACIONES DE ORDENACIÓN.....	11
Artículo 2.1.1.1. Actuación de planeamiento.....	11
Artículo 2.1.1.2. Documentos del planeamiento. ....	11
Artículo 2.1.1.3. Compromisos .....	11
SECCIÓN 2.2.1. Proyectos y Anteproyectos de Urbanización.....	12
Artículo 2.2.1.1. Capacidad para su formulación. ....	12
Artículo 2.2.1.2. Documentación de los Proyectos de Urbanización. ....	12
Artículo 2.2.1.3. Documentación de los Anteproyectos de Urbanización.....	13
Artículo 2.2.1.4. Obras de urbanización a incluir en los Proyectos de Urbanización.....	13
Artículo 2.2.1.5. Tramitación.....	14
Artículo 2.2.1.6. Compromisos. ....	15
SECCIÓN 2.2.2. Obras de implantación de nuevos servicios urbanísticos.....	15
Artículo 2.2.2.1. Aspectos generales. ....	15
Artículo 2.2.2.2. Tramitación.....	16
SECCIÓN 2.2.3. Obras de reparación, renovación o mejora de servicios existentes. ....	16
Artículo 2.2.3.1. Aspectos generales. ....	16
Artículo 2.2.3.2. Tramitación.....	16
SECCIÓN 2.2.4. Cédula de Servicios Urbanísticos. ....	17
Artículo 2.2.4.1. Solicitud.....	17
Artículo 2.2.4.2. Tramitación.....	17
SECCIÓN 2.2.5. Condiciones básicas de urbanización.....	19

Artículo 2.2.5.1. Aspectos generales. ....	19
Artículo 2.2.5.2. Condiciones para la urbanización de calles del núcleo urbano. ....	20
Artículo 2.2.5.3. Medidas de mejora del viario urbano. ....	20
Artículo 2.2.5.4. Condiciones a observar en las obras de urbanización. ....	21
Artículo 2.2.5.5. Viales. ....	21
Artículo 2.2.5.6. Abastecimiento y distribución de agua potable. ....	22
Artículo 2.2.5.7. Evacuación de aguas y saneamiento. ....	24
Artículo 2.2.5.8. Suministro de energía eléctrica. ....	27
Artículo 2.2.5.9. Alumbrado público. ....	28
Artículo 2.2.5.10. Instalación telefónica. ....	28
SECCIÓN 2.2.6. Recepción de las obras de urbanización. ....	29
Artículo 2.2.6.1. Aceptación provisional. ....	29
Artículo 2.2.6.2. Aceptación definitiva. ....	30
Artículo 2.2.6.3. Conservación de las obras de urbanización. ....	31
TÍTULO 3. LICENCIAS E INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LAS CONSTRUCCIONES. ....	32
CAPÍTULO 3.1. LICENCIAS. ....	32
SECCIÓN 3.1.1. Disposiciones generales. ....	32
Artículo 3.1.1.1. Alcance y desarrollo. ....	32
Artículo 3.1.1.2. Clasificación de las licencias. ....	32
SECCIÓN 3.1.2. Licencias de parcelación o segregación. ....	33
Artículo 3.1.2.1. Disposiciones generales. ....	33
Artículo 3.1.2.2. Innecesariedad de licencia. ....	35
Artículo 3.1.2.3. Documentación. ....	35
Artículo 3.1.2.4. Tramitación. ....	36
SECCIÓN 3.1.3. Licencias de obras. ....	37
Artículo 3.1.3.1. Actos sujetos a licencia. ....	37
Artículo 3.1.3.2. Actos no sujetos a licencia municipal. ....	39
Artículo 3.1.3.3. Quioscos en la vía pública. ....	40
Artículo 3.1.3.4. Condiciones de las licencias. ....	41
Artículo 3.1.3.5. Clases de obras de edificación. ....	41
Artículo 3.1.3.6. Clasificación de las licencias de obra. ....	43
Artículo 3.1.3.7. Andamios. ....	45

Artículo 3.1.3.8. Andamios colgados. ....	46
Artículo 3.1.3.9. Licencia de obra mayor. ....	46
Artículo 3.1.3.10. Licencia para edificios o locales sin uso específico. .....	50
Artículo 3.1.3.11. Licencia de obra ligera.....	51
Artículo 3.1.3.12. Licencia de obra menor. ....	53
Artículo 3.1.3.13. Licencias para la instalación de vallas y carteles publicitarios.....	55
Artículo 3.1.3.14. Licencias para la instalación de grúas. ....	56
Artículo 3.1.3.15. Licencias de demolición.....	57
Artículo 3.1.3.16. Licencia para tala de árboles. ....	58
Artículo 3.1.3.17. Licencia para legalización de obras ya ejecutadas. .....	59
Artículo 3.1.3.18. Afección a servicios existentes. ....	60
SECCIÓN 3.1.4. Licencias de obra en suelo no urbanizable. ....	60
Artículo 3.1.4.1. Aspectos generales. ....	60
Artículo 3.1.4.2. Fincas discontinuas. ....	60
Artículo 3.1.4.3. Documentación.....	60
Artículo 3.1.4.4. Tramitación.....	61
Artículo 3.1.4.5. Obras sujetas a declaración de interés comunitario. .....	61
Artículo 3.1.4.6. Instalaciones deportivas. ....	61
Artículo 3.1.4.7. Movimientos de tierras.....	61
Artículo 3.1.4.8. Construcciones prefabricadas. ....	62
Artículo 3.1.4.9. Residuos sólidos. ....	63
SECCIÓN 3.1.5. Licencias de obra en edificios existentes. ....	63
Artículo 3.1.5.1. Régimen general. ....	63
SECCIÓN 3.1.6. Licencias para la utilización de las construcciones. ....	64
Artículo 3.1.6.1. Disposiciones generales.....	64
Artículo 3.1.6.2. Clasificación. ....	64
Artículo 3.1.6.3. Licencias de apertura de actividades calificadas. ...	66
Artículo 3.1.6.4. Licencias de apertura de actividades inocuas.....	68
Artículo 3.1.6.5. Locales que no requieren licencia de apertura.....	70
Artículo 3.1.6.6. Cambios de titularidad de actividades.....	71
Artículo 3.1.6.7. Licencias de ocupación de edificios.....	72

SECCIÓN 3.1.7. Licencia de ocupación de terrenos de uso público por motivo de la ejecución de obras.....	75
Artículo 3.1.7.1. Aspectos generales.....	75
Artículo 3.1.7.2. Documentación.....	75
Artículo 3.1.7.3. Tramitación.....	76
SECCIÓN 3.1.8. Otros aspectos relativos a las licencias.....	77
Artículo 3.1.8.1. Licencias para obras y usos provisionales.....	77
Artículo 3.1.8.2. Condiciones de las licencias.....	77
Artículo 3.1.8.3. Plazos de resolución de las licencias.....	78
Artículo 3.1.8.4. Subsanación de deficiencias.....	78
Artículo 3.1.8.5. Plazos de vigencia de las licencias.....	78
Artículo 3.1.8.6. Caducidad y prórroga de las licencias.....	79
Artículo 3.1.8.7. Licencias sin efecto.....	80
Artículo 3.1.8.8. Modificaciones de las licencias.....	80
Artículo 3.1.8.9. Sustituciones de técnicos directores o de contratista.....	80
Artículo 3.1.8.10. Transmisiones de licencias.....	81
CAPÍTULO 3.2. INTERVENCIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN EN LA CONSTRUCCIÓN.....	81
SECCIÓN 3.2.1. Control.....	81
Artículo 3.2.1.1. Inspecciones.....	81
Artículo 3.2.1.2. Incumplimiento de la licencia.....	82
Artículo 3.2.1.3. Actos efectuados sin licencia.....	83
Artículo 3.2.1.4. Infracciones.....	83
SECCIÓN 3.2.2. Disposiciones sobre las construcciones.....	84
Artículo 3.2.2.1. Órdenes de ejecución.....	84
Artículo 3.2.2.2. Declaración municipal de ruina.....	84
Artículo 3.2.2.3. Procedimiento.....	85
Artículo 3.2.2.4. Tramitación.....	86
Artículo 3.2.2.5. Gastos.....	87
TÍTULO 4. NORMAS DE PROTECCIÓN.....	88
CAPÍTULO 4.1. CONDICIONES GENERALES PARA SUELOS NO URBANIZABLES PROTEGIDOS.....	88
CAPÍTULO 4.2. PROTECCIÓN AMBIENTAL.....	88

Artículo 4.2.1.1. Protección de aguas en relación con los vertidos industriales. ....	88
Artículo 4.2.1.2. Estaciones depuradoras-Fosas sépticas. ....	89
Artículo 4.2.1.3. Contaminación atmosférica. ....	90
Artículo 4.2.1.4. Productos petrolíferos para calefacción y otros usos industriales. ....	90
Artículo 4.2.1.5. Explosiones e incendios. ....	90
Artículo 4.2.1.6. Protección de los ecosistemas, la ambientación natural y el paisaje. ....	91
Artículo 4.2.1.7. Anuncios y carteles. ....	93
Artículo 4.2.1.8. Cementerios de vehículos. ....	93
Artículo 4.2.1.9. Medidas de ahorro de agua. ....	94
SECCIÓN 4.1.2. Protección de la red viaria. ....	94
Artículo 4.2.2.1. Protección de Carreteras. ....	94
Artículo 4.2.2.2. Protección de caminos públicos. ....	94
CAPÍTULO 4.3. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL. ....	95
Artículo 4.3.1.1. Aspectos generales. ....	95
Artículo 4.3.1.2. Planes de protección y Catálogos. ....	95
TÍTULO 5. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN. ....	96
CAPÍTULO 5.1. ASPECTOS GENERALES. ....	96
Artículo 5.1.1.1. Normativa de aplicación. ....	96
Artículo 5.1.1.2. Aplicación, ámbito y excepciones. ....	96
CAPÍTULO 5.2. NORMAS COMUNES A TODAS LAS ZONAS. ....	97
SECCIÓN 5.2.1. Condiciones de ocupación. ....	97
Artículo 5.2.1.1. Definiciones. ....	97
Artículo 5.2.1.2. Cómputo de la ocupación. ....	99
SECCIÓN 5.2.2. Condiciones de aprovechamiento. ....	99
Artículo 5.2.2.1. Definiciones. ....	99
Artículo 5.2.2.2. Cómputo de la edificabilidad. ....	100
Artículo 5.2.2.3. Altura de la edificación. ....	100
Artículo 5.2.2.4. Altura máxima de la edificación. ....	101
Artículo 5.2.2.5. Nivelación del terreno en los solares. ....	102
Artículo 5.2.2.6. Número máximo de plantas. ....	102
Artículo 5.2.2.7. Definición de plantas. ....	103
Artículo 5.2.2.8. Condiciones de las plantas. ....	104

Artículo 5.2.2.9. Alturas máximas y mínimas de las plantas. ....	104
Artículo 5.2.2.10. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima. ....	105
SECCIÓN 5.2.3. Condiciones estéticas.....	106
Artículo 5.2.3.1. Entrantes, salientes y vuelos. ....	106
Artículo 5.2.3.2. Medianerías o paramentos al descubierto. ....	107
Artículo 5.2.3.3. Definición de elementos comunes de fachada.....	108
Artículo 5.2.3.4. Adaptación al ambiente. ....	108
Artículo 5.2.3.5. Cubiertas.....	109
Artículo 5.2.3.6. Espacios libres de parcela.....	110
Artículo 5.2.3.7. Elementos técnicos de las instalaciones.....	110
Artículo 5.2.3.8. Cerramiento de parcelas, solares y locales. ....	111
Artículo 5.2.3.9. Instalaciones aéreas.....	112
SECCIÓN 5.2.4. Condiciones de accesibilidad.....	113
Artículo 5.2.4.1. Supresión de barreras arquitectónicas.....	113
Artículo 5.2.4.2. Escaleras.....	113
Artículo 5.2.4.3. Ascensores.....	113
Artículo 5.2.4.4. Puertas recayentes al dominio público.....	114
SECCIÓN 5.2.5. Condiciones higiénicas. ....	114
Artículo 5.2.5.1. Viviendas.....	114
Artículo 5.2.5.2. Alturas mínimas de los locales. ....	114
SECCIÓN 5.2.6. Condiciones de calidad y confort. ....	115
Artículo 5.2.6.1. Dotaciones. ....	115
Artículo 5.2.6.2. Zona para tendido de ropa.....	115
Artículo 5.2.6.3. Elementos de ventilación.....	116
Artículo 5.2.6.4. Aparcamientos.....	116
TÍTULO 6. NORMAS ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN.....	117
CAPÍTULO 6.1. ASPECTOS GENERALES. ....	117
Artículo 6.1.1.1. Ámbito de aplicación.....	117
CAPÍTULO 6.2. EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA.....	117
SECCIÓN 6.2.1. Condiciones de ocupación. ....	117
Artículo 6.2.1.1. Alineaciones. ....	117
Artículo 6.2.1.2. Chaflanes. ....	118
SECCIÓN 6.2.2. Condiciones de aprovechamiento.....	119
Artículo 6.2.2.1. Número mínimo de plantas.....	119

Artículo 6.2.2.2. Profundidad del edificación.....	119
Artículo 6.2.2.3. Altura de la edificación.....	120
SECCIÓN 6.2.3. Condiciones de calidad y confort. ....	120
Artículo 6.2.3.1. Dotación de aparcamientos. ....	120
CAPÍTULO 6.3. EDIFICACIÓN ABIERTA. ....	122
SECCIÓN 6.3.1. Condiciones de ocupación.....	122
Artículo 6.3.1.1. Espacios libres de parcela. ....	122
Artículo 6.3.1.2. Cómputo de la ocupación. ....	122
SECCIÓN 6.3.2. Condiciones de aprovechamiento.....	122
Artículo 6.3.2.1. Cómputo de la edificabilidad.....	122
SECCIÓN 6.3.3. Condiciones de calidad y confort. ....	123
Artículo 6.3.3.1. Aparcamientos.....	123
CAPÍTULO 6.4. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA. ....	124
SECCIÓN 6.4.1. Condiciones de ocupación.....	124
Artículo 6.4.1.1. Situación de la edificación. ....	124
Artículo 6.4.1.2. Cómputo de la ocupación. ....	124
SECCIÓN 6.4.2. Condiciones de aprovechamiento.....	124
Artículo 6.4.2.1. Cómputo del aprovechamiento. ....	124
SECCIÓN 6.4.3. Condiciones de calidad y confort. ....	125
CAPÍTULO 6.5. VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS. ....	125
SECCIÓN 6.5.1. Condiciones de ocupación.....	125
Artículo 6.5.1.1. Situación de la edificación. ....	125
SECCIÓN 6.5.2. Condiciones estéticas.....	125
Artículo 6.5.2.1. Tratamiento de fachadas. ....	125
Artículo 6.5.2.2. Sustitución o reforma de edificaciones.....	126
SECCIÓN 6.5.3. Condiciones de calidad y confort. ....	126
CAPÍTULO 6.6. EDIFICACIÓN TERCIARIA AISLADA.....	126
SECCIÓN 6.6.1. Condiciones de ocupación.....	126
Artículo 6.6.1.1. Espacios libres de parcela. ....	126
Artículo 6.6.1.2. Cómputo de la ocupación. ....	126
SECCIÓN 6.6.2. Condiciones de aprovechamiento.....	127
Artículo 6.6.2.1. Cómputo de la edificabilidad.....	127
SECCIÓN 6.6.3. Condiciones de calidad y confort. ....	127
Artículo 6.6.3.1. Aparcamientos.....	127
Artículo 6.6.3.2. Carga y descarga. ....	127





## **TÍTULO 1. PRELIMINAR**

### **Artículo 1.1.1.1. Objeto general de la Ordenanza**

1. La presente Ordenanza tiene por objeto la regulación complementaria, respecto de las Normas Urbanística, de todas las actuaciones que se realicen en materia urbanística y de edificación, en desarrollo del Plan General. Por lo tanto dichas actuaciones se ejecutarán de acuerdo a las especificaciones legales vigentes, a las determinaciones del Plan General y a las que se contienen en la presente Ordenanza.

### **Artículo 1.1.1.2. Ámbito de aplicación**

1. Esta Ordenanza será de aplicación a todas las actuaciones que se promuevan en el término municipal de Matet. En cada caso será de aplicación la parte correspondiente, en función de la clasificación y calificación del suelo.

### **Artículo 1.1.1.3. Vigencia**

1. La vigencia de la presente Ordenanza se entiende indefinida, en tanto no se produzca un trámite de modificación o sustitución de la misma.
2. El procedimiento para la modificación o sustitución de la ordenanza será el determinado en la legislación aplicable y en cualquier caso será preceptiva la exposición pública.
3. Será obligatorio la modificación de Ordenanza cuando se produzca la revisión del Plan General o modificaciones del mismo que afecten a las determinaciones de la Ordenanza.

### **Artículo 1.1.1.4. Normativa de aplicación.**

1. El Término Municipal de Matet se encuentra comprendido en su totalidad dentro del ámbito del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (P.O.R.N.) de la Sierra de Espadán (Decreto 218/1997 de 30 de julio de la Comunidad Valenciana), por lo que dicho P.O.R.N. será de obligada referencia en las materias reguladas por dicha ley,

constituyendo sus disposiciones un límite al que debe remitirse el presente Plan, y cuyas determinaciones protectoras no podrán ser alteradas o modificadas.

2. Asimismo será de obligada remisión lo determinado por el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de la Sierra de Espadán (Decreto 59/2005 de 11 de marzo de la Comunidad Valenciana). El P.R.U.G. es conforme con el Decreto 161/1998, de 29 de septiembre, del Consell de la Generalitat, por el que se declaró Parque Natural a la Sierra de Espadán, así como el vigente P.O.R.N.
3. Por lo tanto se atenderá a lo estipulado en el artículo 62 y siguientes del P.O.R.N. de la Sierra de Espadán y a lo dispuesto en los artículos 72 a 93 del P.R.U.G. del Parque Natural de la Sierra de Espadán, y en todo lo no contemplado en este articulado se adaptarán a las Normas Generales de ambos documentos de Ordenación y Gestión (P.R.U.G. y P.O.R.N.)
4. En caso de que alguna de las normas y calificaciones de suelo establecidas en los Decretos anteriormente mencionados, se superponga a las previstas por el presente Plan General, se mantendrá la calificación y determinaciones que supongan una mayor protección de los recursos naturales.

## **TÍTULO 2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN.**

### **CAPÍTULO 2.1. ACTUACIONES DE ORDENACIÓN.**

#### **Artículo 2.1.1.1. Actuación de planeamiento.**

1. Las actuaciones de planeamiento en desarrollo del Plan General, se llevarán a efecto de acuerdo a las especificaciones legales vigentes, a las determinaciones del Plan General y los aspectos complementarios regulados en esta Ordenanza.

#### **Artículo 2.1.1.2. Documentos del planeamiento.**

1. Todos los documentos de planeamiento que se redacten en desarrollo del Plan General, deberán contener además de la documentación que establezca la legislación urbanística aplicable, un plano de inserción de la ordenación propuesta en el planeamiento general vigente.
2. También se incorporará a la documentación un plano orientativo, en el que se refleje la implantación de las edificaciones resultantes de la ordenación propuesta.
3. De la documentación de cada plan se deberá presentar en el Ayuntamiento para su tramitación, en soporte papel, el número de copias exigido por los organismos que deben intervenir en la tramitación, más dos copias para el Ayuntamiento. Además se presentará toda la documentación del plan, tanto escrita como gráfica, en soporte informático, con las características que en cada momento determinen los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, de acuerdo a los sistemas informáticos en uso.

#### **Artículo 2.1.1.3. Compromisos**

1. En desarrollo de las presentes Ordenanzas el Ayuntamiento podrá aprobar modelos de compromisos a suscribir por los promotores de documentos de planeamiento.

## **CAPÍTULO 2.2. ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN.**

### **SECCIÓN 2.2.1. Proyectos y Anteproyectos de Urbanización.**

#### **Artículo 2.2.1.1. Capacidad para su formulación.**

1. Los particulares podrán presentar al Ayuntamiento Proyectos de Urbanización para la ejecución de las obras de urbanización de:
  - Actuaciones Integradas, conjuntamente con el Programa de Actuación para su desarrollo, o posteriormente al mismo, quien tenga la condición de Urbanizador, para desarrollar el anteproyecto presentado con el Programa.
  - Actuaciones Aisladas en suelo urbano, con o sin Programa, conjuntamente o con anterioridad a los proyectos de edificación de los solares resultantes.
2. El Ayuntamiento podrá promover Proyectos de Urbanización en todos los casos previstos en la legislación urbanística.
3. Los particulares solamente podrán presentar al Ayuntamiento Anteproyectos de Urbanización para la ejecución de las obras de urbanización de Actuaciones Integradas, como documento integrante del Programa para el desarrollo de dichas actuaciones.

#### **Artículo 2.2.1.2. Documentación de los Proyectos de Urbanización.**

1. El Proyecto de Urbanización deberá tener el contenido mínimo que se detalla a continuación, estará redactado por técnico competente, y visado por el colegio oficial, siempre que así lo establezca la legislación vigente.
  - Memoria descriptiva de las características de las obras, y anejos de cálculo.
  - Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
  - Planos de proyecto y de detalle.
  - Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.

- Mediciones, Cuadros de Precios, Presupuestos parciales y presupuesto general.
- Programa de control de calidad, especificando los ensayos a realizar y los criterios de aceptación y rechazo.
- Separata con los proyectos técnicos correspondientes a la red de alta tensión, a los centros de transformación, a la red de baja tensión y al alumbrado público y en su caso los de desvío de instalaciones existentes.
- Separata con el proyecto de instalación telefónica, y en su caso desvío de instalaciones existentes.
- Separata con el proyecto de instalaciones de agua potable, riego e hidrantes.
- Documentos de conformidad de Iberdrola y Telefónica, sobre los proyectos de su competencia.

#### **Artículo 2.2.1.3. Documentación de los Anteproyectos de Urbanización.**

1. El Anteproyecto de Urbanización deberá tener el contenido mínimo que se detalla a continuación, estará redactado por técnico competente, y visado por el colegio oficial, siempre que así lo establezca la legislación vigente.
  - Memoria descriptiva de las características de las obras, y bases aproximadas de cálculo.
  - Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
  - Planos básicos de proyecto y esquemas de detalle.
  - Mediciones básicas y presupuesto general.

#### **Artículo 2.2.1.4. Obras de urbanización a incluir en los Proyectos de Urbanización.**

1. Las obras de urbanización contempladas en los Proyectos de Urbanización, deberán incluir los siguientes conceptos:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y tratamiento de espacios libres.
  - Redes de distribución de agua potable, de riego e hidrantes contra incendios.
  - Red de alcantarillado para aguas residuales y sistema de evacuación de aguas pluviales.
  - Red de distribución de energía eléctrica.
  - Red de alumbrado público.
  - Red de telefonía.
  - Jardinería en el sistema de espacios libres.
  - Mobiliario urbano.
  - Obras de gasificación, cuando así sea exigido por acuerdo municipal.
2. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los de la Red primaria, acreditando que tiene capacidad suficiente para atenderlos. También se podrá resolver la conexión con elementos de la Red secundaria, cuando ésta tenga capacidad suficiente.
3. Para las Actuaciones Aisladas que no requieran actuaciones sobre la totalidad de elementos descritos en los puntos anteriores, se redactarán proyectos con el alcance reducido a las determinaciones que resulten necesarias.

#### **Artículo 2.2.1.5. Tramitación.**

1. Los Proyectos y Anteproyectos de Urbanización serán informados por los Servicios Técnicos Municipales, previo informe de conformidad de las empresas: suministradoras de energía eléctrica, concesionarias del servicio de agua potable, de servicio telefónico, y de aquellos organismos que puedan resultar afectados por la actuación.
2. Estos informes ya no serán preceptivos para la tramitación de los Proyectos de Urbanización, cuando previamente se haya aprobado un Anteproyecto para la misma

obra, que cuente con dichos informes y no haya variaciones en las soluciones propuestas.

3. Será preceptivo un informe específico del departamento correspondiente, sobre las soluciones previstas de tráfico y aparcamientos.
4. Los Proyectos de Urbanización para Actuaciones Integradas se someterán al procedimiento de aprobación previsto en la legislación urbanística.
5. Los Proyectos de Urbanización de Actuaciones Aisladas serán aprobados por el órgano municipal al corresponda según la legislación aplicable, en función del presupuesto de las obras, sin necesidad de información pública.
6. Los Proyectos de Urbanización para Actuaciones Aisladas si son para la urbanización simultánea a la edificación, se tramitarán conjuntamente con la licencia de obras, pero siempre como documento independiente.
7. El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización surtirá los efectos de autorización municipal para la ejecución de las obras. No obstante, se deberá presentar al Ayuntamiento antes del comienzo de las mismas, la identificación del Constructor de la obra y de la Dirección Facultativa encargada de la dirección.

#### **Artículo 2.2.1.6. Compromisos.**

1. En desarrollo de las presentes Ordenanzas el Ayuntamiento podrá aprobar modelos de compromisos a suscribir por los promotores de proyectos de urbanización.

### **SECCIÓN 2.2.2. Obras de implantación de nuevos servicios urbanísticos.**

#### **Artículo 2.2.2.1. Aspectos generales.**

1. Las obras de implantación de nuevos servicios urbanísticos en suelo urbano (tales como nuevos colectores, líneas de abastecimiento de agua potable, tendidos eléctricos, etc.), cuando no constituyan el objeto de un Proyecto de Urbanización, requerirán la redacción de proyecto específico por técnico competente.

2. Los proyectos podrán ser completos o reducidos, en función de su cuantía y según se establece en la legislación sobre contratación pública.
3. Los proyectos podrán ser formulados por el Ayuntamiento de oficio, a instancia de parte, o presentados directamente por los particulares para su tramitación.

#### **Artículo 2.2.2.2. Tramitación.**

1. Será de aplicación los puntos 1 y 2 del artículo 2.2.1.4 en los aspectos concretos que afecten a cada proyecto.
2. La aprobación la realizará el órgano municipal al que corresponda según la legislación aplicable, en función del presupuesto de las obras, sin necesidad de información pública.

#### **SECCIÓN 2.2.3. Obras de reparación, renovación o mejora de servicios existentes.**

##### **Artículo 2.2.3.1. Aspectos generales.**

1. Las obras de reparación, renovación o mejora de servicios existentes en suelo urbano (tales como colectores, líneas de abastecimiento de agua potable, tendidos eléctricos, etc.) requerirán la redacción de proyecto específico por técnico competente.
2. Los proyectos podrán ser completos o reducidos, en función de su cuantía y según se establece en la legislación sobre contratación pública.

##### **Artículo 2.2.3.2. Tramitación.**

1. Estos proyectos se aprobarán directamente por el órgano municipal competente, en función del presupuesto de las obras, sin necesidad de exposición al público.



## SECCIÓN 2.2.4. Cédula de Servicios Urbanísticos.

### **Artículo 2.2.4.1. Solicitud.**

1. Los interesados en promover el desarrollo de cualquier actuación urbanística que conlleve la ejecución de obras de urbanización, podrán solicitar del Ayuntamiento una Cédula de Servicios Urbanísticos, en la que se fijarán las condiciones básicas de la urbanización a ejecutar.
2. La solicitud de la Cédula de Servicios Urbanísticos deberá indicar el objeto de su solicitud y acompañarse de planos, referidos al Plan General, en los que se delimite el ámbito y alcance de la actuación urbanística.

### **Artículo 2.2.4.2. Tramitación.**

1. La solicitud será informada por los Servicios Técnicos Municipales, que fijarán las condiciones básicas de las infraestructuras a implantar, con el siguiente contenido mínimo:
  - a) Trazado viario, tráfico y aparcamientos.
    - Características especiales en las conexiones al sistema viario existente.
    - Criterios generales de ordenación del tráfico y aparcamientos.
    - Condiciones dimensionales mínimas de los nuevos viales.
    - Necesidad de autorizaciones administrativas a solicitar.
  - b) Redes de suministro de agua potable, riego e hidrantes contra incendios.
    - Puntos de conexión a la red existente.
    - Características mínimas de las conducciones a instalar.
    - Necesidad o conveniencia de depósitos reguladores.
    - Previsiones respecto a otros sectores de desarrollo.

- Necesidad de autorizaciones administrativas a solicitar.
- c) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Sistema de evacuación a emplear
  - Situación de las redes existentes.
  - Características mínimas de las conducciones a instalar.
  - Previsiones respecto a otros sectores de desarrollo.
  - Necesidad de autorizaciones administrativas a solicitar
- d) Red de alumbrado público
- Características mínimas de las instalaciones a ejecutar.
  - Posibilidades de conexión a la red existente.
  - Tipos de elementos normalizados a emplear.
- e) Red de suministro de energía eléctrica.
- Condiciones básicas de conexión de la empresa suministradora.
  - Características básicas de trazado.
- f) Red telefónica.
- Condiciones básicas de conexión de la empresa suministradora.
  - Características básicas de trazado.
- g) Mobiliario urbano y jardinería.
- Características generales.
  - Tipos de elementos normalizados a emplear.
- h) Otros servicios urbanísticos de obligatoria implantación (gasificación, u otros).

- Especificación de los mismos, en su caso.
- i) Desvío de instalaciones existentes.
- Necesidades de desvío de instalaciones eléctricas, de agua, saneamiento, telefonía, riego, etc.
2. En la tramitación se deberán solicitar informes orientativos a las empresas: suministradoras de energía eléctrica, concesionarias del servicio de agua potable, de servicio telefónico, y a aquellos organismos que puedan resultar afectados por la actuación.
  3. El informe se acompañará de copia de aquellas Ordenanzas, Reglamentos, o Pliegos, municipales, que puedan resultar de aplicación. Asimismo se adjuntará al mismo los modelos de compromisos mínimos, que se considere necesario que deban ser suscritos por el promotor de la actuación.
  4. La Cédula será expedida por el órgano que determine el Reglamento Orgánico Municipal y a falta del mismo, por acuerdo de la Comisión de Gobierno.

### SECCIÓN 2.2.5. Condiciones básicas de urbanización.

#### **Artículo 2.2.5.1. Aspectos generales.**

1. El objetivo de la presente Sección es establecer las exigencias técnicas básicas a tener en cuenta para la redacción de los Proyectos de Urbanización.
2. En todas las urbanizaciones o actuaciones urbanísticas deberán resolverse los servicios urbanísticos, de acuerdo con esta Ordenanza y los restantes documentos técnicos aprobados por el Ayuntamiento.
3. Las condiciones establecidas en los apartados siguientes podrán exceptuarse en aquellos casos que se justifique, por ser mejora sobre lo exigido o por una especial dificultad para su cumplimiento.

**Artículo 2.2.5.2. Condiciones para la urbanización de calles del núcleo urbano.**

1. En los Proyectos de Urbanización o de Obras Ordinarias que se realicen para pavimentación de calles y aceras, incluidas en Suelo Urbano o Urbanizable, se seguirán, de forma genérica los siguientes criterios de diseño:
  - Calles de ancho menor de 6 m: sin aceras, con tratamiento especial de solado.
  - Calles de ancho entre 6 y 14 m: aceras mínimas de 1'45 m.
  - Calles de ancho superior a 14 m: aceras de 1'60 m de ancho como mínimo, salvo en zonas industriales, que será de 1'45 m.
2. Se establecerá una adecuada jerarquización del viario urbano.
3. Los bordillos de las aceras, en todos los pasos de peatones, irán necesariamente rebajados, y éstas llevarán pavimento antideslizante, para permitir el paso de personas con movilidad reducida.
4. No podrá existir estrechamiento de las aceras que deje un margen libre de paso menor de 1 m., desplazando, si fuere preciso con supresión de aparcamientos, los elementos de mobiliario urbano.
5. Estos criterios son indicativos, y en cada caso se justificará la solución adoptada y los criterios de uniformidad adoptados, en relación con las zonas colindantes.

**Artículo 2.2.5.3. Medidas de mejora del viario urbano.**

1. Se procurará la normalización de todo el mobiliario urbano a utilizar en cada zona del municipio.
2. Las paradas de autobuses llevarán marquesinas o cubiertas de diseño adecuado, con laterales transparentes para la protección del viento, del sol y de la lluvia, con banco de espera.
3. Se iluminarán intensivamente los pasos de peatones, y se mantendrán en perfecto estado de pintura, instalando una adecuada señalización preventiva de su proximidad.

**Artículo 2.2.5.4. Condiciones a observar en las obras de urbanización.**

1. Las obras de urbanización observarán, salvo imposibilidad debidamente justificada, las condiciones técnicas que se establecen en los artículos siguientes.
2. El Ayuntamiento de Matet mantendrá en vigor, uno o varios Pliego de Condiciones, que regulen pormenorizadamente las condiciones de redacción de los proyectos de Urbanización y las características técnicas de las obras de urbanización. Se podrá complementar dichos pliegos, con documentos de normalización de elementos constructivos y de mobiliario urbano. Todos estos documentos, con su mayor nivel de precisión, podrán modificar las prescripciones establecidas en el presente Título de la Ordenanza, dado su carácter orientativo.
3. Los Pliegos de condiciones y documentos de normalización deberán aprobarse, previa información pública, por el órgano que determine el Reglamento Orgánico municipal y a falta del mismo por el Pleno del Ayuntamiento.

**Artículo 2.2.5.5. Viales.**

1. Los viales se ejecutarán de forma que reúnan las condiciones adecuadas a su carácter y tránsito, para lo cual se realizará el correspondiente estudio de tráfico.
2. Los pavimentos serán función del tráfico diario previsto y de la capacidad portante del suelo, para cuya determinación se realizarán los oportunos ensayos.
3. En todo caso los tipos y espesores, tanto de las capas de firme como las de rodadura, se deberán justificar mediante un estudio que será preceptivo a nivel de Proyecto de Urbanización.
4. Las calzadas y aceras se realizarán preferentemente en las siguientes etapas:
  - a) La primera servirá para el período de construcción de los edificios, debiendo estar constituido el pavimento por una sub-base y la base definitiva con una capa de rodadura provisional; y

- b) En la segunda etapa se constituirá la capa de rodadura definitiva, que se instalará sobre el pavimento de la primera etapa, siempre que no se aprecien deterioros de importancia que obliguen a su reconstrucción.

#### **Artículo 2.2.5.6. Abastecimiento y distribución de agua potable.**

##### Dotación mínima de agua.

1. La dotación de agua para usos residenciales no será nunca inferior a 250 l por habitante y día. Para usos industriales y otros se justificarán las necesidades con una previsión mínima de 40 m<sup>3</sup> por día y hectárea, salvo lo que disponga el Ayuntamiento en base a la documentación presentada.
2. Será preceptivo dimensionar las conducciones con capacidad suficiente para la demanda potencial aguas arriba, de acuerdo a las previsiones de planeamiento.

##### Presión mínima.

3. Será de 1,5 atmósferas en el punto de abastecimiento a la vivienda o usuario más desfavorable. La falta de la necesaria presión en la red deberá ser suplida con medios idóneos para que puedan estar debidamente dotados de este elemento los puntos de consumo más elevados, a los que se aplicarán las medidas correctoras adecuadas para que su funcionamiento no origine molestias.

##### Calidad.

4. Se deberá garantizar por el organismo suministrador la calidad, caudal y presión (acreditando los aforos en época de estiaje), capacidad, potabilidad y su procedencia, según lo establecido en la reglamentación técnica sanitaria correspondiente. En caso de utilizarse aguas no potables para uso de riegos u otros servicios se establecerán dos redes independientes.

##### Depósitos.

5. La capacidad mínima del depósito o depósitos reguladores será la correspondiente a un día de consumo.

6. En caso de depósito único, éste deberá estar repartido en dos cámaras aproximadamente iguales, independientes e interconectadas, en previsión de averías e interrupciones por limpieza.
7. Si no existiera cota suficiente para alimentar el conjunto previsto con la presión necesaria, se podrá optar entre la instalación de un depósito elevado que se suministraría del regulador enterrado, o bien de un grupo hidroneumático, solución aconsejable en pequeños asentamientos.

#### Diseño de la red.

8. El material de las conducciones será del tipo que no pueda alterar la potabilidad del agua. Se aconseja el empleo de tuberías de polietileno.
9. A efectos de cálculo de diámetros se supondrá un consumo instantáneo máximo de 4 veces el medio. El diámetro mínimo en la red de abastecimiento, será de 60 mm, siendo de 15 atmósferas la presión nominal mínima, en zonas de nueva urbanización.
10. Las redes de abastecimiento de agua serán malladas, estableciéndose los diámetros de forma que se obtenga el adecuado equilibrio hidráulico, y contarán con el número de conexiones necesario para asegurar el abastecimiento de cualquier punto a partir de, al menos, dos posibles puntos de conexión. Únicamente podrán situarse en cola con extremidad ciega, los ramales finales de distribución para acometida a parcelas en fondo de saco, y siempre que su longitud sea inferior a 300 m.
11. En el trazado y dimensionado de redes principales, se tendrá en cuenta las posibles conexiones con otros sectores o polígonos contiguos al que se planifica, en base a la capacidad y características de las redes generales previstas y la previsión de posibles enlaces con zonas perimetrales de posible dependencia, y para conseguir equilibrios adecuados en las mallas hidráulicas.

#### Redes de riego e hidrantes.

12. Se preverán los puntos de toma adecuados para el riego de zonas verdes y espacios libres así como las bocas de riego destinadas al lavado y limpieza de las calles. Se situarán junto a los bordillos y serán de 50 mm de diámetro.

13. Para las redes de riego en zonas verdes y arbolado de viales, se instalarán sistemas de programación automática.
14. Los hidrantes de incendios serán de diámetro 100 mm, enterrados en una arqueta, y debidamente señalizados.

Separación de otros servicios.

15. Las separaciones entre la red de abastecimiento de agua y otras instalaciones, - salvo imposibilidad que obligara a adoptar soluciones específicas de seguridad- serán como mínimo las siguientes, expresadas en cm.:

Tipo de conducción	Distancias	
	Horizontales	Verticales
Alcantarillado	60	50
Gas	50	50
Electricidad alta tensión	30	30
Electricidad baja tensión	20	20
Teléfono	30	---

16. El trazado de las redes deberá estar señalizado y fácilmente localizable.

**Artículo 2.2.5.7. Evacuación de aguas y saneamiento.**

Red general.

1. El saneamiento se realizará con sistema unitario.



### Cálculo de la red.

2. Será preceptivo dimensionar los colectores con capacidad suficiente para los caudales que puedan producirse aguas arriba de la cuenca, de acuerdo a las previsiones del planeamiento.
3. Para el cálculo del caudal de aguas pluviales se estimará el tiempo de acumulación para la cuenca recogida (que en actuaciones de tipo medio puede estimarse en 20 minutos), y se considerará la media de los máximos aguaceros de esa duración ocurridos en períodos de dos años. Se considerarán no sólo las aguas recogidas por el área de estudio, sino también las de aportación exterior al mismo, provenientes de vaguadas naturales, pudiendo establecerse defensas y cauces artificiales que desvíen esas aportaciones exteriores de las áreas de asentamiento, siempre que no se cause perjuicio a otras fincas.
4. El caudal de aguas negras se calculará con caudales iguales a los de suministro de agua potable para usos domésticos, con un mínimo de 250 litros por habitante y día, y el caudal instantáneo tres veces al medio.
5. Es conveniente que los proyectos definan los colectores principales de la cuenca completa, aunque sobrepase su ámbito, hasta alcanzar el desagüe a los colectores de la red general.
6. Los conductos se dimensionarán teniendo en cuenta la Norma para la redacción de Proyectos de Saneamiento de poblaciones del M.O.P.U (1.977).
7. Las pendientes mínimas de los colectores serán del 3 por mil.

### Diseño de la red.

8. El trazado se situará bajo calzadas, aceras, zonas verdes y espacios libres. Cuando ello resulte materialmente imposible, se establecerá en escritura pública, la correspondiente servidumbre de paso y acueducto, sobre los terrenos de titularidad privada, que resulten afectados.
9. Se establecerán pozos de registro en todos los cambios de alineación o de pendiente y en los entronques de ramales y, como máximo, a 50 m entre sí en alineaciones rectas.

10. Se preverán las acometidas a parcelas, anticipando su ejecución a la del firme de calzada.
11. En cabecera de ramales será conveniente disponer cámaras de descarga, con capacidad de 600 litros de tal forma que proporcionen un caudal de limpieza de 20 l/seg. Serán de doble cuerpo, a excepción de aquellas alcantarillas en que la velocidad de cálculo en el tramo entre la cámara de descarga y el siguiente pozo de registro sea superior a 2 m/seg., pudiéndose adoptar cámara de descarga sencilla.
12. Todas las vías generales de tránsito rodado estarán dotadas en el momento de su construcción de los colectores correspondientes, si no existieran o resultaran inadecuados.
13. Será preceptivo depurar sus aguas residuales si no es posible verter a la red general. En este caso los promotores o propietarios habrán de proyectar y construir, considerándolas como parte integrante de la urbanización, las instalaciones para la depuración de sus aguas residuales.
14. Los vertidos a la red general, cumplirán lo estipulado en las Ordenanzas Municipales vigentes sobre el servicio de Alcantarillado y Depuración de aguas residuales.

#### Depuración y vertido.

15. El sistema de depuración y vertido que se describe a continuación será exigible, en todo caso, a cualquier edificación existente o de nueva ejecución en suelo no urbanizable, sin perjuicio de la aplicación de los apartados anteriores en su caso.
16. Dicho sistema se adaptará a los criterios generales contenidos en la NTE-ISD. La elección del sistema más adecuado a cada caso se realizará teniendo en cuenta: el número de habitantes a que sirva, dotación de agua, composición del terreno, profundidad del nivel freático, etc.
17. Como mínimo todo sistema de depuración y vertido constará de:
  - a) Fosa séptica. Se situará enterrada con una losa superior a una profundidad de 40 cm. con respecto a la superficie del terreno. Dispondrá de tres compartimentos conectados a través de orificios, que serán registrables para limpiezas periódicas. Las dimensiones se dispondrán de acuerdo con la NTE-ISD. La solución

propuesta podrá sustituirse por una fosa séptica prefabricada que permita obtener los mismos resultados.

- b) Pozo filtrante. Se ejecutará de acuerdo a la forma y las dimensiones establecidas en la NTE-ISD.

#### **Artículo 2.2.5.8. Suministro de energía eléctrica.**

1. Comprende la transformación y distribución de energía eléctrica. Los proyectos correspondientes a estas instalaciones cumplirán las condiciones de los apartados siguientes.
2. El cálculo de las redes de distribución, se realizará de acuerdo con el tipo de lugares de consumo, y en los edificios destinados principalmente a viviendas, según su grado de electrificación.
3. El grado de electrificación máximo que se prevea en las viviendas se especificará preceptivamente tanto en la Memoria de Proyecto como en todos los planos y documentos relacionados con la misma.
4. Los grados de electrificación en uso de viviendas serán los que marca la legislación vigente.
5. En edificios comerciales se calculará la carga mínima de 100 W/m<sup>2</sup>, con un mínimo por abonado de 2.200 W.
6. En edificios destinados a usos industriales, a base de 125 W/m<sup>2</sup> como mínimo.
7. La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 380/220 voltios, y el tendido de los cables deberá ser subterráneo. Excepcionalmente podrá autorizarse el tendido aéreo, pero tendrá carácter provisional y en precario hasta que el Ayuntamiento estime que debe pasar a subterráneo, sin que en ningún caso sean a cargo de éste las obras.
8. Todo Proyecto de Urbanización deberá comprender las redes de distribución y centros de transformación, adaptados a las condiciones expuestas, señalando los recorridos, sección de los cables y emplazamientos de las casetas, debiendo justificarse la conformidad previa de la compañía distribuidora de energía eléctrica.

**Artículo 2.2.5.9. Alumbrado público.**

1. Las instalaciones de alumbrado público se regirán por el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión del Ministerio de Industria, las recomendaciones de la Comisión Internacional de Iluminación (C.I.E.) y las condiciones de los apartados siguientes, que se desarrollan en los pliegos municipales correspondientes.
2. Todos los conductores irán enterrados, canalizados, en tubos de los normalizados para sus obras por el Ayuntamiento de Matet. Cuando las aceras sean muy estrechas, y no quepa otra solución que situar los puntos de luz sobre fachada, se permitirá la instalación de los conductores grapados sobre la misma. No obstante, esta solución tendrá que justificarse debidamente en los proyectos.
3. Todas las partes metálicas de la instalación, (cuadro de mando, báculos, etc.) se conectarán a tierra. La instalación estará dotada de dispositivo de corte para corrientes de defecto.
4. Los báculos, columnas y lámparas serán, para cada zona del municipio, los establecidos en los pliegos municipales.
5. Para los conductores instalados en canalizaciones subterráneas se preferirán los de tipo termoplástico de PVC para tensiones en servicio hasta 1.000 voltios.
6. Los niveles de iluminación y uniformidad serán los establecidos en las normas C.I.E. y en los pliegos municipales:
7. Como norma general todo el alumbrado deberá estudiarse para que esté conectado todas las horas sin luz diurna, debiendo preverse alumbrado reducido cuando así se exija por parte del Ayuntamiento, para cada actuación concreta.

**Artículo 2.2.5.10. Instalación telefónica.**

1. Las instalaciones en zonas de nueva urbanización serán preferentemente enterradas. Únicamente se autorizarán instalaciones aéreas en zonas consolidadas, donde resulte de especial dificultad ejecutar la instalación enterrada.

2. Las instalaciones se ejecutarán de acuerdo con las especificaciones de los servicios técnicos de la Compañía suministradora.

### SECCIÓN 2.2.6. Recepción de las obras de urbanización.

#### **Artículo 2.2.6.1. Aceptación provisional.**

1. Las obras de urbanización, realizadas por Urbanizador competente, deberán ser cedidas al uso público, una vez finalizadas de acuerdo a la documentación técnica por la que se autorizó su ejecución.
2. A tales efectos, una vez concluidas las obras, se solicitará del Ayuntamiento la aceptación provisional de las mismas, mediante instancia dirigida al Sr. Alcalde, con identificación del Urbanizador o Promotor, Constructor y, Dirección Facultativa encargada de la dirección de las obras. La solicitud se deberá acompañarse de la siguiente documentación:
  - Certificación de Final de Obra expedida por facultativo competente y visada por el correspondiente Colegio Oficial –siempre que sea exigido por la legislación vigente-, acreditativa de que las obras han sido totalmente terminadas de acuerdo con el proyecto aprobado y las condiciones que le fueron impuestas en la autorización, y que están en condiciones de ser utilizadas.
  - Certificado de la dirección facultativa acreditativo del cumplimiento del programa de control de calidad, con copia de los resultados de los ensayos realizados durante la obra.
  - Actas de la realización de las pruebas de las instalaciones.
  - Documentación gráfica final de obra, realizada sobre la misma base que sirvió para la redacción del proyecto, en la que se indiquen todos los datos técnicos establecidos en los pliegos municipales.
  - Acta de aceptación de la instalación telefónica, suscrita por la empresa encargada del servicio.

- Documento de cesión de las instalaciones de distribución de energía eléctrica, con la aceptación de la empresa suministradora.
3. Los Servicios Técnicos municipales emitirán informe sobre el estado de la urbanización, previas las inspecciones correspondientes. En caso de existir deficiencias en las obras o en la documentación aportada, se concederá al Urbanizador un plazo para su subsanación, proporcionado a la entidad de los trabajos a realizar, durante el cual quedará suspendido el plazo para la aceptación de las obras.
  4. Si no existieran deficiencias, o una vez subsanadas las mismas, se procederá a la aceptación provisional de la obra de urbanización, mediante acuerdo del mismo órgano que aprobó el proyecto. El plazo para la aceptación será de tres meses desde que se presentara la solicitud, con las consideraciones establecidas en el punto anterior, transcurrido el cual se entenderán aceptadas las obras, si no existiera resolución expresa.

#### **Artículo 2.2.6.2. Aceptación definitiva.**

1. Transcurridos nueve meses desde la aceptación provisional, esta devendrá definitiva, salvo que el Ayuntamiento reclame la reparación de vicios, sin necesidad de acuerdo municipal expreso de aceptación definitiva.
2. En caso de que se detecten durante dicho periodo, deficiencias en la obra ejecutada, el Ayuntamiento requerirá al Urbanizador para que las subsane, otorgándole un plazo para ello proporcionado a la entidad de los trabajos a realizar.
3. La conclusión de los trabajos de reparación de deficiencias deberá ser notificado por escrito al Ayuntamiento, para que en el plazo de un mes, previas las inspecciones e informes correspondientes, se produzca la aceptación de los trabajos realizados, por el mismo órgano que realizó la aceptación provisional y se establezca, si fuera necesario, un nuevo plazo de garantía proporcionado a la envergadura de las obras realizadas.

**Artículo 2.2.6.3. Conservación de las obras de urbanización.**

1. La conservación correrá a cargo del Urbanizador en el periodo que medie entre la aceptación provisional y la definitiva, correspondiendo al Ayuntamiento a partir de ese momento, salvo que existiera un Programa para el desarrollo de la actuación, en el que se hubieran establecido otras estipulaciones a este respecto.
2. Entre los gastos de conservación se entenderán incluidos los derivados del consumo de agua o energía eléctrica.
3. Los gastos de mantenimiento de zonas ajardinadas también corresponderán al Urbanizador, aunque podrá ser realizado por el personal del Ayuntamiento, a solicitud del Urbanizador y a su cargo, mediante convenio al respecto.

## **TÍTULO 3. LICENCIAS E INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA EN LAS CONSTRUCCIONES.**

### **CAPÍTULO 3.1. LICENCIAS.**

#### SECCIÓN 3.1.1. Disposiciones generales.

##### **Artículo 3.1.1.1. Alcance y desarrollo.**

1. Estas ordenanzas municipales regulan la documentación necesaria para la solicitud de las diferentes clases de licencias, así como el procedimiento para su concesión.
2. Las ordenanzas serán de aplicación para todas las licencias que se soliciten para actos relacionados con el suelo y las construcciones en todo el término municipal.

##### **Artículo 3.1.1.2. Clasificación de las licencias.**

1. Las licencias municipales reguladas por esta ordenanza, por razón de su objeto, se dividen en las siguientes clases:
  - a) Licencias de parcelación o segregación. Son las necesarias para la división de una finca, creando un mayor número de fincas resultantes.
  - b) Licencias de obras. Son las necesarias para la ejecución de obras, instalación de andamios, vallas y grúas, así como para la demolición de edificaciones. A su vez se dividen en:
    - Licencia de Obra Mayor.
    - Licencia de Obra Ligera.
    - Licencia de Obra Menor.
    - Licencia para la instalación de Vallas y carteles publicitarios.
    - Licencia para la instalación de Grúas.
    - Licencia de Demolición.



- c) Licencias para la utilización de las construcciones. Son las necesarias para la ocupación de edificios y para la puesta en funcionamiento de las actividades en los mismos. A su vez se dividen en:
- Licencias de apertura de actividades clasificadas.
  - Licencias de apertura de actividades inocuas.
  - Cambios de titularidad de actividades.
  - Licencias de ocupación de edificios.
  - Cédulas de habitabilidad de viviendas.
- d) Licencias para la ocupación de terrenos de uso público por motivo de la ejecución de obras. Son las que autorizan el uso privativo temporal del dominio público, para su ocupación con elementos tales como materiales de construcción, medios auxiliares de obra, contenedores, etc. La licencia será siempre independiente de la licencia de obras.

Las licencias, por razón de su temporalidad, pueden ser:

- a) Licencias permanentes
- b) Licencias provisionales

### SECCIÓN 3.1.2. Licencias de parcelación o segregación.

#### **Artículo 3.1.2.1. Disposiciones generales.**

1. Tal como dispone la Disposición Adicional 2ª de la ley 10/2004 sobre Suelo no Urbanizable y la Ley 6/1.994 de la G.V. Reguladora de la Actividad Urbanística, estará sujeta a previa licencia municipal toda parcelación o división de terrenos, salvo que el Ayuntamiento certifique o declare su innecesariedad.
2. Para la concesión de licencias de parcelación o segregación, en suelo no urbanizable y urbanizable aún no programado, se estará a lo dispuesto en la ley 10/2004 sobre Suelo no Urbanizable.

3. Se consideran parcelaciones urbanísticas toda división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos, en dos o más lotes que se lleve a cabo en suelos clasificados como urbanos o urbanizables por el Plan General.
4. Cuando se trate de fincas discontinuas, con el fin de adaptarlas a la realidad catastral, se podrá autorizar la segregación de las diferentes parcelas, aunque no dispongan de la superficie mínima establecida por la legislación urbanística o agraria. Para ello deberá acreditarse tal situación de discontinuidad con la documentación catastral vigente. Si existieran edificaciones no se podrán realizar estas segregaciones, cuando desvinculen la edificación de la superficie de terreno exigida por el Plan General.
5. Por el contrario no podrán autorizarse segregaciones de parcela que, aunque dispongan de la superficie mínima, den lugar a la formación de nuevas fincas discontinuas que antes de la segregación no lo fueran y no dispongan (cada una de estas parcelas discontinuas) de la superficie mínima necesaria.
6. En suelo no urbanizable se podrán conceder licencias de segregación de parcelas con superficie inferior a la mínima exigida por la Ley del suelo no urbanizable, cuando se haya producido la segregación efectiva de hecho, con anterioridad a la entrada en vigor de dicha norma. Dicha segregación se acreditará mediante escritura, documento privado de compra-venta -acompañado del justificante del pago de derechos reales o impuesto que lo sustituya- o mediante acreditación en otro tipo de documento público.
7. En los casos a que se refiere el punto anterior, la superficie de parcela a segregar deberá ser siempre como mínimo la que resultara necesaria, en el momento de realizarse la transmisión, para la construcción de una vivienda. No obstante las segregaciones no darán derecho a edificar, si no se cumplen las condiciones establecidas por la normativa vigente actualmente.
8. Asimismo en los casos expuestos en los dos puntos anteriores, se autorizará la modificación de la superficie que constara en la transmisión original, cuando ello tenga por objeto aumentar la superficie de la parcela, para posibilitar su edificación, con arreglo a las actuales normas urbanísticas.

#### **Artículo 3.1.2.2. Innecesariedad de licencia.**

1. Es innecesaria la licencia, según lo establecido en el Art. 82 de Ley 6/1.994 de la G.V. Reguladora de la Actividad Urbanística, cuando se de alguna de las siguientes circunstancias:
  - La división o segregación es consecuencia de una reparcelación o de una cesión (ya sea forzosa o voluntaria, gratuita u onerosa) a la Administración, para que se destine el terreno resultante de la división al uso o servicio público al que se encuentre afecto.
  - El correspondiente acto de disposición no aumente el número de fincas originalmente existentes y cumpla las normas sobre su indivisibilidad establecidas por razones urbanísticas.
  - La división o segregación haya sido autorizada expresamente por el municipio con motivo del otorgamiento de otra licencia urbanística.

#### **Artículo 3.1.2.3. Documentación.**

1. La solicitud de licencia se hará mediante instancia dirigida al Sr. Alcalde, en impreso específico normalizado, por el propietario o su representante legal, en la que indique nombre del propietario de la finca, referencia catastral, datos registrales y superficie de la finca matriz y de cada una de las resultantes, acompañada de los siguientes documentos:
  - Fotocopia de escritura de la propiedad de la finca inscrita en el Registro de la Propiedad.
  - Nota Simple del Registro de la Propiedad correspondiente a la finca que se pretende dividir con una antigüedad no superior a 10 días, en la que se haga constar expresamente, las cargas inscritas sobre indivisibilidad de la finca o sobre vinculaciones de su superficie –total o parcial- a determinados usos o construcciones. En el caso de inexistencia de tales cargas, se hará constar expresamente tal situación.
  - Recibo del pago del impuesto de bienes inmuebles correspondiente a la finca matriz.

- Plano de estado actual donde se señalen las fincas originarias registrales, representadas en el plano catastral.
  - Plano de parcelación, sobre el mismo plano catastral, en el que aparezcan perfectamente identificadas cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inedificables según las condiciones señaladas por el plan.
  - En caso de existir construcciones en la finca, se deberá añadir la documentación justificativa de la superficie de ocupación y construida, de cada una de ellas.
  - Liquidación y abono en la Tesorería del Ayuntamiento de la tasa correspondiente.
2. Cuando se pretenda reformar y restaurar o ampliar un edificio de carácter artístico, histórico, arqueológico, tradicional incluido en el catálogo de esta clase que pueda tener formado el Ayuntamiento, se hará constar en la petición de licencia: se detallará, mediante planos independientes y fotografías, el estado actual de la edificación y se justificará en la Memoria la necesidad o conveniencia de realizar las obras y el alcance de éstas. La ejecución de obras contiguas o muy próximas a dichos edificios implicará también la obligación de acompañar a la solicitud de licencia un dibujo con la del existente, a fin de examinar si, por su composición, carácter u materiales, puede resultar perjuicio estético para el interés de que se trate a proteger.
3. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar los nuevos linderos resultantes.

#### **Artículo 3.1.2.4. Tramitación.**

1. Las solicitudes de licencia de segregación o parcelación, serán informadas por los Servicios Técnicos Municipales, para comprobar su adecuación a la legislación urbanística y al planeamiento municipal.
2. La resolución de los expedientes corresponderá al órgano que se establezca en el Reglamento Orgánico Municipal y a falta del mismo, a la Comisión de Gobierno.

3. Se podrá tramitar la solicitud, a falta de alguno de los documentos antes señalados, cuando así lo disponga otra Ordenanza municipal de aplicación o por acuerdo del órgano encargado de la resolución del expediente.

### SECCIÓN 3.1.3. Licencias de obras.

#### **Artículo 3.1.3.1. Actos sujetos a licencia.**

- 1 Estarán sujetos a previa licencia, a otorgar por parte de este Ayuntamiento, los actos de edificación y uso del suelo expresados en el artículo 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística. En concreto y con carácter no limitativo, los que a continuación se relaciona, en ejercicio de la autorización recogida en el apartado 18 del citado artículo, y tanto si son ejecutados por particulares como por otras administraciones públicas.
- 2 Actuaciones estables. Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración indeterminada. Comprende este grupo, a título enunciativo, las siguientes:
  - Obras de edificación y/o implantación de edificaciones prefabricadas o desmontables y similares.
  - El acondicionamiento de espacios libres de parcela.
  - Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
  - Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.
  - Carteles publicitarios exteriores a la edificación y sus soportes.
  - Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
  - Vertederos de residuos o escombros.

- Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.
  - Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en Proyectos de Urbanización o de edificación.
  - Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conductores, antenas u otras instalaciones sobre los edificios no previstos en sus proyectos originarios.
  - Movimientos de tierras no afectos a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
  - Tala de árboles adultos en situación singular o integrados en masa arbórea y la plantación de masas arbóreas.
  - Cualquier tipo de actuación en la vía pública, incluso la ejecución de rebajes para vados de acceso de vehículos
- 3 Actuaciones provisionales o complementarias. Aquellas que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y particularmente las siguientes:
- Vallados de obras y solares.
  - Perforaciones de terrenos.
  - Apertura de zanjas y catas.
  - Ejecución de apuntalamientos y apeos.
  - Obras de acabado interior de las viviendas que necesiten de albañilería, tales como sustitución de alicatados, solados, etc.
- 4 Igualmente estarán sujetos a licencia los actos enumerados en los apartados anteriores, cuando se realicen por particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

- 5 La concesión de dichas autorizaciones no exime al particular del cumplimiento de la totalidad de requisitos establecidos en la presente Regulación Urbanística, para el caso de que se trate.

**Artículo 3.1.3.2. Actos no sujetos a licencia municipal.**

- 1 Se exceptúa de lo anteriormente señalado, y por lo tanto no requerirán de licencia municipal, las siguientes actuaciones:
- El mantenimiento o construcción de infraestructuras agrarias de escasa entidad, tales como acequias, márgenes de altura inferior a 2 m y que no linden con terreno o camino público, o elementos similares.
  - Movimientos de tierra y abancalamientos de escasa entidad, propios de las labores agrícolas, que no tengan por objeto la nivelación general del terreno.
  - Pequeños trabajos de albañilería ligados a labores de ajardinamiento y ornato de las fincas, tales como colocación de bordillos, bancos, etc.
- 2 Tampoco necesitan licencia municipal, las obras de acabado interior de las viviendas que no afecten a los elementos comunes de la edificación, ni necesiten de albañilería tales como pinturas, carpinterías interiores, etc. Para la realización de estas obras bastará la comunicación por escrito al Ayuntamiento, expresando la localización exacta, el tipo de actuación a realizar, su fecha prevista de inicio y su presupuesto aproximado.
- 3 Se considerará infracción urbanística la realización al amparo de los supuestos anteriores, de obras cuya ejecución requiera licencia municipal.
- 4 Tampoco requerirán licencia, por estar sujetas a otras autorizaciones municipales, para cuya concesión se requerirá el cumplimiento de las condiciones urbanísticas y de seguridad, las siguientes actuaciones:
- Obras de urbanización incluidas en un proyecto sometido a tramitación urbanística.
  - Obras que sean consecuencia de órdenes de ejecución o declaración de ruina.

- Instalación de cabinas y elementos similares en la vía pública.
- Instalación de ferias, circos y demás actividades ambulantes.
- Instalaciones de elementos provisionales de servicio, para la ejecución de obras autorizadas, tales como casetas de obra, o elementos similares.
- Obras promovidas por el Ayuntamiento.

### **Artículo 3.1.3.3. Quioscos en la vía pública**

1. En las vías públicas podrán autorizarse quioscos siempre que esta clase de construcciones, por sus dimensiones y características, no perjudiquen a la circulación, a la estética urbana o la salubridad pública.
2. La concesión habrá de solicitarse del Ayuntamiento, acompañando:
  - Un plano de situación en la calle, referido a las fincas más próximas.
  - Plano a escala 1:50 de plantas sobre la rasante y sobre el mostrador, de alzado por cada frente distinto, una sección vertical y una licencia.
3. Condiciones de los quioscos:
  - La estructura será siempre de material incombustible.
  - Las dimensiones máximas en planta y altura serán marcadas por la sección de Arquitectura.
  - Si el Ayuntamiento tuviera modelos aprobados, deberá adoptar el que corresponda al emplazamiento y condiciones de cada uso.
  - Si el uso al que se destina es la expedición de artículos de comer y beber, tendrá acometida de agua y atajares de desagüe a la alcantarilla. Caso de no tener estas condiciones no podrá destinarse a tales usos.



#### **Artículo 3.1.3.4. Condiciones de las licencias.**

1. El Ayuntamiento podrá aprobar modelos con las condiciones generales a imponer en la concesión de cada clase de licencia.
2. Asimismo en cada autorización se podrán imponer aquellas condiciones particulares necesarias, de acuerdo a los informes emitidos durante la tramitación.

#### **Artículo 3.1.3.5. Clases de obras de edificación.**

1. A los efectos de la aplicación de la presente Ordenanza las actuaciones de edificación se integran en los grupos siguientes:
  - Obras en los edificios.
  - Obras de demolición.
  - Obras de nueva edificación.
2. OBRAS EN LOS EDIFICIOS. Son aquellas que se efectúen en el interior del edificio o en sus fachadas exteriores, sin alterar la posición de los planos de fachada y cubierta que definen el volumen de la edificación, excepto la salvedad indicada para las obras de Reestructuración. Según afecten al conjunto del edificio, o a alguno de los locales o piezas que lo integran, tienen carácter de total o parcial. Se incluyen en este grupo los siguientes tipos de obras, clasificados por el alcance de la actuación, con independencia del mantenimiento o alteración de uso del edificio, y que pueden darse de modo individual o asociados entre sí:
  - a) Obras de conservación o mantenimiento: Son aquellas cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, sin alterar su estructura y distribución. Se incluyen entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, limpieza y reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachadas, la pintura, y la reparación de cubiertas y conducciones. Las fachadas y medianerías al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, y los paramentos de los patios de luces, se conservarán en buen estado, limpiándolos, siempre que por su mal estado así lo dispusiese el Ayuntamiento, previo informe de la sección de Arquitectura. Los propietarios de los edificios que tengan valor artístico, arquitectónico o

simplemente histórico, quedan obligados a velar por la buena conservación de los mismos en los términos exigidos por la legislación en vigor.

- b) Obras de restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio existente, o parte del mismo, a sus condiciones o estado original, pudiendo comprender la consolidación, demolición, reposición, y la reparación de instalaciones y de todo tipo de elementos para asegurar su funcionalidad y estabilidad.
- c) Obras de acondicionamiento: Son las destinadas a mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad o uso en un edificio, o de una parte de sus locales, mediante la ejecución, sustitución o modernización de sus instalaciones y acabados, incluso la redistribución de su espacio interior y apertura de nuevos huecos y cierre de existentes.
- d) Obras de reestructuración: Son las que afectan a los elementos básicos, incluso los estructurales, del edificio causando modificaciones en su morfología.
  - d.1) Obras de reestructuración parcial: Las obras se realizan sobre parte de los locales o plantas del edificio y no llegan a suponer la destrucción total del interior del mismo.
  - d.2) Obras de reestructuración total: Cuando la obra afecta al conjunto total del edificio, llegando incluso al vaciado interior del mismo. Este tipo de obras se ha de sujetar al régimen de obras de nueva planta, salvo en aquellos preceptos que sean de imposible cumplimiento a consecuencia del mantenimiento de los planos de fachadas y cubiertas.
- e) Obras exteriores: Son aquellas que, no estando incluidas en algunos de los grupos anteriores, afectan de forma puntual o limitada a la configuración del aspecto exterior de los edificios, sin alterar la volumetría ni la morfología general de los mismos. Comprenden especialmente, la modificación de huecos de fachada, sustitución de materiales o elementos de cierre o instalación de otros nuevos, tales como cerramientos mediante rejas o mamparas. Comprende también la implantación de elementos fijos exteriores con o sin afección estructural, tales como la de marquesinas, aparatos acondicionadores de aire, salida de humos, muestras, escaparates y análogos.

3. OBRAS DE DEMOLICIÓN. Según supongan o no la total desaparición del inmueble se consideran:
  - a) Obras de demolición total.
  - b) Obras de demolición parcial.
4. OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN. Comprenden las siguientes:
  - a) Obras de reconstrucción: Tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente o parte de él, en el mismo lugar y posición que éste, reproduciendo sus características morfológicas básicas.
  - b) Obras de sustitución: Son aquellas en las que se derriba una edificación existente, o parte de ella, y en su lugar se erige una nueva construcción.
  - c) Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre parcela, o parte de ella, vacante.
  - d) Obras de ampliación: Son actuaciones de nueva construcción, bajo, sobre o adosada a una existente, y en la misma parcela, con la particularidad de que la nueva utiliza elementos estructurales y/o funcionales de aquella.

#### **Artículo 3.1.3.6. Clasificación de las licencias de obra.**

- 1 Las licencias de obras necesarias para la ejecución de las actuaciones relacionadas anteriormente, se dividen en los grupos que se establecen en los apartados siguientes.
- 2 Licencia de **Obra Mayor**. Son aquellas en las que las condiciones de exigencia de garantía técnica, según su magnitud y complejidad en relación con su destino o durante el proceso de ejecución, requieren la redacción de un proyecto redactado por técnico competente, así como la asistencia de Dirección Técnica durante la ejecución de la misma. Se consideran con carácter no excluyente como obra mayor las siguientes:
  - Obras de nueva edificación.

- Obras de restauración que afecten de forma significativa a elementos estructurales.
  - Obras de reestructuración.
  - Obras exteriores que modifiquen la configuración arquitectónica, o afecten de forma significativa a elementos estructurales.
  - Obras para el cambio de uso genérico de las edificaciones o locales.
- 3 Licencia de **Obra Ligera**. Aquellas que por su exigencia técnica no necesitan de un proyecto, pero sí de la asistencia de un técnico competente como Director de Obra durante la ejecución de la misma. Se consideran como obra ligera las siguientes:
- Obras de restauración, conservación, mantenimiento y acondicionamiento, o exteriores, que afecten de forma puntual a elementos estructurales.
  - Obras que requieran la instalación de andamios de todo tipo, con riesgo de caída de altura superior a 2 metros.
  - Obras que requieran la instalación de aparatos elevadores y/o accesorios de izado de materiales, recayentes a terreno de uso público.
  - Obras que requieran la apertura de zanjas o pozos de profundidad superior a 1'50 metros.
- 4 Licencia de **Obra Menor**. Aquellas que por su envergadura no necesitan ni proyecto de ejecución ni dirección técnica de obra. Se consideran como obra menor:
- Obras de conservación o mantenimiento y acondicionamiento, que no estén incluidas en apartados anteriores.
  - Obras exteriores en las edificaciones, que no estén incluidas en apartados anteriores.
  - Vallados de solares y parcelas.
  - Balsas de riego y piscinas –en suelo no urbanizable- con muros de altura no superior a 2 m y capacidad no superior a 40 m<sup>3</sup>.

- Las construcciones en suelo no urbanizable, de superficie cubierta no superior a 20 m<sup>2</sup>, siempre que sean exentas, o adosadas a otras pero independientes funcional y estructuralmente.
- 5 Licencia para la instalación de vallas y carteles publicitarios. La instalación de vallas y carteles publicitarios visibles desde terrenos de uso público, requerirá el otorgamiento de licencia por parte del Ayuntamiento.
  - 6 Licencia para la instalación de Grúas. La instalación de grúas en cualquier punto del municipio requerirá el otorgamiento de licencia por parte del Ayuntamiento.
  - 7 Licencia de Demolición. La ejecución de cualquier demolición de una edificación o estructura existente en el municipio requerirá el otorgamiento de licencia por parte del Ayuntamiento.

#### **Artículo 3.1.3.7. Andamios.**

1. La construcción de andamios de cualquier categoría necesitará dirección de Arquitecto, quien adoptará libremente los medios que su práctica y conocimientos le aconsejan, para garantizar la seguridad de los obreros y transeúntes.
2. Los andamios deberán ir provistos de antepechos, cuya altura mínima sea de un metro, que se compondrá de un pasamanos de hierro, madera o cuerda, y un rodapié de 25 cm. por lo menos, para evitar que los materiales puedan caer a la calle ajustándose al Reglamento vigente.
3. La tablas o tablones que forman el piso de los andamios estarán sujetos de modo que no puedan moverse ni bascular al pisar sobre ellos.
4. Para evitar la caída entre los andamios y la fachada, se colocarán planchas de tablones en los espacios entre balcones del piso inmediato inferior al que se está trabajando.
5. Se evitará la acumulación de materiales en los andamios, y su peso, así como el de los aparatos de cualquier clase que se coloquen sobre ellos, se tendrá en cuenta para el cálculo de su estabilidad y resistencia.

#### **Artículo 3.1.3.8. Andamios colgados.**

1. Los pescantes de los andamios colgados estarán contruidos preferentemente por vigas de hierro laminado con sección conveniente para que den un coeficiente de seguridad no menor de un quinto de la carga de rotura calculada prudencialmente por el estado en que se encuentra el referido material.
2. A falta de estos pescantes de hierro, se podrá emplear madera, siempre que sea sana y que su coeficiente de seguridad sea el indicado.
3. Todos los elementos como palomillas de balsón, tablonaje, cables, cadenas, poleas, herrajes, polipaestros, etc., deberán ser de dimensiones y naturaleza capaces para resistir los esfuerzos que hayan de soportar.
4. No se podrá hacer uso de los andamios total o parcialmente colgados, sin que previamente hayan sido reconocidos por el director facultativo de la obra legalmente autorizado y sin que éste extienda un certificado, en escrito dirigido a la Autoridad municipal, de que cumple las condiciones generales de seguridad.
5. Estos certificados serán visados por los técnicos municipales sin cuyo requisito no podrán dar comienzo las obras.

#### **Artículo 3.1.3.9. Licencia de obra mayor.**

##### Documentación.

1. La solicitud de licencia de obra mayor deberá ser dirigida al Sr. Alcalde, con identificación del Promotor, Constructor, Dirección Facultativa encargada de la dirección de la obra, y situación de la misma indicando calle, número piso y puerta en suelo urbano, o polígono catastral y número de parcela en otro caso. La solicitud se deberá acompañarse de la siguiente documentación:
  - Dos copias de proyecto técnico de edificación redactado por técnico competente y visado por el colegio oficial correspondiente –siempre que así lo establezca la legislación vigente-, conteniendo:

Memoria, planos, presupuesto y pliego de condiciones. El plano de emplazamiento se realizará sobre la base cartográfica de los planos de plan general a la escala adecuada para la localización de la futura obra.

El proyecto deberá definir en planos todos los elementos sobre cubierta, y los materiales a emplear en todos los elementos visibles: fachadas, medianeras y cubierta.

En los casos de obras de intervención en edificios existentes se aportará la documentación fotográfica y planos de detalle del estado actual de la edificación, necesarios para la mejor comprensión del proyecto.

El estudio o estudio básico de seguridad y salud deberá incluir entre su documentación un plano de ocupación y afección a terrenos de uso público. Será un plano a escala firmado por el director de obra, que abarque el ancho total de la calle, acotando las dimensiones de aceras y en el que se señalen la situación y dimensiones de los elementos a instalar, así como todas las medidas de protección y señalización a adoptar.

Se podrá tramitar la licencia con proyecto básico de edificación cumplimentando el modelo de compromisos correspondiente, en el que se establecerán las condiciones de presentación de la restante documentación.

- Documento acreditativo del nombramiento del director técnico visado por el colegio oficial, siempre que así lo establezca la legislación vigente. A estos efectos servirá la firma del técnico y visado en la propia solicitud.
- Cuestionarios estadísticos de la edificación.
- Declaración de alta en el impuesto de actividades económicas (o tributo que lo sustituya) del constructor o último recibo, o fotocopia de una u otra, previamente cotejada.
- Liquidación y abono en la Tesorería del Ayuntamiento del impuesto y tasas correspondientes, y de la fianza que se refiere el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, en el caso de que la parcela no tenga la condición legal de solar.

- Cuantos otros de índole específica sean exigibles en cumplimiento de las presentes ordenanzas, planeamiento de desarrollo aplicable y legislación específica en materia de edificación.
2. En el caso de obras de nueva edificación, o si la obra requiere de la disposición de superficie de parcela determinada para el cumplimiento de las Normas Urbanísticas, se deberá presentar:
    - Fotocopia de escritura de la propiedad de la finca inscrita en el Registro de la Propiedad, o contrato privado de compraventa, con justificación del pago del impuesto de transmisiones.
    - Nota Simple del Registro de la Propiedad con una antigüedad no superior a 10 días, en la que se haga constar expresamente, las cargas inscritas sobre indivisibilidad de la finca o sobre vinculaciones de su superficie –total o parcial- a determinados usos o construcciones. En el caso de inexistencia de tales cargas, se hará constar expresamente tal situación.
  3. Si se trata de construcciones prefabricadas se sustituirá el proyecto de construcción, por un proyecto de instalación de la edificación y encargo de dirección técnica para la misma, igualmente suscrito por técnico competente y visado por el colegio profesional –siempre que así lo establezca la legislación vigente-, así como la documentación técnica descriptiva de la edificación, que puede ser la facilitada por el fabricante siempre que contenga la misma definición de un proyecto básico de construcción.
  4. Si lo requiere el uso propuesto, solicitud de la licencia de actividad, así como de las restantes autorizaciones precisas por razón de los regímenes de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.
  5. Si la solicitud se refiere a viviendas de protección oficial se adjuntará copia de la calificación provisional o de la solicitud de su expedición ante la C.O.P.U.T. debidamente registrada.
  6. Si la obra afecta a elementos comunes de edificaciones existentes, deberá aportarse documentación acreditativa de su autorización por la Comunidad de Propietarios.



Tramitación.

7. Las solicitudes se resolverán, previo informe de los Servicios Técnicos correspondientes, por el órgano que determine el Reglamento Orgánico municipal, y a falta del mismo, por la Comisión de Gobierno.
8. Cuando el proyecto lleve implícita la necesidad de accesos de vehículos desde la vía pública (aparcamientos, carga y descarga, etc.), o cuando se haya previsto la ocupación de terrenos de uso público durante la ejecución de la obra, será preceptivo un informe de la Policía Local.
9. Si la parcela cuya licencia de obra se solicita no reuniese todos los requisitos exigidos para ser considerada solar, deberá asegurarse la ejecución, simultánea con la edificación, de las obras de urbanización de que careciere, en la forma y con las condiciones exigidas en las presentes ordenanzas y la normativa urbanística. A tal efecto se deberán presentar los proyectos y compromisos correspondientes.
10. Si se considera necesario, se exigirá la solicitud del señalamiento de alineaciones y rasantes. Para el señalamiento el terreno deberá estar libre de todo obstáculo. Se realizará por técnico municipal, marcando las líneas de fachada, tanto exteriores como interiores con puntos o marcas precisas, cuya situación se reflejará en los planos aportados, así como el ancho de la calle o calles, y acotando la distancia a las esquinas de la manzana en que se ubique y a los edificios existentes más próximos.
11. Para ejecutar una nueva construcción, habrán de pedirse previamente las alineaciones y rasantes, uso y volumen de la edificación. Se solicitarán al Ayuntamiento las líneas oficiales, expresando el uso que ha de darse a la nueva construcción y acompañando un plano de situación del solar a escala no menor 1:2000, pudiendo exigir el Técnico Municipal un plano de mayor escala si fuera necesario. En todo caso, llevará las cotas de distancias de solar a las esquinas de calles inmediatas.
12. Si el uso propuesto requiere licencia de actividad, se podrá otorgar la licencia de obras condicionada a la obtención de la licencia de apertura, presentando el solicitante compromiso, de acuerdo a modelo oficial, en el que asuma las actuaciones derivadas de la tramitación simultánea de ambos expedientes. En

cualquier caso la licencia de obra no iniciará su trámite, en tanto la licencia de apertura no disponga de los informes favorables de los técnicos municipales.

13. Con la licencia que se expida se entregará al solicitante uno de los ejemplares del proyecto técnico aportado, con el sello de la Corporación. Este ejemplar deberá conservarse en la obra durante su ejecución y ponerse a disposición de los servicios municipales que la inspeccionen.
14. Mediante un escrito dirigido a la Alcaldía y presentado en el Registro General de Entrada del Ayuntamiento, se comunicará la fecha del comienzo de las obras con plazo no superior a 10 días, acompañando certificación acreditativa del Facultativo director de la obra.
15. Se podrá tramitar la solicitud, a falta de alguno de los documentos antes señalados, cuando así lo disponga otra Ordenanza municipal de aplicación o por acuerdo del órgano encargado de la resolución del expediente.
16. El acuerdo de concesión de la licencia deberá contener las condiciones particulares de la licencia, mientras que las condiciones generales se podrán incluir en el mismo, o acompañarlo, en modelos genéricos aprobados por el mismo órgano competente para la adopción del acuerdo. La concesión de la licencia implicará la aprobación de las condiciones en que se podrá realizar la ocupación de terrenos de uso público, durante la ejecución de las obras.

#### **Artículo 3.1.3.10. Licencia para edificios o locales sin uso específico.**

1. Se podrá conceder licencia de obra para la construcción de edificios de nueva planta, en los que la totalidad o parte del mismo se destinen a usos globales admitidos por el Plan General, pero sin definición de actividad específica. Igualmente se podrá terminar una obra difiriendo la conclusión y utilización de una parte de la misma, susceptible de utilización independiente –cuya superficie represente menos del 30% de la superficie construida del inmueble–, cumpliendo las condiciones de los puntos siguientes.
2. En estos casos no se podrán ejecutar, en las partes del edificio afectadas por esta situación, obras específicas de acondicionamiento en tanto no se defina el uso

concreto, se soliciten las licencias de obras y en su caso de actividad que resulten necesarias.

3. La licencia de 1ª ocupación excluirá de su alcance estas partes del edificio, que requerirán de una licencia propia.
4. En cualquier caso, las obras deberán ejecutarse de tal forma que, todas las partes exteriores de la edificación resulten totalmente terminadas, de manera que la implantación del uso definitivo solo requiera actuaciones de acondicionamiento interior.

#### **Artículo 3.1.3.11. Licencia de obra ligera.**

##### Documentación.

1. La solicitud de licencia de obra ligera deberá ser dirigida al Sr. Alcalde, y se realizará en impreso normalizado, con descripción detallada de las obras, presupuesto por partidas, identificación del Promotor, Constructor, Dirección Facultativa encargada de la dirección, y situación de la obra indicando calle, número piso y puerta en suelo urbano, o polígono catastral y número de parcela en otro caso. La solicitud se deberá acompañarse de la siguiente documentación:
  - Aceptación de la dirección de la obra por el técnico correspondiente, visado por el colegio profesional –siempre que así lo establezca la legislación vigente-. A estos efectos servirá la firma del técnico y visado en el propio impreso de solicitud.
  - Plano de ocupación y afección a terrenos de uso público. Será un plano a escala firmado por el director de obra, que abarque el ancho total de la calle, acotando las dimensiones de aceras y en el que se señalen la situación y dimensiones de los elementos a instalar, así como todas las medidas de protección y señalización a adoptar.
  - Documentación fotográfica que permita la definición completa del estado actual de la edificación, en lo afectado por las obras.

- Declaración de alta en el impuesto de actividades económicas (o tributo que lo sustituya) del constructor o último recibo, o fotocopia de una u otra, previamente cotejada.
  - Liquidación y abono en la Tesorería del Ayuntamiento del impuesto y tasas correspondientes.
2. Plano de situación de la obra, y recibo acreditativo del pago del IBI de la edificación objeto de la actuación, cuando esté situada fuera del casco urbano.
  3. Si lo requiere el uso propuesto, solicitud de la licencia de actividad, así como de las restantes autorizaciones precisas por razón de los regímenes de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.
  4. Si la obra afecta a elementos comunes de edificaciones existentes, deberá aportarse documentación acreditativa de su autorización por la Comunidad de Propietarios.

#### Tramitación.

5. Las solicitudes se resolverán, previo informe de los Servicios Técnicos correspondientes, por el órgano que determine el Reglamento Orgánico municipal, y a falta del mismo, por Decreto de Alcaldía o Concejal Delegado.
6. Cuando la obra lleve implícita la necesidad de accesos de vehículos desde la vía pública (aparcamientos, carga y descarga, etc.), o cuando se haya previsto la ocupación de terrenos de uso público durante la ejecución de la obra, será preceptivo un informe de la Policía Local.
7. Si el uso propuesto requiere licencia de actividad, se podrá otorgar la licencia de obras condicionada a la obtención de la licencia de apertura, presentando el solicitante compromiso, de acuerdo a modelo oficial, en el que asuma las actuaciones derivadas de la tramitación simultánea de ambos expedientes. En cualquier caso la licencia de obra no iniciará su trámite en tanto la licencia de apertura no disponga de los informes favorables de los técnicos municipales.
8. Se podrá tramitar la solicitud, a falta de alguno de los documentos antes señalados, cuando así lo disponga otra Ordenanza municipal de aplicación o por acuerdo del órgano encargado de la resolución del expediente.

9. El acuerdo de concesión de la licencia deberá contener las condiciones particulares de la licencia, mientras que las condiciones generales se podrán incluir en el mismo, o acompañarlo, en modelos genéricos aprobados por el mismo órgano competente para la adopción del acuerdo. La concesión de la licencia implicará la aprobación de las condiciones en que se podrá realizar la ocupación de terrenos de uso público, durante la ejecución de las obras.

### **Artículo 3.1.3.12. Licencia de obra menor.**

#### Documentación.

1. La solicitud de licencia de obra menor deberá ser dirigida al Sr. Alcalde, y se realizará en impreso normalizado, con descripción detallada de las obras, presupuesto por partidas, identificación del Promotor, Constructor y situación de la obra indicando calle, número piso y puerta en suelo urbano, o polígono catastral y número de parcela en otro caso. La solicitud se deberá acompañarse de la siguiente documentación:
- Declaración de alta en el impuesto de actividades económicas (o tributo que lo sustituya) del constructor o último recibo, o fotocopia de una u otra, previamente cotejada.
  - Liquidación y abono en la Tesorería del Ayuntamiento del impuesto y tasas correspondientes.
  - Plano de situación de la obra, y recibo acreditativo del pago del IBI de la edificación objeto de la actuación, cuando esté situada fuera del casco urbano.
  - Cuando la obra afecte a edificaciones existentes, documentación fotográfica que permita la definición completa del estado actual de la edificación, en lo afectado por las obras.
  - Cuando la obra suponga cambios de distribución, se presentarán planos de planta a escala y acotados, en los que se refleje la distribución existente y la proyectada.

2. Si la obra requiere de la disposición de superficie de parcela determinada para el cumplimiento de las Normas Urbanísticas, se deberá presentar:
  - Fotocopia de escritura de la propiedad de la finca inscrita en el Registro de la Propiedad, o contrato privado de compraventa, con justificación del pago del impuesto de transmisiones.
  - Nota Simple del Registro de la Propiedad con una antigüedad no superior a 10 días, en la que se haga constar expresamente, las cargas inscritas sobre indivisibilidad de la finca o sobre vinculaciones de su superficie –total o parcial- a determinados usos o construcciones. En el caso de inexistencia de tales cargas, se hará constar expresamente tal situación.
3. Si lo requiere el uso propuesto, solicitud de la licencia de actividad, así como de las restantes autorizaciones precisas por razón de los regímenes de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate.
4. Si la obra afecta a elementos comunes de edificaciones existentes, deberá aportarse documentación acreditativa de su autorización por la Comunidad de Propietarios.

#### Tramitación.

5. Las solicitudes se resolverán, previo informe de los Servicios Técnicos correspondientes, por el órgano que determine el Reglamento Orgánico municipal, y a falta del mismo, por Decreto de Alcaldía o Concejal Delegado.
6. Cuando la obra lleve implícita la necesidad de accesos de vehículos desde la vía pública (aparcamientos, carga y descarga, etc.), o cuando se haya previsto la ocupación de terrenos de uso público durante la ejecución de la obra, será preceptivo un informe de la Policía Local, con independencia de que posteriormente se solicite la licencia de ocupación correspondiente.
7. Si se considera necesario, se exigirá la solicitud del señalamiento de alineaciones y rasantes. Para el señalamiento el terreno deberá estar libre de todo obstáculo. Se realizará por técnico municipal, marcando las líneas de fachada, tanto exteriores como interiores con puntos o marcas precisas, cuya situación se reflejará en los planos aportados, así como el ancho de la calle o calles, y acotando la distancia a las esquinas de la manzana en que se ubique y a los edificios existentes más próximos.

8. Si el uso propuesto requiere licencia de actividad, se podrá otorgar la licencia de obras condicionada a la obtención de la licencia de apertura, presentando el solicitante compromiso, de acuerdo a modelo oficial, en el que asuma las actuaciones derivadas de la tramitación simultánea de ambos expedientes. En cualquier caso la licencia de obra no iniciará su trámite en tanto la licencia de apertura no disponga de los informes favorables de los técnicos municipales.
9. Se podrá tramitar la solicitud, a falta de alguno de los documentos antes señalados, cuando así lo disponga otra Ordenanza municipal de aplicación o por acuerdo del órgano encargado de la resolución del expediente.
10. El acuerdo de concesión de la licencia deberá contener las condiciones particulares de la licencia, mientras que las condiciones generales se podrán incluir en el mismo, o acompañarlo, en modelos genéricos aprobados por el mismo órgano competente para la adopción del acuerdo. La concesión de la licencia implicará la aprobación de las condiciones en que se podrá realizar la ocupación de terrenos de uso público, durante la ejecución de las obras.

### **Artículo 3.1.3.13. Licencias para la instalación de vallas y carteles publicitarios.**

#### Aspectos generales.

1. La instalación de cualquier clase de cartel, o valla publicitaria, en el exterior de la edificación, requiere la previa licencia municipal.
2. Se exceptúa del apartado anterior, los carteles de obras, que cuenten con licencia municipal, instalados en el dominio privado.
3. En función de la evaluación técnica sobre la complejidad de la instalación, quedará asimilada a obra mayor, ligera o menor, respectivamente.

#### Documentación.

4. La documentación a aportar será la asimilada a cada clase de obra señalada en el punto anterior, en función de la evaluación técnica que se haya realizado.

#### Tramitación.

5. La tramitación será asimismo la asimilada a cada clase de obra a que corresponda, en función de la evaluación técnica.

### **Artículo 3.1.3.14. Licencias para la instalación de grúas.**

#### Documentación.

1. La solicitud de licencia para la instalación de grúas deberá ser dirigida al Sr. Alcalde, con identificación del Promotor de la Obra, Empresa instaladora de la grúa, Dirección Técnica encargada de la dirección de las obras y situación de la obra indicando calle y número en suelo urbano, o polígono catastral y número de parcela en otro caso. La solicitud se deberá adecuar a la Orden de 28 de Junio de 1.988 del Ministerio de Industria y Energía o normativa que la sustituya, y acompañarse como mínimo de la siguiente documentación:

- Dos copias del proyecto de instalación de grúa, redactado por técnico competente y visado por el colegio oficial correspondiente. El plano de emplazamiento se realizará sobre la base cartográfica de los planos de Plan General a la escala adecuada para la localización de la instalación.
- Seguro de responsabilidad civil, con la cuantía mínima establecida legalmente y con un plazo de vigencia que abarque la totalidad del plazo de duración de la instalación.
- Certificado de la empresa instaladora, acreditativo del perfecto estado de montaje y funcionamiento de la instalación.
- Boletín Provisional de la instalación eléctrica de la grúa, debidamente sellado por el Servicio Territorial de Industria y Energía.
- Compromisos de aportar el certificado de montaje, expedido por el instalador de la grúa, antes de su puesta en funcionamiento y boletín definitivo de la instalación eléctrica de la grúa, debidamente sellado por el Servicio Territorial de Industria y Energía.
- Liquidación y abono en la Tesorería del Ayuntamiento del impuesto y tasas correspondientes.

#### Tramitación.

2. La tramitación será la equivalente a una obra mayor y la licencia se otorgará condicionada al cumplimiento de los compromisos antes referidos.



### **Artículo 3.1.3.15. Licencias de demolición.**

#### Aspectos generales.

1. Las obras de derribo total o parcial de las edificaciones requieren la previa licencia municipal. Cuando las obras de derribo se realicen con la finalidad de ejecutar nuevas obras de edificación, pueden quedar incluidas en las correspondientes licencias de obra, siempre que se definan en las solicitudes y se aporte la documentación correspondiente.
2. Con las demoliciones que dejen espacios vacantes colindantes con el dominio público, se deberá incluir el vallado de la parcela correspondiente, en las condiciones establecidas en el Artículo 5.2.3.11.
3. En función de la evaluación técnica sobre la complejidad de la obra de derribo, quedará asimilada a obra mayor, ligera o menor, respectivamente. Con carácter general se asimilarán a cada grupo de obra, según los criterios de los apartados siguientes.
4. Quedarán asimiladas a las obras menores las que se relacionan a continuación, o las que tengan alcance equivalente:
  - Demoliciones de edificaciones aisladas, de una planta de altura, fuera del casco urbano y de superficie inferior a 20 m<sup>2</sup>.
  - Demoliciones de elementos aislados de las edificaciones en el casco urbano, siempre que no afecten a la vía pública o edificios colindantes.
5. Quedarán asimiladas a las obras ligeras las que se relacionan a continuación, o las que tengan alcance equivalente:
  - Demoliciones de edificaciones aisladas, de superficie equiparable a una vivienda unifamiliar, fuera del casco urbano y que no figuren en ningún Catálogo de edificios protegidos o documento similar.
  - Demoliciones parciales o de elementos aislados, cuando afecten a la vía pública o edificios colindantes, de las edificaciones en el casco urbano que no figuren en ningún Catálogo de edificios protegidos o documento similar.

6. Quedarán asimiladas a las obras mayores las que no están incluidas en los apartados anteriores.

Documentación.

7. La documentación a aportar será la asimilada a cada clase de obra señalada en el punto anterior, en función de la evaluación técnica que se haya realizado.
8. En cualquier caso siempre deberá presentarse fotografías de los elementos o construcciones a demoler, suficientes para la total definición del mismo.
9. En los casos de obras equiparables a las obras ligeras o mayores, será necesario acreditar que el contratista posee un seguro de responsabilidad civil, con una garantía mínima de 30 millones de pesetas, que cubra los riesgos de la ejecución de la obra.

Tramitación.

10. La tramitación será asimismo la asimilada a cada clase de obra a que corresponda, en función de la evaluación técnica

**Artículo 3.1.3.16. Licencia para tala de árboles.**

Aspectos generales.

1. Requerirá licencia la tala de árboles adultos en situación singular o integrados en masa arbórea. A estos efectos todos los situados en suelo urbano se entenderán incluidos en situación singular.
2. No se podrán realizar actuaciones sobre las especies protegidas, que figuren en los catálogos o normativas sectoriales de protección.

Documentación.

3. La solicitud de licencia deberá ser dirigida al Sr. Alcalde, con identificación del Propietario, datos catastrales de la parcela afectada, motivo de la tala, presupuesto de la misma, descripción del número de árboles, especie y tamaño, acompañada de la siguiente documentación:

- Plano de situación
- Fotografía de los árboles a talar.

- Permiso de ICONA o Conselleria de Agricultura y/o informe favorable de la Conselleria de Medio Ambiente.
- Liquidación y abono en la Tesorería del Ayuntamiento del impuesto y tasas correspondientes.

Tramitación.

4. La tramitación será la equivalente a la de una Obra Mayor y en su resolución se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:
  - Se exigirá la limpieza después de la tala de arbustos, ramas y cualquier elemento que pueda originar peligro de incendio.
  - Se evitará la tala de especies autóctonas.
  - Se exigirá la plantación de nuevo arbolado.
  - Se prestará fianza que garantice la repoblación y limpieza exigidas.

**Artículo 3.1.3.17. Licencia para legalización de obras ya ejecutadas.**

1. Las licencias para legalización de obras ejecutadas sin autorización, seguirán las mismas condiciones establecidas en los apartados anteriores, con las salvedades en cuanto a la documentación a presentar, que se indican en los puntos siguientes.
2. Obras Mayores. El proyecto de construcción se podrá sustituir por un proyecto de legalización, requiriéndose dirección de obra.
3. Obras Ligeras. Se sustituye la dirección de obra por un certificado expedido por técnico competente, sobre las garantías de seguridad y estabilidad de la obra ejecutada.
4. No se exigirá la presentación del recibo de pago del I.A.E. del contratista que ha ejecutados las obras, sino solamente los datos suficientes para su identificación.

**Artículo 3.1.3.18. Afección a servicios existentes.**

1. El promotor de toda clase de obra será responsable de la reposición de todos los elementos de servicios existentes a su estado original.
2. Será por cuantía del promotor de la obra todos los costos de desmontaje y reposición, de todos los elementos que puedan verse afectados por las obras, tales como tendidos aéreos, luminarias, semáforos, señalizaciones, etc.

**SECCIÓN 3.1.4. Licencias de obra en suelo no urbanizable.**

**Artículo 3.1.4.1. Aspectos generales.**

1. En suelo no urbanizable se podrán conceder licencias de obras, de acuerdo a lo establecido en el Plan General y en la legislación urbanística. Estas licencias se solicitarán a la C.O.P.U.T.
2. Serán aplicables todas las determinaciones establecidas en la Sección anterior, con las especificidades que se contienen en los artículos siguientes.

**Artículo 3.1.4.2. Fincas discontinuas.**

1. Se podrán conceder licencias para edificación en fincas discontinuas, contabilizando la superficie total de la finca, a efecto del cumplimiento de las Normas Urbanísticas, siempre que se inscriba registralmente la vinculación de la superficie total de la finca a la construcción, y su indivisibilidad.
2. A los efectos previstos en el punto anterior, se admitirán las fincas cuya discontinuidad se produzca por la existencia de un camino público o elemento similar, de reducidas dimensiones, pero no aquellas en las que no se pueda presumir una utilización conjunta de la finca para el uso previsto.

**Artículo 3.1.4.3. Documentación.**

1. La documentación a presentar para la ejecución de obras en suelo no urbanizable será la especificada en la legislación urbanística, en cuanto a los trámites de

autorización previa o de declaración de interés comunitario y a la establecida en las secciones anteriores, según la clase de obra, para la concesión de la licencia municipal.

**Artículo 3.1.4.4. Tramitación.**

1. Con anterioridad a la tramitación de las solicitudes de licencia de obra, será necesaria la autorización previa o la declaración de interés comunitario, del órgano autonómico competente, en los casos establecidos en la normativa urbanística, y con las precisiones que se establecen a continuación.

**Artículo 3.1.4.5. Obras sujetas a declaración de interés comunitario.**

1. Las licencias de obras, que requieran la previa declaración de interés comunitario, por parte de la COPUT, no podrán otorgarse, ni siquiera condicionadamente, hasta que el solicitante justifique haber cumplido los requisitos establecidos en el art. 38 de la Ley 10/2004 de la Generalitat Valenciana, sobre suelo no urbanizable, en lo referente a la consignación de los compromisos asumidos en escritura pública y su inscripción en el Registro de la Propiedad.
2. Cuando el plazo de vigencia de las declaraciones sea superior a tres años, se autorizará -salvo casos excepcionales debidamente justificados-, previa solicitud del interesado, el fraccionamiento del pago del canon de aprovechamiento urbanístico.

**Artículo 3.1.4.6. Instalaciones deportivas.**

1. Las instalaciones deportivas complementarias del uso principal de vivienda familiar, que ocupen gran superficie, como pistas de tenis, frontones o similares, no requerirán declaración de interés comunitario, pero sí autorización previa.
2. Estas instalaciones no se autorizarán en la zona de protección especial.

**Artículo 3.1.4.7. Movimientos de tierras.**

1. Se establecen tres clases de movimientos de tierras:

- a) Movimientos de tierras ligeros para labores agrícolas normales, que no necesitarán licencia para su ejecución.
  - b) Nivelaciones de fincas para su explotación integral. Para su autorización será necesario presentar una declaración jurada de que se va a realizar una explotación agraria, especificando la plantación y sus características así como los plazos de puesta en funcionamiento. Se considerarán obras menores, con las precisiones de documentación establecidas en el punto 2.
  - c) Movimientos de tierras vinculados a otras actividades. Para su autorización se deberán tramitar conjuntamente con la licencia que corresponda en función de la actividad.
2. Los movimientos de tierras incluidos en los apartados b) y c), deberán definirse en la solicitud, aportando fotografías en las que se observe la totalidad del terreno y planos de planta y perfiles, en los que se defina suficientemente el estado inicial del terreno y el proyectado.
  3. Los movimientos de tierra deberán cumplir las limitaciones que se fijan, respecto a nivelación de parcelas, en la Sección 6.9.5. de esta Ordenanza.

#### **Artículo 3.1.4.8. Construcciones prefabricadas.**

1. Las construcciones prefabricadas requerirán la misma tramitación que las construcciones convencionales. Según los casos será necesario:
  - Autorización previa o declaración de interés comunitario.
  - Licencia de obras.
  - Licencia de apertura.
  - Licencia de ocupación.
  - Cédula de habitabilidad.
2. Para la concesión de licencia de obras, se sustituirá el proyecto de construcción, por un proyecto de instalación de la edificación y encargo de dirección técnica para la

misma, igualmente suscrito por técnico competente y visado por el colegio profesional –siempre que así lo establezca la legislación vigente-, así como la documentación técnica descriptiva de la edificación, que puede ser la facilitada por el fabricante siempre que contenga la misma definición de un proyecto básico de construcción.

#### **Artículo 3.1.4.9. Residuos sólidos.**

1. Para la concesión de licencia de obra para la construcción de cualquier edificación, que suponga la implantación de usos susceptibles de generar residuos sólidos, será imprescindible presentar compromiso por parte del solicitante, de retirada diaria de los residuos, hasta el punto de depósito indicado por los servicios de recogida de basura

### **SECCIÓN 3.1.5. Licencias de obra en edificios existentes.**

#### **Artículo 3.1.5.1. Régimen general.**

1. Las clases de obra que se pueden realizar en edificaciones existentes, vendrán determinadas por el régimen general establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General, debiéndose tener en cuenta las prescripciones particulares de los artículos siguientes.
2. Las obras deberán cumplir las determinaciones establecidas en las Normas generales de la edificación y en las Normas específicas de cada zona, que se regulan en esta ordenanza, para todos aquellos no regulados por los artículos siguientes.

#### **Artículo 3.1.5.2. Acristalamiento de los balcones.**

1. Los acristalamientos de balcones en edificaciones existentes, se permitirán, no considerándose estas actuaciones incremento de la superficie construida de la edificación, ni variación en el cómputo de porcentaje de vuelos cerrados, debiendo en todo caso cumplirse las siguientes condiciones:

- a) Las actuaciones en cada edificio deberán ser autorizadas por la comunidad de propietarios, en la forma establecida en la Ley de Propiedad Horizontal y de forma equivalente en edificios con comunidades no constituidas legalmente.
- b) Para cada edificio se deberá aportar un diseño de los acristalamientos de toda la fachada, de manera que la actuación de cada propietario se ajuste a dicho diseño.
- c) La documentación que defina este diseño deberá contener planos a escala acotados y con definición de materiales.
- d) Únicamente se admitirán cerramientos formados por acristalamiento sobre perfilería, prohibiéndose la instalación de elementos opacos, bien sean de fábrica o de cualquier otro tipo.
- e) No se podrán eliminar los cerramientos del edificio que quedan al interior del balcón acristalado, permitiéndose únicamente la retirada de la carpintería existente, sin modificar los huecos.

### SECCIÓN 3.1.6. Licencias para la utilización de las construcciones.

#### **Artículo 3.1.6.1. Disposiciones generales.**

1. Previamente a la utilización de las construcciones será necesario obtener las correspondientes licencias de primera ocupación, y en su caso de apertura de la actividad o cédula de habitabilidad.
2. Constituirá infracción urbanística la utilización total o parcial de cualquier local o edificio sin la licencia de ocupación o apertura correspondiente, o sin ajustarse a las condiciones de la misma.
3. Asimismo serán necesarias las correspondientes licencias en caso de cambio de actividad de un local, y de ampliación o reforma de las edificaciones y/o locales.

#### **Artículo 3.1.6.2. Clasificación.**

1. Las licencias para la utilización de las construcciones se dividen en:



- a) Licencias de apertura de actividades calificadas. Tienen por objeto permitir la implantación, ampliación o modificación de actividades calificadas como Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas por la Ley 3/89 de la Generalitat Valenciana, salvo la simple modernización o sustitución de instalaciones que no suponga modificación de las características técnicas de las mismas o de sus factores de potencia, emisión de humos, olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, o las minore.
- b) Licencias de apertura de actividades inocuas. Tienen por objeto permitir la implantación, ampliación o modificación de actividades inocuas, salvo la simple modernización o sustitución de instalaciones que no suponga modificación de las características técnicas de las mismas o de sus factores de potencia, emisión de humos, olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, o las minore. Para la consideración de una actividad como inocua se estará a lo establecido en la Orden de Consellería de Gobernación de 10 de Enero de 1983, de aprobación de la Instrucción 1/83, por la que se dictan normas para la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
- c) Cambios de titularidad de actividades. Tienen por objeto permitir la modificación de titularidad en una actividad previamente autorizada, cuando no se han producido en la misma modificaciones de las características, con respecto a las cuales se autorizó inicialmente.
- d) Licencias de ocupación de edificios. Tienen por objeto autorizar la puesta en uso de edificaciones, destinadas a uso residencial, previa comprobación de que han sido ejecutadas de conformidad con la licencia correspondiente y que han sido terminadas y aptas para su destino específico. También se otorgarán para edificaciones realizadas para un uso genérico, pero no para una actividad específica, en estos casos la licencia acreditará la terminación de la obra de acuerdo a la licencia concedida, pero no permitirá la utilización de la construcción
- e) Cédulas de habitabilidad. Tiene por objeto verificar las condiciones de habitabilidad de las viviendas de acuerdo a la normativa aplicable. En el caso de edificios de una sola vivienda, se aúnan en un solo expediente y trámite la cédula de habitabilidad de 1ª ocupación y la licencia de ocupación.

**Artículo 3.1.6.3. Licencias de apertura de actividades calificadas.**Documentación.

1. La solicitud de licencia deberá ser dirigida al Sr. Alcalde, en impreso normalizado y suscrita por el titular de la actividad, en la que se especificarán el uso o destino previsto para el establecimiento, el epígrafe correspondiente al Impuesto de Actividades económicas de la actividad, el emplazamiento de la misma, indicando calle o plaza, número, piso y puerta en el núcleo urbano, o número del polígono catastral y parcela fuera de dicho núcleo y la relación de los vecinos colindantes. La solicitud deberá acompañarse de la siguiente documentación:
  - Proyecto técnico por triplicado redactado por facultativo competente y visado por el colegio profesional -siempre que sea exigido por la legislación vigente-, que deberá cumplir con los contenidos mínimos establecidos en la Orden de la Consellería de Gobernación de 7 de Julio de 1983 (o en su caso la norma vigente que sea aplicable), de aprobación de la Instrucción 2/1983 por la que se establecen las directrices para la redacción de los proyectos técnicos que acompañan a las solicitudes de licencia de actividades sometidas al reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
  - En el caso de actividades a las que sea de aplicación la Ley 2/1991 de la Generalidad Valenciana, de 18 de febrero de Espectáculos, Establecimientos Públicos y Actividades Recreativas, se presentarán cuatro ejemplares del proyecto antes comentado.
  - Autoliquidación y abono en la Tesorería del Ayuntamiento de la tasa correspondiente.
  - Fotocopia del recibo del I.B.I. del local o Declaración de Alta del mismo.
  - Fotocopia del D.N.I. o C.I.F. del titular.
  - Ficha del local, según modelo, para el caso de establecimientos sujetos al Reglamento de espectáculos públicos y actividades recreativas.
  - Obtención de las autorizaciones administrativas concurrentes.
  - Cuantas otras licencias fuere pertinente exigir en razón de lo solicitado y su trámite.

Tramitación.

2. Las actividades calificadas como Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, deberán tramitarse conforme al procedimiento regulado por la Ley 3/1989 de 2 de mayo de la Generalitat Valenciana.
3. La licencia de apertura faculta al titular para realizar los trabajos materiales de instalación de la actividad, pero no para su puesta en funcionamiento.
4. Una vez concluida la instalación de la actividad, el titular deberá solicitar del Ayuntamiento que se emita el acta de comprobación, previa la oportuna visita de comprobación. Esta solicitud deberá tramitarse en un plazo máximo de 15 días, desde su presentación. A la misma se acompañará la siguiente documentación:
  - Certificación del técnico director de las instalaciones en la que se especifique la conformidad de las mismas a la licencia que la ampara, así como la eficacia de las medidas correctoras.
  - Alta en el I.A.E.
  - Solicitud de licencia de 1ª ocupación de la edificación, en el caso de edificios de nueva planta.
  - Fotocopia del recibo de pago de la tasa de recogida de basura del local, si no es un edificio de nueva planta.
  - Fotocopia de la inscripción del comerciante y del comercio en el Servicio Territorial de Comercio, para el caso de las siguientes actividades:

Venta al mayor

Venta al menor

Peluquerías

Salones de Belleza

Lavanderías

Tintorerías

Fotocopiadoras

Vídeo Clubes

- Liquidación definitiva de la tasa, si resultara pertinente.
5. Si el resultado de la visita de comprobación es favorable, se emitirá por el Ayuntamiento el Decreto de puesta en funcionamiento de la actividad y el título de apertura, momento en que el titular de la actividad quedará legitimado para iniciar el ejercicio de la misma.
  6. Si en la visita se comprueba la falta de adecuación de la instalación al proyecto autorizado, se concederá al titular un plazo de 15 días para adecuar la instalación al proyecto o para presentar un Anexo al mismo que deberá volver a iniciar la tramitación.
  7. Las modificaciones de la construcción o actividad autorizada, que se pretendiese efectuar durante el período de eficacia de la licencia, se solicitará sujetándose a los mismos requisitos y formalidades que la autorización primitiva.

#### **Artículo 3.1.6.4. Licencias de apertura de actividades inocuas.**

##### Documentación.

1. La solicitud de licencia deberá ser dirigida al Sr. Alcalde, en impreso normalizado y suscrita por el titular de la actividad, en la que se especificarán el uso o destino previsto para el establecimiento, el epígrafe correspondiente al Impuesto de Actividades económicas de la actividad y el emplazamiento de la misma, indicando calle o plaza, número, piso y puerta en el núcleo urbano, o número del polígono catastral y parcela fuera de dicho núcleo. La solicitud deberá acompañarse de la siguiente:
  - Memoria explicativa del uso al que se pretende dedicar el local o recinto, indicando la potencia de los motores a instalar, en su caso, así como la carga térmica del local, transmisión acústica a colindantes y otras circunstancias que pudieran ocasionar molestias al vecindario.

- Plano a escala o croquis acotado del local o recinto, indicando la superficie del mismo y el emplazamiento de los dispositivos de seguridad contra incendios instalados.
- Autoliquidación y abono en la Tesorería del Ayuntamiento de la tasa correspondiente.
- Fotocopia del recibo del I.B.I. del local, o declaración de alta en el mismo.
- Fotocopia del D.N.I. o C.I.F. del titular.
- Ficha del local, según modelo, para el caso de establecimientos sujetos al Reglamento de espectáculos públicos y actividades recreativas.
- Cuantas otras licencias fuere pertinente exigir en razón de lo solicitado y su trámite.
- En casos justificados, el Ayuntamiento podrá solicitar una Memoria justificativa del cumplimiento de la normativa de aplicación para la actividad de que se trate y/o un informe técnico suscrito por facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Oficial, expresivo de que la actividad propuesta no se encuentra incluida entre las calificadas como Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas.

#### Tramitación.

2. La licencia de apertura faculta al titular para realizar los trabajos materiales de instalación de la actividad, pero no para su puesta en funcionamiento.
3. Una vez concluida la instalación de la actividad, el titular deberá solicitar del Ayuntamiento que se emita el acta de comprobación, previa la oportuna visita de comprobación. Esta solicitud deberá tramitarse en un plazo máximo de 15 días, desde su presentación. A la misma se acompañará la siguiente documentación:
  - Alta en el I.A.E.
  - Solicitud de licencia de 1ª ocupación de la edificación, en el caso de edificios de nueva planta.

- Fotocopia del recibo de pago de la tasa de recogida de basura del local, si no es un edificio de nueva planta.
- Fotocopia de la inscripción del Comerciante y del comercio en el Servicio Territorial de Comercio, para el caso de las siguientes actividades:

Venta al menor

Peluquerías

Salones de Belleza

Fotocopiadoras

Vídeo Clubes

- Liquidación definitiva de la tasa, si resultara pertinente.
4. Si el resultado de la visita de comprobación es favorable, se emitirá por el Ayuntamiento el Decreto de puesta en funcionamiento de la actividad y el título de apertura, momento en que el titular de la actividad quedará legitimado para iniciar el ejercicio de la misma.
  5. Si en la visita se comprueba la falta de adecuación de la instalación a la documentación presentada, se concederá al titular un plazo de 15 días para adecuar la instalación a dicha documentación o para presentar un Anexo a la misma que deberá volver a iniciar la tramitación. Si la instalación realmente efectuada, modifica la calificación de la actividad, se deberá iniciar la tramitación, de acuerdo a lo establecido en el artículo anterior.
  6. Las modificaciones de la construcción o actividad autorizada, que se pretendiese efectuar durante el período de eficacia de la licencia, se solicitará sujetándose a los mismos requisitos y formalidades que la autorización primitiva.

#### **Artículo 3.1.6.5. Locales que no requieren licencia de apertura.**

1. La utilización de cualquier local para un uso no vinculado al residencial del edificio en que se sitúa, requiere la necesaria licencia de apertura de la actividad.

2. Únicamente se exceptúan del supuesto anterior, los locales destinados a trasteros de carácter doméstico, de pequeño tamaño que pueden ubicarse en un local independiente sin vinculación directa a la vivienda. En este caso no se requerirá la licencia de apertura para poder realizar los suministros de energía y agua potable, adecuados a su uso, bastando la comprobación del mismo por parte de los servicios técnicos municipales.
3. La utilización de los locales descritos en el punto anterior para uso distinto del doméstico, ya sea almacén o cualquier otra actividad, constituirá infracción urbanística y supondrá la adopción de las medidas disciplinarias correspondientes.

#### **Artículo 3.1.6.6. Cambios de titularidad de actividades.**

##### Documentación.

1. La solicitud de licencia deberá ser dirigida al Sr. Alcalde, en impreso normalizado y suscrita por el nuevo titular de la actividad y por el anterior, en la que se especificará, el emplazamiento de la misma, indicando calle o plaza, número, piso y puerta en el núcleo urbano, o número del polígono catastral y parcela fuera de dicho núcleo. La solicitud deberá acompañarse de la siguiente documentación:
  - Liquidación y abono en la Tesorería del Ayuntamiento de la tasa correspondiente.
  - Fotocopia del recibo del I.B.I. del local.
  - Fotocopia del D.N.I. o C.I.F. del titular.
  - Fotocopia del recibo de pago de la tasa de recogida de basura del local.
  - Ficha del local, según modelo, para el caso de establecimientos sujetos al Reglamento de espectáculos públicos y actividades recreativas.
  - Original del título de apertura en vigor.

Fotocopia de la inscripción del Comerciante en el Servicio Territorial de Comercio, para el caso de las siguientes actividades:

Venta al mayor

Venta al menor

Peluquerías

Salones de Belleza

Lavanderías

Tintorerías

Fotocopiadoras

Vídeo Clubes

#### Tramitación.

2. Presentada la solicitud se realizará visita de inspección por los Servicios Técnicos municipales, para comprobar que las instalaciones se ajustan a la licencia en vigor.
3. Si se cumple lo anterior se concederá el cambio de titularidad, mediante Decreto de la Alcaldía y se emitirá el nuevo título de apertura. En caso contrario no se considerará cambio de titularidad se deberá solicitar nueva licencia de apertura, con la documentación y trámite indicados en los artículos anteriores.

#### **Artículo 3.1.6.7. Licencias de ocupación de edificios.**

##### Documentación.

1. La solicitud de licencia de ocupación deberá ser dirigida al Sr. Alcalde, con identificación del Promotor de la Obra, Constructor, Dirección Facultativa encargada de la dirección de las obras y situación de la obra indicando calle, número piso y puerta en suelo urbano, o polígono catastral y número de parcela en otro caso. La solicitud se deberá acompañarse de la siguiente documentación:
  - Certificación de Final de Obra expedida por facultativo competente y visada por el correspondiente Colegio Oficial –siempre que sea exigido por la legislación vigente-, acreditativa de que las obras han sido totalmente terminadas de acuerdo con el proyecto aprobado y las condiciones que le fueron impuestas en la licencia de construcción, y que están en condiciones de ser utilizadas.



- Proyecto final de obra, si hubiera modificaciones en la obra ejecutada, no autorizadas anteriormente.
- Dos fotografías de cada una de las fachadas y de la cubierta.
- Justificante de la declaración de alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles de la obra terminada.
- Copia de la escritura de declaración de obra nueva y, en su caso, de división horizontal, inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Fotocopia de la licencia de obra y de apertura de las actividades que fueran específicamente definidas en el proyecto de construcción.
- Copia del Decreto de puesta en funcionamiento, conforme a la Ley 3/89 de la Generalitat Valenciana, en las actividades calificadas vinculadas a las viviendas.
- Carta de pago de la acometida, a la empresa suministradora de energía eléctrica.
- Carta de pago de la acometida, a la empresa suministradora de agua potable.
- Documentación acreditativa de la puesta en marcha de los aparatos elevadores, en su caso.
- Certificado de la instalación de infraestructuras comunes de telecomunicación, con el sello de presentación en la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones, en el caso de edificios de vivienda.
- Si se hubiera asumido por el promotor la obligación de ejecutar obras de urbanización, certificado de la aceptación provisional de las mismas.

#### Tramitación.

2. Las solicitudes se resolverán, previo informe de los Servicios Técnicos correspondientes, por el órgano que determine el Reglamento Orgánico municipal, y a falta del mismo, por Decreto de Alcaldía o Concejal Delegado.
3. Se exigirá también licencia de primera ocupación en los casos de modificación del uso genérico, en edificaciones existentes.

4. Solamente podrá otorgarse licencias de ocupación para la totalidad de las obras objeto del proyecto técnico aprobado. No obstante se podrán otorgarse las licencias excluyendo partes del edificio susceptibles de uso independiente, cumpliendo las condiciones del Artículo 3.1.3.7.

#### **Artículo 3.1.6.8. Cédulas de habitabilidad.**

##### Documentación.

1. La documentación necesaria para la solicitud de Cédulas de habitabilidad, será la establecida en la normativa autonómica que las regula.

##### Tramitación.

2. La tramitación de Cédulas de habitabilidad, será la establecida en la normativa autonómica que las regula. La concesión de las mismas corresponderá al órgano que determine el reglamento orgánico municipal y a falta del mismo se otorgarán por Decreto del Alcalde o Concejal Delegado.
3. Requerirán cédula de habitabilidad de 1ª ocupación, las viviendas incluidas en edificios en los que se hayan realizado obras de reestructuración total o las que hayan supuesto cambio de un uso genérico anterior.
4. No resulta exigible la Cédula de habitabilidad, a las viviendas que cuenten con Calificación definitiva de la COPUT de rehabilitación o de protección oficial, ya que este documento sustituye, en sus efectos, a la cédula.
5. Corresponderá la tramitación de la Cédula como de 1ª ocupación a las viviendas en edificios de nueva planta o a las incluidas en el punto anterior. A estos efectos se entenderá de nueva planta todo edificio en el que finalizan las obras autorizadas o aquellos que no contando con licencia, tienen una antigüedad inferior a los plazos legalmente establecidos para el restablecimiento de la legalidad urbanística.
6. Corresponderá la tramitación de la Cédula como de 2ª ocupación a las viviendas que han dispuesto ya de una Cédula anterior, o que tienen una antigüedad superior a la establecida en el punto anterior.

SECCIÓN 3.1.7. Licencia de ocupación de terrenos de uso público por motivo de la ejecución de obras.

**Artículo 3.1.7.1. Aspectos generales.**

1. La ocupación de terrenos de uso público por motivo de la ejecución de obras, con materiales de construcción, escombros, contenedores, andamios, grúas, etc., requerirá la previa licencia municipal de ocupación.
2. La licencia de ocupación comprenderá, por una parte el establecimiento de las condiciones materiales -para garantizar la seguridad- en que puede ser realizada la ocupación, y por otra parte la autorización en sí para efectuarla en fechas determinadas.
3. No es objeto de la regulación de esta ordenanza, las ocupaciones de terrenos de uso público motivadas por otras causas que no sean la ejecución de obras, tales como instalación de veladores, quioscos, etc.

**Artículo 3.1.7.2. Documentación.**

1. La solicitud de licencia para la ocupación de terrenos de uso público por motivo de la ejecución de obras, deberá ser dirigida al Sr. Alcalde, será suscrita por el Constructor, y se realizará en impreso normalizado, con identificación del Promotor de la obra, Constructor y director técnico –si lo hubiera-, situación de la ocupación, indicando calle y número, así como las fechas –si se conocen- en que se efectuará dicha ocupación. La solicitud deberá acompañarse de la siguiente documentación:
  - Liquidación y abono en la Tesorería del Ayuntamiento de la tasa correspondiente (se efectuará en el momento en que se fijen las fechas de la ocupación).
  - Compromiso del solicitante de: cumplimiento de la normativa vigente sobre seguridad y de las condiciones de ocupación impuestas por el Ayuntamiento, así como de reponer, a su costa, todos los elementos deteriorados por la actuación, y de retirada inmediata de todos los elementos instalados, cuando por razones de interés público lo ordene el Ayuntamiento.

### **Artículo 3.1.7.3. Tramitación.**

1. Las condiciones de la ocupación se podrán haber fijado previamente, con motivo de la concesión de la licencia de obra, de acuerdo a la regulación de estas autorizaciones.
2. En el caso anterior, la licencia se concederá por resolución del concejal delegado, previo visto bueno de la Policía Local, en que se verifique que no hay impedimentos sobrevenidos, para las fechas concretas solicitadas.
3. Si no se han fijado las condiciones de la ocupación, en la concesión de la licencia de obra, se emitirán informes de la Oficina Técnica y de la Policía Local en los que se establecerán estas condiciones.
  - En el caso de obras menores, las condiciones se fijarán de acuerdo a modelos tipificados aprobados por el Ayuntamiento.
  - En el caso de obras mayores o ligeras, se deberá aportar un plano de ocupación y afección a terrenos de uso público. Será un plano a escala firmado por el director de obra, que abarque el ancho total de la calle, acotando las dimensiones de aceras y en el que se señalen la situación y dimensiones de los elementos a instalar, así como todas las medidas de protección y señalización a adoptar.
4. Si en la solicitud se han fijado las fechas de ocupación, se procederá a la concesión, mediante resolución del concejal delegado.
5. Si no se fijan las fechas de ocupación en la solicitud, se notificarán las condiciones de la misma al solicitante, comunicándole que no dispondrá de licencia hasta que notifique las fechas, momento en que se procederá según lo establecido en el punto 2.
6. El incumplimiento por exceso de las fechas autorizadas para la ocupación, supondrá la necesidad de efectuar una liquidación complementaria de tasas, pero no requerirá de una nueva autorización, no obstante el Ayuntamiento podrá ordenar la inmediata retirada de los elementos instalados, previo informe de la Policía Local, cuando razones de interés público así lo requieran.

### SECCIÓN 3.1.8. Otros aspectos relativos a las licencias.

#### **Artículo 3.1.8.1. Licencias para obras y usos provisionales.**

1. Se podrán otorgar licencias para usos u obras provisionales si resultan adecuados al planeamiento urbanístico, con la misma documentación y tramitación establecida con carácter general para las obras y usos permanentes, haciendo constar en los acuerdos de otorgamiento de licencia el plazo para el que se concede, o las causas que motivan su aceptación y por lo tanto determinarán la necesidad de demoler o erradicar.
2. Se podrán otorgar licencias para usos u obras provisionales, no previstos en el Plan General, de acuerdo a lo establecido en el art. 58 de la Ley 6/1.994 de la G.V. Reguladora de la Actividad Urbanística, con informe favorable de la Consellería competente en materia de urbanismo.
3. Las obras a que se refiere el punto anterior podrán ser autorizadas directamente por el Ayuntamiento, cuando además de cumplirse las condiciones de provisionalidad de la obra que exige la Ley autonómica, se trate de obras que tengan la consideración de obra menor o ligera, según lo dispuesto en esta Ordenanza.
4. Se deberá acompañar a la solicitud un compromiso del propietario formalizado ante Notario, de demoler o erradicar la actuación cuando así lo requiera el Ayuntamiento por haber desaparecido las causas por las que admitió la provisionalidad, o el plazo por la que se concedió la licencia.
5. Las obras o usos no podrán iniciarse hasta que el mencionado compromiso se encuentre inscrito en el Registro de la Propiedad.

#### **Artículo 3.1.8.2. Condiciones de las licencias.**

1. El acuerdo de concesión de las licencias establecerá las condiciones generales y particulares, pudiendo remitir las primeras a modelos tipificados que acompañen al acuerdo.
2. No se podrá condicionar el otorgamiento de una licencia a la previa aprobación de un Plan Parcial, Plan Especial, Estudio de Detalle o Proyecto de Reparcelación.

3. El incumplimiento de las condiciones establecidas en la licencia, podrá suponer la caducidad de la misma, previa declaración municipal con audiencia del titular, así como también la denegación de la licencia de primera ocupación, sin perjuicio de que además se pueda considerar como infracción urbanística u otro tipo de incumplimiento tipificado.
4. Si durante el transcurso de una obra o instalación fuera necesario introducir alguna variación en el proyecto, se solicitará para ello, previamente, la correspondiente licencia de obra nueva, en igual forma que la inicial

#### **Artículo 3.1.8.3. Plazos de resolución de las licencias.**

1. Las licencias se resolverán en los plazos siguientes:
  - a) En un mes: además de las señaladas en la Disposición Adicional 4ª punto 1.A) de la LRAU, las calificadas como obras menores y ligeras.
  - b) En tres meses: las señaladas en la Disp. Adic. 4ª punto 1.C) de la LRAU.
  - c) En dos meses: las restantes, en especial las calificadas como obras mayores y las de demolición.

#### **Artículo 3.1.8.4. Subsanación de deficiencias.**

1. Si durante la tramitación de la solicitud de la licencia se observaran deficiencias documentales o de fondo subsanables, se requerirá al peticionario para que las subsane, indicando para ello un plazo no inferior a 15 días, que interrumpirá el establecido para el otorgamiento de la licencia.

#### **Artículo 3.1.8.5. Plazos de vigencia de las licencias.**

1. La resolución por la que se otorgan las licencias de obra indicará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras e instalaciones. Dicho plazo será el propuesto justificadamente por el solicitante, si en los informes técnicos no se considera excesivo. En otro caso los plazos serán:

- a) Para obras menores: dos meses para su inicio, seis meses totales para su finalización y dos meses de interrupción máxima.
  - b) Para obras mayores: seis meses para su inicio, veinticuatro meses totales para su finalización y seis meses de interrupción máxima.
2. El plazo de iniciación y conclusión se computará desde el día siguiente a la notificación del otorgamiento de la licencia, o si se trata de licencia presunta desde la fecha más temprana en que pudiera considerarse adquirido el derecho a edificar, y el de máxima interrupción desde que se constate la paralización de las obras.

#### **Artículo 3.1.8.6. Caducidad y prórroga de las licencias.**

1. El titular de la licencia podrá solicitar, justificadamente, prórroga de los plazos establecidos para su inicio, interrupción máxima o finalización, que no excederá de la mitad de los plazos señalados en su otorgamiento, y que el Ayuntamiento podrá conceder o denegar motivadamente. El expediente de prórroga devengará las correspondientes tasas según las ordenanzas fiscales en vigor.
2. Las licencias de obras se declararán formalmente caducadas por el incumplimiento de los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización, o de sus prórrogas. La licencia otorgada caducará si no se empezasen las obras dentro del año siguiente a su otorgamiento, o si una vez iniciadas se interrumpieran durante un plazo de seis meses consecutivos, salvo que la demora o paralización provinieran de fuerza mayor debidamente acreditada y aceptada por el Ayuntamiento.
3. Las licencias de apertura de actividades se entenderán caducadas:
  - a) Cuando no se comenzaran a ejercer las actividades que la misma autoriza en el plazo de un año desde su concesión, si no fueran precisas obras de ningún tipo para el ejercicio de la actividad; o en idéntico plazo a contar desde la efectiva conclusión de las obras que fuesen necesarias, siempre que éstas finalicen en el plazo autorizado o durante las prórrogas concedidas.
  - b) Cuando el local en cuestión permanezca cerrado durante al menos, un año continuamente.

4. La caducidad de la licencia se adoptará mediante declaración formal, por el órgano competente para otorgar las licencias, en expediente instruido al efecto y, en todo caso, con audiencia al interesado.
5. La notificación del acuerdo de incoación producirá el efecto de impedir al titular, en el caso de licencias de obra, el inicio o continuación de la construcción. La declaración de caducidad produce la extinción del derecho a edificar, así como la inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar de los inmuebles correspondientes.

#### **Artículo 3.1.8.7. Licencias sin efecto.**

1. Las licencias quedarán sin efecto si se incumplieran las condiciones a las que estuviesen subordinadas.
2. Las licencias deberán ser revocadas cuando desaparezcan las circunstancias que motivaron su otorgamiento o sobrevinieran otras que, de haber existido a la sazón, habrían justificado su denegación .

#### **Artículo 3.1.8.8. Modificaciones de las licencias.**

1. Requieren expresa autorización las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las obras o instalaciones, que no fueren meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos de los proyectos aprobados.
2. Para ello se solicitará al Ayuntamiento autorización de la modificación presentando con antelación suficiente la documentación oportuna que será sometida a aprobación municipal.

#### **Artículo 3.1.8.9. Sustituciones de técnicos directores o de contratista.**

1. La sustitución de los técnicos directores de obra, o del contratista, que constan en la solicitud de licencia, deberá ser notificada por escrito al Ayuntamiento, en un plazo máximo de 5 días, desde que se produzca tal sustitución.



2. Bajo ningún concepto puede continuar la ejecución de una obra, cuando se produzca el abandono de los técnicos directores de obra, o del contratista, iniciales, sin que se produzca formalmente la sustitución y se comunique al Ayuntamiento, de acuerdo al punto anterior.

#### **Artículo 3.1.8.10. Transmisiones de licencias.**

1. Las licencias de obras reguladas en este capítulo, podrán ser transmitidas por el promotor original a otro distinto, que se subrogará en todas las obligaciones y compromisos derivados de la autorización concedida.
2. La transmisión de la licencia se solicitará al Ayuntamiento, mediante escrito suscrito por el promotor original y por el nuevo, en el que se haga constar la asunción de obligaciones y compromisos por el nuevo promotor. Al escrito se acompañará la siguiente documentación:

Fotocopia de la licencia de obras.

Documento justificativo de la motivación del cambio de promotor. (escrituras de compra-venta, contratos, etc.).

3. La transmisión de la licencia será autorizada, por el mismo órgano competente para su concesión.

## **CAPÍTULO 3.2. INTERVENCIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN EN LA CONSTRUCCIÓN.**

### **SECCIÓN 3.2.1. Control.**

#### **Artículo 3.2.1.1. Inspecciones**

1. En general todas las obras o actuaciones que necesiten licencia previa estarán sujetas a revisión y en todo momento podrán efectuarse inspecciones por los servicios municipales, pudiendo ser paralizadas, parcial o totalmente, en caso de no ajustarse a las condiciones de la licencia.

2. De manera específica se inspeccionará la adecuada calidad y terminación de las obras de urbanización complementaria de la edificación.
3. Los propietarios de toda edificación catalogada o de antigüedad superior a 50 años deberán promover, al menos cada cinco años, una inspección a cargo de facultativo competente, para supervisar su estado de conservación, de acuerdo con el artículo 87 de la LRAU.

#### **Artículo 3.2.1.2. Incumplimiento de la licencia.**

1. Cuando se ejecutan las obras sin ajustarse a las condiciones legítimas de su otorgamiento con infracción de las disposiciones de general aplicación, el Alcalde ordenará la suspensión de las obras y requerirá al interesado para que presente planos de las ejecutadas en el plazo máximo de quince días.
2. Presentados dichos planos se comprobará en la forma dispuesta para el otorgamiento de licencias de construcción, si las obras se ajustan o no a las condiciones exigibles.
3. Efectuada esta comprobación, que deberá serlo en el plazo de dos meses, a contar de la fecha en que hayan presentado o levantado los planos, se acordará:
  - a) Demoler las obras en cuanto no se ajusten a las condiciones exigibles.
  - b) Legalizar las ejecutadas y autorizar las proyectadas que cumpliesen dichas condiciones.
4. El acuerdo habrá de adoptarse dentro del plazo de los dos meses a que se refiere el párrafo anterior: si no lo fuese, quedará levantada la suspensión.
5. La demolición deberá comenzar según los plazos legales, y si transcurriera este tiempo sin hacerlo, el Ayuntamiento podrá demoler a costa del propietario, sin perjuicio de las restantes actuaciones previstas en la legislación urbanística, sin que aquel tenga derecho a reclamación de ningún género por los perjuicios que se le hayan podido irrogar.
6. Si se efectuasen parcelaciones sin licencia o sin ajustarse a la otorgada, la Autoridad Municipal prohibirá todo intento de urbanizar o edificar los terrenos y dispondrá la

destrucción de lo realizado, pudiendo expropiarlo sin requisitos de formulación de previo proyecto.

#### **Artículo 3.2.1.3. Actos efectuados sin licencia.**

1. Los mismos efectos descritos en el artículo anterior, se producirán cuando los actos de edificación o uso del suelo, se realizasen sin la correspondiente licencia municipal.

#### **Artículo 3.2.1.4. Infracciones.**

1. La vulneración de las determinaciones del Plan General o de la presente Ordenanza, así como de la demás normativa urbanística en vigor, tendrá la consideración de infracción urbanística y será sancionada de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística, con independencia de las órdenes de ejecución o suspensión de dichas actuaciones que se pudieran desencadenar a tenor de los instrumentos normativos vigentes.
2. La ejecución de obras sin licencia, o sin ajustarse a las condiciones de la misma, tendrá la consideración de infracción urbanística, al igual que el incumplimiento de las órdenes de ejecución dictadas por el Ayuntamiento.
3. El peticionario de la licencia, el propietario, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas, serán solidariamente responsables de las infracciones que se cometan por ejecutarlas sin licencia o con inobservancia de las cláusulas legítimas de la misma.
4. Cuando se trate de parcelaciones, serán responsables las personas que intervinieran en cualquiera de dichas calidades.
5. Sin perjuicio de la imposición de la sanción que proceda, la actuación municipal en materia de infracciones tendrá como finalidad principal el restablecimiento de la legalidad urbanística vulnerada.
6. Para la valoración de obras que infrinjan la legalidad urbanística se utilizarán en la medida de lo posible, índices de precios oficiales, cuadros de valores aprobados por el Ayuntamiento o por otros órganos de la Administración o colegios profesionales.

7. En la determinación de la multa, el criterio determinante será el de garantizar que, en ningún caso, la infracción urbanística pueda suponer un beneficio económico para el infractor.
8. El beneficio económico se determinará en cada caso, en función de las actuaciones realizadas. En el caso de que las obras ejecutadas se legalicen, como mínimo el beneficio económico deberá contemplar el menor costo soportado por el promotor, imputable a los conceptos de honorarios técnicos, así como de tasas e impuestos municipales, del expediente de legalización respecto a la licencia de obra normal. Para la determinación de los honorarios se tomarán como base los baremos orientativos de los colegios profesionales, aplicados a la valoración estimada de las obras.
9. Para que no exista un beneficio económico con relación al costo normal de quien hubiera obtenido licencia legalmente, se entenderá que la sanción no podrá ser inferior al beneficio realmente producido, incrementado en el porcentaje sobre el costo de la actuación establecido en el Reglamento de Disciplina Urbanística, o norma que lo sustituya.

### SECCIÓN 3.2.2. Disposiciones sobre las construcciones.

#### **Artículo 3.2.2.1. Órdenes de ejecución.**

1. El Alcalde podrá dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios deteriorados o en condiciones deficientes para su utilización efectiva, de acuerdo con el art. 92 de la LRAU.

#### **Artículo 3.2.2.2. Declaración municipal de ruina.**

1. Procederá la declaración del estado ruinoso de la edificación en los supuestos previstos por el artículo 90 de la LRAU.
2. Para la determinación del valor actual del edificio se recomienda tomar como base el coste de reconstrucción según módulos unitarios de obra de reconocimiento oficial aplicados a la superficie construida originaria del inmueble y ponderando los

incrementos resultantes de las características constructivas de época no susceptibles de valoración unitaria por su difícil reproducción actual, en su caso.

3. Para la cuantificación de los costes de reparación se atenderá exclusivamente a las obras tendentes a reponer el edificio a sus condiciones preexistentes imprescindibles para autorizar su ocupación y se evaluarán aplicando los módulos oficiales, antes referidos, a los elementos deteriorados.
4. En el caso de ruina inminente se aplicará el artículo 93 de la LRAU.

#### **Artículo 3.2.2.3. Procedimiento.**

1. En el supuesto de peligro inminente de ruina, el expediente que se instruye tendrá carácter sumario y se ajustará al procedimiento que se establece a continuación.
2. El servicio técnico competente informará en un plazo máximo de 24 horas, y previa inspección personal, sobre las circunstancias concurrentes en el edificio en cuestión, la existencia del estado ruinoso y la posibilidad o no de reparar los daños por los medios normales, y dictaminará de modo concreto y terminante sobre la existencia de peligro inminente para las personas y los bienes y si son indispensables el desalojo del inmueble por sus ocupantes, la demolición total o parcial del mismo o la adopción de otras medidas precautorias.
3. El Secretario General de la Corporación, en cumplimiento de lo dispuesto en las Normas vigentes, funcionamiento y régimen jurídico de las Corporaciones Locales, emitirá dictamen en el expediente por considerarse el asunto de calificado interés.
4. El Concejal competente, formulará y elevará a la Alcaldía propuesta de resolución del expediente.
5. El Ayuntamiento, en vista de los informes, dictámenes y propuesta, y en el caso de que quede probada plenamente la existencia de ruina inminente con evidente peligro de personas y bienes, dispondrá el desalojo de los ocupantes del inmueble y ordenará la demolición del edificio o la ejecución de las medidas que indique el dictamen técnico.

6. Si el dictamen técnico aparece la existencia de ruina incipiente, pero no inminente, el expediente se continuará en forma contradictoria y con arreglo al procedimiento que para dicha de clase de expedientes se indica en estas Normas.

#### **Artículo 3.2.2.4. Tramitación.**

1. Los expedientes que se incoen por alguna de las formas que no sea peligro inminente de ruina, serán siempre contradictorios y su tramitación se ajustará a las siguientes reglas:
  - a) Cuando el expediente se incoe a instancia de parte, se iniciará por medio de la correspondiente instancia del propietario o de los ocupantes del inmueble o de la persona que denunciase el hecho.
  - b) La instancia debe presentarse en el Registro General y en la misma se indicará el nombre del propietario, de los arrendamientos y ocupantes de la finca, y de los dueños de las fincas colindantes por pared medianera, relación suscrita de los hechos y súplica de que se incoe el procedimiento contradictorio de ruina.
  - c) El propietario del inmueble que solicitase la declaración de estado ruinoso, podrá acompañar a la instancia dictamen suscrito por facultativo competente, que en ningún caso podrá ser funcionario del Ayuntamiento.
  - d) Si el expediente se incoa de oficio, será necesaria la comunicación del correspondiente Servicio Municipal en la que se de cuenta del posible estado ruinoso de la finca.
  - e) La incoación del expediente de ruina se acordará por la Alcaldía, dándose a conocer la iniciación del expediente al propietario de la finca, inquilinos, arrendatarios y demás posibles ocupantes, a fin de que en el plazo de 10 días examinen las actuaciones, y dentro del mismo plazo puedan alegar cuanto estimen conveniente a su derecho y aportar las pruebas pertinentes.
  - f) Transcurrido el plazo, por la Delegación actuante se solicitará informe del servicio de Arquitectura y Urbanismo que llevará a cabo un arquitecto municipal, mediante la inspección de la finca, quien emitirá dictamen que contendrá las circunstancias

y elementos técnicos que concurren en la finca y comprenderá cuantos aspectos sean precisos para poder adoptar resolución.

- g) Cumplidos los trámites indicados en las reglas anteriores, la Tenencia de Alcaldía de quien depende la Delegación actuante, elevará al Pleno de la Corporación la propuesta de resolución que estime procedente.

#### **Artículo 3.2.2.5. Gastos.**

1. Cuando, en virtud del expediente contradictorio, deba procederse al desalojo de los ocupantes de una finca en inminente estado de ruina, los gastos que ocasione el mismo irán a cargo del propietario del inmueble si dicha situación ha sido provocada por negligencia del mismo, sin perjuicio de las acciones judiciales pertinentes.
2. El Ayuntamiento podrá requerir el propietario para que en el plazo de 48 horas constituya el depósito de la cantidad que por el referido concepto se le señala, a resultas de la liquidación definitiva del importe de los indicados gastos.
3. Si el propietario no constituyese el depósito, el Ayuntamiento podrá exigir el pago de los gastos ocasionados por los trámites del correspondiente expediente administrativo y transcurrido 15 días desde la notificación al propietario del importe, se incoará el oportuno expediente de apremio.

## **TÍTULO 4. NORMAS DE PROTECCIÓN.**

### **CAPÍTULO 4.1. CONDICIONES GENERALES PARA SUELOS NO URBANIZABLES PROTEGIDOS.**

1. Serán de obligado cumplimiento la siguiente normativa:
  - a. Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (P.O.R.N.) de la Sierra de Espadán (Decreto 218/1997 de 30 de julio de la Comunidad Valenciana).
  - b. Plan Rector de Uso y Gestión (P.R.U.G.) del Parque Natural de la Sierra de Espadán (Decreto 59/2005 de 11 de marzo de la Comunidad Valenciana).
  - c. Decreto 161/1998, de 29 de septiembre, del Consell de la Generalitat, por el que se declaró Parque Natural a la Sierra de Espadán.
2. Se atenderá por tanto a lo estipulado en el artículo 62 y siguientes del P.O.R.N. de la Sierra de Espadán y a lo dispuesto en los artículos 72 a 93 del P.R.U.G. del Parque Natural de la Sierra de Espadán, y en todo lo no contemplado en este articulado se adaptarán a las Normas Generales de ambos documentos de Ordenación y Gestión (P.R.U.G. y P.O.R.N.)
3. En caso de que alguna de las normas y calificaciones de suelo establecidas en los Decretos anteriormente mencionados, se superponga a las previstas por el presente Plan General, se mantendrá la calificación y determinaciones que supongan una mayor protección de los recursos naturales.

### **CAPÍTULO 4.2. PROTECCIÓN AMBIENTAL.**

#### **Artículo 4.2.1.1. Protección de aguas en relación con los vertidos industriales.**

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



2. La neutralización y eliminación de los alpechines en las aguas residuales que las almazaras vierten a los ríos, se realizará según lo dispuesto en la Orden del Ministerio de Agricultura de 4 de Julio de 1.958.
3. Las industrias de detergentes se acogerán a lo establecido en los Decretos de la Presidencia del gobierno de 18 de Enero y 25 de Noviembre de 1.968 y Orden del Ministerio de Industria de 24 de Febrero de 1.969.

#### **Artículo 4.2.1.2. Estaciones depuradoras-Fosas sépticas.**

1. Los nuevos proyectos de estaciones depuradoras llevarán un anejo de condiciones de mantenimiento y uso, en el que se especificará el tipo de personal afecto a la instalación y las condiciones económicas que van a permitir un continuado funcionamiento de los citados servicios de control y mantenimiento.
2. En áreas turísticas donde es de prever grandes fluctuaciones del caudal de entrada, se tendrá especialmente en cuenta este factor.
3. En áreas rurales, o cuando así lo permitan las ordenanzas de planeamiento en vigor, se podrán autorizar fosas sépticas de las definidas en las Normas Tecnológicas de la edificación NTE-150/1.974 "Instalaciones de Salubridad, Depuración y Vertido".
4. Serán asimismo aceptados los pozos prefabricados tipo O.M.S. o similares que tengan una probada eficacia.
5. Será admisible el empleo de fosas sépticas de cualquier tipo siempre que se proyecten y ejecuten de acuerdo con las siguientes normas.
  - a) No deberán causar molestia alguna por malos olores, y su disposición será tal que queden garantizadas la decantación y degradación microbiana de las materias que reciba.
  - b) El efluente no contendrá sólido alguno visible a la salida de la instalación.
  - c) Se situarán en todo caso bajo la superficie del terreno natural.

- d) No será admisible la incorporación a las fosas sépticas de las aguas de lluvia o industriales. Las primeras, no obstante, podrán verterse a la cámara aerobia (cuerpo biológico) sin pasar por la anaerobia.
6. La capacidad mínima de las cámaras destinadas a los procesos anaerobios en las fosas sépticas será de 250 (doscientos cincuenta) litros por usuario, cifra que deberá duplicarse en caso de admitirse en la fosa las aguas procedentes de lavabos, duchas, baños, lavanderías y otras similares de apreciable contenido jabonoso o de lejía.

#### **Artículo 4.2.1.3. Contaminación atmosférica.**

1. En relación con las actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, aparte de lo dispuesto por la normativa del Plan en relación con su emplazamiento, habrá de tenerse en cuenta para la concesión de las licencias y en todo caso para su funcionamiento, que las chimeneas, vehículos y demás actividades que puedan producir humos, polvo, deberán dotarse inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.
2. Será de aplicación en cualquier caso la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico.

#### **Artículo 4.2.1.4. Productos petrolíferos para calefacción y otros usos industriales.**

1. La utilización de productos petrolíferos para calefacción y otros usos industriales se regirá por la Reglamentación vigente del Ministerio de Industria.

#### **Artículo 4.2.1.5. Explosiones e incendios.**

1. Las instalaciones destinadas al depósito de películas, petróleo o productos derivados, pirotécnicos, polvorines, garajes y estaciones de servicio deberán atenerse en cuanto a su localización y características técnicas de protección a lo previsto en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres o Peligrosas (Art. 2.1-8), y demás reglamentos específicos que les afecten.

2. Los centros de gases envasados se ajustarán en lo que se refiere a las condiciones de su ubicación y características de las instalaciones a la Orden Ministerial de 1 de Diciembre de 1.964 del Ministerio de Industria.
3. Las pirotécnicas y polvorines, según se establece en el art. 22 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas, deberán cumplir las disposiciones del Reglamento Provisional de Explosivos aprobado por Real Decreto de 25 de Julio de 1.920 y Reglamento de Armas y Explosivos aprobado por Decreto de 27 de Diciembre de 1.946.
4. La instalación y funcionamiento de centrales eléctricas, líneas de transporte eléctrico y estaciones transformadoras se regirán por la Orden Ministerial (B.O.E. del 10 de Abril de 1.949) de 23 de febrero de 1.949 referente a “Instrucciones y reglamentos para instalación y funcionamiento de centrales, líneas de transporte y estaciones transformadoras” y por el Decreto 2.151/1.968 de 28 de Noviembre referente a “Reglamento de líneas eléctricas aéreas de alta tensión”. La instalación de estaciones transformadoras en el interior de edificios se regulará por lo establecido en el art. 17 y concordantes del “Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión”. Decreto 2.413/1973 de 20 de Septiembre.

**Artículo 4.2.1.6. Protección de los ecosistemas, la ambientación natural y el paisaje.**

Disposiciones Generales.

1. Por la Corporación Municipal no se concederá licencia a todo proyecto o acto que tienda a la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje o su ambientación dentro de la naturaleza.
2. Toda actuación (trazado de infraestructuras territoriales, repoblaciones forestales, explotaciones mineras, grandes industrias, etc.) que se prevea puede alterar el equilibrio ecológico, el paisaje natural o introduzca cambios importantes en la geomorfología, necesitará presentar un estudio de las consecuencias.

Nuevas carreteras.

3. Capa vegetal.- Se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas lindantes con las carreteras y caminos de nuevo trazado, reponiendo aquellas franjas que por causas constructivas (almacenamiento de materiales, maniobrabilidad de la maquinaria, asentamientos provisionales, etc.), hayan resultado dañadas o deterioradas.
4. Taludes y terraplenes.- En aquellos lugares en que por causas de la topografía del terreno o del trazado viario fuera necesario la creación de taludes o terraplenes deberán ser trazados de forma tal que alteren lo mínimo el paisaje.

Rectificaciones del trazado viario.

5. En aquellos tramos de carretera o caminos que por alteración en su trazado quedaron sin uso, se levantará el firme y se repondrá su capa vegetal y la flora natural de la zona. Los proyectos de obras deberán incluir en su presupuesto partidas para este fin.

Canteras y explotaciones mineras a cielo abierto.

6. Localización.- Dada la condición especial que requiere la localización de estas actividades, antes de proceder a la concesión de licencias para la explotación a cielo abierto de los recursos naturales del subsuelo, se compararán los beneficios económicos y sociales de las instalaciones con los en la ecología, escorrentías, etc., de la zona. Se prohíbe levantar y sacar fuera de la zona de los ríos, piedras y rocas en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio.
7. Cese de las explotaciones.- Las canteras y demás instalaciones mineras que cesen en sus explotaciones se verán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes inestables y terraplenes y reponiendo la capa vegetal y la flora en la medida de los predios circundantes.

Repoblaciones forestales.

8. Simultáneamente a la rentabilidad de las repoblaciones forestales hechas con especies exóticas y de fácil crecimiento, se valorará la promoción e investigación

sobre el mejoramiento de las especies autóctonas y tradicionales de la comarca, con vistas a no romper el equilibrio paisajístico y ecológico de la zona.

#### Servicios de carretera.

9. Las edificaciones para servicios de carreteras que se construyan en sus zonas de protección e influencia, deberán ser proyectadas teniendo en cuenta el carácter del paisaje existente en la zona con el fin de que forme un conjunto armónico con el mismo. Estarán dotados de los aparcamientos que se crean necesarios, totalmente independientes de la carretera, de modo que no interfieran con su tráfico.

#### **Artículo 4.2.1.7. Anuncios y carteles.**

1. La colocación de anuncios en la zona de servidumbre de las carreteras estará a lo dispuesto en la Vigente Ley de Carreteras y su Reglamento. Fuera de las zonas de servidumbres de las carreteras se prohíben todo tipo de anuncios que se pinten directamente sobre rocas, taludes, faldas de montañas, etc., y los carteles que constituyan un atentado contra la naturaleza y la intimidad del hombre ante el paisaje.
2. Fuera del suelo urbanizado sólo se permitirá la instalación de carteles de señalización de tráfico y orientación sobre localización de poblaciones al borde de carreteras, en las condiciones que la normativa específica afecte a estas vías de comunicación.
3. También se permiten en esta clase de suelo, los carteles indicadores de actividades o descripciones geográficas en los bordes de carreteras o caminos.

#### **Artículo 4.2.1.8. Cementerios de vehículos.**

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

**Artículo 4.2.1.9. Medidas de ahorro de agua.**

1. Todas las cisternas a instalar en los aparatos sanitarios de cualquier edificio o local, dispondrán de mecanismos de ahorro del consumo de agua
2. Los grifos de los lavabos a instalar en los aseos de todos los locales de pública concurrencia, serán temporizados.

**SECCIÓN 4.1.2. Protección de la red viaria.**

**Artículo 4.2.2.1. Protección de Carreteras.**

1. En las zonas de afección de carreteras solo se podrán realizar aquellas construcciones e instalaciones que cumpliendo las determinaciones del Plan General, sean autorizadas por el organismo encargado de la conservación de la vía y bajo las condiciones establecidas por éste.

**Artículo 4.2.2.2. Protección de caminos públicos.**

1. Las edificaciones y cualquier construcción sobre la rasante natural del terreno deberán respetar las distancias mínimas de retranqueo establecida por el Plan General.
2. Únicamente se podrán realizar construcciones a una distancia inferior –que en cualquier caso siempre deberá ser superior a 5 m.- cuando sean destinadas a instalaciones que necesariamente deban situarse en la zona de retranqueo, tales como casetas de contadores, armarios de electricidad y construcciones similares.
3. La distancia a las que se puedan situar los postes o cualquier otro tipo de instalación de servicio público sobre rasante, será de 5 m a su eje, pudiendo adosarse a la cara exterior del cerramiento, cuando las parcelas estén valladas a dicha distancia y siempre que por sus dimensiones no dificulten el uso del camino.
4. Las instalaciones enterradas podrán situarse dentro de la superficie del camino, siempre que se garantice técnicamente sus condiciones de seguridad.

5. Las obras de modificación de trazado de caminos, ejecución de instalaciones enterradas, o similares, deberán estar definidas con la correspondiente documentación técnica, ejecutarse bajo la dirección de técnico competente y prestar fianza que garantice la correcta ejecución de los trabajos.

## **CAPÍTULO 4.3. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL.**

### **Artículo 4.3.1.1. Aspectos generales.**

1. El presente capítulo tiene por objeto la protección, la conservación, la difusión, el fomento, la investigación y el acrecentamiento del patrimonio cultural de Matet. Dichas actuaciones se regirán por el contenido de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana, del Patrimonio Cultural Valenciano.
2. El patrimonio cultural valenciano está constituido por los bienes muebles e inmuebles de valor histórico, artístico, arquitectónico, arqueológico, paleontológico, etnológico, documental, bibliográfico, científico, técnico, o de cualquier otra naturaleza cultural, existentes en el territorio municipal o que, hallándose fuera de él, sean especialmente representativos de su historia. También forman parte del patrimonio cultural, en calidad de bienes inmateriales del patrimonio etnológico, las creaciones, conocimientos y prácticas de la cultura tradicional de Matet.

### **Artículo 4.3.1.2. Planes de protección y Catálogos.**

1. El Ayuntamiento deberá redactar planes de protección y/o catálogos de aquellos bienes de interés cultural que deban preservarse y específicamente de las edificaciones protegibles de todo el término municipal

## **TÍTULO 5. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.**

### **CAPÍTULO 5.1. ASPECTOS GENERALES.**

#### **Artículo 5.1.1.1. Normativa de aplicación.**

1. Serán de obligado cumplimiento la siguiente normativa:
  - a. Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (P.O.R.N.) de la Sierra de Espadán (Decreto 218/1997 de 30 de julio de la Comunidad Valenciana).
  - b. Plan Rector de Uso y Gestión (P.R.U.G.) del Parque Natural de la Sierra de Espadán (Decreto 59/2005 de 11 de marzo de la Comunidad Valenciana).
  - c. Decreto 161/1998, de 29 de septiembre, del Consell de la Generalitat, por el que se declaró Parque Natural a la Sierra de Espadán.
2. Se atenderá por tanto a lo estipulado en el artículo 62 y siguientes del P.O.R.N. de la Sierra de Espadán y a lo dispuesto en los artículos 72 a 93 del P.R.U.G. del Parque Natural de la Sierra de Espadán, y en todo lo no contemplado en este articulado se adaptarán a las Normas Generales de ambos documentos de Ordenación y Gestión (P.R.U.G. y P.O.R.N.)
3. En caso de que alguna de las normas y calificaciones de suelo establecidas en los Decretos anteriormente mencionados, se superponga a las previstas por el presente Plan General, se mantendrá la calificación y determinaciones que supongan una mayor protección de los recursos naturales.

#### **Artículo 5.1.1.2. Aplicación, ámbito y excepciones.**

1. Las ordenanzas recogidas bajo este Título serán de obligado cumplimiento en todas las edificaciones que se realicen en el término municipal.
2. Las estipulaciones específicas de las normas de cada zona de ordenación prevalecerán, por su mayor grado de precisión, sobre las normas generales de este Título.



3. Las Normas Particulares de aquellas figuras de planeamiento que pudieran redactarse, desarrollando o complementando el Plan General, se atenderán a las especificaciones de este Título, sin contradecirlas ni alterarlas.
4. La terminología que se emplea en el Plan y en las presentes ordenanzas municipales tendrán el significado que taxativamente se expresa en los artículos siguientes.

## **CAPÍTULO 5.2. NORMAS COMUNES A TODAS LAS ZONAS.**

### **SECCIÓN 5.2.1. Condiciones de ocupación.**

#### **Artículo 5.2.1.1. Definiciones.**

1. Alineaciones. Las alineaciones contenidas en la documentación del Plan o de las figuras de planeamiento que lo desarrollen, tendrán el carácter de alineación oficial, y diferenciarán los límites entre la propiedad pública y la privada y entre las superficies edificables y las que no lo son.
2. Alineación oficial de fachada. Es la línea que separa el espacio edificado del libre y marca el límite a partir del cual se puede levantar la edificación, que puede coincidir o no con la alineación exterior e interior, en función del retranqueo o fondo de edificación impuesto. Contiene en su interior todas las plantas y elementos del edificio, excepción hecha de los elementos y cuerpos salientes permitidos.
3. Alineación oficial exterior o de calle. Es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres públicos de las zonas de dominio privado.
4. Alineación oficial interior. Es la que delimita el área de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación de la que sólo puede ser destinada a espacio libre interior de parcela o manzana.
5. Ancho de calle. Se define como ancho de la calle en un tramo comprendido entre dos calles transversales, el mínimo ancho puntual de esa calle en el tramo considerado. El ancho de calle es el que se refiere al espacio realmente afectado al uso público como calle, y en su defecto, el que en virtud del correspondiente planeamiento y /o proyecto de urbanización se afecte, ceda y urbanice a tal efecto,

con sujeción a las normas de urbanización. Se excluye toda dotación o espacio libre adyacente.

6. Cerramiento. Es la cerca situada sobre los linderos.
7. Finca fuera de alineación. Es aquella en que la alineación oficial corta la superficie de la finca.
8. Fondo edificable. Se entiende como tal la máxima dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación oficial de calle y que define la alineación oficial interior en toda la altura de la edificación, incluidos vuelos y elementos salientes.
9. Linderos. Son las líneas perimetrales que delimitan el solar. Se denomina lindero frontal al que limita con la vía pública o espacio libre público. El opuesto de éste se denomina trasero y los restantes laterales o medianeros.
10. Medianera. Es la pared lateral, límite entre dos edificaciones o parcelas, que se levanta desde los cimientos a la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa con patios de luces o de ventilación de carácter mancomunado.
11. Ocupación de parcela. Es la relación, expresada en porcentaje, entre la superficie ocupada y la de la parcela edificable.
12. Parcela edificable. Es la definida por las alineaciones oficiales.
13. Rasante actual. Es el perfil longitudinal de las vías existentes en la actualidad.
14. Rasante oficial. Será la determinada en el Plan General o en las figuras de planeamiento que la desarrollen, o en su defecto, la marcada por los Servicios Técnicos Municipales. Se define como el perfil longitudinal de vía pública o plaza, que sirve como nivel oficial a efectos de medición de alturas. Salvo indicación en contrario se toma en el eje de la calzada.
15. Retranqueo. Se define como la anchura de la franja de terreno comprendida entre la alineación oficial de la fachada y la alineación de la calle.
16. Separación a linderos. Son las distancias mínimas que las edificaciones han de mantener con los límites del solar.

17. Separación entre edificios. Cuando en una misma parcela hay diversas edificaciones, las distancias mínimas que han de mantener entre sí.
18. Superficie libre de parcela. Se define como la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada.
19. Superficie ocupada. Es la superficie comprendida dentro de los límites de la alineación de fachada, es decir, la definida por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación, incluyendo vuelos sobre el dominio privado.

#### **Artículo 5.2.1.2. Cómputo de la ocupación.**

1. A efectos del cálculo de la ocupación máxima de parcela, no se contabilizarán las construcciones, o parte de las mismas, que teniendo la consideración de planta sótano –de acuerdo a las determinaciones de los artículos siguientes-, tengan la cara inferior de su forjado de techo, a una cota que no supere en ningún punto en más de 1'25 m, la del terreno definitivo en contacto con la edificación (entendiendo la rasante de la calle como terreno definitivo, si la edificación está en contacto con ella).
2. Los elementos edificados por encima del límite anterior, computarán a efectos de ocupación, siempre que estén cubiertos, aunque sea por pérgolas o elementos similares, con las salvedades que se establezcan para cada caso.

### **SECCIÓN 5.2.2. Condiciones de aprovechamiento.**

#### **Artículo 5.2.2.1. Definiciones.**

1. Superficie edificada o superficie construida. Se define como la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas de la edificación.
2. Edificabilidad neta de parcela. Es la relación, expresada en porcentaje, entre la máxima superficie construida que se puede ejecutar en la parcela y la superficie neta de ésta.

3. Edificabilidad bruta de sector. Es la relación, expresada en porcentaje, entre la máxima superficie construida destinada a usos lucrativos que se puede ejecutar en la totalidad del sector y la superficie bruta de éste.

**Artículo 5.2.2.2. Cómputo de la edificabilidad.**

1. Es el parámetro básico configurador del aprovechamiento urbanístico que determina la cuantía de la edificación cuya materialización permite o exige el planeamiento en un terreno dado. Se expresa en m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de suelo.
2. Las terrazas y cuerpos volados computarán de acuerdo al siguiente criterio:

CARACTERÍSTICAS DE LOS ELEMENTO	CERRADOS	CERRADOS POR 3 LADOS	RESTO Y E. ABIERTOS
Cubiertos con elementos continuos	100%	100%	50%
Descubiertos o pérgolas	-	-	-

3. Para el cómputo de edificabilidad expresada en m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de suelo, se asimila el m<sup>2</sup> de techo a la superficie edificada o construida.
4. El cómputo de las plantas sótano u otros elementos se realizará con los criterios que se establecen en las normas específicas de cada zona de ordenación.

**Artículo 5.2.2.3. Altura de la edificación.**

1. En los casos de tipologías de edificación aislada o retranqueada respecto de la alineación de la calle, para la medición de la altura de la edificación se seguirán las reglas siguientes:
  - a) La altura de las edificaciones se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada desde el plano de referencia, tal y como se define

en el apartado siguiente, hasta el plano inferior del forjado de la última planta situado en primera crujía.

- b) El plano de referencia será un plano horizontal, situado a una cota que será la media aritmética de las cotas definidas por las rasantes de la vía pública en cada uno de los vértices exteriores de la parcela. Los vértices serán las intersecciones de los linderos de la parcela con las alineaciones oficiales exteriores o las intersecciones de cada una de estas alineaciones exteriores, en el caso de solares en esquina, considerándose en los chaflanes o encuentros curvos un solo punto.
  - c) Si el terreno, en su estado natural, está situado a una altura superior a la del plano de referencia, y resultara inadecuada su nivelación, la altura se medirá respecto al terreno natural en contacto con la edificación, no pudiendo sobrepasarse la altura máxima en ningún punto del contorno del edificio.
  - d) Mediante Estudio de Detalle, se podrá modificar los criterios establecidos en los puntos anteriores, siempre para una manzana completa y cuando sus especiales características topográficas, así lo justifiquen.
2. Para determinar la altura de las edificaciones, se medirá cada planta con su altura libre, que no podrá ser inferior a la altura libre mínima, que se establece en las condiciones de habitabilidad para cada uso concreto. A cada forjado de características habituales se le asignará un canto mínimo de 30 cm.

**Artículo 5.2.2.4. Altura máxima de la edificación.**

- 1. La altura máxima de las edificaciones será la establecida por el Plan General, bien directamente en metros, o en función del número de planta permitido.
- 2. En este último caso, la altura máxima correspondiente al número de plantas permitido se establece de acuerdo al siguiente cuadro:

2 plantas	8'00 m.
3 plantas	11'00 m.

#### **Artículo 5.2.2.5. Nivelación del terreno en los solares.**

1. En los casos en que sea imprescindible la nivelación del suelo en terrazas, se habrán de disponer de forma que cumplan las condiciones siguientes:
  - a) Las plataformas de nivelación situadas en los linderos de la parcela no se podrán situar a más de 1'50 m por encima o más de 2'00 m por debajo de la cota del terreno natural de los linderos laterales o medianeros. El terreno de talud o desmonte, o los muros de contención no podrán afectar en modo alguno a las parcelas colindantes, ni desviarles las escorrentías naturales de agua.
  - b) En los linderos frontales, es decir, los que limitan con la vía pública, las plataformas de nivelación no podrán exceder de la cota del terreno natural en contacto con la alineación oficial exterior, cuando ésta sea superior a la rasante de la calle. Cuando la cota natural sea inferior a la rasante, se podrá elevar aquella hasta el límite de la rasante de la calle.
  - c) Los nuevos taludes que se formen tendrán pendientes inferiores al 100%.

#### **Artículo 5.2.2.6. Número máximo de plantas.**

1. El número máximo de plantas será el establecido por el Plan General para cada zona o parcela. Este número se entiende referido al número de plantas totales del edificio, incluyendo la planta baja, pero sin incluir los sótanos.
2. El número máximo de plantas se calculará, por lo tanto, a partir de la planta que tenga en cada parte del edificio la consideración de planta baja, de acuerdo a las definiciones del artículo siguiente.
3. No obstante lo anterior, si el Plan General establece el número de planta máximo respecto a la rasante de una calle específicamente - en solares con frentes de fachada a calles con desniveles que produzcan que, en cada calle sean plantas diferentes las que tienen consideración de planta baja - se podrá considerar, a efectos de la implantación de usos, que dichas plantas tienen la consideración todas ellas, de planta baja, y el número de plantas máximo se contabilizará respecto a la que señale el Plan General.

4. En número de plantas de sótano a edificar será libre, salvo que justificadas razones técnicas aconsejen no superar determinadas profundidades de la edificación.

#### **Artículo 5.2.2.7. Definición de plantas.**

##### PLANTA BAJA

##### Tipologías de Edificación Abierta

1. Se considerará planta baja la primera planta situada por encima del plano de referencia, o de la rasante natural del terreno, según se establece en el Artículo 5.2.2.3. La cota de la cara inferior del forjado de suelo de planta baja no podrá exceder, en ningún punto, en más de 1'25 m a la del plano de referencia.
2. El proyecto de edificación podrá fijar la planta baja a cualquier nivel inferior al máximo fijado en el punto anterior y esta consideración determinará los usos que se pueden implantar en cada planta y el número de plantas totales, sin afectar a la altura máxima de la edificación.
3. En los casos de edificación escalonada, podrá establecerse la consideración de planta baja, en cada tramo, a partes de la edificación situados en diferentes niveles.

##### PLANTA SOTANO

4. Tendrá la consideración de plantas sótano aquellas situadas por debajo de la planta baja, tengan o no aberturas, a causa de los desniveles, en cualquiera de los frentes de la edificación.

##### PLANTA PISO

5. Se entiende por planta piso cualquier planta situada por encima de la planta baja.

### **Artículo 5.2.2.8. Condiciones de las plantas.**

#### PLANTA BAJA

1. No se permite el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas en ninguna de las modalidades de entresuelo o semisótano.
2. Las entreplantas se permiten en planta baja, cuando formen parte del local situado en ella y no tengan acceso independiente desde el exterior. También se permiten las destinadas a dependencias de servicio del edificio tales como cuarto de contadores, basura, etc. Las entreplantas se separarán un mínimo de 3 m de la fachada del edificio y su altura libre mínima será de 2'50 m por encima y por debajo de su forjado de piso.

#### PLANTA SOTANO

3. Las plantas sótano solamente podrán destinarse a los usos previstos por el Plan General y la presente Ordenanza, aún cuando por los desniveles de la parcela, o la nivelación final del terreno en zonas de edificación abierta, queden por encima del terreno definitivo.
4. Las plantas que tengan la consideración de plantas sótano, computarán o no, a efectos de ocupación y edificabilidad, en función de su situación respecto al terreno definitivo y al uso previsto en las mismas, de acuerdo a lo preceptuado en los artículos correspondientes.

### **Artículo 5.2.2.9. Alturas máximas y mínimas de las plantas.**

#### EDIFICIOS DE USO PREDOMINANTE RESIDENCIAL

##### Planta baja

1. La altura mínima de la planta baja será de 3 m si no presenta techo volado. En el caso de que tuviese techo volado, esta altura se aumentaría a 3,5 m.
2. En edificación abierta, la altura máxima de la planta baja, medida desde la rasante de la acera, hasta la cara inferior de su forjado de techo, será de 5'30 m. No



obstante, en calles de fuerte pendiente, que así lo exijan, se permitirá una altura mayor, siempre que no se sobrepase la altura máxima de la edificación.

#### Planta sótano

3. La altura mínima vendrá determinada por la altura mínima libre permitida para el uso al que se dedique.
4. La altura máxima será libre.

#### Planta piso

5. La altura mínima vendrá determinada por la altura mínima libre permitida para el uso al que se dedique, sin ser en ningún caso inferior a 2,5 m.
6. La altura máxima será libre, con el límite de no superar la altura máxima permitida para la edificación.

#### EDIFICIOS DE OTROS USOS

7. En edificios de uso no residencial se mantienen los mínimos establecidos en los puntos anteriores y se permitirán alturas de planta mayores, sin sobrepasar la altura máxima de la edificación.

#### **Artículo 5.2.2.10. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.**

1. Por encima de la altura máxima de cada edificio, sólo se permitirán, cumpliendo las condiciones estéticas del Artículo 5.2.3.7, los elementos siguientes:
  - a) La cubierta inclinada del edificio con una pendiente máxima del treinta y cinco por ciento (35%) y cuyos arranques partirán de una altura no superior a la reguladora máxima o del saliente máximo determinado por el vuelo de aleros. El espacio interior resultante bajo cubierta podrá formar parte del volumen de la última planta de piso, en caso contrario, el espacio interior existente entre el último forjado y la cubierta no será habitable y solo se podrá utilizar para los elementos descritos en el punto d).
  - b) Antepechos y elementos de seguridad similares.

- c) Remates de fachada exclusivamente decorativos u ornamentales, que no posibiliten la cubrición de la terraza.
- d) Elementos técnicos de las instalaciones comunes propias del edificio, tales como depósitos de combustible, aparatos de climatización, etc y elementos de accesibilidad, como castilletes de escalera y torretas de ascensores, que deberán quedar comprendidos dentro de un plano trazado a cuarenta y cinco (45) grados por la intersección del plano de fachada con un plano horizontal situado a 1,50 m sobre la altura reguladora del edificio.

### SECCIÓN 5.2.3. Condiciones estéticas.

#### **Artículo 5.2.3.1. Entrantes, salientes y vuelos.**

1. No se consiente retirarse de la alineación sino después de haber salvado en zócalo o cerramiento la altura de 3,5 m. por el punto más bajo.
2. No se consiente salirse en planta baja de las líneas oficiales de la calle con ningún cuerpo avanzado que forme parte integrante de la construcción, salvo en los casos indicados a continuación:
  - La decoración de jambas de portal tendrá como saliente máximo 0,10 m. en calles de 6m. en adelante y 0,05 m. en las de menos de 6 m.
  - En las plazas se consentirá salirse con pabellones o cuerpos importantes con la condición de que el saliente no exceda de 0,30 m.
  - En las plantas bajas se consienten rejas que no se salgan del plano de fachada más de 0,10 m. por lo menos hasta 2,50 m. de altura sobre la acera en que podrán hacerlo con 0,30 m.
  - Los miradores y balcones podrán salir sin pasar de 1,10 m. de vuelo, no pudiendo sobrepasarse en ningún caso el 10% del ancho de la calle, ni el borde de la acera en que podrán hacerlo con 0,30 m.
  - Se permiten balcones similares a los actualmente existentes en vuelo máximo de 40 cm en cualquier calle, siempre que cumplan como mínimo, que la

barandilla sea de reja de hierro y que la puerta sea de doble hoja y de madera.

- Estos vuelos sólo se consienten a partir de alturas, sobre la acera iguales o mayores de 3,50 m.
- La separación mínima de los vuelos a los lindes vecinos será de 60 cm.
- Las impostas y cornisas de estos cuerpos volados tendrán como máximo 0,15 y 0,30 m. respectivamente de saliente sobre los cuerpos avanzados.
- Queda prohibido que las puertas de tiendas, cocheras y cuartos bajos abran hacia la calle.
- Se permite en las plantas bajas destinadas a comercio, colocar faroles elevados por lo menos a 2,80 m. de la acera y colocar igual vuelo que se consiente a los balcones.
- Los toldos y marquesinas podrán salirse con una longitud igual a la de la acera, menos 0,20 m. y el punto más bajo de las varilla y palomilla estará, por lo menos a 2,50 m. de altura sobre la rasante de la acera, no pudiendo los elementos colgantes quedar a menos de 2m. sobre la acera.

#### **Artículo 5.2.3.2. Medianerías o paramentos al descubierto.**

1. Todos los paramentos de esa naturaleza deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas, utilizando materiales, tratamiento y colores similares a los de la fachada principal. Cuando estos elementos vayan a ser ocultados por nuevas edificaciones deberán al menos estar enfoscados y pintados del mismo color que la fachada.
2. Se adopta como criterio compositivo de este Plan General el de no permitir medianerías que no puedan a su vez ser tapadas en cumplimiento de las normas urbanísticas correspondientes. Asimismo, toda obra nueva, hasta donde la ordenanza lo permita, tenderá a tapar las medianerías colindantes creadas con anterioridad, o posibles.

3. En la memoria de cada proyecto de obras se justificará la solución adoptada respecto de las medianerías colindantes.
4. Serán de cuenta del dueño de la edificación más elevada decorar y conservar los muros que aparezcan al descubierto sobre la edificación o edificaciones contiguas existentes. En los proyectos de obra nueva se preverá expresamente el cumplimiento de este precepto.
5. El que construya casas de menor elevación que la máxima autorizada por estas ordenanzas, deberá decorar y conservar los muros medianeros en toda la altura que corresponda a la que pudiera tener la finca.
6. Las medianerías que por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada al dominio público, deberán ser tratadas con materiales y acabados propios de su carácter de fachada, pudiendo abrir huecos o instalar cuerpos volados y/o elementos salientes. Estas actuaciones deberán realizarse bajo un proyecto integral, para cada edificación, que abarque la totalidad de la medianera creada. Las actuaciones se deberán ejecutar dentro de los plazos que el Ayuntamiento estableciera según la importancia de tales medianerías en la imagen urbana, pudiendo con tal finalidad dictarse órdenes de ejecución y realizar las actuaciones subsidiarias, que en su caso proceda.

#### **Artículo 5.2.3.3. Definición de elementos comunes de fachada.**

1. Todo proyecto de edificación de nueva planta, que disponga de locales comerciales, deberá definir claramente los elementos de fachada privativos de los locales, que por lo tanto pueden ser modificados individualmente por sus propietarios, diferenciándolos de los elementos comunes, que no pueden modificarse sino por una intervención conjunta para todo el edificio.

#### **Artículo 5.2.3.4. Adaptación al ambiente.**

1. Los edificios a construir o reformar así como los espacios exteriores de los mismos, habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente estético de la zona, para que no desentonen del conjunto medio en que estuviesen situados.

2. Se recomienda el uso de materiales típicos de la zona, las fachadas pintadas en blanco o colores muy claros, el uso de la madera y el hierro, las cubiertas de teja, el uso de la piedra y en general todos los materiales que no distorsionen el conjunto urbano existente en la actualidad.
3. Se evitarán actuaciones en los edificios existentes que, degraden su aspecto, o introduzcan modificaciones inadecuadas al ambiente urbano.
4. Bajo tales condiciones podrán denegarse la licencia de edificación a los proyectos que resultasen inadecuados por falta de integración urbana, agresión a las tipologías existentes, reservándose en todo caso el Ayuntamiento el derecho a imponer las modificaciones correspondientes en el proyecto tramitado en atención al ornato ambientación de la zona.
5. La composición de fachadas, será libre. Todos los cerramientos de los edificios deberán tratarse adecuadamente como fachadas aunque sean ciegos.
6. Los tendederos y terrazas de servicio, deberán quedar ocultos desde el exterior de la edificación recurriendo a cerramientos opacos o bien celosías.
7. Los parasoles, toldos y otros elementos accesorios de fachada deberán ser unificados para cada edificio, quedando prohibidas las individualidades.

#### **Artículo 5.2.3.5. Cubiertas**

1. Todos los cuerpos construidos sobre la altura máxima del edificio de acuerdo a lo permitido en el Artículo 5.2.2.10 deberán realizarse con los mismos materiales, tratamiento y colores que la fachada principal.
2. Los elementos técnicos de las instalaciones deberán estar ocultos en cuerpos construidos cerrados y cubiertos, con la necesaria ventilación, en un conjunto adecuadamente ordenado y cumpliendo lo estipulado en el punto anterior. Solamente por razones técnicas justificadas, se podrán eximir de la necesidad de disponer la cubierta en estos elementos y/o algunos o todos sus cerramientos.
3. Se prohíben los acabados de cubierta a base de telas asfálticas sin proteger, o con protecciones metálicas a la vista.

4. Sobre el último piso destinado a habitación deberá instalarse una cámara aislante, o utilizarse materiales que sean técnicamente suficientes para producir un aislamiento eficaz

#### **Artículo 5.2.3.6. Espacios libres de parcela.**

1. En las zonas de edificación aislada, los proyectos de edificación deberán prefijar el tratamiento de todos los espacios libres de parcela, con diseño adecuado a su uso, no permitiéndose espacios libres sin tratamiento, por lo menos de ajardinamiento.

#### **Artículo 5.2.3.7. Elementos técnicos de las instalaciones.**

1. Se englobarán bajo el término “elementos técnicos de instalaciones” los siguientes conceptos: filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, antenas de telecomunicación, radio y televisión, maquinaria de ascensor, espacio de recorrido extra de los ascensores y los elementos de soporte para el tendido y secado de la ropa, o elementos similares. El volumen de estos elementos, cuyas dimensiones son función de las exigencias técnicas de cada edificio o instalación se preverá a través de su composición arquitectónica conjunta con todo el edificio, en el momento de solicitar la licencia municipal de edificación.
2. Las instalaciones en la fachada deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - a) Se prohíbe la colocación de conducciones vistas, propias de las instalaciones del edificio, por las fachadas: agua, electricidad, telecomunicaciones, etc. Se exceptúan las bajantes en cubiertas inclinadas, o aquellas que alguna normativa sectorial exija colocar en tal situación.
  - b) Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento del aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de 40 cm del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.
  - c) La instalación de aparatos de aire acondicionado visible desde la vía pública, requerirá un estudio de alzado del edificio, no pudiendo instalarse sino en la posición en que menos perjudiquen la estética de la fachada.

- d) Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire, no podrán tener salida a fachada a menos de 2'50 m sobre el nivel de la acera, y estarán dispuestos de manera tal que en su proyección vertical no exista, en el mismo plano, un hueco de otras plantas (superior o inferior) a menos de 2 m, salvo separados por vuelo de forjado. Las salidas dispondrán de rejilla de protección.
  - e) Los equipos de acondicionamiento de aire situados al exterior dispondrán de conducto de evacuación de agua de condensación, de forma que ésta no vierta directamente sobre la vía pública.
  - f) En cualquier caso será de obligado cumplimiento en dichas instalaciones la normativa establecida en el Plan y en la normativa vigente sobre ruidos y vibraciones.
  - g) El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que fuesen necesarias cuando se constate que el funcionamiento de estos aparatos cause perjuicio al vecindario, pudiendo ordenar, llegado el caso, la paralización y/o retirada de la instalación.
  - h) Los elementos de las instalaciones de suministro de agua y energía eléctrica, que necesariamente deban situarse en fachada, como CGP, contadores, etc., deberán diseñarse de forma cuidada, empleando materiales acordes a los del resto de la fachada. En concreto, en el casco antiguo, queda prohibido dejar a la vista cajas con puertas de poliéster, PVC o materiales similares, debiendo al menos, estar cubiertas exteriormente por una puerta de chapa pintada o lacada.
3. En los proyectos de obras de nueva edificación y de reestructuración, se tendrán en cuenta las limitaciones señaladas en este artículo, a fin de prever los espacios necesarios para las instalaciones de climatización e incluso para la evacuación de humos y gases derivados de las combustiones propias de las instalaciones.

#### **Artículo 5.2.3.8. Cerramiento de parcelas, solares y locales.**

- 1. Los cerramientos de parcelas, salvo justificación motivada por su uso específico, que exija otras características, se ajustarán a las siguientes condiciones:
  - Tendrán una altura máxima de 2 m.

- Podrán disponer de un zócalo de fábrica, que tendrá una altura máxima de 1'00 m en el medio urbano y de 0'50 m en las restantes clases de suelo, y el resto de la altura será de verja de hierro o de alambre galvanizado hasta alcanzar 2 m de altura como máximo.
  - Se prohíben las soluciones que puedan dañar a las personas o animales, tales como alambre de espino, cascotes de vidrio, rejas puntiagudas, etc.
2. El Ayuntamiento podrá condicionar o impedir el cerramiento de parcelas o parte de ellas, cuando fuera necesario para asegurar el drenaje normal de las aguas de escorrentía o la visibilidad.
  3. Todo solar libre de edificación, situado en zonas de edificación cerrada, dispondrá de cierre provisional hasta que se construya una nueva edificación, según los modelos que apruebe el Ayuntamiento.

#### **Artículo 5.2.3.9. Instalaciones aéreas.**

1. En la medida de lo posible, las conducciones aéreas de servicios públicos, tales como telefonía, suministro de energía o alumbrado público, deberán paulatinamente transformarse en subterráneas, a medida que se vayan realizando actuaciones de renovación de las infraestructuras urbanas o de la edificación.
2. En todo caso el Ayuntamiento podrá dictar órdenes de ejecución, encaminadas a la mejora de la imagen urbana, para el enterramiento de las conducciones aéreas en todos los cruces de calles, espacios libres –tanto públicos como privados- así como en todos aquellos edificios o entornos de interés histórico, artístico o ambiental, sin que sea necesaria declaración expresa de los ámbitos de estos entornos.
3. Los costes originados por las modificaciones en las instalaciones existentes, a que se refieren los puntos anteriores, serán cargo íntegramente de las compañías suministradoras de los servicios, tanto en la parte correspondiente a la propia instalación, como a la obra civil necesaria y a las reposiciones de pavimentos u otros elementos.



#### SECCIÓN 5.2.4. Condiciones de accesibilidad.

##### **Artículo 5.2.4.1. Supresión de barreras arquitectónicas.**

1. Los edificios de nueva construcción deberán resolver su accesibilidad, suprimiendo las barreras arquitectónicas, en cuanto les resulte de aplicación lo dispuesto en el Decreto 193/1988 por el que se aprueban las “Normas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas”, o norma vigente en la materia..
2. Todos los edificios de vivienda plurifamiliar, deberán resolver su accesibilidad de acuerdo a las “Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana. HD 91”, o norma que la sustituya.
3. Las actuaciones de urbanización deberán prever itinerarios peatonales con eliminación de barreras arquitectónicas. Cuando la excesiva pendiente de las calles no posibilite el cumplimiento de todos los parámetros establecidos en la normativa en vigor, al menos se establecerán soluciones que mejoren la accesibilidad en todo lo posible.

##### **Artículo 5.2.4.2. Escaleras.**

1. Las escaleras de los edificios se diseñarán de acuerdo a la NBE-CPI/96, o norma que la sustituya.
2. Los edificios de viviendas además deberán cumplir las prescripciones de la HD-91 o norma que la sustituya.
3. Los locales de uso restringido a que hace referencia la NBE-CPI/96, deberán cumplir como mínimo las normas establecidas para las viviendas unifamiliares en la HD 91.

##### **Artículo 5.2.4.3. Ascensores.**

1. La necesidad de instalar ascensores en una edificación y las condiciones de los mismos, serán acordes a los criterios de las “Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana. HD 91”.

2. En edificios no residenciales la necesidad de instalar ascensor se determinará por la aplicación de las normas sobre supresión de barreras arquitectónicas. Cuando no fuera aplicable esta normativa, se utilizarán los mismos criterios y exigencias que para los usos residenciales.

**Artículo 5.2.4.4. Puertas recayentes al dominio público.**

1. Ninguna puerta, de ningún tipo de local o uso, y ya sea para peatones o vehículos, podrá barrer en su movimiento de apertura el terreno de dominio público

**SECCIÓN 5.2.5. Condiciones higiénicas.**

**Artículo 5.2.5.1. Viviendas.**

1. Las condiciones higiénicas de las viviendas, cumplirán lo especificado en las “Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana. HD 91”

**Artículo 5.2.5.2. Alturas mínimas de los locales.**

1. La altura libre de cualquier local, de un edificio de nueva planta, en función del uso al que destine, deberá cumplir los siguientes mínimos, con independencia de la normativa sectorial que le resulte de aplicación y que pueda exigir alturas mayores.

Zonas de estancia o trabajo\_\_\_\_\_2'50 m

Zonas de aseos, pasillos y almacenamiento\_\_\_\_\_2'20 m

Zonas de producción industrial\_\_\_\_\_3'50 m

Zonas de garaje\_\_\_\_\_2'20 m

(con un mínimo en instalaciones colgadas de 2'00 m)

Zonas de instalaciones técnicas\_\_\_\_\_2'00 m

2. La altura libre se medirá desde el pavimento terminado, hasta la cara inferior del falso techo, o si este no existiera, hasta la cara inferior del forjado.

### SECCIÓN 5.2.6. Condiciones de calidad y confort.

#### **Artículo 5.2.6.1. Dotaciones.**

1. Todas las viviendas contarán al menos con las dotaciones establecidas en las “Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana. HD 91”
2. Los locales destinados a usos no residenciales, dispondrán de las dotaciones exigidas por la normativa sectorial que les resulte de aplicación. Con carácter general aquellos espacios destinados a la estancia permanente de personas, y los aseos, dispondrán de ventilación, bien de carácter natural o mediante mecanismos permanentes que garanticen la renovación de aire.

#### **Artículo 5.2.6.2. Zona para tendido de ropa.**

1. Todas las viviendas dispondrán de una zona adecuada para el tendido de ropa. Esta dotación deberá resolverse necesariamente en zonas que no resulten visibles desde el dominio público, entre otras las siguientes:
  - a) Azotea del edificio, en áreas cubiertas y ocultas desde el exterior.
  - b) Patios interiores de parcela o manzana.
  - c) Tendaderos protegidos a la vista desde el exterior.
2. En cualquier caso se deberá justificar que se dispone de un espacio suficiente por vivienda, que no resultará inferior a un prisma de 2'5 m x 1 m de planta y una altura de 2 m, que estará absolutamente libre de cualquier elemento de mobiliario o instalación y con la adecuada accesibilidad.

#### **Artículo 5.2.6.3. Elementos de ventilación.**

1. Se prohíbe la instalación, en edificios existentes, de nuevos elementos de extracción de humos, gases y vahos por las fachadas que den a vía pública, debiendo procurar las salidas por patios interiores o conductos con salida en la cubierta del edificio. No se consideran en este apartado las instalaciones propias de la ventilación de locales.
2. En los edificios de nueva planta, con locales sin uso específico, se deberá prever la colocación conductos verticales hasta cubierta, para ventilación exclusiva de estos locales, a razón de un conducto de 30 cm de diámetro, por cada 300 m<sup>2</sup> de superficie útil de local.

#### **Artículo 5.2.6.4. Aparcamientos.**

##### Dotaciones.

1. En los sectores de suelo urbanizable, las dotaciones mínimas serán las exigidas por el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. Se podrán prever zonas privadas de uso comunitario, destinadas a aparcamiento, que posibilitarán la reducción proporcional de la dotación de aparcamiento a prever en las parcelas edificables.
2. En suelo urbano, todo proyecto de edificio de nueva planta estará obligado a incluir, para la obtención de la licencia de obra, las plazas de garaje-aparcamiento precisas para cumplir con las dotaciones que se indican para cada zona y uso genérico.

##### Condiciones

3. El diseño y las dimensiones de los aparcamientos de cualquier tipo de edificación, tanto destinada a viviendas de protección oficial como libres, como a cualquier otro uso, se harán de acuerdo a lo establecido en el artículo 3.1 de la HD-91. No obstante será obligatorio que las puertas de acceso rodado al garaje se sitúen detrás de la meseta -que deberá siempre preverse, excepto en los de capacidad igual o inferior a 3 vehículos-, incluso aunque no existiera rampa de acceso.

## **TÍTULO 6. NORMAS ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN.**

### **CAPÍTULO 6.1. ASPECTOS GENERALES.**

#### **Artículo 6.1.1.1. Ámbito de aplicación.**

1. La regulación establecida en el presente Título solo será de aplicación a cada zona de ordenación de las establecidas en el Plan General. También será de aplicación a las edificaciones que se construyan en sectores ordenados por documentos de planeamiento de desarrollo del Plan General, que adopten sus mismas tipologías edificatorias.
2. Prevalecerá, en caso de contradicción lo preceptuado en este Título sobre las Normas generales de Edificación del Título 5.

### **CAPÍTULO 6.2. EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA.**

#### **SECCIÓN 6.2.1. Condiciones de ocupación.**

##### **Artículo 6.2.1.1. Alineaciones.**

1. Las fachadas de la edificación deberán coincidir con alineaciones a vía pública o espacio libre, señaladas en los planos de ordenación pormenorizada. No obstante, y por motivos de composición arquitectónica, sin que ello dé lugar en ningún caso a aumento de altura en la edificación, se permitirán retranqueos sobre las alineaciones en los siguientes casos:
  - a) En la planta baja del edificio y hasta las dos plantas situadas inmediatamente por encima, siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal, quedando los pilares en la alineación del vial, y el paramento retranqueado, situado a una distancia de aquella igual o superior a 4'00 m. Estas soluciones se permitirán cuando se establezca para todo el frente de fachada entre calles perpendiculares o en actuaciones de suficiente entidad, como para integrar la solución en la trama existente y, en todo caso, respetando las siguientes condiciones:
    - Se marcará la alineación de fachada con los elementos de apoyo, que deberán mantener un ritmo constante.

- La rasante de la zona de retranqueo deberá ser coincidente con la de la acera.
  - No podrán cerrarse los espacios de retranqueo y tendrán las características propias de los elementos de vialidad.
  - El suelo en planta de rasante será público y de cesión obligatoria.
- b) También se permite en planta baja la liberación de la edificación de las esquinas, formando “falsos chaflanes”, de 5 m de longitud mínima y con las mismas condiciones anteriores.
- c) Se permiten patios abiertos a fachada y retranqueos superiores a 1'50 m., en plantas de piso, con las condiciones específicas siguientes:
- Que garantice la ocultación con cuerpos edificados, de los muros medianeros colindantes.
  - Que la profundidad del patio, medida normalmente al plano de fachada, sea, como máximo, igual al frente abierto de fachada, con un límite de 5 m. de profundidad en cualquier caso.
  - Que la longitud del frente abierto (medido desde el piso de las viviendas más bajas cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación superior de la fábrica), sea superior a 1/6 de la altura del edificio.
- d) Se podrán abrir, en plantas de piso y no tienen la consideración de patio abierto, los retranqueos de profundidad inferior a 1'50 m, en cuyos laterales no se podrán abrir huecos.

#### **Artículo 6.2.1.2. Chaflanes.**

1. La longitud del chaflán será por regla general de 3 m cuando el ancho de las calles que confluyan sea inferior a 8 m.
2. Cuando alguna de las calles sea de ancho superior a 8 m, hasta 10 m inclusive, la longitud del chaflán será de cuatro 4 m.

3. Cuando alguna de las calles sea de ancho superior a 10 m la longitud del chaflán será de cinco 5 m.
4. Serán obligatorios los chaflanes únicamente cuando esté así indicado en los documentos de ordenación pormenorizada. En caso contrario serán potestativos, pero si se hacen, deben cumplir los preceptos de este artículo.
5. En los chaflanes se permitirán voladizos que no podrán superar, en su saliente máximo, el del mayor de las fachadas recayentes, medido desde la línea de fachada formada por el chaflán.

### SECCIÓN 6.2.2. Condiciones de aprovechamiento.

#### **Artículo 6.2.2.1. Número mínimo de plantas.**

1. El número mínimo de plantas será de una planta menos que el máximo permitido.
2. Se admitirán soluciones especiales con menor número de plantas, pero conservando la altura del edificio equivalente a la que alcanzaría el edificio con el número de plantas permitido.

#### **Artículo 6.2.2.2. Profundidad del edificación.**

1. El fondo máximo de la edificación será de 20 m, en todas las plantas por encima de la planta baja, con las especificaciones de los puntos siguientes.
2. Si una parcela afectada por fondos edificables correspondientes a varias calles, quedase con cuerpos de edificación separados, únicamente será edificable, para esa parcela, el cuerpo o cuerpos de parcela edificable exteriores, debiendo normalizar fincas para edificar los interiores. Si la parcela con la que linda –y la separa de la vía pública- ya estuviera edificada, podrá edificarse toda la parcela únicamente a nivel de plantas baja y sótanos.
3. El fondo máximo de la edificación será libre en planta baja y sótanos, pudiendo ocupar la totalidad del solar, salvo que la parcela está afectada por el caso de obligación de normalización de fincas indicado en el punto anterior.

**Artículo 6.2.2.3. Altura de la edificación.**

1. En solares en esquina, la profundidad máxima medida sobre la alineación oficial exterior, en que se conserva la altura máxima de una edificación, será igual o menor del doble del ancho de la calle menor, no superando el fondo máximo edificable. Cuando esta distancia supere la longitud de la fachada lateral, con el fin de suprimir paredes medianeras surgidas como consecuencia de diferencia de altura con las fincas colindantes, el cuerpo de edificación que sobrepase el perfil máximo posible del solar colindante, se retranqueará, a partir del primer forjado que sobrepase dicho perfil, 3 m de su linde, para permitir abrir huecos sobre su propio solar, tratándose como fachada exterior el paramento resultante.
2. La altura máxima regirá para la profundidad edificable, con un máximo hasta el eje longitudinal medio de la manzana para esa alineación.
3. En solares con frentes opuestos de fachada a dos calles, la altura máxima correspondiente a cada uno, se mantendrá hasta el límite de su fondo edificable y si ambos se superponen, hasta la bisectriz teórica del ángulo formado por las dos líneas de fachada.
4. En solares con dos frentes de fachada no opuestos, pero discontinuos, igualmente la altura máxima correspondiente a cada uno, se mantendrá hasta el límite de su fondo edificable, manteniendo siempre, como mínimo, un fondo de 3 m medido desde la línea de fachada, edificado con la altura correspondiente a esta calle.

**SECCIÓN 6.2.3. Condiciones de calidad y confort.**

**Artículo 6.2.3.1. Dotación de aparcamientos.**

1. La dotación de aparcamientos solamente será exigible a los edificios de nueva planta que excedan de 350 m<sup>2</sup> de superficie de solar y no recaigan a calle peatonal. Se podrán realizar, en edificios existentes, los cambios de uso permitidos por el planeamiento, sin establecer dotaciones adicionales de plazas de aparcamiento.
2. En edificios de uso predominante residencial, cuando cuenten con más de 6 viviendas, será obligatoria la inclusión de un garaje colectivo de carácter privado



cuya capacidad se establecerá a razón de una plaza de aparcamiento por cada vivienda, sin que esta obligación exceda de una planta completa de edificación.

3. La dotación mínima exigible para edificios de otros usos será la establecida a continuación, sin exceder de una planta de edificación. Se computará la superficie construida de la edificación no destinada a aparcamiento.

Producción industrial \_\_\_\_\_ 1 plaza / 150 m<sup>2</sup>.

Almacenaje y comercio mayorista \_\_\_\_\_ 1 plaza / 150 m<sup>2</sup>.

Talleres de vehículos \_\_\_\_\_ 1 plaza / 30 m<sup>2</sup>.

Producción artesanal \_\_\_\_\_ 1 plaza / 150 m<sup>2</sup>.

Hostelería y restauración \_\_\_\_\_ 1 plaza / 50 m<sup>2</sup>.

Hospedaje y residencial comunitario \_\_\_\_\_ 1 plaza / 200 m<sup>2</sup>.

Oficinas \_\_\_\_\_ 1 plaza / 100 m<sup>2</sup>.

Usos de relación \_\_\_\_\_ 1 plaza / 100 m<sup>2</sup>.

4. Los aparcamientos exigidos podrán hallarse en las siguientes situaciones:

a) Situación 1ª: En el propio solar, en el sótano o plantas sobre rasante.

b) Situación 2ª: En la misma manzana del edificio a construir, con accesos unificados y mancomunidad de uso y propiedad, o en espacios abiertos privados y mancomunados.

c) Situación 3ª: En edificio exclusivo para este uso, en plantas de pisos o sótanos.

d) Situación 4ª: En aparcamientos públicos de promoción municipal, en el subsuelo, edificios o áreas exclusivas con este destino.

5. Cuando no sea posible aplicar por razones técnicas, las situaciones 1ª ó 2ª, previo informe del Ayuntamiento, se acompañarán al proyecto de edificación, la documentación acreditativa de la disponibilidad de dichas plazas de aparcamiento, que deberán quedar vinculadas registralmente a la edificación proyectada.

## **CAPÍTULO 6.3. EDIFICACIÓN ABIERTA.**

### **SECCIÓN 6.3.1. Condiciones de ocupación.**

#### **Artículo 6.3.1.1. Espacios libres de parcela.**

1. Los terrenos libres de edificación resultantes de la aplicación del límite de ocupación de los edificios y retranqueos obligatorios, tendrán el carácter de espacios libres privados, administrándose en proindiviso por los propietarios, siguiendo los principios generales de la Ley de Propiedad Horizontal.
2. En estos espacios libres privados, solo podrán instalarse aparcamientos cubiertos o elementos similares, no cerrados, depósitos de combustible, centros de transformación de energía y zonas ajardinadas o pavimentadas.
3. Los retranqueos y separación entre edificios se medirán desde la arista exterior de los vuelos, permitiéndose cuerpos volados libremente en el interior de la parcela, quedando prohibidos sobre el exterior de la misma y sin tener que cumplir el resto de determinaciones del Artículo 5.2.3.1.

#### **Artículo 6.3.1.2. Cómputo de la ocupación.**

1. Los elementos instalados en el espacio libre de parcela, de acuerdo al artículo anterior; no computarán a efecto del límite máximo de ocupación.

### **SECCIÓN 6.3.2. Condiciones de aprovechamiento.**

#### **Artículo 6.3.2.1. Cómputo de la edificabilidad.**

1. Las plantas que tengan la consideración de plantas sótanos, no computarán a efectos de edificabilidad, únicamente cuando se destinen a aparcamientos, trasteros o instalaciones técnicas comunes de la edificación.
2. Las plantas bajas diáfanas no computarán, a efectos de edificabilidad.

3. Los elementos exteriores, permitidos en los espacios libres de parcela, no computarán a efecto de edificabilidad.

### SECCIÓN 6.3.3. Condiciones de calidad y confort.

#### **Artículo 6.3.3.1. Aparcamientos.**

1. Todos los edificios residenciales, deberán contar con garaje de carácter privado, cuya capacidad se establecerá a razón de una plaza de aparcamiento por cada vivienda. Se preverán también aparcamientos adicionales a razón de una plaza cada 10 viviendas, así como una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos destinados a otros usos.
2. La dotación mínima exigible para edificios de otros usos será la establecida a continuación. Se computará la superficie construida en planta baja y plantas de piso.

Talleres de vehículos \_\_\_\_\_ 1 plaza / 30 m<sup>2</sup>.

Producción artesanal \_\_\_\_\_ 1 plaza / 150 m<sup>2</sup>.

Hostelería y restauración \_\_\_\_\_ 1 plaza / 50 m<sup>2</sup>.

Hospedaje y residencial comunitario \_\_\_\_\_ 1 plaza / 200 m<sup>2</sup>.

Comercio \_\_\_\_\_ 1 plaza / 25 m<sup>2</sup>.

Oficinas \_\_\_\_\_ 1 plaza / 100 m<sup>2</sup>.

Usos de relación \_\_\_\_\_ 1 plaza / 100 m<sup>2</sup>.

Equipamientos (En función de sus necesidades específicas)

3. Podrán disponerse en el interior de la edificación –en planta baja o sótano-, o en superficie y siempre en el interior de la parcela.

## **CAPÍTULO 6.4. VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA.**

### **SECCIÓN 6.4.1. Condiciones de ocupación.**

#### **Artículo 6.4.1.1. Situación de la edificación.**

1. Los terrenos libres de edificación resultantes de la aplicación del límite de ocupación de los edificios, tendrán el carácter de espacios libres privados.
2. En estas zonas de espacios libres privados solo podrán instalarse aparcamientos cubiertos o elementos similares, no cerrados, depósitos de combustible, centros de transformación de energía y zonas ajardinadas o pavimentadas.
3. Los retranqueos y separación entre edificios se medirán desde la arista exterior de los vuelos, permitiéndose cuerpos volados libremente en el interior de la parcela, quedando prohibidos sobre el exterior de la misma y sin tener que cumplir el resto de determinaciones del Artículo 5.2.3.1.

#### **Artículo 6.4.1.2. Cómputo de la ocupación.**

1. Los elementos instalados en el espacio libre de parcela, de acuerdo al artículo anterior, no computarán a efecto del límite máximo de ocupación.

### **SECCIÓN 6.4.2. Condiciones de aprovechamiento.**

#### **Artículo 6.4.2.1. Cómputo del aprovechamiento.**

1. Las plantas que tengan la consideración de plantas sótano, no computarán a efectos de edificabilidad, únicamente cuando se destinen a aparcamientos, trasteros o instalaciones técnicas de la edificación.
2. Los elementos exteriores permitidos en los espacios libres privados no computarán a efecto de edificabilidad.

### SECCIÓN 6.4.3. Condiciones de calidad y confort.

1. Todos los edificios residenciales, deberán contar con garaje de carácter privado, cuya capacidad se establecerá a razón de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida de vivienda. Podrán disponerse en el interior de la edificación o en superficie y siempre en el interior de la parcela.
2. La dotación mínima exigible para edificios de otros usos será la establecida a continuación. Se computará la superficie construida en planta baja y plantas de piso.

Hostelería y restauración\_\_\_\_\_ 1 plaza / 50 m<sup>2</sup>.

Hospedaje y residencial comunitario\_\_\_\_\_ 1 plaza / 200 m<sup>2</sup>.

Oficinas\_\_\_\_\_ 1 plaza / 100 m<sup>2</sup>.

Usos de relación \_\_\_\_\_ 1 plaza / 100 m<sup>2</sup>.

Equipamientos (En función de sus necesidades específicas).

## **CAPÍTULO 6.5. VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS.**

### SECCIÓN 6.5.1. Condiciones de ocupación.

#### **Artículo 6.5.1.1. Situación de la edificación.**

1. La edificación ocupará la totalidad de la parcela, en todas las plantas.

### SECCIÓN 6.5.2. Condiciones estéticas.

#### **Artículo 6.5.2.1. Tratamiento de fachadas.**

1. Se deberán tratar como fachadas tanto los cerramientos que recaigan a espacios de dominio público, como los cerramientos traseros a linde de parcela con terreno no edificable.

**Artículo 6.5.2.2. Sustitución o reforma de edificaciones.**

1. Las actuaciones de sustitución o reforma de edificaciones, en zonas que se construyeron bajo proyectos unitarios en su momento, deberán realizarse con las mismas constantes tipológicas básicas del proyecto original.

**SECCIÓN 6.5.3. Condiciones de calidad y confort.**

1. No será exigible dotación de aparcamientos.

**CAPÍTULO 6.6. EDIFICACIÓN TERCIARIA AISLADA.**

**SECCIÓN 6.6.1. Condiciones de ocupación.**

**Artículo 6.6.1.1. Espacios libres de parcela.**

1. Los terrenos libres de edificación resultantes de la aplicación del límite de ocupación de los edificios y retranqueos obligatorios, tendrán el carácter de espacios libres privados.
2. En estos espacios libres privados, solo podrán instalarse aparcamientos cubiertos o elementos similares, no cerrados, depósitos de combustible, centros de transformación de energía y zonas ajardinadas o pavimentadas.

**Artículo 6.6.1.2. Cómputo de la ocupación.**

1. Los elementos instalados en el espacio libre de parcela, de acuerdo al artículo anterior, no computarán a efecto del límite máximo de ocupación.

## SECCIÓN 6.6.2. Condiciones de aprovechamiento.

### **Artículo 6.6.2.1. Cómputo de la edificabilidad.**

1. Las plantas que tengan la consideración de plantas sótano, según lo dispuesto en los apartados anteriores, no computarán a efectos de edificabilidad, únicamente cuando se destinen a aparcamientos, o instalaciones técnicas de la edificación.
2. Los elementos exteriores permitidos en la zona de retranqueo no computarán a efecto de edificabilidad.

## SECCIÓN 6.6.3. Condiciones de calidad y confort.

### **Artículo 6.6.3.1. Aparcamientos.**

1. La dotación mínima exigible se determinará en función del uso del edificio, o de las distintas partes del mismo y será la establecida a continuación. Se computará la superficie construida en planta baja y plantas de piso.

Talleres de vehículos \_\_\_\_\_ 1 plaza / 30 m<sup>2</sup>.

Hospedaje y residencial comunitario \_\_\_\_\_ 1 plaza / 200 m<sup>2</sup>.

Hostelería y restauración \_\_\_\_\_ 1 plaza / 50 m<sup>2</sup>.

Comercio \_\_\_\_\_ 1 plaza / 25 m<sup>2</sup>.

Oficinas \_\_\_\_\_ 1 plaza / 100 m<sup>2</sup>.

Usos de relación \_\_\_\_\_ 1 plaza / 100 m<sup>2</sup>.

Equipamientos (En función de sus necesidades específicas)

### **Artículo 6.6.3.2. Carga y descarga.**

1. Las operaciones de carga y descarga deberán resolverse en el interior de las parcelas o edificios.

## **CAPÍTULO 6.7. EDIFICACIÓN EN ZONAS DOTACIONALES.**

### **SECCIÓN 6.6.1. Condiciones de calidad y confort.**

#### **Artículo 6.7.1. Aparcamientos.**

1. Deberá preverse una dotación mínima de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida, cuando se trate de dotaciones que tengan una superficie construida superior a 500 m<sup>2</sup>, en zonas de tipología de edificación aislada.
2. En zonas de edificación cerrada no será preceptiva la dotación de aparcamientos.



## **TÍTULO 7. EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.**

### SECCIÓN 7.1.1. Aspectos generales.

#### **Artículo 7.1.1.1. Ámbito de aplicación.**

1. Las determinaciones para las construcciones en suelo no urbanizable, se aplicarán con prevalencia sobre las determinaciones de carácter general. Subsidiariamente, para lo no recogido en este capítulo, se aplicará el contenido del CAPÍTULO 5.2.

### SECCIÓN 7.1.2. Condiciones de ocupación.

#### **Artículo 7.1.2.1. Cómputo de la ocupación.**

1. Todas las edificaciones cubiertas, computarán a efectos de la ocupación máxima permitida a la parcela, con las puntualizaciones de los apartados siguientes.
2. No computarán, a efectos de los límites máximos, establecidos en por el Plan General, las construcciones destinadas a:
  - a) Balsas de riego y piscinas.
  - b) Edificaciones aisladas auxiliares, de superficie cubierta no superior a 20 m<sup>2</sup>.
  - c) Pavimentaciones en zonas no cubiertas.
  - d) Servicios complementarios de la vivienda familiar, sin obra de fábrica sobre rasante natural ni sobre la definitiva, cuya superficie no exceda la construida. En este mismo apartado se contabilizarán las partes de la edificación principal, que están en dicha situación.
3. Las obras descritas en el punto 2, en cualquier caso no podrán superar, en conjunto, ninguno de los siguientes límites:
  - a) El 5% de la superficie de la parcela.
  - b) La superficie total de 1.000 m<sup>2</sup>.

**Artículo 7.1.2.2. Retranqueos entre edificaciones.**

1. Todas las edificaciones situadas sobre la rasante definitiva del terreno, dentro de la misma parcela, deberán guardar una separación mínima entre ellas de 3 m.

**SECCIÓN 7.1.3. Condiciones de aprovechamiento.**

**Artículo 7.1.3.1. Cómputo de la edificabilidad.**

1. No computarán, a efectos de los límites máximos de edificabilidad establecidos por el Plan General, las mismas construcciones y con las mismas condiciones establecidas en el artículo anterior.

**Artículo 7.1.3.2. Altura máxima de la edificación.**

1. La altura máxima de las edificaciones establecida en el Plan General, se medirá respecto al terreno exterior definitivo, no pudiéndose superar en ningún punto de la edificación dicha altura máxima.

**Artículo 7.1.3.3. Sótanos.**

1. Las plantas que tengan la consideración de plantas sótano, según lo dispuesto en los apartados siguientes, no computarán a efectos de edificabilidad, únicamente cuando se destinen a aparcamientos, trasteros o instalaciones técnicas de la edificación.

**Artículo 7.1.3.4. Condiciones de las plantas.**

**PLANTA BAJA**

1. La planta baja deberá situarse de forma tal que, la cara inferior de su forjado de suelo, esté situada como máximo a 1'25 m del terreno exterior definitivo en cualquier punto, excepto en las rampas de acceso al sótano.

2. Podrá superarse el límite anterior, cuando el desnivel natural de la parcela sea tal situando la planta baja a nivel del terreno en una fachada, produzca en la fachada contraria, un desnivel superior, siempre que no se supere en esta zona la altura máxima de la edificación.

#### PLANTA SOTANO

3. Se permite la construcción de una planta sótano, que será la situada por debajo de la planta baja tal y como se ha definido anteriormente.

#### **Artículo 7.1.3.5. Nivelación de parcelas.**

1. En los casos en que sea necesaria la nivelación del suelo en terrazas, se habrán de disponer de forma que cumplan las condiciones siguientes:
  - a) Las plataformas de nivelación situadas en los linderos de la parcela no se podrán situar a más de 1'00 m por encima o por debajo de la cota del terreno natural de los linderos laterales o medianeros.
  - b) En los linderos que limitan con caminos, las plataformas de nivelación no podrán exceder de la cota del terreno natural en contacto con el camino, cuando ésta sea superior a la rasante del camino. Cuando la cota natural sea inferior a la del camino, se podrá elevar aquella hasta el límite de la rasante del camino.

#### SECCIÓN 7.1.4. Construcciones auxiliares.

##### **Artículo 7.1.4.1. Retranqueos de las construcciones auxiliares.**

1. Las construcciones auxiliares cuya situación no esté regulada en el Plan General, si se disponen sobre rasante, deberán situarse a una distancia mínima de 3 m de los lindes de la parcela.

##### **Artículo 7.1.4.2. Piscinas.**

1. Las piscinas deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - a) Se retranquearán un mínimo de 3 m de cualquier linde de la parcela.
  - b) Dispondrán obligatoriamente de sistema de depuración y recuperación de agua.

- c) El agua de vaciado debe usarse para riego, no pudiendo verterse a camino o espacio público.

### SECCIÓN 7.1.5 Condiciones estéticas.

#### **Artículo 7.1.5.1. Adaptación al ambiente rural.**

1. Las edificaciones en suelo no urbanizable deberán ejecutarse con soluciones respetuosas con el ambiente rural en el que insertan, mediante el estudio de las tipologías tradicionales y la adopción de soluciones actuales integradas morfológicamente en el contexto.
2. Con carácter general, y salvo justificación expresa en el proyecto técnico, de las específicas necesidades técnicas, y de la necesaria integración formal de la solución adoptada al medio natural, será imprescindible cumplir las siguientes condiciones:
  - a) Los cuatro costados de la edificación se tratarán como fachada, con los mismos materiales y revestimientos. Se evitarán elementos sobresalientes en fachadas y cubiertas, tales como depósitos de agua, con materiales de cubrición distintos a los de la propia cubierta.
  - b) Las cubiertas deberán ser inclinadas y acabadas preferente con teja cerámica.
  - c) Quedan prohibidos, los acabados de cualquier tipo de elemento, a base de telas asfálticas, sin protección o con protección de aluminio, chapas metálicas o placas de fibrocemento.
  - d) La carpintería exterior deberá ser de madera, metal lacado o pintado, o materiales similares, no admitiéndose tratamientos metálicos sin revestir.

#### **Artículo 7.1.5.2. Tipologías básicas de referencia**

1. Aquellas construcciones de pequeño tamaño, que se realicen sin proyecto, además de cumplir las determinaciones del artículo anterior, deberán adaptarse a las siguientes prescripciones:

- a) Los cerramientos deberán ser de mampostería o estar revocados en color, o enfoscados y pintados, no admitiéndose fábricas de bloque o ladrillo vistos.
- b) Los huecos de iluminación tendrán una altura máxima de 0'60 m y se colocarán con el dintel a una altura mínima de 2'20 m, medidos desde el pavimento interior.
- c) Las cubiertas deberán ser inclinadas, sin forjados horizontales de apoyo ni falsos techos.

**Artículo 7.1.5.3. Características de las edificaciones agropecuarias.**

- 1. Las edificaciones destinadas a usos agrícolas, ganaderos, o forestales, deberán ejecutarse de acuerdo a tipologías propias de su uso, prohibiéndose las edificaciones que manifiesten características propias de los usos residenciales.
- 2. Con carácter general, se deberán cumplir en estas edificaciones las determinaciones siguientes, que solo podrán ser eximidas por causa técnica justificada, y siempre cumpliendo lo preceptuado en el punto 1:
  - a) Las edificaciones dispondrán de una sola puerta de acceso, cuya anchura mínima será de 2'50 m.
  - b) Los huecos de iluminación tendrán una altura máxima de 0'60 m y se colocarán con el dintel a una altura mínima de 2'20 m, medidos desde el pavimento interior.
  - c) La cubierta será inclinada, acabada preferentemente con teja cerámica, y sin forjados horizontales de apoyo ni sin falsos techos.
  - d) No se admitirán particiones interiores de distribución, que propicien el uso residencial.
- 3. Deberán cumplirse las condiciones de adaptación al ambiente rural, establecidas en el Artículo 7.1.5.1.