

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN ALICANTE

NORMAS URBANÍSTICAS TEXTO REFUNDIDO 7



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALICANTE



PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN ALICANTE

NORMAS URBANÍSTICAS

**TEXTO VIGENTE CON LAS MODIFICACIONES
REALIZADAS DESDE LA REDACCIÓN ORIGINAL**

Febrero 2025

RELACIÓN DE LAS MODIFICACIONES PUNTUALES AL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN CONTENIDAS EN ESTE TEXTO REFUNDIDO.

- PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN

Aprobación definitiva	27 de marzo de 1987
Publicación Normativa	BOP 14 de mayo de 1987
Correcciones	BOP 16 de junio de 1987

-MODIFICACIONES PUNTUALES nº 1

Artículos	modificados	5,6,14,15,16,45,50,54,55,57,58,61,63,64,68,69,70,72,73,74,75,76,78,79,80,82,83,90,91,92,96,117,119,123,126,129,132,141,147,153,160,166 y DISPOSICIÓN TRANSITORIA.
Artículos	Creados	25.bis y 61.bis
Aprobación	Provisional	05 de junio de 1992
Aprobación	Definitiva	13 de noviembre de 1992
Aprobación	Publicación	BOP de 12 de enero de 1993
Recurso	Reposición	Artículo 166.3
Aprobación	Provisional	01 de octubre de 1993
Aprobación	Definitiva	16 de mayo de 1994.

-MODIFICACIONES PUNTUALES nº 2

Artículos	Modificados	47, 99, 100, 123, 137 y 164
Aprobación	Provisional	30 de diciembre de 1992
Aprobación	Definitiva	05 de marzo de 1993
Aprobación	Publicación	BOP de 24 de abril de 1993
Artículo	Modificado	117
Aprobación	Provisional	14 de enero de 1994
Aprobación	Definitiva	01 de marzo de 1994
Aprobación	Publicación	BOP de 17 de mayo de 1994

-MODIFICACIONES PUNTUALES nº 5

Artículos	Modificados	57, 61, 65, 82, 94, 95, 96, 129 y 156
Aprobación	Provisional	10 de julio de 1995
Aprobación	Definitiva	30 de noviembre de 1995
Aprobación	Publicación	BOP de 24 de abril de 1996
Artículos	Modificados	47 y 164
Aprobación	Provisional	10 de julio de 1995
Aprobación	Definitiva	8 de septiembre de 1997
Aprobación	Publicación	BOP de 31 de octubre de 1997

-MODIFICACIONES PUNTUALES -6

Artículos	Modificados	51, 102 y 156
Aprobación	Provisional	03 de diciembre de 1996
Aprobación	Definitiva	16 de junio de 1997
Aprobación	Publicación	BOP de 13 de septiembre de 1997

-MODIFICACIONES PUNTUALES nº 8

Artículo	Modificado	48
Aprobación	Provisional	13 de febrero de 2001
Aprobación	Definitiva	19 de abril de 2006
Aprobación	Publicación	BOP de 14 de junio de 2006

-MODIFICACIONES PUNTUALES nº 9

Artículos	Modificados	95, 114, 120 y 126
Aprobación	Provisional	11 de noviembre de 1997
Aprobación	Definitiva	24 de febrero de 1998
Aprobación	Publicación	BOP de 5 de marzo de 1998

-MODIFICACIONES PUNTUALES nº 12

Artículos	Modificados	5, 47, 51, 59, 60, 90, 102, 129, 141, 142, 147, 153, 154 y 167
Aprobación	Provisional	04 de abril de 1999
Aprobación	Definitiva	09 de marzo de 2000
Aprobación	Publicación	BOP de 30 de junio de 2000

-MODIFICACIONES PUNTUALES nº 13

Artículos	Modificados	58, 70, 159, 160, 162, 163 y 164
Aprobación	Provisional	26 de abril de 2005
Aprobación	Definitiva	29 de diciembre de 2005
Aprobación	Publicación	BOP de 25 de febrero de 2006

-MODIFICACIONES PUNTUALES nº 15

Artículos	Modificados	160 y 166
Aprobación	Provisional	28 de julio de 2000
Aprobación	Definitiva	11 de marzo de 2001
Aprobación	Publicación	BOP de 7 de enero de 2003

-MODIFICACIONES PUNTUALES nº 15-bis

Artículo	Modificado	78
Aprobación	Provisional	10 de abril de 2001
Aprobación	Definitiva	02 de octubre de 2001
Aprobación	Publicación	BOP de 12 de diciembre de 2001
Aprobación	Publicación	BOP de 03 de diciembre de 2002

-MODIFICACIONES PUNTUALES nº 16

Artículo	Modificado	146
Aprobación	Provisional	18 de septiembre de 2001
Aprobación	Definitiva	21 de junio de 2002
Aprobación	Publicación	BOP de 13 de febrero de 2003

-MODIFICACIONES PUNTUALES nº 17

Artículo	Modificado	99
Aprobación	Provisional	08 de febrero de 2002
Aprobación	Definitiva	15 de enero de 2003
Aprobación	Publicación	BOP de 18 de marzo de 2003

-MODIFICACIONES PUNTUALES nº 18

Artículo	Modificado	98 y 144
Aprobación	Provisional	27 de marzo de 2003
Aprobación	Definitiva	10 de marzo de 2005
Aprobación	Publicación	BOP de 12 de agosto de 2005

-MODIFICACION PUNTUAL -P.E. MONTE BENACANTIL

Artículo	Modificado	101
Aprobación	Provisional	04 de mayo de 1999
Aprobación	Definitiva	15 de septiembre de 2000
Aprobación	Publicación	BOP de 27 de septiembre de 2000

-MODIFI. PUNTUAL -P.E. PROTECCIÓN ENTORNO CASTILLO STA. BÁRBARA

Artículos	Modificados	113, 118, 130 y 142
Aprobación	Provisional	17 de enero de 2003
Aprobación	Definitiva	29 de octubre de 2003
Aprobación	Publicación	BOP de 21 de noviembre de 2003

-MODIFICACIONES PUNTUALES nº 20

Artículos	Modificados	12 y 141
Aprobación	Provisional	12 de mayo de 2004
Aprobación	Definitiva	08 de octubre de 2004
Aprobación	Publicación	BOP de 9 de diciembre de 2004

-MODIFICACIONES PUNTUALES nº 21

Artículo	Modificado	103
Aprobación	Provisional	10 de febrero de 2004
Aprobación	Definitiva	26 de enero de 2005
Aprobación	Publicación	BOP de 16 de febrero de 2005

-MODIFICACIONES PUNTUALES nº 22

Artículos	Modificados	113, 120, 126, 132, 138, 144, 150 y 157
Aprobación	Provisional	12 de mayo de 2004
Aprobación	Definitiva	08 de octubre de 2004
Aprobación	Publicación	BOP de 9 de diciembre de 2004

-MODIFICACIONES PUNTUALES -23.1

Artículo	Modificado	104
Aprobación	Provisional	20 de febrero de 2007
Aprobación	Definitiva	04 de julio de 2007
Aprobación	Publicación	BOP de 13 de septiembre de 2007

-MODIFICACIONES PUNTUALES -23.2

Artículo	Modificado	47
Aprobación	Provisional	21 de febrero de 2006
Aprobación	Definitiva	08 de marzo de 2007
Aprobación	Publicación	BOP de 4 de abril de 2007

-MODIFICACIONES PUNTUALES -23.3-

Artículo	Modificado	63
Aprobación	Provisional	21 de diciembre de 2005
Aprobación	Definitiva	08 de marzo de 2007
Aprobación	Publicación	BOP de 25 de abril de 2007

-MODIFICACIONES PUNTUALES -23.4-

Artículo	Modificado	103
Aprobación	Provisional	21 de diciembre de 2005
Aprobación	Definitiva	12 de marzo de 2007
Aprobación	Publicación	BOP de 26 de abril de 2007

-MODIFICACIONES PUNTUALES -23.5-

Artículo	Modificado	144
Aprobación	Provisional	21 de diciembre de 2005
Aprobación	Definitiva	08 de marzo de 2007
Aprobación	Publicación	BOP de 26 de abril de 2007

-MODIFICACIONES PUNTUALES -23.6-

Artículo	Modificado	157
Aprobación	Provisional	21 de diciembre de 2005
Aprobación	Definitiva	08 de marzo de 2007
Aprobación	Publicación	BOP de 26 de abril de 2007

-MODIFICACIONES PUNTUALES -24-

Artículos	Modificados	95, 120 y 126
Aprobación	Provisional	12 de julio de 2005
Aprobación	Definitiva	16 de enero de 2006
Aprobación	Publicación	BOP de 10 de marzo de 2006

-MODIFICACIONES PUNTUALES -25-

Artículo	Modificado	103
Aprobación	Provisional	13 de junio de 2006
Aprobación	Definitiva	28 de diciembre de 2007
Aprobación	Publicación	BOP de 28 de febrero de 2008

-MODIFICACIONES PUNTUALES -27.7-

Artículo	Modificado	147
Aprobación	Provisional	17 de junio de 2008
Aprobación	Definitiva	17 de junio de 2008
Aprobación	Publicación	BOP de 30 de julio de 2008

-MODIFICACIONES PUNTUALES -28.1-

Artículo	Modificado	47
Aprobación	Provisional	17 de junio de 2008
Aprobación	Definitiva	02 de julio de 2010
Aprobación	Publicación	BOP de 2 de agosto de 2010

-MODIFICACIONES PUNTUALES -28.2-

Artículo	Modificado	82
Aprobación	Provisional	25 de julio de 2008
Aprobación	Definitiva	22 de octubre de 2008
Aprobación	Publicación	BOP de 03 de febrero de 2009

-MODIFICACIONES PUNTUALES -28.3-

Artículo	Modificado	102
Aprobación	Provisional	17 de junio de 2008
Aprobación	Definitiva	27 de octubre de 2008
Aprobación	Publicación	BOP de 3 de febrero de 2009

-MODIFICACIONES PUNTUALES -28.4-

Artículo	Modificado	103
Aprobación	Provisional	17 de junio de 2008
Aprobación	Definitiva	22 de octubre de 2008
Aprobación	Publicación	BOP de 3 de febrero de 2009

-MODIFICACIONES PUNTUALES -30-

Artículo	Modificado	95
Aprobación	Provisional	20 de julio de 2009
Aprobación	Definitiva	29 de enero de 2010
Aprobación	Publicación	BOP de 26 de febrero de 2010

-MODIFICACIONES PUNTUALES -31-

Artículo	Modificado	95
Aprobación	Provisional	30 de julio de 2010
Aprobación	Definitiva	24 de octubre de 2013
Aprobación	Publicación	BOP nº 51 de 14 de marzo de 2014

- MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 35

Artículo	Modificado	95
Aprobación	Provisional	07 de marzo de 2017
Aprobación	Definitiva	Pleno 27 de julio de 2017
Aprobación	Publicación	BOP nº 158 de 18 de agosto de 2017. Modificado Sentencia 527 TSJCV – 18.10.2019

- MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 37

Artículo	Modificado	100 y 102
Aprobación	Provisional	BOP nº 8206 5 de enero de 2018
Aprobación	Definitiva	Pleno 29 de marzo de 2018
Aprobación	Publicación	BOP nº 69 de 11 de abril de 2018

- MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 42

Artículos	Modificados	93.A 99 100 101 102 103 y 104
Aprobación	Provisional	Pleno 30 de enero de 2024
Aprobación	Definitiva	CTU 1 de marzo de 2024
Aprobación	Publicación	BOP nº 64 de 3 abril de 2024

- MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 47

Artículos	Modificados	153 y 157
Aprobación	Provisional	Pleno 30 de mayo de 2024
Aprobación	Definitiva	Pleno 19 de diciembre de 2024
Aprobación	Publicación	BOP nº 29 de 12 febrero de 2025

NOTA: Cuando detrás del enunciado de un artículo aparezca la clave (MP/n), indica que el texto de ese artículo fue variado en dicha Modificación Puntual.

INDICE

TITULO I NORMAS GENERALES, INSTRUMENTOS Y CONTROL DEL PLAN

CAPITULO 1º: NATURALEZA Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL

- Art. 1 Significado del Plan General
- Art. 2 Contenido e interpretación del Plan General
- Art. 3 Vigencia del Plan General

CAPITULO 2º : EJECUCIÓN Y DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

- Art. 4 Entes actuantes
- Art. 5 Clases de actuaciones urbanísticas
- Art. 6 Instrumentos de ordenación
- Art. 7 Otros elementos de ordenación
- Art. 8 Instrumentos de gestión
- Art. 9 Instrumentos de ejecución

CAPITULO 3º: FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN Y CONSERVACIÓN DE INMUEBLES Y SOLARES.

- Art. 10 Edificaciones, usos e instalaciones preexistentes
- Art. 11 Fomento de la edificación y de la conservación

CAPITULO 4º: CONTROL DEL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

- Art. 12 Información urbanística
- Art. 13 Intervención municipal en el uso del suelo y en la edificación.
- Art. 14 Licencia para actuaciones de acondicionamiento del suelo.
- Art. 15 Licencias para actuaciones relacionadas con la edificación.
- Art. 16 Licencias para actividades e instalaciones
- Art. 17 Disposiciones comunes en materia de licencias
- Art. 18 Infracciones urbanísticas.

TITULO II RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPITULO 1º: DIVISIONES URBANÍSTICAS

- Art. 19 Clasificación del suelo
- Art. 20 Calificación del suelo
- Art. 21 Sistemas generales
- Art. 22 Otras denominaciones complementarias

CAPITULO 2º: CONTENIDO URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

- Art. 23 Concepto del régimen urbanístico
- Art. 24 Aprovechamiento urbanístico
- Art. 25 Cargas urbanísticas
- Art. 25 Bis Condiciones de simultaneidad de edificación y Urbanización en parcelas que no tengan condición de solar

CAPITULO 3º: RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

- Art. 26 Adquisición pública de la titularidad de los terrenos destinados a sistemas generales
- Art. 27 Ejecución de los sistemas generales

CAPITULO 4º: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

- Art. 28 Concepto y clases
- Art. 29 Suelo Urbano Ordenado
- Art. 30 Areas de Planeamiento Anterior
- Art. 31 Areas de Planeamiento Diferido
- Art. 32 Régimen general del Suelo Urbano

CAPITULO 5º: RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

- Art. 33 Concepto y clases
- Art. 34 Revisión del Programa
- Art. 35 Limitaciones generales
- Art. 36 Desarrollo del Suelo Urbanizable Programado
- Art. 37 Ejecución del planeamiento parcial
- Art. 38 Obligación de los propietarios de Suelo Urbanizable Programado
- Art. 39 Condiciones para el ejercicio de la facultad de edificar
- Art. 40 Aprovechamiento Medio

CAPITULO 6º : RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

- Art. 41 Concepto y clases
- Art. 42 Desarrollo del Suelo Urbanizable No Programado
- Art. 43 Régimen transitorio

CAPITULO 7º: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

- Art. 44 Concepto y clases
- Art. 45 Régimen general de usos y actividades
- Art. 46 Parcelaciones urbanísticas
- Art. 47 Suelo No Urbanizable Común
- Art. 48 Suelo No Urbanizable de Especial Protección
- Art. 49 Servidumbres

TITULO III CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPITULO 1º: GENERALIDADES

- Art. 50 Conceptos, alcance y clases de condiciones generales de la edificación

CAPITULO 2º: CONDICIONES DE VOLUMEN

- Art. 51 Parcela
- Art. 52 Ordenación de la edificación
- Art. 53 Ocupación
- Art. 54 Edificabilidad
- Art. 55 Alzado

CAPITULO 3º: CONDICIONES ESTÉTICAS

- Art. 56 Significado y alcance
- Art. 57 Composición de fachadas
- Art. 58 Elementos salientes
- Art. 59 Medianerías
- Art. 60 Cerramientos
- Art. 61 Ordenanza Reguladora de vallas publicitarias
- Art. 61 Bis Condiciones de Seguridad en la Vía Pública

CAPITULO 4º: CONDICIONES DE SEGURIDAD

- Art. 62 Accesibilidad de las edificaciones
- Art. 63 Circulación interior
- Art. 64 Antepechos y barandillas
- Art. 65 Condiciones de protección contra los incendios
- Art. 66 Condiciones de protección contra los meteoros

CAPITULO 5º: CONDICIONES DE SALUBRIDAD

- Art. 67 Condiciones generales de higiene
- Art. 68 Condiciones de iluminación
- Art. 69 Condiciones de ventilación
- Art. 70 Patios de parcela
- Art. 71 Patios de manzana

CAPITULO 6º: CONDICIONES DE CALIDAD Y CONFORT

- Art. 72 Concepto y alcance
- Art. 73 Agua potable
- Art. 74 Energía eléctrica
- Art. 75 Evacuación de aguas
- Art. 76 Evacuación de humos y gases
- Art. 77 Evacuación de residuos sólidos
- Art. 78 Comunicación
- Art. 79 Aparatos elevadores
- Art. 80 Condiciones de confort hidrotérmico y aislamiento
- Art. 81 Instalaciones de climatización
- Art. 82 Garajes y aparcamientos en los edificios

TITULO IV CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS Y ACTIVIDADES

CAPITULO 1º: IMPACTO AMBIENTAL

- Art. 83 Concepto y alcance
- Art. 84 Emisiones aéreas de contaminantes
- Art. 85 Emisión de ruidos y vibraciones
- Art. 86 Emisión de olores
- Art. 87 Emisiones de radiactividad, deslumbramientos y perturbaciones eléctricas
- Art. 88 Vertido de aguas residuales
- Art. 89 Residuos sólidos

CAPITULO 2º: CONDICIONES DE LOS USOS RESIDENCIALES

- Art. 90 Concepto y clases de usos residenciales
- Art. 91 Condiciones de la vivienda
- Art. 92 Condiciones de los edificios destinados a vivienda

CAPITULO 3º: CONDICIONES DE LOS USOS TERCIARIOS

- Art. 93 Concepto y clases de usos terciarios
- Art. 93.A. Usos terciarios especiales
- Art. 94 Servicio de alojamiento temporal
- Art. 95 Comercio
- Art. 96 Oficinas

CAPITULO 4º: CONDICIONES DE LOS USOS INDUSTRIALES

- Art. 97 Concepto y clasificación de los usos industriales
- Art. 98 Condiciones de los usos industriales

CAPITULO 5º: CONDICIONES DE LOS USOS DOTACIONALES

- Art. 99 Concepto y clases de los usos dotacionales
- Art. 100 Condiciones generales de los usos dotacionales
- Art. 101 Condiciones particulares para los espacios libres
- Art. 102 Condiciones particulares para los equipamientos
- Art. 103 Condiciones particulares para los servicios urbanos
- Art. 104 Infraestructura de transporte

CAPITULO 6º: CONDICIONES ESPECIFICAS DE URBANIZACIÓN PARA LAS ÁREAS DE NUEVO DESARROLLO

- Art. 105 Contenido y alcance
- Art. 106 Coordinación de los distintos servicios
- Art. 107 Saneamiento
- Art. 108 Depuración y vertido
- Art. 109 Abastecimiento de agua
- Art. 110 Energía eléctrica y alumbrado público

TITULO V CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN DE LOS USOS EN SUELO URBANO

CAPITULO 1º: REGLAS PARA LA APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES

- Art. 111 Concepto y ámbito de aplicación de las condiciones particulares
- Art. 112 Contenido
- Art. 113 Condiciones para las Áreas de Conservación de la Edificación
- Art. 114 Ejes comerciales

CAPITULO 2º: ÁREA CENTRAL (CLAVE AC)

- Art. 115 Delimitación y caracterización
- Art. 116 Condiciones de parcelación
- Art. 117 Condiciones de volumen
- Art. 118 Condiciones estéticas
- Art. 119 Condiciones higiénico-sanitarias
- Art. 120 Usos

CAPITULO 3º: ENSANCHES (CLAVE ES)

- Art. 121 Delimitación y caracterización
- Art. 122 Condiciones de parcelación
- Art. 123 Condiciones de volumen
- Art. 124 Condiciones estéticas
- Art. 125 Condiciones higiénico-sanitarias
- Art. 126 Usos

CAPITULO 4º: RENOVACIÓN DE PERIFERIAS (CLAVE RP)

- Art. 127 Delimitación y caracterización
- Art. 128 Condiciones de parcelación
- Art. 129 Condiciones de volumen
- Art. 130 Condiciones estéticas
- Art. 131 Condiciones higiénicas
- Art. 132 Usos

CAPITULO 5º: CONSERVACIÓN DE PERIFERIAS (CLAVE CP)

- Art. 133 Delimitación y caracterización
- Art. 134 Condiciones de parcelación
- Art. 135 Condiciones de volumen
- Art. 136 Condiciones estéticas
- Art. 137 Condiciones de calidad e higiene
- Art. 138 Usos

CAPITULO 6º: EDIFICACIÓN ABIERTA (CLAVE EA)

- Art. 139 Delimitación y caracterización
- Art. 140 Condiciones de parcelación
- Art. 141 Condiciones de volumen
- Art. 142 Condiciones estéticas
- Art. 143 Condiciones de calidad e higiene
- Art. 144 Usos

CAPITULO 7º: NÚCLEOS PERIFÉRICOS (CLAVE NP)

- Art. 145 Delimitación y caracterización
- Art. 146 Condiciones de parcelación
- Art. 147 Condiciones de volumen
- Art. 148 Condiciones estéticas
- Art. 149 Condiciones de calidad e higiene
- Art. 150 Usos.

CAPITULO 8º: VIVIENDA UNIFAMILIAR (CLAVE VU)

- Art. 151 Delimitación y caracterización
- Art. 152 Condiciones de parcelación
- Art. 153 Condiciones de volumen
- Art. 154 Condiciones estéticas
- Art. 155 Condiciones de calidad e higiene
- Art. 156 Agrupaciones
- Art. 157 Usos

CAPITULO 9º: ÁREAS INDUSTRIALES (CLAVE AI)

- Art. 158 Delimitación y caracterización
- Art. 159 Condiciones de parcelación
- Art. 160 Condiciones de volumen
- Art. 161 Condiciones estéticas
- Art. 162 Condiciones de calidad e higiene
- Art. 163 Agrupaciones industriales en parcela
- Art. 164 Usos

CAPITULO 10º: NÚCLEOS DE SEGUNDA RESIDENCIA (CLAVE SR)

- Art. 165 Delimitación y caracterización
- Art. 166 Condiciones de parcelación
- Art. 167 Condiciones de volumen
- Art. 168 Condiciones estéticas
- Art. 169 Usos

DISPOSICIÓN TRANSITORIA



TITULO I

NORMAS GENERALES, INSTRUMENTOS Y CONTROL DEL PLAN

CAPITULO 1º: NATURALEZA Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL

Art. 1. Significado del Plan General.

1. El presente Plan General Municipal de Ordenación Urbana constituye un instrumento de ordenación que regula las actividades de edificación y uso del suelo en el Municipio de Alicante, con sujeción a la Ley del Suelo, sus Reglamentos y demás normativa aplicable.

2. Las determinaciones del Plan General son de obligado cumplimiento para Administración y administrados y entrarán en vigor a partir de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de la resolución que lo apruebe definitivamente.

Art. 2. Contenido e interpretación del Plan General.

1. El contenido del Plan General lo integran los siguientes documentos: Memoria, Normas Urbanísticas, Anejo, Programa de Actuación, Estudio Económico-Financiero y Planos.

2. La documentación del Plan General constituye una unidad coherente en su conjunto. En caso de discrepancia o contradicción se atenderá para resolverla, por este orden, a lo expresado en las Normas Urbanísticas, Planos de Ordenación, Anejo, Memoria, Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero. En caso de discrepancia entre planos, prevalecerá el de mayor escala.

3. La interpretación del Plan General corresponde primordialmente al Ayuntamiento. Los acuerdos, resoluciones, dictámenes o informes que tengan el carácter de precedente a estos efectos interpretativos deberán sistematizarse y constituirán un documento accesible a cualquier administrado, sin perjuicio de la preceptiva publicación en diarios oficiales de los actos interpretativos que por su naturaleza y ámbito así lo requieran.

Art. 3. Vigencia del Plan General.

1. La vigencia del Plan General es indefinida, sin perjuicio de las alteraciones que en su contenido pueda sufrir en forma de modificación o revisión.

2. La revisión del Plan consiste en una alteración en profundidad de su contenido, motivada por la elección de otro modelo de ordenación, por la aparición de circunstancias sobrevenidas que hiciesen variar los presupuestos de partida de tipo demográfico o económico, o por el agotamiento de la capacidad del Plan.

Serán causas que determinen la necesidad de revisar el Plan General:

a) La adaptación de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación.

b) El agotamiento, entendiéndose por tal la consolidación mayoritaria por la edificación, de las dos terceras partes del Suelo Urbanizable previsto en el Plan General

c) El transcurso de 12 años a partir de la fecha de entrada en vigor del Plan General.

d) Otras circunstancias expresamente establecidas o que pudieran establecerse en normas de carácter superior y obligado cumplimiento.

No se entenderán como revisión del Plan General las determinaciones propias de la revisión cuatrienal del Programa del mismo que se expresan en el artículo 34 de las presentes Normas Urbanísticas.

3. Modificaciones del Plan General son las variaciones en el contenido del mismo no incluidas en el apartado anterior.

No se considerarán modificaciones del Plan General las alteraciones que, como consecuencia de la formulación de instrumentos subordinados de ordenación y gestión legalmente aprobados, puedan afectar a la ordenación de los elementos del Suelo Urbano ordenado directamente por el Plan General o respetados como Areas de Planeamiento Anterior, siempre que no incurran en los supuestos citados en el apartado anterior de este artículo.

CAPITULO 2º: EJECUCIÓN Y DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

Art. 4. Entes actuantes.

1. La ejecución y desarrollo del Plan General corresponde en primer lugar al Ayuntamiento, a través de sus órganos de gobierno ordinarios o de órganos especiales de gestión u otras fórmulas gestoras, mancomunadas o consorciadas, admitidas en la legislación vigente. Los plazos y agentes de cada actuación se definen en el Programa del Plan General.

2. Las Administraciones Central, Autonómica y Provincial, dentro de sus respectivas esferas de atribuciones y obligaciones, desarrollarán y ejecutarán las infraestructuras, servicios y equipamientos que sean de su competencia, en coordinación con el Ayuntamiento.

3 Los particulares, individualmente o agrupados en Entidades Urbanísticas Colaboradoras, participarán en el desarrollo y ejecución del Plan General en los términos y modalidades establecidos en el mismo y admitidos por la legislación vigente.

Art. 5. Clases de actuaciones urbanísticas. [\[MP /1, MP /12\]](#)

1. En función del grado de desarrollo que supongan respecto al Plan General, las actuaciones urbanísticas pueden ser de ordenación, de gestión y de ejecución, reflejándose cada una de ellas en los correspondientes instrumentos.

2. Las actuaciones de ordenación tienen por finalidad la determinación o detalle de la ordenación de ámbitos territoriales o sistemas sectoriales, el desarrollo de operaciones urbanísticas, la determinación de medidas de protección o mejora, así como otras medidas urbanísticas no calificadas como de gestión o de ejecución.

3. Las actuaciones de gestión tienen por objeto garantizar la culminación de la ordenación determinada, así como establecer el reparto equitativo de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.

4. Las actuaciones de ejecución tienden a materializar las previsiones de la ordenación respectiva, mediante la realización de obras de adecuación del suelo o de construcción, demolición o acondicionamiento de edificios e instalaciones. Dentro de esta clase de actuaciones pueden distinguirse los siguientes grupos:

a) Obras de urbanización: tienen por objeto el acondicionamiento del suelo destinado por el planeamiento a viales o espacios libres, contemplando la instalación en los mismos de los servicios de infraestructura, plantaciones y ajardinamiento necesarios.

b) Obras de edificación: pueden ser obras de nueva edificación(reconstrucción, nueva planta y ampliación),obras en los edificios (restauración, mantenimiento, consolidación, acondicionamiento, reestructuración y obras puntuales) y obras de demolición.

Las reconstrucciones consisten en la reposición de un edificio existente en su mismo emplazamiento, reproduciendo sus características.

Las obras de nueva planta comprenden la construcción sobre parcelas o parte de ellas vacantes.

Las obras de ampliación consisten en el incremento de volumen o edificabilidad de edificios existentes.

Las obras de restauración pretenden la restitución del edificio a su estado original, pudiendo incluir sustituciones parciales de elementos estructurales, así como la incorporación de nuevas instalaciones para asegurar la estabilidad y funcionalidad adecuadas del edificio con relación a las necesidades del uso a que fuera a destinarse.

Las obras de mantenimiento tienen por finalidad conservar la edificación en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura ni distribución.

Las obras de consolidación pretenden el refuerzo y/o sustitución de elementos del edificio dañados, para asegurar la estabilidad del mismo o sus condiciones básicas de uso.

Las obras de acondicionamiento persiguen la modificación de las condiciones de habitabilidad de un edificio o parte de él, mediante la sustitución o ampliación de instalaciones o la redistribución de su espacio interior, manteniendo sus características morfológicas.

Las obras de reestructuración tienen el mismo carácter, pero mayor alcance, que las de restauración, ya que pueden llegar a afectar elementos estructurales del edificio, e incluso demoliciones interiores.

Se entiende por obras puntuales las de pequeña entidad que se realicen en el exterior del edificio, conservando su volumetría y morfología, como revocos, escaparates, etc.

Las demoliciones suponen la desaparición del edificio o de parte del mismo.

c) Instalación de actividades: tiene por objeto completar el local correspondiente con los elementos mecánicos e instalaciones que sean pertinentes para el ejercicio de actividades diferentes del uso residencial; estas actuaciones son independientes, aunque pueden ser simultáneas, de las obras de nueva construcción o acondicionamiento del local correspondiente. Se dividen en actividades inocuas y calificadas (molestas, insalubres, nocivas y peligrosas), según las definiciones respectivas contenidas en el Reglamento de actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto de 30 de Noviembre de 1.961.

d) Otras actuaciones de ejecución: engloban actuaciones heterogéneas de diversa índole, que normalmente requieren licencia municipal, tales como parcelaciones, movimientos de tierras, vallados, pequeñas obras, etc.

5. La documentación necesaria para la tramitación de cualquier actuación urbanística (ordenación, gestión y ejecución) deberá presentarse en formato DIN, tamaño A4 o A3. La documentación deberá contener siempre un plano de conjunto, de forma que se pueda tener una visión general de la actuación que se pretende.

Toda documentación que se tramite, para cualquier clase de actuación urbanística, deberá estar referenciada a la cartografía municipal y si es posible sobre la cartografía municipal informatizada. Cuando un instrumento urbanístico se haya desarrollado informáticamente será obligatorio entregar una copia en soporte informático de plan o proyecto aprobado definitivamente.

Si para la correcta definición de la actuación fuese necesaria generar una nueva base cartográfica, ésta deberá cumplir las condiciones siguientes:

- Se utilizará como sistema geodésico el de la red geodésica municipal.
- La escala de representación será la correspondiente a 1/500.
- Todos los elementos a representar deberán situarse en el dibujo con una precisión planimétrica igual a la dimensión lineal del terreno correspondiente a la apreciación gráfica del plano, establecida en 0'2 mm. La precisión altimétrica será de 1/5 de la equidistancia fijada para las curvas de nivel.
- La base cartográfica se entregará en formato informático SQD, DXF ó DWG.

Art. 6. Instrumentos de ordenación. [\[MP /1\]](#)

1. Constituyen la expresión documental de las actuaciones de ordenación referidas en el artículo anterior. Regulan, en desarrollo del Plan General, la ordenación de ámbitos determinados de Suelo Urbano o Urbanizable, o de elementos integrantes de los sistemas generales, pudiendo asimismo perseguir otras finalidades específicas como protección o mejora de las condiciones urbanísticas o ambientales de ciertos ámbitos, sea cual fuere su clasificación de suelo respectiva.

2. Los instrumentos de ordenación comprenden las siguientes clases:

a) Programas de Actuación Urbanística. Regulan el desarrollo del Suelo Urbanizable no Programado mediante la ordenación básica de las áreas de esa clase de suelo delimitadas en el Plan General, posibilitando la ulterior redacción del planeamiento parcial.

Los Programas de Actuación Urbanística contendrán las determinaciones y documentación establecidas en los artículos 72 a 75 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y observarán las prescripciones particulares establecidas en el presente Plan General y, en su caso, en las Bases del Concurso para su formulación.

b) Planes Parciales. Desarrollan de forma integral y pormenorizada la ordenación urbanística de los sectores clasificados como Suelo Urbanizable Programado, así como los resultantes de la aprobación de un Programa de Actuación Urbanística.

Los Planes Parciales contendrán las determinaciones y documentación establecidas en los artículos 45 a 65 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y observarán las prescripciones particulares establecidas en el presente Plan General. En todo caso, garantizarán la adecuada inserción en el entorno de la ordenación que desarrollen, solucionando los problemas de borde con áreas colindantes.

c) Planes Especiales. Son instrumentos de planeamiento para el desarrollo específico del Plan General desde un punto de vista parcial o sectorial, y con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos. Sus finalidades concretas pueden ser la ordenación de ámbitos de Suelo Urbano para su reforma interior, descongestión o saneamiento, el desarrollo de los elementos integrantes de los sistemas generales, y la previsión de medidas de protección para ámbitos diversos, sean o no Suelo Urbano.

Las determinaciones y documentación de los Planes Especiales variarán atendiendo a cuál sea su finalidad específica, observando lo dispuesto al respecto en los artículos 77 a 85 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y los criterios concretos que se indiquen en el presente Plan General.

En relación con lo dispuesto en el artículo 3.3. de las presentes Normas Urbanísticas, el Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.) será también el instrumento adecuado para acometer las pequeñas operaciones urbanísticas que supongan alteraciones en el Suelo Urbano ordenado directamente por el Plan General no incluíbles en el alcance de los Estudios de Detalle ni de las modificaciones de Plan General. A los efectos de tramitación administrativa y aprobación, se entenderá que estos P.E.R.I. son en desarrollo del Plan General, si su ámbito no excede de una manzana ni supone incremento de la altura establecida en el Plan General para dicho ámbito.

d) Estudios de Detalle. Constituyen un instrumento de ordenación complementario, en base a su incapacidad para calificar suelo y la escasa entidad de las ordenaciones que puede acometer. Su objetivo consiste en la aplicación y concreción de las determinaciones del Plan General o de los P.E.R.I. en Suelo Urbano, y de los Planes Parciales en Suelo Urbanizable.

Las finalidades concretas de los Estudios de Detalle serán:

- Establecimiento de alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria cuyo trazado esté determinado por el planeamiento que se complementa y en desarrollo de sus previsiones. En ningún caso los nuevos tramos de viario que puedan establecerse darán lugar a la calificación como solares de las parcelas que recaigan a los mismos.
- Adaptación o reajuste de dichos elementos, incluso concreción de su trazado.
- Determinación de la ordenación de los volúmenes edificables cuando así lo exija el planeamiento que se complementa, definiendo, en su caso, el viario interior de acceso a las edificaciones.

Las determinaciones y documentación de los Estudios de Detalle serán, sin perjuicio de las que se acaban de indicar, las establecidas en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

3. Los instrumentos de ordenación podrán ajustar los límites señalados en el planeamiento que desarrollen cuando tales ajustes tengan por finalidad el mejor engarce del ámbito objeto de planeamiento con las ordenaciones lindantes, así como conseguir una adecuada adaptación de la ordenación proyectada a las condiciones topográficas, naturales y parcelarias que se den en cada caso. Estas precisiones de límites no tendrán el carácter de modificación de Plan General si la modificación de superficie del ámbito respectivo no es superior a 1/10 del mismo y no se disminuyen las superficies de los sistemas incluidos en el ámbito objeto del instrumento en cuestión.

4. Cuando los instrumentos de ordenación se redacten por iniciativa particular deberán contener, además de las determinaciones indicadas, plano parcelario referido a las fincas registrales incluidas, de las que se acompañará también certificación de titularidad y cargas, así como fijación del sistema de actuación. Si se trata de Planes Parciales o Planes Especiales de Reforma Interior de iniciativa particular se requerirá la conformidad expresa y fehaciente de los titulares de, al menos, el 60% de los terrenos incluidos en el ámbito a ordenar.

5. Con independencia de lo establecido en el apartado 3 anterior, las superficies pormenorizadas del Suelo Urbano Ordenado incluidas en unidades de actuación, que figuran en cuadros de superficies correspondientes en el Anejo, podrán ser variadas, sin que ello sea modificación de planeamiento, en función de lo que resulte de mediciones a escala más amplia, siempre que éstas sean fiel interpretación de los límites establecidos en el Plan General.

Art. 7. Otros elementos de ordenación.

1. Se expresa con esta denominación otra serie de documentos urbanísticos, de menor entidad que los documentos citados, cuya característica fundamental consiste en su no-capacidad de calificar suelo, y cuya finalidad es la regulación de aspectos concretos y parciales, por lo que tienen un carácter complementario de los instrumentos de ordenación propiamente dichos y una menor complejidad documental, al estar integrados ordinariamente por componentes normativos o componentes gráficos, pero no por la conjunción de ambos.

2. Estos elementos complementarios pueden ser de los siguientes tipos:

a) Normas especiales de protección, que establezcan medidas de este tipo para ámbitos de interés, urbanos o no, en desarrollo de los criterios establecidos en el Plan General o en algún Plan Especial aprobado, y en casos en que, por la regulación ya contenida en los instrumentos respectivos a los que complementan estas Normas Especiales, no se requiera la formulación de Planes Especiales.

b) Normas Complementarias de las del Plan General o de otros Planes aprobados, que regulan o desarrollan aspectos no previstos en ellas o no contemplados con suficiente extensión o profundidad.

c) Ordenanzas Especiales con la finalidad de regulación, con carácter general, de aspectos relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico, usos del suelo, actividades, obras y condiciones de urbanización, para lo que las presentes Normas Urbanísticas establecerán los criterios a desarrollar y contendrán el mandato expreso de redacción.

d) Catálogos complementarios del planeamiento, conteniendo relaciones de bienes o elementos de interés que deban ser conservados a través de medidas que se contengan en los planes a los que estos Catálogos complementan.

3. La tramitación y aprobación de estos elementos de ordenación complementarios será la establecida en la normativa vigente, según el objeto específico de cada uno de ellos. Las Ordenanzas Especiales previstas en estas Normas Urbanísticas serán aprobadas definitivamente por el Ayuntamiento.

Art. 8. Instrumentos de gestión.

1. Constituyen la expresión documental de las actuaciones de gestión referidas en el artículo 5.3 de las presentes Normas Urbanísticas, y van relacionados con los sistemas de actuación (compensación, cooperación y expropiación).

2. Los instrumentos de gestión comprenden las siguientes clases:

a) Proyectos de Delimitación de Polígonos o de Unidades de Actuación. Precisan el ámbito que ha de ser objeto de aplicación de alguno de los sistemas de actuación. Sus determinaciones, documentación y tramitación serán las establecidas en los artículos 36 a 38 del Reglamento de Gestión Urbanística si se trata de actuaciones por los sistemas de compensación o cooperación, y en el artículo 199 de dicho Reglamento si se tratara de actuaciones por el sistema de expropiación.

b) Proyecto de Compensación. Constituye la propuesta técnica de distribución de beneficios y cargas propia del sistema de compensación. Sus determinaciones, documentación y tramitación serán las establecidas en los artículos 172 a 174 del Reglamento de Gestión Urbanística, con la salvedad de que, en todo caso, se requerirán las aprobaciones inicial y definitiva municipales, previa exposición pública de un mes.

c) Proyecto de Reparcelación. Constituye la propuesta técnica de distribución de beneficios y cargas del sistema de cooperación. Sus determinaciones, documentación y tramitación serán las establecidas en los artículos 85 a 112, 115 y 116 del Reglamento de Gestión Urbanística.

d) Proyecto de Expropiación. Consiste en la descripción y propuesta inicial de valoración, en su caso, de los bienes afectados por una expropiación urbanística. Cuando se trate de la ejecución de un Plan por el sistema de expropiación se seguirá el procedimiento de tasación conjunta, cuyas determinaciones, documentación y tramitación vienen reguladas en los artículos 202 a 210 del Reglamento de Gestión Urbanística. Cuando se trate de expropiación de algún elemento aislado integrante de los sistemas generales o locales, se estará a lo dispuesto en el artículo 197 del referido Reglamento.

e) Proyecto de Normalización de Fincas. Consiste en una operación de regularización de la configuración física de fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento, cuando no se requiera la distribución de beneficios y cargar al no existir necesidad de cesiones de suelo. Las determinaciones, documentación y tramitación de estos proyectos serán las establecidas en los artículos 117 a 121 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3. Los instrumentos de gestión podrán tramitarse conjunta y simultáneamente, aunque siempre con diferenciación expresa documental y aprobatoria, con los instrumentos de ordenación a que se refieren, observándose en este caso los requisitos de tramitación, de entre los aplicables a uno y otro instrumento, que garanticen unas mejores condiciones de publicidad, entendiéndose por tales la práctica de notificaciones individuales y los mayores plazos de exposición pública.

La misma simultaneidad y con los mismos requisitos apuntados, puede darse en la tramitación de los Proyectos de Delimitación de Polígonos y Unidades de Actuación junto con los de Reparcelación, Compensación y Expropiación, siempre que aquéllos no estuvieren previamente delimitados.

Art. 9. Instrumentos de ejecución.

1. Constituyen la expresión documental de las actuaciones de ejecución referidas en el artículo 5.4 de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Los instrumentos de ejecución se denominan genéricamente "proyectos técnicos", y comprenden las siguientes modalidades:

a) Proyectos de Urbanización. Son los que tienen por objeto la definición técnica de las obras a realizar para el acondicionamiento de suelo destinado por el planeamiento a viales o espacios libres, contemplando la instalación en los mismos de los servicios de infraestructura necesarios, tales como pavimentado, encintado de aceras, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

Cuando la entidad de estos proyectos sea menor que la descrita, bien porque el ámbito a urbanizar sea inferior a un Polígono o Unidad de Actuación, bien porque las obras a realizar no consistan en la implantación de todos los servicios de urbanización descritos en el párrafo anterior, el proyecto en cuestión se denominará de Obras Ordinarias de Urbanización.

Las determinaciones y documentación de los Proyectos de Urbanización y de los de Obras Ordinarias de Urbanización en forma adecuada a sus correspondientes objetivos, serán las establecidas en los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. Su tramitación consistirá en aprobación inicial y definitiva por el Ayuntamiento, previa exposición pública por plazo de 15 días; si se redactan por iniciativa particular requerirán llevar incorporada la relación de propietarios afectados, a los que se practicarán las oportunas notificaciones individuales de los actos aprobatorios.

Los Proyectos de Urbanización podrán tramitarse conjunta y simultáneamente con el instrumento de ordenación que desarrollen, con los requisitos establecidos en el artículo 8.3 de las presentes Normas Urbanísticas.

b) Proyectos de edificación. Son documentos técnicos que definen las características generales de la edificación o de la intervención en ella, precisando su localización y la definición de las obras a realizar, con el grado de detalle suficiente para que puedan ser directamente ejecutadas mediante la correcta aplicación de sus determinaciones.

La documentación a contener por dichos proyectos estará en función del objetivo que pretendan y de los requisitos que pudieran serles de aplicación por la normativa vigente. Como contenido documental mínimo, común a todos ellos, contarán con:

- Memoria descriptiva y justificativa de las obras a realizar. En ella se demostrará su aptitud y congruencia con la normativa vigente; se hará expresa referencia a la afección que la ejecución de las obras causará a la vía pública o a otras propiedades, en su caso, durante la ejecución de las mismas, con expresión de los medios a emplear para paliar tales afecciones; también se referirán a los plazos de ejecución de las fases más significativas de la obra.
- Planos: de situación actual y de obras previstas, con todas las referencias precisas para su correcta interpretación y comprensión de lo proyectado.
- Presupuesto de realización de las obras, convenientemente desglosado y actualizado.
- Programa de ejecución temporal.

c) Proyectos de actividades e instalaciones. Son los que describen los requisitos materiales a realizar para el acondicionamiento de las edificaciones a usos distintos al de vivienda, y en especial los que supongan implantación de maquinaria o elementos técnicos susceptibles de producir efectos ambientales como emisiones o emanaciones, así como los que vayan a ser destinados a la utilización por el público en general.

Los requisitos genéricos de estos proyectos serán similares a los expresados en el apartado anterior, en lo que a descripción, justificación, adecuación a la normativa vigente y documentación mínima se refiere. Los requisitos específicos vendrán determinados por la naturaleza de la actividad o instalación de que se trate y la normativa sectorial que le pudiera ser de aplicación.

3. El contenido específico de los proyectos de ejecución, así como las reglas de tramitación de los mismos, serán objeto de desarrollo en Ordenanza Especial. En tanto ésta no se apruebe, para los proyectos de edificación se observarán las siguientes reglas:

a) Para las obras de nueva planta, ampliación y reestructuración total, podrá concederse licencia con el proyecto básico de las mismas, según la definición que del mismo se contiene en el Real Decreto 2512/1977, de 17 de Junio.

b) Será requisito previo a la obtención de licencia de primera ocupación la presentación del proyecto de ejecución final de las obras.

c) En aquellas áreas en que la normativa particular de zona lo exija, deberá presentarse junto al proyecto de edificación esquema de alzado de las edificaciones próximas a la que se refiera la actuación.

CAPITULO 3º: FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN Y CONSERVACIÓN DE INMUEBLES Y SOLARES

Art. 10. Edificaciones, usos e instalaciones preexistentes.

1. A los efectos previstos en el artículo 60 de la Ley del Suelo se consideran edificios o instalaciones fuera de ordenación aquellos -o la parte de los mismos que por su estructura y composición fuese separable -que ocupen espacios previstos en el planeamiento como viario o espacio libre público, salvo en los casos en que la afección consista en un chaflán, en que no se considerará el edificio en cuestión como fuera de ordenación.

2. Transitoriamente, se consideran también como fuera de ordenación:

a) Los edificios o instalaciones que se emplacen en ámbitos para los que el presente Plan General prevea la redacción de un Programa de Actuación Urbanística, un Plan Parcial o un Plan Especial de Reforma Interior, en tanto no se aprueben definitivamente los referidos instrumentos de ordenación; una vez que ello suceda, serán dichos instrumentos los que asignen la calificación de fuera de ordenación, en función de los criterios establecidos en este artículo.

b) Los edificios o instalaciones que así se declaren expresamente por el Ayuntamiento y se incluyan en el Catálogo correspondiente, en base a sus muy negativas características de seguridad relativas a riesgos de incendio, según las determinaciones de los Títulos III y IV de estas Normas Urbanísticas, en tanto no sean subsanadas las indicadas características peligrosas.

3. Se consideran como usos fuera de ordenación:

a) Los que se sitúen en lugares para los que el planeamiento de aplicación prevea la implantación de usos dotacionales y resulten incompatibles con los mismos.

b) Los que sobrepasen los límites máximos tolerados de impacto ambiental especificados en el Título IV de estas Normas Urbanísticas o de las Ordenanzas Especiales que se redacten en desarrollo de tales especificaciones, en tanto no se subsanen dichas deficiencias.

4. Los edificios, instalaciones y usos existentes antes de la entrada en vigor de este Plan General que no sean incluibles en los supuestos anteriores no se considerarán fuera de ordenación, aunque no se ajusten a los parámetros reguladores de las condiciones de volumen o a los requisitos de compatibilidad de usos establecidos en las presentes Normas Urbanísticas.

5. Los edificios incluidos en Catálogos de Planes Especiales de Protección no se consideran fuera de ordenación.

6. La consideración como fuera de ordenación implica la denegación de licencias de obras de edificación, salvo:

a) Las obras de restauración, conservación, reparación y obras puntuales exteriores, siempre que no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble en cuestión, o la erradicación del uso correspondiente, durante el plazo contemplado en la programación del presente Plan General, según se indica en el artículo 3.2.c de estas Normas Urbanísticas.

b) Las obras cuyo objeto fuese la eliminación de las causas determinantes de la calificación de fuera de ordenación.

Art. 11. Fomento de la edificación y de la conservación.

1. Los plazos para acometer la edificación en el Suelo Urbano que tenga la condición de solar, serán los establecidos en el artículo 154.2 de la Ley del Suelo. En el resto de terrenos, los plazos de edificación serán los establecidos en los Planes o Programas respectivos y, en su defecto, se estará a la norma general enunciada para los solares.

2. El incumplimiento de los plazos de edificación producirá los efectos señalados en los artículos 155 y siguientes de la Ley del Suelo, salvo las excepciones legalmente admitidas. En todo caso, el transcurso de los referidos plazos sin cumplir la obligación de edificar será requisito suficiente para eliminar posibles derechos indemnizatorios por eventuales alteraciones del planeamiento, a tenor de lo dispuesto en el artículo 87.2 de la Ley del Suelo.

3. Los propietarios de terrenos, edificaciones, instalaciones, urbanizaciones y jardines privados, carteles y vallas, deberán mantenerlos en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos. El incumplimiento de estas obligaciones podrá dar lugar a su exigencia municipal a través de los medios de ejecución forzosa legalmente admitidos.

4. A los efectos previstos en este artículo, cuando se trate de inmuebles, se entiende por deber normal de conservación aquél cuya cuantificación económica no supere el 50% del valor del objeto a conservar.

5. Cuando el costo de las obras necesarias para la conservación de un inmueble supere el 50% del valor actual del mismo o parte afectada, será declarado en estado ruinoso, según lo dispuesto en el artículo 183 de la Ley del Suelo y disposiciones concordantes, y sin perjuicio del resto de supuestos contemplados en dicho artículo.

Si se tratase de inmuebles catalogados, la declaración de ruina no determinará la posibilidad de demolición, salvo casos graves y urgentes de peligro inmediato. Los propietarios de dichos inmuebles tendrán derecho a que el Ayuntamiento subvencione la cantidad del costo de reparación que excediera del límite del deber normal de conservación.

6. El contenido del deber de conservación para los bienes catalogados se establecerá, en cada caso, en el planeamiento al que complementa el Catálogo respectivo. El régimen derivado de la catalogación prevalecerá sobre las posibles declaraciones como fuera de ordenación o como edificio inadecuado, a los efectos legales oportunos.

7. Para los terrenos, edificios e instalaciones no catalogados, el contenido del deber de mantenimiento en las debidas condiciones, a que se refiere el apartado 3 del presente artículo, se entenderá en los términos más amplios que permita deducir una correcta interpretación, orientada a permitir que el objeto a mantener cumpla su función adecuadamente, en primer lugar respecto a sus usuarios directos si los hubiera, y en segundo lugar respecto a la Comunidad.

8. Sin perjuicio de lo que se acaba de expresar, se indican a continuación dos situaciones que concretan el contenido de las obligaciones antedichas para dos supuestos muy frecuentes:

a) Con carácter general, queda prohibido fijar carteles en las fachadas de las edificaciones o vallas de cerramiento, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 61.3 de las presentes Normas Urbanísticas.

b) Los solares deberán estar vallados y su interior limpio, desbrozado y desprovisto de pozos o desniveles. La obligación de vallado podrá obviarse cuando el solar se destine hasta su edificación, y previa autorización municipal, a usos provisionales como aparcamiento de vehículos, quioscos, instalaciones deportivas al aire libre, de ocio, como circos, puestos de venta no fijos, etc.

CAPITULO 4º: CONTROL DEL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

Art. 12. Información urbanística. [\[MP /20\]](#)

1. Toda persona tiene derecho a examinar los planes y proyectos urbanísticos, gratuitamente y en horas normales de oficina, con adecuadas condiciones de comodidad y espacio. A tal fin, en las Dependencias Municipales se dispondrá de copias autenticadas de los citados planes y proyectos, así como de personal capacitado para proporcionar información y explicaciones acerca del contenido de los mismo.

2. Los planes y proyectos urbanísticos definitivamente aprobados podrán ser reproducidos, total o parcialmente, a instancia de cualquier administrado y previo abono de la tasa correspondiente. A tal fin, los promotores de instrumentos de ordenación o gestión de iniciativa particular estarán obligados a entregar al Ayuntamiento un ejemplar completo de los mismos en soporte digital, de manera que permita su correcta reproducción. El cumplimiento de esta obligación será requisito previo para la entrada en vigor del instrumento de que se trate, por lo que no se mandará a su publicación hasta que no se haya hecho entrega del ejemplar completo en soporte digital.

La Alcaldía establecerá por Decreto, en su caso, la oportunidad y condiciones de reproducción de los instrumentos urbanísticos que no cuenten con la aprobación definitiva.

3. Todo administrado tiene el derecho a recibir información por escrito del Ayuntamiento acerca del régimen urbanístico aplicable a terrenos o edificaciones. A tal fin, se expedirá el documento denominado Cédula Urbanística, con el contenido establecido en el artículo 168 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. Dicha Cédula tendrá un mero carácter informativo y será requisito documental previo para el otorgamiento de licencia de edificación, siempre que se expida dentro del plazo máximo de un mes a partir de la fecha de su solicitud y que ésta se hubiera realizado con la aportación de los datos necesarios al efecto (identificación del solicitante y de su domicilio, así como de la finca objeto de la información, grafiada sobre cartografía municipal).

Art. 13. Intervención municipal en el uso del suelo y en la edificación.

1. El control municipal sobre las actuaciones de ejecución de los planes y proyectos urbanísticos se ejercerá mediante las licencias, la inspección urbanística y las órdenes de ejecución o suspensión.

2. Las licencias constituyen el acto administrativo que expresa la adecuación de determinadas actuaciones, plasmadas en proyectos técnicos o en la documentación requerida al efecto, a la normativa urbanística vigente.

A los efectos de su regulación en las presentes Normas Urbanísticas, las licencias se dividen en tres grandes grupos: licencias para actuaciones de acondicionamiento del suelo, licencias de edificación y licencias de actividades e instalaciones.

Estarán sujetos a licencia, además de los actos expresamente señalados en las presentes Normas Urbanísticas, los relacionados en el artículo 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística, tanto si se realizan por personas o entidades públicas o privadas.

Cuando se trate de actuaciones municipales, se requerirá autorización o aprobación de las mismas por el mismo órgano que tenga competencia para otorgar licencia a la clase de actividad correspondiente. Salvo que en las presentes Normas se disponga expresamente otra cosa, el órgano competente para el otorgamiento de licencias será la Comisión Municipal de Gobierno.

3. La inspección urbanística es la actividad de comprobación de la ejecución material de las actividades y de su adecuación al proyecto técnico respectivo, a las condiciones impuestas o, en general, a la normativa en vigor. Esta labor se realizará por medios municipales, sin perjuicio de otras competencias legalmente establecidas, y constituirá, en su caso, el soporte informativo necesario para la adopción de medidas coercitivas tendentes a la defensa de la legalidad urbanística.

4. Las órdenes de ejecución o suspensión son actos administrativos que pretenden el estricto cumplimiento de la legalidad urbanística, bien provocando la activación de obligaciones de hacer, bien sancionando o interrumpiendo las actuaciones que contravengan la normativa urbanística en vigor.

Art. 14. Licencias para actuaciones de acondicionamiento del suelo. [\[MP /1\]](#)

1. Las obras de urbanización incluidas en proyectos de Urbanización o de Obras Ordinarias tramitados reglamentariamente se entienden autorizadas con la aprobación definitiva de los mismos, sin que requieran licencia expresa.

2. Las parcelaciones urbanísticas, entendiéndose como tales las divisiones de fincas en lotes menores, requerirán la licencia correspondiente, para lo que presentarán proyecto donde se haga constar de forma correlacionada técnica y jurídicamente las situaciones actuales y resultantes de las fincas. A tal fin, los proyectos correspondientes contendrán plano parcelario a escala 1/500 y llevarán aneja certificación registral de titularidad y cargas de la finca objeto de la parcelación, con propuesta de descripción física y jurídica de las parcelas resultantes.

No se podrán realizar parcelaciones urbanísticas en Suelo No Urbanizable. En Suelo Urbano y en Suelo Urbanizable, las parcelas resultantes deberán cumplir los requisitos urbanísticos necesarios para su ulterior conversión en solar, si no lo fueran ya, tan sólo con la incorporación de los elementos de urbanización exigidos.

3. Las demás actividades de acondicionamiento del suelo que requieren licencia municipal son los movimientos de tierra (desmontes, explanación, excavación y terraplenado) cuando no vengan incluidos en un Proyecto de Urbanización u Obra Ordinaria aprobado reglamentariamente; la tala de arbolado cuando éste se encuentre en Suelo Urbano, en Suelo Urbanizable con Programa de Actuación Urbanística o Plan Parcial aprobados definitivamente, o en Suelo No Urbanizable de Especial Protección; la instalación de vallas y carteles.

En estos casos, no se requerirá proyecto técnico propiamente dicho, sino documentación suscrita por el promotor de las actividades en cuestión que justifique la necesidad y finalidad de las mismas, precisando su contenido y emplazándolas convenientemente sobre cartografía municipal. Si en las actividades fuera a intervenir algún facultativo, de la rama técnica que fuese, suscribirá la documentación y se responsabilizará de la ejecución del contenido de la misma.

Art. 15. Licencias para actuaciones relacionadas con la edificación. [\[MP /1\]](#)

1. Para la obtención de licencia de edificaciones de nueva planta será necesaria la previa licencia de parcelación, si tal parcelación se hubiere producido, así como la presentación de la Cédula Urbanística de la parcela respectiva. Terminada cualquier obra de nueva edificación se requerirá licencia de primera ocupación para habitar el edificio, de forma que ésta quede supeditada al cumplimiento de las condiciones de la licencia principal.

2. No será precisa licencia para ejecutar, en el interior de los edificios, obras de reparación o renovación de instalaciones que no afecten a sus condiciones generales de seguridad o a las acometidas a las redes generales, y aquellas otras de reparación o renovación de terminaciones de suelos, techos o paramentos que no afecten a la distribución de los espacios interiores ni a los elementos estructurales o a las fachadas exteriores.

Se exceptúan de la aplicación de lo dispuesto en el párrafo anterior:

- a) Las obras destinadas a la implantación de una actividad sujeta a licencia de apertura o instalación.
 - b) Las obras en edificios catalogados cuyo régimen de protección alcance a alguno de los elementos que sean objeto de tales obras.
3. Los demás requisitos de tramitación y otorgamiento de licencias de obras serán objeto de desarrollo en Ordenanza Especial.

Art. 16. Licencias para actividades e instalaciones. [\[MP /1\]](#)

1. Las actividades que requieren estas licencias son las que tienen por objeto el acondicionamiento de las edificaciones para destinarlas a usos distintos al de vivienda, precisen o no la instalación de elementos técnicos.

2. Las actividades calificadas a las que sea de aplicación el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas observarán para la obtención de licencia las formalidades y procedimiento establecido en dicho Reglamento mientras continúe en vigor, y sin perjuicio de la intervención de otros organismos en razón de las características de la actividad sometida a requisitos específicos.

Las actividades inocuas, no sujetas a la regulación del referido Reglamento, seguirán el procedimiento normal, con tramitación y autorización, en su caso, exclusivamente municipal.

3. Si la implantación de una actividad hace necesaria la ejecución de obras de algún tipo o, del mismo modo, siempre que la obra a realizar se destine específicamente a establecimiento determinado, las solicitudes de autorización correspondientes serán objeto de un único expediente y de una única o simultánea resolución municipal.

No podrán otorgarse licencias provisionales de usos, actividades o instalaciones, salvo en el supuesto contemplado en el artículo 58.2 de la Ley del Suelo.

Art. 17. Disposiciones comunes en materia de licencias.

1. El procedimiento normal para el otorgamiento de las licencias reguladas en las presentes Normas Urbanísticas, será el establecido en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

A los efectos de lo previsto en dicha disposición referente a plazos de otorgamiento de licencias, y en tanto no se apruebe la Ordenanza Especial reguladora del contenido de los proyectos de ejecución y de la tramitación de los mismos, se consideran obras mayores, entendiéndose por tales aquéllas cuya licencia debe ser otorgada o denegada por la Comisión Municipal de Gobierno en el plazo máximo de 2 meses, salvo procedimientos especiales, las de obras de nueva edificación, las obras en los edificios de restauración y reestructuración, las obras de demolición y las actividades calificadas. El resto de las enumeradas en el artículo 5.4 de estas Normas Urbanísticas que no hayan de someterse a procedimientos especiales, observarán para su autorización mediante la preceptiva licencia municipal el plazo máximo de 1 mes; para el otorgamiento de dicha licencia será competente el Alcalde. Las obras a realizar en edificios catalogados se considerarán en todo caso, a estos efectos, como obras mayores.

2. Las licencias podrán ser transmitidas, suspendidas, revocadas y anuladas, en los términos reconocidos por la legislación vigente.

3. Las licencias caducarán al año de su otorgamiento si durante dicho plazo no se hubieran comenzado las obras o actividades objeto de las mismas y se hubieran desarrollado de forma ininterrumpida al menos durante el periodo de un mes.

La caducidad de las licencias deberá ser declarada por la Comisión Municipal de Gobierno y notificada al promotor, constructor y técnico director de las obras o actividades. La nueva petición de licencia que en su caso se formule, se atenderá a la normativa urbanística vigente en el momento de esta nueva solicitud, y devengará, en caso de otorgamiento, íntegramente las tasas correspondientes.

Art. 18. Infracciones urbanísticas.

La vulneración de las determinaciones del presente Plan General Municipal de Ordenación, 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 Ley del Suelo y Reglamento de Disciplina Urbanística, con independencia de las órdenes de ejecución o suspensión que dichas actuaciones pudieran desencadenar a tenor de los instrumentos normativos indicados.



TITULO II RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPITULO 1º: DIVISIONES URBANÍSTICAS

Art. 19. Clasificación del suelo.

1. La clasificación del suelo constituye la división básica en orden al régimen urbanístico y gestión del mismo. Consiste en la división del territorio municipal, en base a la situación física de cada suelo y a su relación respecto al desarrollo urbanístico previsto, en los cuatro tipos siguientes: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable Programado, Suelo Urbanizable No Programado y Suelo No Urbanizable.

2. Las diversas clases de suelo vienen establecidas en el Plano de Clasificación del presente Plan General.

Art. 20. Calificación del suelo.

1. La calificación del suelo consiste en la asignación a las diversas áreas de los usos urbanísticos y de las intensidades de los mismos. Esta asignación tiene un carácter global para los suelos urbanizables y no urbanizables, y un carácter pormenorizado para los suelos urbanos ordenados directamente por el Plan General. Los instrumentos de ordenación subordinados asignarán pormenorizadamente los usos e intensidades a las áreas de Suelo Urbanizable y a las de Suelo Urbano que no ordene directamente el Plan General.

2. Los usos globales se dividen en: residencial, industrial, primario, terciario, espacios libres, equipamientos, servicios e infraestructuras, cuyos respectivos significados se detallan en el Título IV de las presentes Normas Urbanísticas.

Los usos pormenorizados detallan el emplazamiento, condiciones y características de los usos globales.

3. A los efectos de la admisibilidad de los usos, se especifican en el Plan General:

a) Uso predominante: es el que caracteriza el ámbito o la utilización de una parcela, por ser de implantación mayoritaria, sirviendo de base para la determinación y cuantificación de las condiciones en que otros usos diferentes pueden implantarse en ese mismo ámbito o parcela.

b) Uso complementario: es el que, cumpliendo las limitaciones que en cada caso se señalan, coadyuva al característico, por lo que cabe en todos los casos en presencia de éste.

c) Uso compatible: es el que puede implantarse en coexistencia con el predominante, sin que ninguno pierda su carácter, e incluso, si así se especifica, puede llegar a suplantar totalmente a aquél. Normalmente, el uso compatible ha de atenerse a limitaciones y restricciones con relación al uso predominante.

d) Uso prohibido: es el que se impide para determinados ámbitos, parcelas o situaciones, debido a que su presencia imposibilitaría la consecución de los objetivos perseguidos con el planeamiento.

4. La intensidad de cada uso es la cantidad del mismo admitida por el Plan y se expresa a través de parámetros reguladores de sus condiciones y características de implantación.

5. La calificación de suelo no urbanizables, urbanizables y urbanos no ordenados directamente por el Plan General se contiene en el Plano de Calificación de Suelo. La calificación del Suelo Urbano ordenado directamente se contiene en el Plano de Alineaciones y Usos Dotacionales Pormenorizados.

La delimitación de áreas que han de ser objeto de instrumentos de ordenación subordinados se contiene en el Plano de Clasificación de Suelo.

Art. 21. Sistemas generales.

1. Los sistemas generales consisten en el conjunto de elementos que conforman la estructura general y orgánica del territorio y que constituyen el soporte del desarrollo urbano.
2. Los sistemas generales, según su uso y función, se dividen en: sistema general de transportes, sistema general de servicios e infraestructuras, sistema general de espacios libres y sistema general de equipamiento comunitario.
3. La titularidad de los elementos integrantes de los diferentes sistemas generales será, normalmente, pública, salvo las excepciones que expresamente se señalan en el presente Plan General.
4. Los elementos integrantes de los sistemas generales vienen señalados en el Plano de Calificación de Suelo.

Art. 22. Otras denominaciones complementarias.

1. Se expresa en este artículo una serie de conceptos relativos al régimen del suelo, cuya precisión de significados se estima conveniente para una mayor claridad en la exposición de este Título.
 2. Según el grado de pormenorización de los usos que establece el Plan General, se distinguen:
 - a) Parcela: es la unidad territorial mínima susceptible de un uso pormenorizado.
 - b) Zona: es la división territorial característica de un uso global predominante.
 - c) Áreas de ordenación detallada: son los suelos que no precisan desarrollo de su ordenación por instrumentos de planeamiento subordinado, al venir aquélla definida pormenorizadamente en el Plan General.
 - d) Áreas de ordenación diferida: los ámbitos cuya ordenación precisa desarrollo posterior por instrumentos de planeamiento subordinado.
 - e) Áreas de planeamiento anterior: los ámbitos con ordenación pormenorizada a través de un instrumento de planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad al presente Plan General, y cuya ordenación es respetada por éste remitiéndose al instrumento respectivo cuya vigencia se reconoce expresamente, salvo las matizaciones que se indiquen.
 3. Según el instrumento de planeamiento adecuado para el desarrollo de la ordenación urbanística respectiva, se distinguen los siguientes ámbitos:
 - a) Área de Reforma: unidad susceptible de redacción de un Plan Especial de Reforma Interior.
 - b) Sector: unidad susceptible de redacción de un Plan Parcial.
 - c) Área de Suelo Urbanizable No Programado: unidad susceptible de redacción de un Programa de Actuación Urbanística.
 - d) Área de Protección: ámbito susceptible de redacción de un Plan Especial de Protección.
 - e) Elemento integrante de algún sistema general: ámbito susceptible de un Plan Especial Temático.
 - f) Operación Integrada: ámbito que incluye suelos urbanos y no urbanizables cuya ordenación se difiere a un Plan Especial, con objeto de regular la implantación y ordenación de uno o varios elementos integrantes de sistemas generales.

4. Según la clase de suelo sobre la que se redacte un instrumento de gestión urbanística, se distinguen los siguientes ámbitos:

a) Unidad de Actuación: ámbito de gestión en Suelo Urbano para los sistemas de cooperación y compensación.

b) Polígono: ámbito de gestión en Suelo Urbanizable Programado para los sistemas de cooperación, compensación y expropiación.

CAPITULO 2º: CONTENIDO URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Art. 23. Concepto del régimen urbanístico.

El régimen urbanístico del suelo consiste en la expresión del contenido y límites de la propiedad del mismo y de las condiciones a cumplir para la materialización de dicho contenido. El Plan General, por remisión legislativa, concreta los derechos y cargas urbanísticas para cada clase de suelo.

Art. 24. Aprovechamiento urbanístico.

1. El Plan General determina, o señala a través de qué medios habrá de determinarse, el aprovechamiento urbanístico de cada finca, caracterizado por los usos admisibles en la misma y la intensidad a que pueden llegar tales usos, expresada en los parámetros técnicos necesarios para permitir la implantación efectiva de los mismos de forma adecuada a las determinaciones del Plan.

2. Las diferencias en la asignación del aprovechamiento urbanístico que el Plan General establezca en Suelo Urbano constituyen una regla general que no dará derecho a indemnización, al venir determinadas por distintas circunstancias de orden urbanístico, histórico, social y económico que configuran la morfología urbana. Sólo conferirán derecho a indemnización, o subvención en su caso, las limitaciones o vinculaciones singulares que lleven consigo una restricción del aprovechamiento urbanístico del suelo que no pueda ser objeto de distribución equitativa entre los interesados, o las que impliquen unas obligaciones de hacer que excedan del deber normal de conservación recayente en el propietario de un edificio.

3. En el Suelo Urbanizable Programado el contenido del aprovechamiento urbanístico está equiparado para los terrenos incluidos en los sectores cuyo desarrollo se prevé en cada cuatrienio del Programa del Plan General, viniendo expresado dicho contenido en el aprovechamiento medio respectivo.

4. En el Suelo Urbanizable No Programado el contenido del aprovechamiento urbanístico está equiparado para los terrenos incluidos en cada área susceptible de desarrollo de un Programa de Actuación Urbanística, expresándose a través del aprovechamiento medio de cada uno de dichos Programas.

5. En el Suelo No Urbanizable no existe aprovechamiento urbanístico. El Plan General señala los usos incompatibles y admisibles que, como norma general, serán los relacionados con la naturaleza de los terrenos, con posibles excepciones cuya cuantía y alcance son expresados de forma concreta.

Art. 25. Cargas urbanísticas.

1. Las cargas urbanísticas constituyen obligaciones de dar o hacer que ha de cumplir el titular de los terrenos clasificados como Suelo Urbano o como Suelo Urbanizable, como contraprestación a la asignación por el Plan del aprovechamiento urbanístico correspondiente.

Las cargas urbanísticas se concretan en las obligaciones de cesiones de terrenos y de costear la urbanización en la proporción establecida en el Plan; su determinación concreta se realiza en el ámbito de Polígonos o Unidades de Actuación y a través de los sistemas de actuación de compensación o cooperación, que constituyen mecanismos de redistribución de los beneficios y cargas urbanísticas.

2. La asunción de las cargas correspondientes es requisito previo e inexcusable para la materialización del aprovechamiento urbanístico señalado por el Plan.

3. El régimen específico de cargas para cada clase de suelo viene indicado en los artículos 28 a 43 de las presentes Normas Urbanísticas.

4. Las determinaciones urbanísticas pueden imponer también servidumbres que limiten el contenido del derecho de propiedad.

Artículo 25 bis. Condiciones de simultaneidad de edificación y urbanización en parcelas que no tengan la condición de solar. [\[MP /1\]](#)

Para poderse otorgar licencia de edificación en una parcela que reuniendo las restantes condiciones exigidas en esta normativa, no tenga la condición de solar, se distinguen los siguientes casos y condiciones:

a) Suelo Urbano Ordenado no incluido en ninguna Unidad de Actuación. El petitionerario se obligará a realizar las obras de urbanización necesarias para que la parcela se convierta en solar, constituyendo además ante el Ayuntamiento la fianza que garantice el cumplimiento de dicha obligación. Para la ejecución de esta urbanización se describirán las obras en un proyecto adecuado a su entidad y características, que será aprobado por el Ayuntamiento simultáneamente al otorgamiento de licencia, salvo que por la entidad de las obras de urbanización, el proyecto requiera tramitación específica. El solicitante se comprometerá, además, a no utilizar la construcción, ni a facilitar su utilización por otros, hasta que obtenga licencia de primera ocupación por haber finalizado las correspondientes obras de urbanización.

b) Suelo Urbano Ordenado incluido en una Unidad de Actuación. Como primer requisito se exigirá las previas aprobaciones definitivas, con actos firmes en vía administrativa, de los correspondientes proyectos de urbanización y reparcelación o compensación de la Unidad de Actuación. En segundo lugar, para que por el Ayuntamiento pueda considerarse previsible la finalización de la urbanización previa o simultáneamente a la de la edificación y, en consecuencia, otorgarse licencia en estos casos, se estará según los siguientes supuestos:

1º. Si la iniciativa de la urbanización es municipal o de otra Administración pública, podrá otorgarse licencia de edificación una vez adjudicada la ejecución del Proyecto de Urbanización, si el plazo de finalización de éste es igual o inferior al de finalización de la edificación.

2º. Si la iniciativa de la urbanización es privada, no se otorgarán licencias de edificación hasta que las obras de urbanización estuviesen ejecutándose, de acuerdo con los plazos establecidos, y hubiesen alcanzado el siguiente nivel:

- Ejecutado el movimiento de tierras hasta la cota de explanada mejorada.
- Ejecutada la red de alcantarillado.
- Colocados los cimientos de los bordillos, a efectos de la materialización física de las rasantes de los viales.

El petitionerario de la licencia, en estos casos de iniciativa particular, prestará como requisito previo al otorgamiento de la misma, un aval que cubra su cuota provisional de urbanización incrementada en un 20%.

Si existiese Junta de Compensación, cuando se alcance el nivel de urbanización real indicado, prestará, como requisito previo para el otorgamiento de licencias en la zona -y sin perjuicio de la obligación individual del petitionerario expresada en el párrafo anterior -un aval que garantice el costo total de la parte de urbanización que reste por ejecutar en el polígono o unidad de actuación.

c) Suelo Urbanizable Programado. Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial, se aplicarán las mismas reglas indicadas en el apartado b) anterior.

CAPITULO 3º: RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Art. 26. Adquisición pública de la titularidad de los terrenos destinados a sistemas generales.

1. Los terrenos sobre los que se prevea la localización de algún elemento integrante de los sistemas generales de titularidad pública podrán ser adquiridos por el Ayuntamiento o Administración actuante a través de la técnica expropiatoria, mediante cesión gratuita compensable a través de la técnica del aprovechamiento medio, o mediante cesión gratuita en ejecución de un Programa de Actuación Urbanística. Excepcionalmente, en los casos señalados en el Plan General, podrán adquirirse estos suelos por cesión gratuita en desarrollo de un Plan Parcial, cuando un tramo o parte de un elemento perteneciente al sistema general cumpla funciones de sistema local para el sector en cuestión.

La asignación de estas técnicas a cada elemento integrante de los sistemas generales se determina en el Programa de Actuación, en el Anejo y en el Plano de Clasificación del Plan General.

2. Cuando la técnica asignada sea la expropiación forzosa, se seguirá el procedimiento de la legislación expropiatoria, según se establece en el artículo 197 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3. La adquisición por cesión gratuita compensable mediante la técnica del aprovechamiento medio podrá tener lugar tan sólo cuando se trate de terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Programado. A tal fin, el Plano de Clasificación de Suelo del Plan General establece, de conformidad con los criterios expresados en el Capítulo 9 de la Memoria, los terrenos destinados a sistemas generales que habrán de obtenerse con cargo al exceso de aprovechamiento medio de cada cuatrienio. Los Planes Parciales que desarrollen sectores con exceso de aprovechamiento determinarán la cuantía de tal exceso y, en el proceso de gestión de los mismos, se adjudicará a los titulares de los terrenos integrantes del elemento del sistema general objeto de cesión que hayan de materializar su derecho en dicho sector, según se indica en el Capítulo 9 de la Memoria del Plan General, y con las formalidades establecidas en el Reglamento de Gestión Urbanística.

4. En las bases del concurso para formulación de un Programa de Actuación Urbanística, o en el acuerdo de formulación del mismo si ésta no se adjudicase por concurso, se establecerán, de conformidad con lo dispuesto en el presente Plan General, las obligaciones de cesión de terrenos incluidos en el ámbito de dicho Programa y clasificados como sistemas generales, dentro del proceso de ejecución del Programa de Actuación Urbanística, y sin perjuicio de las cesiones propias de los Planes Parciales.

Art. 27. Ejecución de los sistemas generales.

1. El desarrollo de las determinaciones del Plan General relativas a los elementos integrantes de los sistemas generales puede llevarse a cabo mediante Planes Especiales o Planes Parciales. La ejecución material de tales elementos se realizará mediante proyectos de obras o proyectos de urbanización.

2. En el Plano de Clasificación de Suelo y en el Programa del Plan General se determinan los elementos, o parte de los mismos, integrantes de los sistemas generales que deben ser desarrollados en la ordenación de los distintos Planes Parciales o Programas de Actuación Urbanística y, en su caso, realizados materialmente en los respectivos proyectos de urbanización.

3. En el Plano de Clasificación de Suelo y en el Programa del Plan General se determinan, asimismo, los supuestos en que el desarrollo y ejecución de los sistemas generales no se atenderán a los procedimientos señalados en el párrafo anterior. En estos otros casos, la ejecución de los elementos integrantes de los sistemas generales de infraestructura se llevará a cabo mediante Planes Especiales, en los que se integrarán las determinaciones de ordenación, gestión y urbanización necesarias para la realización del elemento de que se trate. Las determinaciones de ordenación consistirán en el desarrollo pormenorizado de los criterios establecidos al efecto en el Plan General, conteniendo la regulación del espacio ocupado por el elemento que se desarrolla, así como las servidumbres que puede generar y, en su caso, si así lo establece el Plan General, la ordenación de las zonas de borde. Las determinaciones de gestión harán referencia a la titularidad de los terrenos afectados, llevando incorporadas las previsiones necesarias para la adquisición pública de los mismos, si ésta fuera necesaria y no se hubiera producido con anterioridad. Las determinaciones de urbanización contendrán los extremos propios de un proyecto de urbanización.

Cuando la técnica de adquisición de terrenos sea la expropiatoria, podrán acometerse las expropiaciones necesarias con carácter previo a la redacción del Plan Especial correspondiente, siempre que la relación de fincas afectadas se contenga en un proyecto de trazado del elemento en cuestión, redactado como mínimo a escala 1/1000, que precise la delimitación y parcelario de la zona afectada.

CAPITULO 4º: RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Art. 28. Concepto y clases.

1. El Suelo Urbano es el clasificado así por el Plan General por encontrarse situado en áreas que tienen implantados los servicios de urbanización al nivel exigido al efecto por la Ley del Suelo, o que se encuentran consolidadas por la edificación congruente con los usos previstos por el Plan, al menos en las dos terceras partes de la superficie de dicha área.

Adquirirán la condición de Suelo Urbano aquellas zonas que, en ejecución del planeamiento correspondiente, lleguen a contar con las características reseñadas.

2. Solar es la parcela de Suelo Urbano apta para la edificación, por reunir los parámetros establecidos para la zona en las Normas Urbanísticas Particulares, que cuente además con alumbrado público, pavimentado, encintado de la calzada y aceras a que dé frente, tenga señaladas alineaciones y rasantes y, si está incluida en el ámbito de alguna Unidad de Actuación, cuente con la firmeza en vía administrativa del instrumento de gestión correspondiente.

3. Según el grado de ordenación establecido por el Plan General y de los requisitos para su desarrollo, se distinguen en el Suelo Urbano: Áreas Ordenadas, Áreas de Planeamiento Anterior y Áreas de Planeamiento Diferido, cuyas características se señalan en los artículos siguientes.

Art. 29. Suelo Urbano Ordenado.

1. Lo integran aquellas áreas en las que el Plan General realiza una asignación pormenorizada de usos, una reglamentación detallada de las condiciones de volumen y un señalamiento de alineaciones.

En estas áreas podrá edificarse tan pronto como las parcelas respectivas alcancen la condición de solar, por reunir los requisitos señalados en el apartado 2º del artículo anterior.

2. Las zonas que adquieran la condición de Suelo Urbano por ejecución del planeamiento, deberán para ello reunir los requisitos necesarios para integrarse en la categoría de Suelo Urbano Ordenado, por tener un nivel de ordenación homologable al regulado directamente por el Plan General.

3. La regulación del Suelo Urbano Ordenado se contiene en el Título V de las presentes Normas Urbanísticas y en los Planos de Calificación y Alineaciones.

Art. 30. Áreas de Planeamiento Anterior.

1. Constituyen ámbitos sobre los que existe un instrumento de planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad a la aprobación del Plan General y con un grado de ejecución suficiente para su clasificación urbana, que son respetados por el Plan General que declara expresamente en vigor el instrumento de ordenación correspondiente, con las matizaciones o salvedades oportunas que se especifican en la documentación del propio Plan General.

2. La regulación de las Áreas de Planeamiento Anterior se contiene en los planos de Calificación y Clasificación en cuanto a identificación de los ámbitos respectivos (siglas APA seguidas de un número de identificación), y en el Anejo de Criterios para el Planeamiento Diferido y Anterior en cuanto a la especificación de su régimen respectivo.

Art. 31. Áreas de Planeamiento Diferido.

1. Constituyen ámbitos cuya ordenación pormenorizada encomienda el Plan General a un instrumento de ordenación subordinado, Plan Especial de Reforma Interior, Plan Especial Temático o Estudio de Detalle, que habrá de desarrollar las determinaciones establecidas al efecto en el Plan General.

2. En los suelos incluidos en estas Áreas, en tanto no se apruebe el instrumento de ordenación correspondiente, no se podrán aprobar instrumentos de gestión, ni otorgarse licencias de parcelación ni de nueva edificación.

3. La regulación de las Áreas de Planeamiento Diferido se contiene en los planos de Calificación y Clasificación en cuanto a identificación de los ámbitos respectivos (siglas APD u OI, seguidas de un número de identificación), y en el Anejo de Criterios para el Planeamiento Diferido y Anterior en cuanto al señalamiento de los criterios básicos de ordenación a desarrollar por el respectivo planeamiento subordinado.

Art. 32. Régimen general del Suelo Urbano.

1. En el Suelo Urbano no podrán otorgarse licencias de nueva edificación hasta que la parcela correspondiente alcance la condición de solar, previa o simultáneamente a la ejecución de dichas obras. En ningún caso podrá obtenerse licencia de primera ocupación si no se han cumplimentado los requisitos establecidos en las presentes Normas Urbanísticas y en el condicionado de la licencia de obras correspondiente.

2. Como excepción a lo dispuesto en el apartado anterior, en las áreas de Suelo Urbano de segunda residencia en el medio rural, podrá autorizarse la edificación si la parcela en cuestión dispone de los servicios de abastecimiento de agua y suministro de energía eléctrica, da frente a una vía pública pavimentada y se han satisfecho las cargas urbanísticas derivadas, en su caso, de la inclusión en alguna Unidad de Actuación.

3. Los propietarios de terrenos clasificados como Suelo Urbano incluidos en el ámbito de una Unidad de Actuación tendrán la obligación de ceder obligatoriamente y gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos que en virtud del planeamiento se destinen a viales, parques y jardines públicos y centros de Educación General Básica; asimismo, costearán la urbanización de los viales y jardines públicos incluidos en el ámbito de la referida Unidad de Actuación. La equitativa distribución de estas cargas, juntamente con los aprovechamientos derivados de la ordenación, se llevará a cabo a través de los sistemas de cooperación o compensación, según se establece en el Programa del Plan General.

CAPITULO 5º: RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Art. 33. Concepto y clases.

1. El Suelo Urbanizable Programado es aquél que el Plan General considera apto para la urbanización y prevé su desarrollo urbanístico dentro del Programa del propio Plan.

2. Atendiendo al grado de gestión y condicionamientos administrativos vigentes, el Plan General distingue dentro de esta clase de suelo:

a) Suelo Urbanizable Programado en ejecución: aquellos sectores que cuentan con Plan Parcial definitivamente aprobado con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General, que han comenzado su proceso de gestión y que son básicamente compatibles con las determinaciones de aquél. El Plan General establece las alteraciones a introducir, en su caso, en los Planes Parciales correspondientes, pero mantiene sus parámetros básicos de aprovechamiento, por lo que estos sectores no están sujetos a los efectos del aprovechamiento medio intersectorial.

b) Suelo Urbanizable Programado normal: sectores que requieren la redacción de los correspondientes Planes Parciales, en el plazo y por la iniciativa señalada en el Programa del Plan General. Estos sectores se incluyen en el cómputo y efectos del aprovechamiento medio intersectorial agrupados por cuatrienios.

c) Suelo Urbanizable Programado integrante de sistemas generales cuya ejecución se prevé dentro del Programa del Plan General.

3. La regulación del Suelo Urbanizable Programado, además de la genérica expresada en el presente Capítulo, se contiene:

a) La del Suelo Urbanizable Programado en ejecución en el Plano de Clasificación de Suelo en cuanto a identificación de los ámbitos respectivos (siglas PE APA, seguidas de un número de identificación), y en el Anejo de Criterios para el Planeamiento Diferido y Anterior en cuanto a la especificación de su régimen respectivo.

b) La del Suelo Urbanizable Programado Normal en el Plano de Clasificación de Suelo en cuanto a identificación de los ámbitos respectivos y del cuatrienio previsto para su desarrollo (siglas PP, seguidas de un número romano relativo al Cuatrienio y de un número de identificación), y en el Anejo par el Planeamiento Diferido y Anterior en cuanto al señalamiento de los criterios básicos de ordenación a desarrollar por el planeamiento parcial respectivo.

c) La del Suelo Urbanizable Programado integrante de sistemas generales en el Plano de Clasificación de Suelo en cuanto a identificación de los ámbitos respectivos (siglas U seguida de un número romano expresivo del cuatrienio, para los suelos adquiribles por la técnica del aprovechamiento medio, y UE para los suelos adquiribles por expropiación), y en el Capítulo 9 de la Memoria y en el Programa en cuanto a previsiones y condiciones de ejecución.

Art. 34. Revisión del Programa.

1. El Ayuntamiento revisará cada 4 años el Programa del Plan General y, en su caso, ampliará en otros 4 el límite temporal que abarquen sus previsiones.

2. Como consecuencia del examen y valoración municipal del cumplimiento de las previsiones contenidas en el Programa, así como de la ponderación de la situación urbanística existente, previsiones de desarrollo, demandas y otros factores análogos, podrá el Ayuntamiento en la revisión del Programa:

a) Clasificar como Suelo Urbano los sectores clasificados en el Plan General como Suelo Urbanizable Programado que hayan alcanzado el suficiente grado de urbanización y de cumplimiento de cargas en desarrollo de las previsiones de su respectivo Plan Parcial, señalando en su caso las obligaciones pendientes.

b) Clasificar como Suelo Urbanizable Programado áreas, o partes de las mismas, con capacidad y suficiencia para integrar un sector de planeamiento, clasificadas en el Plan General como Suelo Urbanizable No Programado. Tal determinación llevará aparejadas las determinaciones correspondientes, si fueran necesarias, acerca de las previsiones de gestión de los elementos de los sistemas generales adscritos al desarrollo del Programa de Actuación Urbanística.

c) Clasificar como Suelo Urbanizable No Programado a sectores clasificados en el Plan General como Suelo Urbanizable Programado en los que se hubieran incumplido, por los promotores, los plazos de ejecución previstos en el Plan de Etapas del respectivo Plan Parcial o en el propio Programa del Plan General.

d) Mantener la clasificación de Suelo Urbanizable Programado a los sectores así clasificados en el Plan General, pudiendo alterar las previsiones temporales de desarrollo de los mismos, tales como el plazo de ejecución y/o el sistema de actuación.

Art. 35. Limitaciones generales.

En tanto no se aprueben definitivamente los correspondientes Planes Parciales, Proyecto de Urbanización y Proyectos de Reparcelación o de Compensación, el suelo clasificado como Urbanizable Programado estará sujeto a las siguientes limitaciones:

a) No podrá ser urbanizado, salvo que las obras sean objeto de Planes Especiales de ejecución de sistemas generales.

b) No podrá edificarse en él, salvo usos u obras justificadas de carácter provisional que no hubieran de dificultar la ejecución de los planes, con informe favorable previo de la Comisión Provincial de Urbanismo y compromiso del propietario, inscrito en el Registro de la Propiedad, de demoler lo construido, sin derecho a indemnización, cuando lo acordare el Ayuntamiento.

c) No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas.

Art. 36. Desarrollo del Suelo Urbanizable Programado.

1. Las previsiones del presente Plan General para los sectores de Suelo Urbanizable Programado se desarrollarán mediante los correspondientes Planes Parciales, los cuales contendrán las determinaciones establecidas en el Capítulo V del Título I del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, observando asimismo las determinaciones específicas contenidas en el Anejo de estas Normas Urbanísticas: Criterios para el Planeamiento Diferido.

2. El sector es la unidad de planeamiento parcial. Los límites de cada sector vienen grafiados en el Plano de Clasificación de Suelo de este Plan General.

3. Las determinaciones que habrán de observarse en la implantación de servicios urbanísticos e infraestructuras a nivel de sector vienen establecidas en el Capítulo 6º del Título IV de estas Normas.

Art. 37. Ejecución del planeamiento parcial.

1. Las obras de infraestructura previstas en los Planes Parciales se ejecutarán mediante los correspondientes Proyectos de Urbanización, que observarán los requisitos materiales y formales establecidos en los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y en el Capítulo 6º del Título IV de estas Normas.

2. La gestión del planeamiento se acometerá por polígonos, pudiendo coincidir polígono con sector cuando así lo apruebe expresamente el Ayuntamiento.

La delimitación de polígonos podrá venir fijada en la propia documentación del Plan Parcial. Cuando no fuere así o hubiera de modificarse la delimitación establecida, se seguirá para ello el procedimiento indicado en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

La delimitación de polígonos es requisito inexcusable para el comienzo de la ejecución del Plan Parcial; su ausencia impedirá el desarrollo de este proceso y la ulterior obtención de licencia de edificación.

Art. 38. Obligaciones de los propietarios de Suelo Urbanizable Programado.

Una vez que se haya aprobado el correspondiente Plan Parcial y en el contexto de la ejecución del mismo, los propietarios de Suelo Urbanizable Programado deberán:

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento los terrenos que se destinen a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios previstos en el Plan Parcial.
- b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el exceso de aprovechamiento, cuando el aprovechamiento medio del sector excediera del aprovechamiento medio del suelo Urbanizable Programado para el correspondiente cuatrienio.
- c) Ceder obligatoria y gratuitamente el 10% restante del aprovechamiento medio del sector en que se encuentre la finca.
- d) Costear la urbanización de las infraestructuras y espacios libres del sector, así como de la parte de sistemas generales incluidos en el mismo, si así lo estableciera expresamente este Plan General.
- e) Conservar la urbanización, constituyendo la correspondiente Entidad Urbanística de Conservación, cuando por las características de la promoción y de la situación de los terrenos así lo estableciera el Ayuntamiento durante el trámite aprobatorio del Plan. En todo caso, cuando se trate de actuaciones por sistema de compensación, la Junta correspondiente vendrá obligada a conservar la urbanización al menos hasta la recepción municipal de la misma.

Art. 39. Condiciones para el ejercicio de la facultad de edificar.

Para obtener licencia de obras de edificación en este tipo de suelo, habrán de concurrir los siguientes requisitos:

- a) Estar definitivamente aprobados los Proyectos de Urbanización y Compensación o Reparcelación del polígono respectivo.
- b) Estar implantadas las infraestructuras básicas, esto es, la conexión de las redes de abastecimiento de servicios urbanísticos del sector con las generales de las que hayan de abastecerse.
- c) Que, por el estado de realización de las obras de urbanización, el Ayuntamiento considere previsible que a la terminación de la edificación cuya licencia se solicita, la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar. En todo caso, el promotor constituirá aval suficiente ante el Ayuntamiento para garantizar la terminación a su costa de tales obras de urbanización.
- d) Que el peticionario de licencia se comprometa en la solicitud de la misma a no utilizar la construcción hasta que no esté concluida la obra de urbanización, constando tal cláusula como condición de la licencia y en las transmisiones de propiedad o uso que pudiera sufrir todo o parte del edificio.

Art. 40. Aprovechamiento medio.

Según se expresa en el apartado 9 de la Memoria del presente Plan General, donde se detallan la fórmula y magnitudes empleadas para su obtención, el Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Programado para el primer Cuatrienio es de 0'64770 y el del segundo Cuatrienio es de 0'60524.

CAPITULO 6º: RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

Art. 41. Concepto y clases.

Se clasifican como Suelo Urbanizable No Programado aquellos terrenos susceptibles de ser urbanizados, pero cuyo desarrollo no se ha incluido en los dos cuatrienios que abarca el Programa del Plan General.

Art. 42. Desarrollo del Suelo Urbanizable No Programado.

1. El Suelo Urbanizable No Programado se desarrollará mediante los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, instrumentos que contendrán las determinaciones y documentación establecidas en el Capítulo VIII del Título I del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, debiendo observar también las determinaciones específicas señaladas en el Anejo de Criterios para el Planeamiento Diferido y Anterior.

2. Las iniciativas de actuación de este tipo de suelo pueden ser públicas o privadas, debiéndose seleccionar en este último caso las propuestas presentadas mediante un concurso, de conformidad con lo dispuesto en el Título VI del Reglamento de Gestión Urbanística. Antes de adoptar la decisión de formulación del Programa de Actuación Urbanística, el Ayuntamiento tendrá en cuenta los condicionantes establecidos al respecto en el referido Anejo.

3. El ámbito de cada Programa de Actuación Urbanística será el de una unidad urbanística integrada, entendiéndose por tales las delimitadas en el Plano de Clasificación de Suelo (siglas PAU, seguidas de un número de identificación).

Los sectores en que se divida el ámbito de cada Programa de Actuación Urbanística a los efectos del desarrollo del mismo mediante Planes Parciales abarcarán unidades homogéneas, con límites claros.

Art. 43. Régimen transitorio.

En tanto no se desarrollen los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, el Suelo Urbanizable No Programado tendrá el mismo régimen que el establecido en el artículo 47 de las presentes Normas Urbanísticas para el Suelo No Urbanizable Común Rústico.

CAPITULO 7º: RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

Art. 44. Concepto y clases.

1. Constituyen el Suelo No Urbanizable los terrenos que el Plan General no incluye en ninguno de los demás tipos de suelo (Urbano y Urbanizable) por estimarse que su destino es, precisamente, el de ser preservados del proceso urbanizador de carácter urbano, en razón de sus características naturales y de las previsiones objetivas de crecimiento urbanístico del Municipio.

2. Atendiendo a las características naturales del suelo, que determinan básicamente la regulación que del mismo se realiza en este Plan General, el Suelo No Urbanizable se divide en las siguientes categorías:

a) Suelo No Urbanizable Común. Dentro de él se distinguen a su vez Áreas de Suelo Rústico y Áreas de Concentración de Actividades Diversas.

b) Suelo No Urbanizable Protegido. Las diversas razones que determinan la necesidad de protección (paisajísticas, ecológicas, de drenaje y de previsión de infraestructuras), configuran sendas categorías de suelo de este tipo: Hitos, Parajes, Ramblas y de Protección de Infraestructuras.

Art. 45. Régimen general de usos y actividades. [\[MP /1\]](#)

Sin perjuicio del régimen concreto de cada tipo de Suelo No Urbanizable que se expresa más adelante, los terrenos clasificados de esta forma están sujetos, por su naturaleza y destino, a las siguientes limitaciones generales:

a) En principio, y salvo las excepciones establecidas expresamente en estas Normas Urbanísticas, deberán destinarse a actividades agrícolas, forestales, ganaderas y extractivas. Las construcciones que se realicen deberán estar vinculadas a estas actividades.

Las construcciones existentes en esta clase de suelo con anterioridad a la aprobación inicial del presente Plan General admitirán los usos complementarios establecidos en el artículo 47.2 de estas Normas, previa la obtención de la licencia municipal correspondiente, siempre que se garantice que el uso en cuestión no causará impacto desfavorable en las condiciones de utilización y/o explotación de los terrenos colindantes, y siempre que no se vincule a dicho uso más superficie de terreno que la que tuviera la parcela antes de la aprobación del Plan. Podrán realizarse ampliaciones de estas construcciones cuando dichas ampliaciones estén relacionadas con usos agropecuarios, no pudiendo suponer incrementos de la superficie ni volumen primitivos superior al 20% de los mismos. Cuando las construcciones existentes fuesen industrias en funcionamiento, siempre que ello no suponga incremento de la superficie edificada superior al 50% de la existente, ni alcance una ocupación máxima del 50% de la superficie existente.

Se exceptúan de lo dispuesto en el párrafo anterior las construcciones ubicadas en el Suelo No Urbanizable Protegido por razones de drenaje y por razones de protección de infraestructuras.

b) Los movimientos de tierra que se realicen deberán ser tratados adecuadamente, al objeto de restaurar las condiciones naturales del paisaje.

c) Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

d) Las edificaciones que se realicen observarán los criterios de composición, materiales y estética en general, necesarios para su adecuada integración en el medio rural donde se erijan.

e) Las edificaciones que se construyan, en ningún caso podrán dar lugar a la formación de un núcleo de población, entendiéndose por tal todo asentamiento urbano que genere objetivamente necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como abastecimiento de agua y su red de distribución, saneamiento, alumbrado público, acceso viario o encintado de aceras, que son características de las áreas urbanas. La cuantificación de las condiciones determinantes de un núcleo de población son la parcela mínima y los retranqueos exigidos en los artículos siguientes para las construcciones no agropecuarias en cada tipo de suelo.

Art. 46. Parcelaciones urbanísticas.

1. Se presume la existencia de parcelación urbanística, expresamente prohibida en Suelo No Urbanizable, cuando se den manifestaciones objetivas de división de una finca rústica mediante un plan preconcebido y consiguiente actuación o proyecto en ella, en que concurren algunas de las siguientes circunstancias:

- a) Poseer accesos señalizados exclusivos y nuevas vías de tránsito interior.
- b) Servicios de abastecimiento de agua potable y de suministros de energía eléctrica para las parcelas con captación y transformación común para ellas.
- c) Centros sociales o deportivos, o de ocio y recreo, o comerciales para uso de los propietarios.
- d) Publicidad mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones, para la señalización de su localización y características, o publicidad impresa o inserción en los medios de comunicación social, manifestadora de usos no agropecuarios para destinar a ellos las parcelas.
- e) Distribución parcelaria impropia de los fines rústicos.

2. La concurrencia de alguna de las causas enumeradas, presuntamente constitutiva de una parcelación urbanística, determinará la incoación de un expediente de infracción urbanística, para constatar y, en su caso, sancionar los actos contrarios a la legalidad urbanística, así como la paralización del trámite de las licencias solicitadas hasta tanto no se resuelva el referido expediente; si de éste resultara la existencia de parcelación urbanística, ello constituirá motivo suficiente para la denegación de las licencias de obras solicitadas y no resueltas.

Art. 47. Suelo No Urbanizable Común. [\[MP /2, MP /5, MP /12, MP /23.2, MP /28.1\]](#)

1. El Suelo No Urbanizable Común es aquel que, aun no considerándose susceptible de especial protección por carecer de elementos naturales de relevancia significativa, constituye el soporte natural de actividades agropecuarias y de otras actividades que, por sus especiales características, requieren la implantación en el medio rural.

Se divide en Suelo Rústico y Suelo de Tolerancia de Actividades Diversas.

2. El Suelo Rústico tiene como uso predominante el agropecuario, y su destino primordial es el mantenimiento del medio rural.

Los actos de uso y aprovechamiento que serán autorizados por el Ayuntamiento mediante el otorgamiento de la correspondiente licencia municipal, previos los informes o autorizaciones legalmente exigibles, emitidos por las Consellerías competentes por razón de la materia, y con las condiciones señaladas por aquellas, son los siguientes:

- a) Construcciones e instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas o forestales.
- b) Vivienda aislada y familiar.
- c) Vivienda rural vinculada a explotación agrícola.
- d) Asentamientos rurales-históricos.

La relación directa con el uso agropecuario habrá de ser objeto de justificación expresa por lo que, como requisito previo al otorgamiento de licencia, se acreditará fehacientemente, mediante la documentación necesaria, la titularidad del solicitante, la actividad agrícola o pecuaria a implantar y la vinculación funcional entre la edificación o instalación que se pretenda construir y la explotación agropecuaria correspondiente. Este carácter de vinculación de la edificación a un uso agropecuario será condición básica para la concesión de la licencia. El incumplimiento de esa condición determinará la caducidad de la licencia concedida.

La Generalitat Valenciana intervendrá en la autorización de usos y aprovechamientos, dentro de los límites y en las condiciones establecidas por la Ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable, mediante su declaración de interés comunitario previa a la licencia municipal, en los supuestos siguientes:

- a) Explotación de canteras, extracción de áridos y de tierras o recursos geológicos, mineros o hidrológicos, y generación de energía renovable.
- b) Actividades industriales, productivas y terciarias o de servicios.

En cualquier caso, será de aplicación la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 10/2004, en lo referente a la permanencia de las prescripciones de los planes urbanísticos municipales, por lo que los parámetros de edificabilidad son los regulados en los puntos siguientes de este artículo.

3. Los parámetros de edificabilidad que habrán de observar las edificaciones que se construyan en el Suelo No Urbanizable Rústico son:

- a) Parcela mínima: para usos no agropecuarios admitidos, según lo dispuesto en el apartado anterior, 20.000 m². Para actividades agropecuarias la parcela edificable será la que se acredite fehacientemente que constituye el soporte de una explotación agropecuaria; en ella podrán construirse tantas edificaciones o instalaciones como requieran las características de la explotación, respetando la ocupación máxima permitida.
- b) Ocupación máxima: para usos no agropecuarios el 5%; para usos agropecuarios el 20%.
- c) Altura máxima: 3 plantas y 10 m., pudiéndose sobrepasar por los elementos e instalaciones señalados en el artículo 55.4 de estas Normas Urbanísticas.
- d) Retranqueos mínimos: 10 m. a eje de caminos y al resto de linderos.

4. En el Suelo Rústico se autoriza las instalaciones de generación de energía renovable. Para su implantación se deberá cumplir con lo establecido en la Ley del Suelo No Urbanizable o la que la sustituya (en la actualidad el art. 24 de la Ley 10/2004), modificado en el art. 112 de la Ley 14/2005, así como en otras legislaciones que regulen esta materia.

Las instalaciones generadoras de energía solar fotovoltaicas estarán sujetas a las siguientes determinaciones:

A) Instalaciones vinculadas a otro uso o actividad. Cuando las instalaciones se emplacen en una parcela en las que existen o se quieran implantar otros usos de los autorizados en el punto anterior, la superficie de la parcela mínima sería la exigida para ellos, es decir, 20.000 m², pudiéndose variar el resto de los parámetros de edificabilidad con arreglo a la casuística siguiente:

- a) Las instalaciones cuya potencia de producción de energía no sobrepase los 10 Kw se considerarán como instalaciones complementarias al uso principal, sin que computen para los parámetros de edificabilidad y ocupación.
- b) Las instalaciones cuya potencia de producción de energía sea mayor de 10 Kw y hasta 250 Kw, los parámetros a cumplir serán los siguientes:

- Ocupación máxima del 25%, para la totalidad de las construcciones e instalaciones.
- Altura máxima de la instalación de 6 m.
- Se deberá destinar al menos el 50% de la superficie de la parcela a cultivo o arbolado o, en su defecto, manteniéndola en su estado natural.

B) Instalaciones de uso exclusivo en la parcela. Cuando las instalaciones se emplacen en una parcela en la que no exista ningún otro uso ni se desarrolle ninguna otra actividad, los parámetros de edificabilidad serán los siguientes:

Parcela mínima de 10.000 m².

Ocupación máxima del 50%, para la instalación fotovoltaica y otras construcciones que fueran necesarias.

Altura máxima de la instalación de 6 m.

Retranqueos mínimos: 25 m. a eje de caminos y 10 m. al resto de linderos.

Se deberá destinar al menos el 50% de la superficie de la parcela a cultivo o arbolado, o, en su defecto, manteniéndola en su estado natural, siendo ello de especial importancia en la franja de retanqueo, a fin de conseguir su máxima integración en el paisaje.

Para la ocupación de las placas fotovoltaicas, a los efectos de su cuantificación, se computará la superficie del área definida por el perímetro envolvente de la instalación.

No se permitirán instalaciones de uso exclusivo ni cuya potencia de la energía generada sea mayor de 250 Kw en el territorio comprendido entre la carretera A-31 y el límite del término municipal situado al sur de la misma, ni en aquellos suelos que puedan ocasionar agresiones paisajísticas, por lo que en el necesario estudio de estimación de impacto ambiental se deberá garantizar la adecuada integración paisajística de la instalación.

5. Como excepción, aparte de lo expresado en los apartados anteriores, se admiten en Suelo No Urbanizable Rústico con fachada a carreteras de la red del Estado o de las redes, básica y local, de la Comunidad Valenciana, estaciones de servicio y usos complementarios de las mismas: talleres de reparación de vehículos, bares, hostales y restaurantes; se admiten asimismo instalaciones para servicios de socorro y seguridad.

Los parámetros de edificabilidad para estaciones de servicio y los usos complementarios anejos a ellas, formando un solo conjunto, son:

a) Parcela mínima: 5.000 m²

b) Ocupación máxima: 30%

c) Altura máxima: 2 plantas y 10 m.

d) Retranqueos: 10 m. a linderos, salvo al lindero frontal, en el que se observarán las servidumbres establecidas en la legislación de carreteras.

Para instalaciones de servicios de socorro y seguridad los parámetros correspondientes serán los necesarios para el correcto desenvolvimiento de tales actividades.

Los centros en los que se desarrollen actividades culturales, benéficos-asistenciales y religiosos sin ánimo de lucro y centros sanitarios, podrán hacer excepción de la ocupación máxima autorizada en el apartado 3 anterior, pudiendo llegar al 20% de ocupación, sin que la edificabilidad máxima sobrepase 0'20 m²/m². Además, deberán cumplir el resto de los parámetros de edificabilidad establecidos con carácter general para este tipo de suelo.

6. El Suelo No Urbanizable de Tolerancia de Actividades Diversas tiene por objeto la localización de una serie de actividades productivas que, por su naturaleza y características, resultan poco propicias en el medio urbano e incluso en polígonos industriales.

El uso predominante es el agropecuario.

Como usos complementarios se admiten las actividades extractivas, las explotaciones mineras, las infraestructuras y el mantenimiento de los servicios públicos.

Como usos compatibles se toleran los industriales que precisen emplazarse en el medio rural y la vivienda familiar aparejada a la vigilancia de las instalaciones.

Son usos prohibidos el de vivienda, salvo lo expresado en el párrafo anterior, los terciarios y los equipamientos.

Las edificaciones permitidas irán ligadas a los usos o actividades admitidas y deberán sujetarse a los procedimientos establecidos en la Ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable.

Los parámetros de edificabilidad para este tipo de suelo serán los del apartado 3 anterior, salvo en lo que se refiere a ocupación máxima, que será del 50% de la parcela para instalaciones industriales que se encontrasen en funcionamiento a la entrada en vigor de este Plan General, y del 30% para las nuevas, y en lo que se refiere a la altura máxima, que será de 12 m. y podrá sobrepasarse con los elementos técnicos necesarios para la instalación.

7. En caso de cese de una actividad industrial enclavada en Suelo No Urbanizable de Tolerancia de Actividades Diversas y que ocupe ella misma la totalidad de un área así calificada, se aplicará a dicho suelo el régimen del Suelo No Urbanizable Rústico.

Art. 48. Suelo No Urbanizable de Especial Protección. [\[MP /8\]](#)

1. Este tipo de suelo, por sus singulares características naturales, es objeto de una regulación más restrictiva en cuanto a la gama de usos admisibles en él, a fin de resaltar el objetivo de mantener el medio natural. Las categorías en que se divide este suelo protegido son: Hitos, Parajes, Ramblas y de Protección de Infraestructuras.

2. Los Hitos son áreas naturales de alto valor paisajístico y ecológico, definidoras de la identidad geográfica del Municipio. Las actividades admitidas en este tipo de suelo son las agropecuarias, ocio y esparcimiento, y excavaciones arqueológicas promovidas por los organismos competentes. No se permiten obras de edificación.

En el desarrollo de los usos y actividades admitidos en este tipo de suelo no se realizarán movimientos de tierra que desfiguren el perfil del terreno, entendiéndose por tales los que originen desniveles mayores de 1'00 m. Tampoco se podrán realizar talas de arbolado.

El área de Influencia de Hito (IH) es una zona situada dentro del ámbito delimitado como Hito en la Sierra del Fontcalent en la que se autorizan la realización de extracciones con la exclusiva finalidad de su restauración. Los trabajos que se lleven a cabo, de forma descendente, deberán estar previamente definidos en un plan anual y en unos plazos predeterminados, de manera que garanticen la consolidación de los taludes y la restitución de la cubierta vegetal para su revegetación con especies autóctonas, a fin de que esta zona restaurada se integre progresivamente en la zona protegida de Hito. Este plan de actuación requerirá la oportuna licencia municipal previa Declaración de Impacto Ambiental.

3. Los Parajes son áreas naturales que por sus especiales características de emplazamiento y accesibilidad posibilitan actividades de ocio y esparcimiento.

Los usos admitidos en los Parajes son los agropecuarios y forestales, el ocio y esparcimiento, y las acampadas. Se prohíbe el uso de vivienda, salvo para guarda de las instalaciones.

Las edificaciones permitidas, en las que se extremarán las características necesarias (composición, materiales, colores, disposición y tamaño de la edificación, etc.) para su integración en el paisaje, serán las relacionadas con los usos permitidos.

En todo caso se requerirá, previamente a la licencia municipal, la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo a través del procedimiento establecido en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística. La edificación no podrá ocupar en ningún caso más del 1% de la superficie de cada área calificada como Paraje.

En el desarrollo de los usos y actividades admitidos en este tipo de suelo no se realizarán movimientos de tierra que desfiguren el perfil del terreno, entendiéndose por tales los que originen desniveles mayores de 1'00 m. Tampoco se podrán realizar talas de arbolado.

4. Las Ramblas son espacios que por su localización, estructura y condiciones topográficas drenan las aguas de lluvia que caen en su cuenca vertiente y que, en condiciones climatológicas excepcionales, amplían su cauce ordinario formando extensos lechos inundables.

Los usos admitidos son los agropecuarios y sin posibilidad de erigir edificación, obra o instalación de ningún tipo, salvo las de encauzamiento y los pequeños almacenes para aperos de superficie no superior a 20 m², a fin de no alterar las condiciones naturales de drenaje. Se admiten también las extracciones de áridos que no obstaculicen las condiciones naturales de drenaje, previa licencia municipal.

5. Las áreas de Protección de Infraestructuras tienen por finalidad preservar de edificaciones e instalaciones ciertos suelos por los que se prevé en el Plan General el trazado de elementos de infraestructura.

Los usos admitidos son los agropecuarios exclusivamente y sin posibilidad de erigir edificación o instalación alguna, salvo las provisionales a que se refiere el artículo 58.2 de la Ley del Suelo y con los requisitos señalados en el mismo.

La calificación de Protección de Infraestructuras es transitoria, de manera que, una vez realizada la obra que la motiva, se recalificarán las bandas sobrantes mediante el oportuno Plan Especial.

Art. 49. Servidumbres.

1. En el Suelo No Urbanizable, además de las limitaciones de usos y edificaciones que se han expuesto en los artículos anteriores, existe otro tipo de afecciones derivadas de la necesidad de proteger el trazado y funcionamiento de determinadas infraestructuras y sistemas generales.

2. Las servidumbres y afecciones de las infraestructuras viaria y ferroviaria ya construidas son las impuestas por la legislación específica: Ley y Reglamento de Carreteras y Ley de Policía de Ferrocarriles y su Reglamento, aplicándose además para el resto de elementos las establecidas por la normativa vigente.

3. Las servidumbres y afecciones motivadas por las infraestructuras previstas en desarrollo del presente Plan General vienen grafiadas en el Plano de Calificación de Suelo. Dentro de las franjas de terreno señaladas al efecto no se podrá realizar obra de edificación alguna, aunque sí se podrán desarrollar los usos admitidos en cada clase de suelo, así como el vallado de propiedades.

4. Los cerramientos de parcelas con frente a los caminos públicos grafiados en el Plano de Calificación de Suelo, guardarán un retranqueo mínimo de 4'00 m. respecto al eje del camino en cuestión.



TITULO III CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPITULO 1º : GENERALIDADES

Art. 50. Concepto, alcance y clases de condiciones generales de la edificación. [\[MP /1\]](#)

1. Las condiciones generales de la edificación contenidas en las presentes Normas Urbanísticas regulan las características que han de observar los diversos elementos de las edificaciones.

2. Su alcance se extiende a las obras de nueva edificación que se realicen en el Término Municipal, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 10 de estas Normas Urbanísticas; por ello, las normas urbanísticas y ordenanzas de los instrumentos de planeamiento que se redacten en desarrollo del presente Plan General deberán observar las determinaciones establecidas en este Título.

Estas condiciones tienen un carácter general y se complementan con las establecidas en el Título IV de estas Normas Urbanísticas. Si en alguna de las Condiciones Particulares (Título V) se estableciera alguna determinación más específica para una área o zona, prevalecerá ésta sobre las generales.

3. Según los aspectos que regulen, las condiciones generales de la edificación se dividen en: condiciones de volumen, condiciones estéticas, condiciones de seguridad, condiciones de salubridad y condiciones de calidad y confort.

4. Las condiciones establecidas en este Capítulo que sean coincidentes con las reguladas en el Decreto 85/1989 del Consell de la Generalitat Valenciana sobre Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, se modificarán automáticamente, sin necesidad de Modificaciones del Plan General, si lo fuesen en la normativa de la Comunidad Autónoma.

CAPITULO 2º : CONDICIONES DE VOLUMEN

Art. 51. Parcela. [\[MP /6, MP /12\]](#)

1. Parcela es la unidad territorial susceptible de un uso pormenorizado y de una titularidad común.

2. Para poder albergar en ellas la edificación, cuando ese sea el destino que señale la ordenación vigente, las parcelas deberán tener la aptitud específica que supone el cumplimiento de las condiciones derivadas del régimen del suelo de que se trate, según se establece en el Título II de las presentes Normas Urbanísticas.

Asimismo, las presentes Normas Urbanísticas establecen para cada uso y zona los parámetros máximos y/o mínimos que debe alcanzar cada parcela, en orden a sus respectivas superficies y longitudes de fachada. Cuando una parcela tenga dos calificaciones, o incluso clasificaciones, distintas se aplicará a cada parte de la parcela las condiciones de parcelación que le corresponda, debiéndose considerar cada parte como una parcela independiente, teniendo la consideración de parcela existente con anterioridad al Plan General, si se diese esta circunstancia. Si por aplicación de esta regla una parcela resultare inedificable, por serlo cada una de sus partes en función de sus calificaciones, mientras que la totalidad de ella sería edificable con algunas de sus calificaciones, podrá edificarse en función de la clasificación o calificación que lo haga posible.

Todas estas circunstancias habrán de tenerse presentes en los instrumentos de gestión que se redacten en ejecución de la ordenación aprobada.

3. No podrá edificarse una parcela que linde con otra parcela vacante no edificable.

Esta obligación de agrupación con la parcela colindante inedificable podrá ser eximida cuando la unión dé lugar a una parcela que por su forma y dimensión no resultase racional su aprovechamiento ni diese unos resultados aceptables desde el punto de vista urbanístico.

Igualmente podrá hacerse excepción de la obligación de agruparse con una parcela inedificable cuando ésta linde con otra parcela vacante con la que pueda unirse y formar una parcela igual o mayor a la mínima, siempre que esta última unión no dé como resultado una parcela que su aprovechamiento sea irracional, por las circunstancias anteriormente dichas, en cuyo caso la parcela no edificable deberá agruparse con la parcela colindante vacante que la unión sea más racional para su aprovechamiento urbanístico o produzca una mejor imagen urbana.

4. A los efectos de asignación y cómputo de aprovechamiento se distingue entre parcela bruta, que se identifica con la situación de titularidad inicial, sin ordenación urbanística, y parcela neta, que ya ha sido sometida a las diversas operaciones necesarias para la implantación del uso a que está destinada por el planeamiento.

5. Se exceptúan de los requisitos señalados en este artículo las parcelas en las que, mediante el procedimiento y con las condiciones señaladas en el artículo 58.2 de la Ley del Suelo, se autoricen usos provisionales.

Art. 52. Ordenación de la edificación.

1. La ordenación física de la edificación se regula generalmente de forma homogénea para cada una de las zonas, a fin de configurar una cierta homogeneidad tipológica que asegure la identidad formal de las diversas áreas urbanas.

A tal fin, se definen las siguientes tipologías de edificación:

a) Edificación según alineación de vial. Es aquella cuya fachada exterior se dispone generalmente superpuesta con el frontal de las parcelas a vía pública o a espacio libre público, desarrollándose el cuerpo construido entre los linderos laterales formando un frente continuo a la calle. En este tipo de edificación se permiten los pequeños retranqueos propios de la composición de la edificación y de la resolución de accesos; cuando se indique expresamente en la normativa particular, se permiten también patios abiertos en fachada.

Esta tipología admite las siguientes variedades:

- Edificación cerrada: cuando no se marca fachada interior.
- Edificación cerrada con patio de manzana: se marca fachada interior, bien señalando expresamente la alineación de la misma en los planos de ordenación correspondientes, bien estableciendo un fondo máximo en la normativa.
- Edificación semicerrada: cuando la edificación no forma un anillo completo en la manzana.
- Edificación retranqueada: cuando en alguno de los tipos anteriores se establece un retranqueo obligatorio para la edificación respecto a la frontal de la parcela.
- Vivienda en hilera: cuando en cualquiera de los tipos anteriores se trate de vivienda unifamiliar, correspondiendo una sola vivienda a cada parcela edificada.

b) Edificación abierta. Corresponde a la edificación que está exenta en el interior de la parcela, sin que, normalmente, ninguno de sus planos de fachada alcance los linderos de aquélla.

Esta tipología admite las siguientes variedades:

- Edificación aislada: cuando ninguno de los planos de fachada de la edificación alcanza los linderos de la parcela.
- Edificación semiabierta: cuando la totalidad o parte de una fachada se superpone al lindero frontal de la parcela.
- Edificación adosada: cuando la edificación se adosa a la colindante por uno o más de sus linderos. Cuando estos adosamientos se producen por grupos de dos viviendas se denomina edificación pareada.

c) Edificación de volumetría específica: cuando la edificación no obedece a un tipo propiamente dicho, sino que se dispone de modo concreto para cada sector, área, conjunto o parcela a través de una composición de volúmenes flexible, contenida y pormenorizada, si así se estableciera expresamente, en un instrumento de ordenación.

2. Para determinar la posición concreta de la edificación, según corresponda a las tipologías descritas en el apartado anterior, se utilizan elementos de referencia, que pueden ser planimétricos, altimétricos o propios de la edificación.

3. Los elementos de referencia planimétricos se utilizan para determinar la posición de la proyección horizontal del edificio. Son los siguientes:

a) Linderos: son las líneas perimetrales que delimitan la parcela; según su posición cabe distinguir el lindero frontal que es el límite con la vía o espacio libre público, testero que es el lindero opuesto al frontal, en los casos en que la configuración de la parcela sea sensiblemente cuadrangular, y laterales, que son el resto de los linderos.

b) Alineación exterior: es la señalada por la ordenación para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales y espacios libres públicos de las parcelas edificables.

c) Alineación 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 de parcela; puede referirse a la planta baja o a todas o varias plantas de pisos.

d) Retranqueos: son las condiciones de separación que se imponen a una obra y/o edificación respecto a distintas referencias como el eje de una vía, la alineación oficial, edificaciones próximas y linderos.

4. Los elementos de referencia altimétricos se utilizan para la medición de alturas o la determinación de la posición o nivel de todo o partes del edificio. Son los siguientes:

a) Rasante: es la línea señalada en el planeamiento, o con arreglo a las determinaciones del mismo, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomada, salvo indicación en contra, en el eje de la calzada. En los viales ejecutados se tomará, salvo indicación en contra, la existente.

b) Cota: es la altura en que se encuentra un punto determinado del terreno. Cabe distinguir entre cota natural y cota artificial, que es el resultado de la urbanización realizada.

c) Cota de referencia de la planta baja: sirve de origen en la medición de la altura de cornisa y también para determinar la posición en altimetría de la planta baja. Cuando se trate de edificación según alineación de vial, la cota de referencia de la planta baja se establece en las Condiciones Particulares de zonas; cuando se trate de edificación de volumetría específica, en el correspondiente instrumento de ordenación; y cuando se trate de edificación abierta o aislada la cota de referencia de la planta baja coincide con la cota del terreno urbanizado en contacto con la edificación.

5. Los elementos de referencia propios de la edificación se refieren a partes materiales de la misma. Son los siguientes:

a) Cerramiento: es la cerca situada sobre los linderos.

b) Plano de fachada: es el plano o planos verticales que separan el espacio edificado del libre, conteniendo en su interior todos los elementos del alzado del edificio, excepción hecha de los elementos salientes permitidos.

c) Línea de edificación: es la intersección del plano de fachada con el terreno.

d) Medianería: lienzo de edificación sobre un lindero común a dos edificios; en edificación adosada es el lindero que separa una edificación de la parcela edificable colindante, esté o no edificada.

Art. 53. Ocupación.

1. La ocupación de parcela es el parámetro que determina la cantidad de superficie de la misma que puede ser edificada y, consiguientemente, la que debe quedar libre de construcciones. Superficie ocupada será, por tanto, la comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre el plano horizontal. En las normas particulares puede diferenciarse la ocupación de la planta baja de la ocupación de las plantas superiores.

A los efectos del cómputo de la ocupación de parcela no se incluirán los patios de parcela en la determinación de la superficie ocupada de la planta o conjunto de plantas en que dichos patios se encuentren.

2. Las formas en que puede determinarse en estas Normas Urbanísticas la superficie de parcela a ocupar pueden ser:

a) Ocupación directa: se determina mediante el señalamiento de un coeficiente o relación entre la superficie ocupada por la edificación y la superficie total de la parcela neta.

b) Ocupación indirecta: se determina mediante el señalamiento de elementos de referencia planimétricos como linderos, alineaciones y retranqueos.

c) Ocupación total: afecta a la totalidad de la edificación sobre una parcela.

d) Ocupación parcial: cuando afecta a partes determinadas de la edificación, como planta baja o plantas superiores.

Si en algún caso en que se señalasen los parámetros de ocupación directa e indirecta hubiera discrepancia entre ellos, prevalecerán los que supongan una menor superficie ocupada.

3. Como norma general, el espacio libre de parcela se destinará a jardinería, aparcamientos y zonas de ocio y no podrá ser objeto de construcciones o instalaciones, salvo las siguientes:

a) Construcciones subterráneas. Podrán ocupar la totalidad de la parcela.

b) Locales para albergar instalaciones técnicas propias de las dotaciones de la edificación.

c) Elementos constructivos propios de las instalaciones deportivas y de ocio.

d) Cubrición de aparcamientos de superficie con elementos ligeros no cerrados.

e) Excepcionalmente, cuando así lo indiquen expresamente las presentes Normas Urbanísticas, se permitirá la edificación en planta baja en los espacios libres de parcela, con los usos y demás condiciones que se establezcan.

f) Se permite también la ocupación de los espacios libres de parcela por los elementos salientes de las edificaciones admitidos expresamente para estos casos en las presentes Normas Urbanísticas.

Art. 54. Edificabilidad. [\[MP / 1\]](#)

1. La edificabilidad es un parámetro configurador del aprovechamiento urbanístico que determina la cuantía de la edificación que corresponde a un ámbito territorial o a una parcela edificable.

2. A los efectos de medición y cómputo de la edificabilidad, se distinguen los siguientes conceptos:

a) Local: es el espacio construido, cerrado totalmente o no, constituido por un conjunto de piezas contiguas y accesibles entre sí, destinado al desarrollo de una misma actividad, inclusive la vivienda, con acceso desde el exterior o vía pública, ya de forma directa, ya indirecta, a través de un elemento común.

b) Superficie útil de un local: la del suelo comprendido en el interior del local, delimitada por los cerramientos del mismo. Se excluyen las superficies ocupadas por las particiones fijas o móviles, por los elementos estructurales verticales, por las canalizaciones o conductos y por las superficies de suelo en que la altura libre sea inferior a 1'50 m.

c) Locales no computables: en el cómputo de la edificabilidad no se incluirán los locales destinados a aparcamiento en plantas de sótano, en la medida en que la superficie útil destinada a éste no exceda de la superficie útil de la edificación bajo la que se encuentre, los patios cubiertos según las condiciones permitidas en estas Normas; los elementos de circulación comunes a los diferentes locales de la edificación, y los locales destinados a albergar instalaciones técnicas comunes de la edificación y las entreplantas vinculadas a los locales situados en planta baja. Los locales destinados a instalaciones deportivas, de relación social o de ocio en viviendas colectivas o agrupaciones residenciales, con tipología de edificación abierta o vivienda unifamiliar, no computarán edificabilidad siempre que la superficie construida destinada a estos usos sea menor del 5% de la edificabilidad máxima autorizada y estén destinados únicamente a los copropietarios de la comunidad, por lo que no podrán obtener en ningún caso licencia de apertura de establecimientos. Las terrazas computarán como superficie útil en lo que exceda del 30% de la superficie útil de la vivienda o local a la que pertenezca.

d) Superficie útil de la edificación: es la suma de las superficies útiles de todos los locales y piezas que integran la edificación, deducida la superficie útil de los locales no computables.

3. La asignación de la edificabilidad en estas Normas o en los instrumentos de ordenación que desarrollen el Plan General puede revestir las siguientes modalidades:

a) Directa: establecimiento de coeficiente de edificabilidad por parcela neta.

b) Indirecta: por la conjunción de las restantes condiciones de volumen.

4. La asignación de edificabilidad contenida en el Título V de estas Normas para las diversas Zonas del Suelo Urbano Ordenado se realiza en superficie útil, con arreglo al sistema de cómputo establecido en el apartado 2 de este artículo.

Los parámetros de edificabilidad asignados en este Plan General para las Areas de Planeamiento Anterior se expresan con arreglo a la superficie construida, de conformidad con sus respectivas normas, salvo que se indique expresamente lo contrario.

Los criterios para el desarrollo de las Areas de Planeamiento Diferido y de Planeamiento Anterior contenidos en el Anejo correspondiente del Plan General, asignan los parámetros expresivos de la edificabilidad total en superficie construida.

En los instrumentos de ordenación que se redacten en desarrollo de tales áreas, o en los propios proyectos de edificación podrá convertirse la edificabilidad asignada en uno u otro parámetro, utilizando la siguiente fórmula:

$$\text{Superficie útil (m}^2\text{ / m}^2\text{)} = \frac{\text{Volumen máximo (m}^3\text{ / m}^2\text{)}}{2'75 \text{ m.}} \times 0'80''$$

Art. 55. Alzado. [\[MP /1\]](#)

1. Las condiciones de alzado definen la organización de los volúmenes y la forma de la edificación. Su objetivo es configurar la imagen urbana y disponer la edificación de la manera más apropiada para el desenvolvimiento de los usos a desarrollar en la misma.

2. Para la correcta definición de los parámetros del alzado y de sus elementos de referencia, se establecen los siguientes conceptos:

a) Planta: es la superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad. No se consideran plantas, a estos efectos, las de desvíos e instalaciones si la altura libre de las mismas no excede de 1'50 m.

b) Plantas sótano: en edificación según alineación de vial son las situadas por debajo de la planta baja. En edificación abierta, sótanos son las plantas totalmente subterráneas, o aquellas que lo son predominantemente y en las que sobresale de la rasante del terreno urbanizado hasta 1'00 m., contado desde dicha rasante hasta el intradós del techo. Los sótanos sólo podrán destinarse a garajes, instalaciones técnicas de la edificación, almacenaje, trasteros, aseos, vestuarios, archivos y cámaras de seguridad, siempre que se garantice que tales usos no conlleven la permanencia continua en plantas sótanos de puestos de trabajo; se exceptúan los sótanos de vivienda unifamiliar, que podrán albergar piezas de la misma, con las debidas condiciones de salubridad y dotación establecidas en estas Normas.

c) Planta baja: en edificación según alineación de vial es aquella planta cuyo pavimento está situado a un nivel inferior al definido como cota de referencia de la planta baja, y cuya altura libre queda seccionada en todo su desarrollo por el plano horizontal situado en la referida cota. En edificación abierta, planta baja es la situada sobre la más elevada de las plantas de sótano, real o hipotética.

d) Entrepanta: cuando la normativa de aplicación a la parcela lo permita, se autoriza para cada local situado en planta baja el desdoblamiento parcial de su suelo, mediante la construcción de una entreplanta dentro del volumen útil de dicha planta baja, con acceso exclusivamente desde ella y formando, a todos los efectos, parte de la misma. La superficie útil de cada entreplanta no podrá exceder del 50% de la superficie útil de cada local de la planta baja al que esté vinculada; la altura libre mínima será de 2'40 m.

e) Planta de piso: es la planta situada por encima de la planta baja.

f) Planta ático: es la última planta del edificio cuya fachada se dispone predominantemente retranqueada de la fachada del mismo. Su altura máxima no excederá de 2'80 m., incluido el forjado.

g) Sólido capaz: es el volumen definido por la ordenación, dentro del que debe inscribirse la edificación no subterránea salvo los salientes y las construcciones permitidas sobre la altura máxima.

h) Altura de la edificación: es la distancia vertical, expresada en metros, entre la cota de referencia de la planta baja -o, en edificación abierta, el pavimento de la planta baja-y el intradós de la planta baja si no existieren plantas de pisos. Expresada en número de plantas, la altura de edificación comprende las plantas de pisos más la planta baja, sin incluir el ático.

i) Altura de referencia de la planta baja: en la edificación según la alineación de vial es la distancia, expresada en metros, entre la cota de referencia de la planta baja y el intradós de la misma.

j) Altura de piso: es la distancia vertical, expresada en metros, entre caras superiores de forjados de dos plantas superpuestas.

k) Altura libre: es la distancia, expresada en metros, entre el pavimento del piso y el intradós del techo. La altura libre mínima normal de piezas habitables es de 2'50 m., al menos en el 75% de la superficie útil, pudiendo reducirse hasta 2'10 m. en el resto.

l) Cota de planta: es el desnivel, expresado en metros, existente entre el pavimento de la planta que se considere y la cota de referencia de la planta baja -o, en edificación abierta, la cota del pavimento de la planta baja -.

3. En la edificación según volumetría específica, los referidos elementos de referencia altimétricos vendrán determinados en el instrumento de ordenación correspondiente, con base a los criterios expresados en el apartado anterior.

4. En la asignación de alturas de edificación que se realiza en el Título V de estas Normas, se indica:

a) Altura máxima de la edificación, bien expresando el número máximo de plantas, bien expresando la altura máxima en metros, bien de ambas formas.

b) Posibilidad de ático y, en caso positivo, sus condiciones de altura y retranqueos a fachada y linderos.

c) Altura de referencia de la planta baja, si se trata de edificación según alineación de vial.

d) Alturas mínimas y máximas de planta baja, plantas de piso y, en su caso, de planta ático.

e) Altura mínima de la edificación; en caso de no indicarse expresamente, se entenderá que la altura mínima será la establecida para la planta baja en la zona en cuestión.

5. Por encima de la altura máxima establecida en cada zona, se permiten las siguientes construcciones:

- a) Una planta de ático, en los casos en que así lo autorice la normativa particular de la zona y con las oportunas condiciones especificadas por la misma.
- b) Las vertientes de la cubierta de la edificación, con una pendiente máxima del 50%.
- c) Antepechos y elementos de seguridad similares.
- d) Elementos de accesibilidad, como castilletes de escalera y conducto del ascensor.
- e) Instalaciones técnicas de la edificación, como depósitos y cuartos de maquinaria. No se consideran como tales los trasteros ni los cuartos no ajustados a los requisitos estrictos de la instalación técnica que alberguen.
- f) Elementos ornamentales y de jardinería.
- g) Chimeneas y antenas.
- h) Elementos de publicidad permitidos.

6. Con respecto a las condiciones de la edificación subterránea, el número máximo de sótanos admisible, salvo que se exprese alguna condición más limitativa en la normativa particular, es de 4 ; el desnivel máximo del piso sótano más bajo con respecto al piso de la planta baja, será de 10 m.

Como excepción a esta regla se admite una planta sótano más (hasta 5 en total) y alcanzar una profundidad máxima de 14'50 m., cuando ello resulte necesario para el cumplimiento de las exigencias contenidas en el Título IV de las presentes Normas.

CAPITULO 3º : CONDICIONES ESTÉTICAS

Art. 56. Significado y alcance.

1. Para la mejora, o en su caso mantenimiento, de una correcta imagen urbana se imponen a las obras de edificación y a las obras en los edificios una serie de condiciones estéticas contenidas en el presente Capítulo, que se aplicarán tanto en las actuaciones en medio urbano como, subsidiariamente, en las actuaciones en medio rural, sin perjuicio de la aplicación de otros preceptos estéticos impuestos por la normativa particular o por cualquier otra disposición de obligado cumplimiento.

2. Las nuevas construcciones, así como las intervenciones sobre las existentes, deberán responder a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, armonizando sistemas de cubiertas, cornisas, disposición de forjados y huecos, incluso dimensionado y proporcionado de éstos, materiales, textura, color y, si fuere necesario, resolución constructiva de los diferentes elementos que integren la composición arquitectónica.

Art. 57. Composición de fachadas. [\[MP /1, MP /5\]](#)

1. Las nuevas edificaciones resolverán su composición de fachada cuidando la disposición de los usos de las piezas recayentes a la misma, emplazando en ella las actividades adecuadas para su relación con el exterior, en especial en los casos de fachadas alineadas con viales, quedando en este caso prohibida la ubicación de tendedores en fachada, debiéndose éstos situarse en fachada interior o exterior, si no tienen patios interiores, o si es edificación abierta, pero en todo caso protegidos de vistas con mamparas y celosías dispuestas a tal fin.

Los elementos anunciadores y decorativos propios de los bajos comerciales deberán quedar integrados en el conjunto de la fachada.

2. Podrán autorizarse soportales si resuelven su continuidad, al menos, en un frente de manzana. Podrán exigirse si el instrumento de ordenación correspondiente señala alineación en planta baja. En cualquier caso, los soportales observarán las siguientes condiciones:

a) Se marcará la alineación mediante los elementos de apoyo de la edificación, que deberán mantener un ritmo constante.

b) Formarán una banda de anchura uniforme de, al menos, 2'50 m. de ancho.

c) La altura será la de la planta baja correspondiente, incluida la entreplanta cuando la hubiere, y mínimo 4'50 m.

d) El piso del espacio tratado con soportales tendrá la rasante coincidente con la de la acera.

e) No podrán cerrarse, sino que tendrán las características propias de los espacios públicos de vialidad.

f) Los soportales concretarán sus condiciones técnicas mediante la formulación de un Estudio de Detalle, que abarque como mínimo un frente de manzana o, en su caso, el ámbito señalado por el planeamiento superior que se desarrolle.

3. En las plantas de pisos podrá autorizarse el cerramiento ligero de terrazas y balcones existentes, según actuación conjunta, simultánea o por fases, y proyecto presentado por el propietario o comunidad de propietarios del edificio. Estos cerramientos no podrán suponer un incremento de los parámetros de ocupación o superficie útil establecidos por las Normas Particulares de zona; tampoco podrán alterar negativamente las condiciones higiénicas de las piezas que recaigan a la que es objeto de cerramiento.

Si se hubieren realizado con anterioridad cerramientos sin cumplir las condiciones anteriores, la autorización para nuevos cerramientos en el mismo edificio estará supeditada a la adecuación de todos ellos, antiguos y nuevos, a un proyecto unitario, no concediéndose en caso contrario.

La colocación de toldos, persianas enrollables y rejas no requerirá licencia municipal, pero sí uniformidad en toda la fachada del edificio. Las vulneraciones de esta regla tendrán la consideración de infracción urbanística.

4. La altura máxima de la edificación en las zonas de Ensanche (ES) y Renovación de Periferias (RP) podrá aumentarse de las fijadas en los respectivos cuadros (art. 123.6 y art. 129.3) en cinco, diez o quince centímetros, según se trate de edificaciones menores de tres, de tres a seis o mayores de seis plantas respectivamente.

5. En la planta de ático, en los casos en que ésta se autorice en la normativa particular de zona, se permite -sobre el plano de fachada -un antepecho hasta una altura de 1'30 m sobre la cara superior del último forjado. Sobre esta línea de coronación del antepecho, sólo se permiten elementos estructurales o constructivos de remate de la edificación que supongan menos de 0'50 m² por m/l de longitud de fachada, con un ancho máximo de 0'75 m., distribuidos libremente a lo largo de toda ella. Quedan prohibidos los cerramientos, incluso los ligeros, de la terraza correspondiente al retranqueo de la edificación respecto al plano de fachada.

Art. 58. Elementos salientes. [\[MP /1, MP /13\]](#)

1. Se denominan genéricamente elementos salientes aquellos que sobresalen hacia el exterior del paramento de fachada, estando dispuestos normalmente en voladizo sobre ella.

Según las características de los elementos salientes cabe distinguir las siguientes clases: elementos constructivos propios de la edificación, elementos superpuestos a las edificaciones, elementos técnicos y elementos publicitarios, cuyas condiciones específicas se establecen en el presente artículo.

2. Como normal general, y sin perjuicio de las condiciones particulares que se establecen en este Plan o puedan establecerse en otros instrumentos de ordenación, se permite que se dispongan los vuelos sobre el espacio viario o el espacio libre público, no pudiéndose disponer en él elementos de apoyo. La altura mínima del voladizo sobre la rasante transitada por personas será de 2'20 m., y de 4'50 m. de la transitada por vehículos.

El Ayuntamiento y las compañías concesionarias de los servicios públicos podrán colocar instalaciones de alumbrado y elementos de señalización que cumplirán los parámetros enunciados en el párrafo anterior, además de las condiciones particulares que determine el proyecto aprobado en cada caso.

En la edificación retranqueada se tomará la alineación interior como elemento de referencia para la aplicación de las reglas acerca de los elementos salientes, considerándose la separación entre los planos de fachada como el ancho de la calle.

En la edificación aislada no sujeta a alineación interior, los elementos salientes que se dispongan sobre los espacios libres de parcela podrán hacerlo libremente. En el caso de existir condiciones de retranqueo respecto a linderos o separación entre bloques, deberán considerarse estas distancias como el ancho de la calle a fin de determinar la profundidad del vuelo.

3. Entre los elementos constructivos propios de la edificación cabe distinguir los que se denominan construcciones avanzadas (cuerpos cerrados, balcón, balconada, mirador, galería acristalada, terraza, jardineras integradas, molduras, impostas, alféizares, rejas y similares), las cornisas y aleros y las marquesinas integradas.

Como normas generales, estos elementos guardarán una altura libre medida desde la acera hasta el intradós del vuelo de 4'50 m. en el punto central del mismo, no pudiendo en ningún caso ser inferior a 4'00 m. si se trata de calles en pendiente. La separación de estos elementos a los linderos de la edificación será de 0'60 m., excepto las cornisas, aleros, molduras, impostas y similares, o los restantes elementos si en este caso se proyecta la composición integrada de las dos edificaciones y se constituye la correspondiente servidumbre en legal forma.

Las limitaciones establecidas para los distintos elementos constructivos propios de la edificación que sobresalgan de la alineación de vial o espacio libre público, son las siguientes:

ELEMENTO	LONGITUD MÁXIMA	VUELO MÁXIMO (1)	OBSERVACIONES
Cuerpo cerrado terraza	Libre	0'90 m. o 5 % ancho calle	En las terrazas la profundidad será menor que la altura y longitud
Molduras, impostas, etc.	Libre	0'15 m.	Se permite el recercado de huecos en planta baja
Cornisas y aleros	Libre	1'30 o 10% ancho calle	No se permite el vertido libre
Marquesinas	Libre	0'90 m. o 10 % ancho calle	Se refiere a huecos en plantas de piso.

(1) Cuando se den alternativas se cumplirá la que dé como resultado un vuelo menor.

Las terrazas se definen, a estos efectos, como espacios entrantes o salientes no cerrados o con cerramiento que no reúna condiciones de aislamiento térmico o acústico, de dimensiones adecuadas para la estancia al aire libre de las personas. La condición acerca de la profundidad de las terrazas (distancia desde el borde de las mismas hasta la fachada de la edificación) enunciada en el cuadro anterior, se observará en todo caso, sea cual fuere la situación en que se disponga la terraza en cuestión.

4. Los elementos superpuestos a las edificaciones son las marquesinas, las portadas, escaparates y vitrinas, los toldos y muestras. En general habrán de separarse de los linderos una distancia de 0'45 m., excepto si su vuelo no es superior a 0'15 m., en cuyo caso podrá llegar hasta él.

Las limitaciones establecidas para estos elementos son las siguientes:

ELEMENTO	SOBRE RASANTE	VUELO MÁXIMO (1)	OBSERVACIONES
Marquesina	2'20 m.	2'00 m. o ancho de la acera menos 0'50 m.	Se respetará el arbolado. Si se instalan aparatos de climatización, no se permite el vertido libre
Escaparates y vitrinas	Libre	0'15 m.	Están prohibidos en aceras de ancho menor de 1'50 m.
Toldos planta baja	2'20 m	3'00 m. o ancho de la acera menos 0'50 m.	Los accesorios no sobresaldrán de la alineación más de 0'15 m.
Toldos planta de pisos	-	0'90 m.	-
Muestras	2'20 m.	0'15 m.	En planta de pisos en antepechos con altura máxima de 0'70 m.
Banderines	2'20 m.	1'20 m. o ancho de la acera menos 0'50 m.	La distancia a los huecos será como mínimo igual al vuelo y mayor de 0'60 m.

(1) Cuando se den alternativas se cumplirá la que dé como resultado un vuelo menor.

Todos los elementos superpuestos a las edificaciones guardarán en su composición y conjunto armonía con la fachada de la edificación, debiendo realizarse con materiales que tengan unas mínimas condiciones de dignidad y seguridad.

La autorización municipal para la instalación de muestras y banderines luminosos en plantas de pisos requerirá acreditación de la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o, en general, usuarios permanentes de los locales que tengan huecos a menos de 10 m. de cualquier parte del anuncio luminoso, así como de los enfrentados a él. Si se tratase de un edificio en que no existiese actividad residencial, podrá eliminarse la primera de las condiciones antedichas.

5. Los elementos técnicos pueden ser instalaciones o canalizaciones. Observarán las siguientes reglas:

a) Las instalaciones no perjudicarán la estética de las fachadas; no podrán sobresalir más de 0'30 m. del paramento de la fachada, salvo que se encuentren dentro de terrazas, o en marquesinas en planta baja. La instalación de aparatos de aire acondicionado en los huecos de plantas de pisos y visibles desde la vía pública, podrá condicionarse a la modificación de la carpintería para su correcta armonización, e incluso podrá denegarse si cupiera dicha instalación en paramentos con apertura de rejillas. La altura mínima de estas instalaciones, si sobresalen de la alineación exterior, será de 2'10 m.

b) Las canalizaciones podrán disponerse libremente en las nuevas edificaciones. En las obras en los edificios ya construidos podrán autorizarse bajantes de aguas pluviales y, excepcionalmente, las necesarias para la evacuación de humos y gases de locales, y la ventilación de plantas bajas y sótanos. Las canalizaciones dispuestas a altura menor de 2'10 m. sobre la rasante de la acera o del terreno serán de fundición o dispondrán de protección mediante reja o entubado de forma adecuada a la canalización que se protege. En todo caso, se integrarán en la fachada en adecuadas condiciones de ornato y seguridad.

6. A los efectos de la determinación de las dimensiones de los diversos elementos salientes, el ancho de calle será el oficial establecido en los Planos de Alineaciones de Suelo Urbano, que puede o no coincidir con el ancho real.

Art. 59. Medianerías. [\[MP /12\]](#)

1. Cuando como consecuencia de obras de nueva edificación resultaren en la misma medianerías visibles desde la vía pública, tales medianerías deberán ser tratadas en su composición y materiales de manera semejante a las fachadas de la edificación.

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

3. Se prohíbe la apertura de cualquier tipo de hueco en las medianerías, excepto los admitidos en el artículo 581 del Código Civil.

Art. 60. Cerramientos. [\[MP /12\]](#)

1. Todo solar dispondrá de cierre provisional hasta su edificación, con cerramiento estable sito en la alineación oficial, cuyo dimensionado y ejecución serán adecuados para garantizar su estabilidad y correctas condiciones de conservación, debiendo guardarse en su composición las debidas condiciones de dignidad y armonía con su entorno.

Se exceptúan de esta obligación aquellos solares que, previa autorización municipal, se habiliten para usos provisionales como establecimiento de vehículos, quioscos y similares; en la correspondiente autorización se impondrán las condiciones de adecuación que el solicitante habrá de implantar en el solar para el ejercicio del uso o actividad pretendido.

2. Las parcelas podrán cerrarse con las condiciones que a continuación se indican, salvo que por el uso a que se destinen se requiriesen otras condiciones:

a) En el medio urbano se realizarán a base de cerca vegetal, tela metálica o reja de hierro o de acero. Su altura máxima será de 2'50 m., pudiendo disponer de zócalo de fábrica de altura no superior a 1'50 m. Las vallas correspondientes a las alineaciones exteriores podrán tener lienzos de fábrica hasta su altura máxima, siempre que su longitud no exceda del 50% de la longitud del tramo correspondiente y que, en ningún caso, exceda de 20 m. y las vallas correspondientes a los linderos podrán ser de fábrica u opacas en su totalidad, hasta su altura máxima de 2'50 m. El diseño y ejecución de las cercas armonizarán con el de las edificaciones de la propia parcela.

b) En el medio rural existe libertad para las condiciones y composición de las cercas, salvo la de respetar una altura máxima de 2'50 m.

c) En cualquier ámbito, salvo que las condiciones especiales del uso a desarrollar en la correspondiente parcela impusieran características determinadas, se prohíben soluciones de cercado con elementos que puedan causar daño a personas o animales, tales como alambre de espino, cascote de vidrio en la coronación de fábricas y otras análogas.

3. En el medio urbano las cercas se emplazarán en los linderos y en la alineación exterior de la parcela; podrán retrasarse de las alineaciones a fin de conseguir una mejor relación de la edificación con los espacios públicos, debiéndose en estos casos tratar el espacio privado que se incorpore materialmente al espacio público en congruencia con éste, aunque su mantenimiento debe correr a cargo del propietario.

En el medio rural las aceras se situarán en los linderos de la parcela, sin perjuicio de los retranqueos que pudieran imponerse por las servidumbres a que se refiere el artículo 49 de las presentes Normas Urbanísticas.

4. Los locales situados en las plantas bajas de los edificios, en tanto no se destinen al uso correspondiente, deberán cerrarse en toda su altura, con las mismas condiciones que las señaladas en el apartado 1º de este artículo para el cerramiento provisional de solares.

Art. 61. Ordenanza reguladora de las vallas publicitarias. [\[MP /1, MP /5\]](#)

1. La instalación de vallas publicitarias está sujeta a licencia municipal. Una Ordenanza Municipal regulará los pormenores de esta materia: ubicación, tamaño, características de la solicitud y de la autorización, consecuencias del incumplimiento y responsabilidades de los sujetos intervinientes.

2. Hasta que entre en vigor la citada Ordenanza, continuará aplicándose la regulación contenida en el artículo 61 de las Normas Urbanísticas del presente Plan General.

Art. 61 bis. Condiciones de seguridad en la vía pública. [\[MP /1\]](#)

La realización de obras de construcción deberá llevarse a cabo con las medidas necesarias para garantizar la protección de las personas y bienes que circulen o se sitúen en la vía pública. Por ello, y sin perjuicio de cualquier normativa específica que pueda ser de aplicación, desde el inicio de unas obras se observarán, como mínimo, las siguientes medidas de seguridad:

1ª. Vallado perimetral del solar.

2ª. Plataforma de protección a viandantes desde la primera planta de pisos.

3ª. En caso de resultar necesaria la ocupación de la vía pública, se solicitará expresamente, aportando la solución que se estime más adecuada para resolver el tráfico, tanto peatonal como rodado.

CAPITULO 4º : CONDICIONES DE SEGURIDAD

Art. 62. Accesibilidad de las edificaciones.

1. Todo edificio en Suelo Urbano será accesible desde la vía pública o espacio libre público. El acceso puede ser directo, cuando la puerta de acceso de la edificación recaea a la vía pública o a espacio libre público, o indirecto, cuando entre dichos espacios públicos y la puerta de acceso el recorrido se realice a través de espacio libre de parcela.

No se podrá acceder a un edificio exclusivamente a través de otro; tal acceso habría de ser suplementario de otro u otros que reunieran las características señaladas en el párrafo anterior.

Los accesos a edificaciones deberán estar señalizados exteriormente para su identificación, de forma que el número de policía sea claramente visible de día y de noche. Por su diseño los portales de acceso serán fácilmente distinguibles de cualquier otro hueco de su planta.

2. Cuando el acceso sea indirecto, deberá resaltarse su carácter de acceso en su tratamiento y tener un ancho mínimo de 3'00 m. Además, observará las siguientes condiciones:

a) Si se tratara de una vivienda colectiva o de agrupaciones de viviendas unifamiliares, el recorrido máximo desde el acceso de la parcela al de la edificación no excederá de 50 m., salvo que existiera posibilidad de acceso interior con vehículo a una distancia no superior a 25 m. del portal de acceso a la edificación. El recorrido interior de acceso a la edificación estará dotado de alumbrado eléctrico que asegure su posible uso nocturno.

b) El acceso indirecto permitirá la llegada de un vehículo automóvil a una distancia no mayor de 25 m. del portal de la edificación, excepto en viviendas unifamiliares en las que esta condición no es de aplicación.

c) Si el acceso indirecto fuese común a vehículos y a personas, se resolverá con separación de tráfico, diferenciándose calzada y aceras; el ancho mínimo de la acera será de 1'30 m.

3. Todo local tendrá resuelto su acceso desde el exterior en condiciones adecuadas para el uso a que se destine. Cuando el acceso a los locales se realice desde los elementos comunes del edificio donde se ubique, estos elementos comunes tendrán una puerta de acceso desde el exterior de, al menos, 1'30 m. de anchura por 2'00 m. de altura.

Podrán mancomunarse los accesos a garajes de varios edificios, de manera que se acceda a uno o más de estos garajes a través de otros, siempre que el garaje global resultante cumpliera las condiciones exigidas al efecto para dicho uso.

4. En edificios que alberguen más de un local, el espacio libre de parcela será accesible desde el viario que dé acceso al solar, bien directamente bien indirectamente a través de elementos de circulación interior de la edificación, aunque la utilización de éstos sea privativa de uno o varios de los locales.

Art. 63. Circulación interior. [\[MP /1, MP /23.3\]](#)

1. Los espacios de circulación interior son los dispuestos para que permitan el acceso de las personas a los locales o viviendas de un edificio colectivo, así como la comunicación de éstos entre sí y con otros locales que contienen servicios o dotaciones propias del inmueble.

Por sus diferentes características se distinguen: portal, zaguán, escaleras y rampas, rellanos o mesetas, ascensor y pasillos de distribución.

2. No se permitirá en ninguno de los espacios de circulación el ejercicio de ningún tipo de actividad ni uso privativo; no podrán abrirse a ellos mostradores, ventanillas ni instalaciones similares de los locales contiguos.

3. Las circulaciones horizontales y verticales en edificios de nueva planta contarán con las siguientes dimensiones libres, en espacios comunes de edificios de más de un local o vivienda:

a) Como criterio de diseño, se tendrá en consideración que a través de cualquier espacio común del edificio pueda circular horizontalmente un prisma de 2'00 x 0'60 x 0'60 m.

b) Puerta de acceso: tendrá un ancho mínimo de 0'90 m. y una altura mínima de 2'05 m.

c) Zaguán: podrá inscribirse un círculo de diámetro 2'00 m. hasta el arranque de la escalera y ascensores, en su caso.

d) Pasillos: tendrán un ancho mínimo de 1'20 m. y una altura libre de 2'50 m. como mínimo.

e) Escalera:

1. Los tramos de escalera deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Ancho mínimo de tramo: 1 m.
- Huella mínima: 0'25 m.
- Tabica máxima: 0'19 m.

El número máximo de tabicas por tramo será de 16 y el mínimo de 3.

Deberá cumplirse que la suma de la huella más el doble de la tabica sea superior a 0'59 m. e inferior a 0'68 m. La altura libre mínima será de 2'20 m., medida desde la arista exterior del escalón hasta la cara inferior del tramo inmediatamente superior.

2. En escaleras curvas o compensadas, se cumplirá que a 0'40 m. de cualquier barandilla, la huella de los peldaños será mayor o igual a 0'25 m., cumpliéndose este ancho en una longitud de peldaño de al menos 0'70 m.

3. Las mesetas o rellanos, tendrán un ancho mínimo igual al ancho del tramo mayor que en ella desembarca, y una longitud mínima de 0'70 m.

En el caso de mesetas que sirvan de acceso a viviendas o locales, el ancho mínimo será de 1'20 m., y la distancia mínima entre la arista del último peldaño y el hueco de las puertas a las que sirva será de 0'25 m.

4. En edificios de una sola vivienda, las anteriores dimensiones podrán ser incrementadas o disminuidas en un 20%, según se trate de una condición máxima o mínima respectivamente.

5. Si la escalera o rampa fueran exteriores, serán necesariamente cubiertas, excepto en la parte cuya función exclusiva fuese proporcionar acceso a las cubiertas.

f) Rampas:

1. Su ancho será, como mínimo, el del elemento de circulación correspondiente y no inferior a 1'00 m. Su pendiente máxima no excederá del 8%, salvo cuando se trate de rampas auxiliares y adosadas a las escaleras, en cuyo caso el ancho mínimo será de 0'60 m. y la pendiente máxima teórica la de aquéllas.

2. El 80% de la superficie en pendiente estará revestida de pavimento antideslizante.

g) En edificios de vivienda colectiva, los espacios de circulación interior y acceso cumplirán las condiciones de dimensionado y diseño contenidas en la Orden Ministerial del MOPU de 3 de abril de 1980 (B.O.E. de 18 de abril), tendentes a la supresión de barreras arquitectónicas.

4. Las circulaciones horizontales y verticales en edificios existentes para alcanzar el umbral mínimo de habitabilidad deberán reformar sus accesos (zaguán, portal) y las circulaciones interiores para llegar, al menos, a las siguientes dimensiones libres:

- Altura mínima: 2'30 m.
- Ancho mínimo: 0'80 m.
- Ascensor: siempre que técnicamente sea posible, será obligatoria su existencia si la altura entre el pavimento del acceso en planta baja y el del último piso de vivienda es mayor de 14 m.

5. Se exceptúan del cumplimiento de los requisitos de este artículo a las escaleras de incendios.

6. En edificios de viviendas colectivas, los espacios de circulación interior y acceso cumplirán las dimensiones y condiciones de diseño contenidas en las disposiciones legislativas relativas a la supresión de barreras arquitectónicas vigentes en cada momento. En los momentos presentes, la legislación vigente es el Decreto 193/1988, de 12 de diciembre, del Consell de la Generalitat Valenciana, sobre las Normas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, y la Ley 1/1998, de 5 de mayo, de la Generalitat Valenciana sobre Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y de la Comunicación.

Además del cumplimiento de la legislación vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, todo edificio de viviendas colectivas dispondrá de un itinerario practicable para personas con movilidad disminuida a partir del encuentro de la alineación del edificio con la rasante de la acera hasta el arranque de la escalera o, en su caso, hasta el ascensor. Se entiende por itinerario practicable lo establecido en el art. 2.11 Circulaciones horizontales y verticales del edificio de las Normas de Habitabilidad y Diseño HD-91 o normativa que la pueda sustituir en el futuro.

Art. 64. Antepechos y barandillas. [\[MP /1\]](#)

1. Los huecos de ventana, cuya altura sobre el pavimento de cualquier local o espacio común sea inferior a 0'90 m., estarán protegidos por vidrio armado o de seguridad, paneles o barandillas, hasta la altura de 0'90 m. desde el pavimento, y resistirán un empuje horizontal de 100 Kg. / ml. aplicado en su parte superior.

2. En elementos comunes de edificio de más de un local así como en los locales de uso residencial y de pública concurrencia, los balcones, terrazas, espacios con desniveles bruscos de altura superior a 0'70 m., escaleras, rampas, etc., estarán protegidos por barandillas o antepechos con las siguientes características:

a) Altura mínima:

- 0'90 m. en el interior del edificio (escaleras, rampas..)
- 1'00 m. en el exterior del edificio (balcones, terrazas.)

b) Resistir un empuje horizontal de 100 Kg. / ml.

c) Diseño: no permitir el paso entre sus huecos de una esfera de diámetro mayor de 0'12 m., ni ser escalable.

Art. 65. Condiciones de protección contra los incendios. [\[MP /5\]](#)

1. Las construcciones deberán cumplir la normativa estatal vigente en esta materia. Las condiciones de evacuación satisfarán los requisitos exigidos en este Título de las Normas Urbanísticas.

2. El Ayuntamiento podrá dictar normativa complementaria u Ordenanza Especial al respecto, para incrementar la seguridad preventiva, facilitar la evacuación de los ocupantes y la extinción de incendios en los edificios. Esta normativa u Ordenanza desarrollará los criterios enunciados en estas Normas Urbanísticas y contendrá un Catálogo donde se incluyan las edificaciones que, por sus características de capacidad, condiciones de evacuación y similares, se califiquen a estos efectos de inseguras; tal calificación podrá dar lugar a considerar el edificio en cuestión como fuera de ordenación, a dictar por el Ayuntamiento órdenes de ejecución para que el propietario subsane los defectos de seguridad contra incendios que se hayan detectado, e incluso a la orden de desalojo si tales defectos supusieran un peligro grave e inminente.

3. Los criterios generales que, en su caso, habrán de ser objeto de desarrollo por normativa municipal complementaria o especial, son, como mínimo, los siguientes:

a) La edificación cuya altura sobrepase la que puede ser objeto de evacuación por los medios técnicos disponibles por el Cuerpo de Bomberos, deberá prever obligatoriamente medidas de evacuación tales como escaleras de incendios, rociadores automáticos y similares. Esta obligación afecta tanto a los edificios que se construyan en lo sucesivo como a los existentes.

b) En edificaciones residenciales, los locales de uso no residencial resolverán su acceso a los elementos de circulación interior a través de vestíbulos o puerta, de un material resistente al fuego.

c) Los locales de aparcamiento o garajes cumplirán la normativa vigente y observarán las condiciones de ventilación establecidas en las presentes Normas Urbanísticas.

Art. 66. Condiciones de protección contra los meteoros.

1. En lo referente a protección contra el rayo, se cumplirá la normativa específica en vigor, según NTP/IPP-73 (B.O.E. de 10 de marzo de 1973).

2. Como condiciones de protección contra las periódicas lluvias torrenciales, se observará lo siguiente:

a) Las cubiertas recercadas con antepechos dispondrán de desagüe suplementario de caída libre. En el cálculo de forjado y de la estructura se preverá la carga de inundación hasta alcanzar la cota de dicho desagüe suplementario.

b) Los patios cerrados y patios ingleses observarán, si fuera posible, las condiciones reseñadas en el párrafo anterior, así como la de que la cota del pavimento se encuentre 0'15 m. más baja que la de la pieza más baja accesible al patio en cuestión.

c) Los sótanos que se construyan en edificios que recaigan a las calles cuyo drenaje natural en superficie no sea posible, tendrán resueltos sus accesos, bien directos desde la vía pública, bien desde elementos de circulación interior, de forma que arranquen de una cota superior a 0'50 m. de la rasante de la calle y, en todo caso, dispondrán de instalación adecuada para la evacuación de aguas y de equipo autónomo de producción de energía eléctrica si ésta fuere su alimentación.

d) En las edificaciones que se encuentren a una distancia inferior a 50 m. del eje de algún cauce natural, el Ayuntamiento, a fin de evitar problemas de inundaciones a sótanos, podrá imponer que la rasante de la calzada de acceso al sótano no sea inferior a 0'30 m. sobre la de la calle.

3. Será de aplicación la normativa sismorresistente en vigor.

CAPITULO 5º: CONDICIONES DE SALUBRIDAD

Art. 67. Condiciones generales de higiene.

1. Las presentes condiciones, que regulan las condiciones físicas de los edificios y sus elementos complementarios a fin de garantizar la salubridad en su utilización por las personas, se exigirán en las obras de nueva edificación y en las obras de los edificios que no supongan desviación de su objetivo.

2. No podrá situarse ninguna pieza habitable, entendiéndose por tal la destinada a estancia, reposo, ocio o trabajo que requiera la permanencia prolongada de personas, en sótano, salvo cuando se trate de vivienda unifamiliar o, en otros casos, cuando una de las fachadas recaiga a un patio inglés.

3. Toda edificación y sus locales, elementos comunes e instalaciones presentarán adecuadas condiciones de salubridad para el uso a que se destinen, y a tal efecto:

a) Su ejecución no se realizará con materiales susceptibles de descomposición o que pudieran resultar tóxicos para sus usuarios.

b) Tendrán su estanqueidad asegurada y estarán protegidos de la penetración de humedades; para ello, las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, fachadas, juntas y encuentros deberán ser convenientemente impermeabilizados y protegidos.

c) Las edificaciones no podrán situarse a menos de 2'00 m. del eje de los colectores que atraviesen la parcela.

d) La red de evacuación de aguas residuales se realizará cerrada y enterrada, sin perjuicio de las ventilaciones propias exigidas para asegurar el adecuado régimen hidráulico, las cuales se elevarán hasta la cubierta.

4. Los espacios libres y elementos complementarios se atenderán a las normas anteriores. Las piscinas privadas dispondrán de equipo de desagüe que permita su vaciado completo, así como instalación de depuración de aguas adecuada a su capacidad y número de usuarios.

5. Se prohíben los vertederos y almacenamiento de basuras y residuos sólidos en medio urbano.

Art. 68. Condiciones de iluminación. [\[MP /1\]](#)

1. La iluminación de las piezas habitables será siempre natural y artificial, salvo en aquellas piezas destinadas a actividades que deban resolver su iluminación exclusivamente por medios artificiales.

2. Se entiende que una pieza resuelve por medios naturales su iluminación cuando posee huecos recayentes al exterior, cerrados con material traslúcido, dotados o no de carpintería, en la proporción que se determine para cada uso.

Todo hueco de iluminación perteneciente a piezas destinadas a estancia o reposo de personas dispondrá en sus huecos de iluminación de elementos que permitan el control de ésta hasta el total oscurecimiento de la pieza.

Se entiende que una habitación o recinto compartimentado está en segundas luces, cuando realiza su ventilación e iluminación exclusivamente mediante una abertura común y permanente con otra habitación o recinto, que tiene huecos de iluminación y ventilación al exterior del edificio.

3. Toda pieza habitable dispondrá de iluminación artificial por energía eléctrica, de forma que quede garantizada una iluminación de 50 lux. en un plano horizontal situado a 1'00 m. de altura sobre el pavimento, con los equipos y mecanismos necesarios que permitan un servicio adecuado al uso específico a que se destine la pieza. Se exceptúan de los dispuesto las piezas de las edificaciones en el medio rural, que admiten soluciones de otro tipo tendentes a la consecución del estándar indicado.

4. Los elementos de circulación interior estarán dotados de iluminación artificial con temporizador durante el tiempo necesario para el recorrido del trayecto; en aquellas partes que sirvan a más de 30 viviendas se dispondrá de señalización de emergencia.

En todos los recorridos, en zonas comunes del edificio, se conseguirá un nivel mínimo de iluminación de 40 lux por medios naturales o artificiales.

En estos elementos, sin perjuicio del alumbrado eléctrico correspondiente, en las plantas de pisos, será obligatoria la iluminación natural a través de huecos recayentes al exterior o a patios. Esta iluminación será adecuada para evitar deslumbramientos; suficiente, en proporción total de 1 m². de superficie de hueco por cada 20 m². construidos de espacios de circulación, o de 1 m². por cada 40 m². si la iluminación es mediante lucernario; y garantizada, por recaer los huecos al espacio exterior, directa o indirectamente.

5. La parte de escalera dispuesta en plantas inferiores a la planta baja podrá resolver su iluminación por medio de lámparas eléctricas, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de ventilación, según se establece en el párrafo 1 del apartado 1 del artículo 69.

Art. 69. Condiciones de ventilación. [\[MP /1\]](#)

1. En los espacios interiores estará asegurada de modo suficiente la renovación de aire interior con aire fresco del exterior. Las condiciones para la renovación de aire en los espacios asegurará la iluminación de humos y gases, así como la ausencia de olores desagradables permanentes. Los parámetros que miden la satisfacción de esta necesidad son:

a) La renovación media del aire, expresada en tasa de renovación por hora.

b) El caudal de aire extraído por local. Los valores mínimos de estos parámetros son:

1. En locales de baja demanda de ventilación como acceso, estar, comedor, trabajo (no polucionante) y dormitorio.

- Renovación media de local = 0'5 renovaciones/hora

2. En locales de alta demanda de ventilación como cocina, lavadero y baño:

- Caudal extraído continuo de 10 litros por segundo. Además, en cocinas este caudal será complementado por un caudal extraído intermitente de 30 litros por segundo. Es recomendable que la circulación de aire se produzca en el siguiente sentido: dormitorios, estar y circulación, hacia la cocina, baño y lavadero.

2. Se entiende por ventilación forzada la producida por la circulación y salida del aire de un recinto, de modo continuado, a través de un conducto vertical con aspirador estático en su extremo superior y situado en el ambiente exterior.

Se entiende por ventilación mecánica la producida por la circulación y salida del aire de un recinto al exterior, cuando es impulsado por un mecanismo motor.

Las piezas habitables garantizarán su ventilación de forma natural. Se exceptúan aquéllas que, por las características específicas del uso a que se destinen, requieran ser cerradas, en las que la ventilación podrá resolverse exclusivamente por medios mecánicos.

La ventilación artificial o forzada será admisible en las piezas no habitables y con carácter complementario en las habitaciones.

3. Se entiende que una pieza resuelve de forma natural su ventilación cuando dispone de huecos, dotados de carpintería que posibilite su apertura y control, recayentes al exterior.

Salvo, que en las condiciones generales de los usos y actividades reguladas en el Título IV de estas Normas se dispusiere de otro modo, quedará resuelta de forma natural la ventilación cuando dichos huecos se proyectaren en proporción no inferior a 1 m². de hueco practicable por cada 20 m². de superficie útil de la pieza.

4. Cuando en una pieza se desarrollen combustiones que originen gases, se dispondrán conductos para la evacuación de los mismos, de forma independiente de los conductos de ventilación.

5. Quedarán exentos del cumplimiento de los requisitos de iluminación y ventilación indicados en éste y en el anterior artículo los vestíbulos separadores que fuese preciso disponer por imposición de las condiciones de protección contra incendios.

Art. 70. Patios de parcela. [\[MP /1, MP /13\]](#)

1. Patio de parcelas es el espacio privado sin edificar delimitado por las fachadas interiores de los edificios; se considera asimismo patio de parcela a cualquier espacio no edificado delimitado por las alineaciones exteriores, que esté rodeado por edificación en una longitud superior a dos terceras partes de su perímetro.

2. Salvo que las Normas Particulares de zona establezcan otra cosa y lo dicho en el artículo 92.3 respecto a las condiciones de los patios de los edificios destinados a viviendas, las dimensiones de los patios a los que recaigan piezas habitables permitirán inscribir en su interior un círculo horizontal de diámetro no inferior a 0'30 la altura de dicho patio, siendo para el resto de las piezas no habitables, escaleras y paramentos ciegos de 0'20 la altura del patio, no pudiendo tener, en cualquier caso, una dimensión menor de 3'00 m.

Altura de patio. Es la separación existente, medida en sentido vertical, entre el plano del pavimento de la planta inferior de la vivienda con iluminación por el patio, y la línea de coronación definida por la edificación de mayor altura contenida en el perímetro del patio, excluidas las edificaciones medianeras colindantes.

Como condición general, no se admiten otras construcciones que superen los 45° a partir del plano horizontal que contiene la línea de coronación.

En el caso de patios no adosados a edificios medianeros de mayor altura, no computarán a efectos de definir la línea de coronación la caja de escalera, el cuarto de ascensor o ambos si están situados en el mismo lado del patio.

Los restantes lados del patio cumplirán la condición general.

3. Salvo que las Normas Urbanísticas de zonas establezcan otra cosa, todo hueco recayente a patio tendrá luces rectas de, al menos, 3'00 m. Con la excepción de los huecos de baños y lavaderos que pueden disminuirse a un mínimo de 2'00 m.

4. El espacio del patio no podrá ocuparse por elementos salientes; si así ocurriera, el plano vertical tangente a dichos elementos se considerará como si fuese fachada, a los efectos de medición de la anchura y superficie del patio.

5. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 66.2.b, los patios estarán pavimentados y/o ajardinados. La cota de pavimentación no será superior a 1'00 m. sobre el nivel de la pieza más baja que sirva en cada fracción del parámetro. Las construcciones en los patios no podrán sobresalir más de 1'00 m. sobre la cota del pavimento de la pieza más baja con huecos al patio.

6. Los patios podrán cubrirse con claraboyas y lucernario traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre entre la coronación de los parámetros del patio y el elemento de Cubrición, que ofrezca una superficie de ventilación igual o superior a la quinta parte de la superficie del patio.

7. Todos los patios, tanto interiores como exteriores, si no son de uso privado, serán accesibles, desde espacios comunes, para su mantenimiento y limpieza.

8. Los huecos de servicio que contengan instalaciones comunes o conjuntos de acometidas individuales, deberán ser registrables desde espacios comunes y permitirán realizar adecuadamente las operaciones de mantenimiento y reparación. Las instalaciones en su interior estarán separadas entre sí, conforme a su normativa específica.

9. Los patios que den a linderos cumplirán las condiciones establecidas en este artículo y en las Normas Particulares en zonas, considerándose el lindero como parámetro, aunque no estuviera construido. Podrán realizarse también patios mancomunados entre edificios colindantes, siempre que se constituyera la oportuna servidumbre.

10. Se consideran patios abiertos cuando la profundidad de los mismos sea superior a 1'50 m y no mayor que vez y media la embocadura, y la dimensión de ésta sea igual o mayor que 1/3 de la altura del patio y, como mínimo absoluto, de 6'00 m.

Los patios abiertos cumplirán las condiciones establecidas en este artículo. Estos patios podrán autorizarse en la edificación cerrada, según se establece en la normativa particular de zonas.

Art. 71. Patios de manzana.

1. Patio de manzana es el que tiene definido su perímetro por el planeamiento, bien señalándose su alineación, bien estableciéndose fondo máximo de las edificaciones en la normativa. Afecta, en general, a la totalidad de parcelas de la manzana correspondiente. Sin perjuicio de las condiciones que se establezcan en la normativa particular, los patios de manzana observarán, en todo lo no especificado en el presente artículo, las determinaciones expresadas en el anterior para los patios de parcela.

2. El uso de los patios de manzana podrá ser privativo de cada uno de los titulares de las parcelas, o mancomunado de la totalidad o parte de las parcelas que configuran el patio. Si fuera mancomunado, observará las siguientes condiciones:

a) La ocupación máxima no excederá del 85% de la superficie total del patio.

b) Si fueran edificables en planta baja, las cubiertas de la edificación que se permitiera no podrán sobrepasar en más de 1'00 m. la cota del piso de las piezas enfrentadas de la propia edificación situadas en planta de piso. El acabado de tales cubiertas será decoroso, prohibiéndose expresamente las cubiertas reflectantes. No podrán utilizarse ni para almacenaje ni como tendedero, salvo que se tratara de vivienda unifamiliar.

c) En todo caso, en los patios de manzana podrán disponerse construcciones subterráneas.

CAPITULO 6º: CONDICIONES DE CALIDAD Y CONFORT

Art. 72. Concepto y alcance. [\[MP /1\]](#)

1. Las determinaciones del presente Capítulo regulan la exigencia de determinadas dotaciones que requieren las edificaciones según sus características y usos, y las condiciones que deben reunir dichas dotaciones y servicios técnicos.

Estas determinaciones son de aplicación en las obras de nueva edificación y en las obras que se realicen en los edificios existentes para adecuar sus condiciones de habitabilidad a los mínimos admitidos por la normativa vigente al respecto.

2. Como norma general, toda edificación deberá reunir los servicios mínimos siguientes, salvo que se autorice expresamente otra dotación alternativa, o se les exima de alguno de ellos por resultar manifiestamente innecesarios para la actividad que albergue la edificación: abastecimiento y distribución interior de agua potable, abastecimiento y distribución interior de energía eléctrica, e instalación de evacuación de aguas residuales.

3. Cuando concurren determinadas circunstancias, establecidas en estas Normas o en disposición de obligado cumplimiento, serán exigibles, además, alguno o todos los servicios siguientes: instalación de canalización de telefonía interior, instalación de canalización de interfonía, instalación de recepción y distribución de televisión y frecuencia modulada, casilleros postales, evacuación de aguas pluviales, evacuación de humos y gases, aparatos elevadores, aparcamientos, agua caliente y calefacción o aire acondicionado.

Art. 73. Agua potable. [\[MP /1\]](#)

1. Todo local deberá disponer, en su interior, de servicio de agua potable con la dotación suficiente para las necesidades propias de su uso. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos, y todos aquellos en que sea necesaria para el ejercicio de la actividad específica a desarrollar en la pieza o local correspondiente.

2. El caudal y la presión de la red interior serán suficientes para conseguir el suministro mínimo, según la norma básica vigente en circunstancias normales y en el punto más desfavorable. En su defecto, deberá instalarse un sistema que garantice el caudal y la presión en los puntos de consumo.

La independencia de fluido quedará asegurada impidiéndose la mezcla con aguas residuales o de origen distinto al previsto.

Quedará asegurada asimismo la independencia del usuario, de manera que pueda acceder a la red general sin servidumbre, pudiendo seccionar su instalación y permitiendo la instalación de un contador individual. El trazado de la instalación será preferentemente por zonas de uso común, o de fácil acceso desde éstas, para facilitar el mantenimiento.

3. En los casos en que se requiera la instalación de depósitos, éstos tendrán capacidad para abastecer el consumo normal que corresponde a la actividad, teniendo en cuenta el modo tipo de funcionamiento de ésta; para el uso de vivienda el consumo normal se considera 250 litros/habitante/día.

4. El abastecimiento de agua se realizará mediante conexión a la red de suministro público, estando esta conexión provista de llave de corte para su aislamiento de la red. En caso de suministro propio, se garantizará un aforo mínimo de 100 litros por persona y día, y se asegurará la potabilidad del agua mediante análisis con los datos necesarios para acreditar su garantía.

5. En consecuencia, no se podrá otorgar licencia para la construcción o ampliación de edificio alguno que requiera dotación de agua potable, hasta que no quede garantizado el suministro del caudal de agua necesario para el desarrollo de sus actividades, bien por Aguas Municipalizadas, bien por otra fuente distinta.

Art. 74. Energía eléctrica. [\[MP /1\]](#)

1. Todo edificio en Suelo Urbano dispondrá de suministro de energía eléctrica proporcionado por compañía suministradora. Las construcciones que se construyan con carácter excepcional, en el Suelo Urbanizable al amparo del artículo 58.2 de la Ley del Suelo y en el Suelo No Urbanizable al amparo del artículo 85 de la misma, podrán disponer de suministro mediante otras fuentes alternativas.

2. Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica, de manera que todo local y pieza cuente con suministro de energía eléctrica, salvo los locales o pequeñas edificaciones destinadas a almacenaje cuya superficie útil no exceda de 15 m2.

3. El suministro de energía eléctrica se realizará mediante conexión a la red pública, conforme a su reglamentación específica. En caso de instalación autónoma, por no existir red pública, se garantizará el suministro necesario para las dotaciones de alumbrado, equipos y sistemas especificados en los apartados de estas normas referentes a los distintos usos.

4. La independencia de la instalación eléctrica se garantizará mediante seccionamiento general de la red y seccionamiento parcial de circuitos en aparcamientos, zonas comunes, locales, viviendas, etc.

Estará asegurada la independencia del suministro de energía eléctrica de cada usuario, de manera que tenga acceso directo a la centralización común, pueda instalar un contador individual y pueda seccionar su instalación.

El trazado de la instalación eléctrica será preferentemente por zonas de uso común o de fácil acceso, siendo independientes las derivaciones individuales.

Todos los edificios contarán con instalación general de puesta a tierra de las instalaciones y masas metálicas, según el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

Art. 75. Evacuación de aguas. [\[MP /1\]](#)

1. En toda edificación que cuente con suministro de agua se regulará su evacuación que en Suelo Urbano, actual o que adquiera tal condición por ejecución de los instrumentos de desarrollo del Plan General, la evacuación de aguas residuales se realizará mediante conexión a la red de alcantarillado, estando esta conexión provista de pozo registrable, siempre que esta tenga la suficiente capacidad.

Cuando la instalación reciba aguas procedentes de garajes colectivos o usos similares, se requerirá previa arqueta separadora de grasas o fangos. Cuando se trate de usos industriales y análogos se determinará la instalación de depuración previa que sea necesaria.

2. En Suelo No Urbanizable la depuración y vertido de aguas residuales se resolverá normalmente de forma autónoma en cada parcela, mediante la ejecución de las instalaciones apropiadas que se autoricen en función de las características del efluente y del terreno en que haya de realizarse, de modo que en ausencia de red de alcantarillado, la evacuación se efectuará mediante un sistema de depuración y vertido según la NTE-ISD. También podrán autorizarse acometidas a colector cercano o vertidos a cauce público, con los requisitos que se señalen.

3. Podrán autorizarse transitoriamente soluciones de vertido distintas de las señaladas para Suelo Urbano cuando se trate de obras de nueva edificación en núcleos que no dispongan de red de alcantarillado, o bien cuando se trate de obras en edificios sin acometida a la red general. En estos casos, se exigirán las instalaciones referidas en el apartado anterior.

4. La independencia de la instalación se asegurará mediante: cierre hidráulico a la salida de los aparatos en el interior de los locales, ventilación de las bajantes con el exterior, arquetas accesibles a pie de bajante o en su defecto, si la red es colgada, se dispondrá de registros en los puntos de encuentro entre bajante y red horizontal, y por último, mediante pozo general, preferentemente sifónico, en la conexión a la red de alcantarillado.

El trazado de la instalación será preferentemente por zonas de uso común o de fácil acceso, especialmente las arquetas de colectores horizontales.

Los cuartos de contadores dispondrán de sumidero sifónico.

5. El desagüe de las aguas pluviales recogidas por las cubiertas de las edificaciones se realizará mediante canalizaciones a través de bajantes con vertido a la vía pública o a la red de alcantarillado. Si el vertido lo fuere a vía pública, la conducción se dispondrá bajo la acera hasta la cuenca; si lo fuere el alcantarillado, dispondrá de sifón.

Podrá autorizarse también el vertido libre al terreno en la propia parcela, si la ocupación de la misma por la edificación, incluida la subterránea, no excediera del 50%.

Los elementos de la canalización serán accesibles directamente desde el exterior, o desde patios o elementos comunes de la edificación.

6. El Ayuntamiento redactará una Ordenanza Especial que determine los casos y condiciones en que se permitirá la depuración individual y el vertido de aguas pluviales a vía pública.

7. Las condiciones de nivelado y tratamiento de espacios libres de parcela en el medio urbano garantizarán su desagüe a vías públicas, espacios libres públicos, cauces o elementos de urbanización dispuestos para tal fin.

Todo patio inglés se dispondrá de forma que el nivel inferior de su pavimento se encuentre a una cota igual o superior a 1'50 m. sobre la generatriz superior del colector de alcantarillado al que desagüe, salvo que en la misma parcela exista a nivel inferior espacio libre de parcela cuya superficie sea, al menos, el doble que la de aquél, y se realice el desagüe en dicho espacio.

Art. 76. Evacuación de humos y gases. [\[MP /1\]](#)

1. En toda pieza en que se desarrollen combustiones u otros procesos físicos o químicos que originen gases, se dispondrán elementos de recogida y equipos para su evacuación, que se realizará por recogida y conducción a través de chimenea o conducto. Se prohíbe realizar salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida pudiera tener carácter provisional.

2. Las chimeneas podrán situarse en el interior de la edificación, junto a la misma, preferentemente en patios, adosados a sus parámetros, o exentas en espacios libres de parcela; si no fueran exentas, deberán estar convenientemente aisladas para evitar las molestias propias de la radiación del calor.

Dispondrán de un filtro depurador obligatorio en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalación colectiva de depuración o cocinas colectivas o de hoteles o restaurantes.

3. Los conductos de ventilación y las chimeneas sobrepasarán el nivel de la cubierta en, al menos, 1'10 m. si no hubiera obstrucciones en un radio de 8 metros; en caso contrario, deberá incrementarse esta altura en función de la altura de la obstrucción y su distancia al conducto, conforme NTE-ISV.

4. Como soluciones alternativas a los conductos de ventilación se admitirá que: 1º. Los baños y aseos podrán ventilar mediante patinillos de dimensiones mínimas 1'20 x 1'20 m. que serán registrables para su limpieza y mantenimiento y servirán un máximo de ocho plantas. 2º. Ventilación mecánica por conductos verticales independientes hasta cubierta, para cada baño o aseo de cada vivienda, con los requisitos de la normativa exigencial, con un mínimo de caudal extraído continuo de 10 litros por segundo.

5. No podrán instalarse chimeneas en fachadas exteriores, salvo en el supuesto de instalaciones industriales en suelos así calificados, o en Suelo No Urbanizable, o por tratarse de edificios destinados a dotaciones.

6. Las obras de nueva edificación y de reestructuración tendrán en cuenta estas limitaciones a fin de prever los conductos y chimeneas necesarios para la evacuación de humos de los locales, aunque su uso no estuviere especificado en el momento de la construcción.

7. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que fueren necesarias cuando se constate que una salida de humos cause perjuicio al vecindario.

Art. 77. Evacuación de residuos sólidos.

Se prohíbe el vertido de residuos sólidos y basuras, triturados o no, a la red de alcantarillado. Cuando al edificio en cuestión no le alcance el servicio de recogida domiciliaria de basuras, o bien se trate de basuras o residuos que por sus características no sean recogidas por el citado servicio, tales residuos deberán ser trasladados a vertedero adecuado para ello, por cuenta del titular de la actividad que los produzca.

Art. 78. Comunicación. [\[MP /1, MP /15bis\]](#)

1. Todos los edificios que alberguen más de un local deberán construirse con canalización para instalaciones telefónicas desde el viario exterior a cada local. Las canalizaciones discurrirán por el espacio libre de parcela y elementos de circulación interior, siendo accesibles desde éstos.

Las líneas de acometida a la edificación, salvo para la vivienda unifamiliar, deberán ser subterráneas, debiendo resolverse en el proyecto esta circunstancia de acuerdo con la normativa de la compañía suministradora.

2. En los edificios de más de una vivienda se establece la obligatoriedad de canalización de instalación de interfonía desde cada local de vivienda al portal y, en su caso, cancela en el cerramiento de la parcela. La canalización discurrirá por elementos comunes y será accesible desde éstos.

3. Toda edificación que albergue locales de uso residencial o sedes de firmas mercantiles tendrá buzones o casilleros para recepción de correspondencia en lugar accesible para los servicios de Correos. En las edificaciones de vivienda colectiva se dispondrá de espacio destinado a tal fin, en algún elemento de circulación interior resguardado de las inclemencias meteorológicas.

4. En los edificios de más de una vivienda y en los destinados a otro uso que haga previsible la instalación de equipos receptores de televisión o de radio en frecuencia modulada, se instalará antena colectiva al efecto, con elementos de distribución de la señal a los locales. La canalización se realizará por elementos comunes y será accesible desde éstos. Se prohíbe la colocación de antenas en fachadas, así como la instalación a través de éstas de cables transmisores de la señal.

5. En los edificios que alberguen actividades que lo precisen, podrá instalarse antenas de transmisión aérea de señal electromagnética, que deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto suponga para el medio, y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos. Este tipo de instalaciones podrá limitarse, condicionarse e incluso prohibirse en edificios catalogados en razón de su interés históricoartístico.

6. Hasta que sea redactada una ordenanza municipal sobre las condiciones de instalación de antenas en el término municipal de Alicante o se apruebe una regulación de ámbito estatal o autonómico, se permitirá la instalación provisional de antenas destinadas a la telefonía móvil siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

A) Documentación:

1. Proyecto técnico, suscrito por técnico/s competente/s en la/s materia/s, que contenga:

- Memoria justificativa y planos de localización y constructivos de la instalación (antenas y contenedores de las instalaciones)
- Características de la instalación referente a la determinación de emisiones producidas por ruidos, vibraciones, ondas electromagnéticas, etc.
- Análisis de los impactos visuales producidos en el entorno en donde se ubique, conteniendo memoria justificativa y documentación gráfica del impacto visual que la instalación puede representar en el entorno especialmente en la imagen urbana y su percepción desde el nivel de la vía o espacios públicos.

Medidas correctoras para la eliminación de los posibles impactos producidos

2. Declaraciones en la que los promotores de la instalación asuman los compromisos siguientes:

- Compromiso de no causar efectos nocivos a la salud.
- Compromiso de mantenimiento de la instalación en perfectas condiciones de seguridad, estabilidad y ornato.
- Compromiso de aceptar el desmontaje de la instalación, cuando lo requiera el Ayuntamiento, por contravenir la normativa que se promulgue, o su sustitución por otra instalación de tecnología más avanzada que implique menos riesgo para la salud o menor impacto visual, sin poder solicitar por ello ningún tipo de indemnización.
- Permiso de la comunidad de propietarios cuando la instalación se realice en la cubierta de un edificio de propiedad horizontal.

B) Condiciones de implantación:

1. No se autorizarán antenas que no sean compatibles con el entorno o provoquen impactos visuales en la imagen urbana.

2. No se autorizará la instalación de antenas en Bienes de Interés Cultural ni en edificios o entornos protegibles.

3. Si la instalación se realiza sobre la cubierta de un edificio los contenedores que alberguen las instalaciones se deberán situar de forma que queden retranqueados un mínimo de 3 m respecto a las fachadas y sin que su ubicación impida la circulación para realizar los trabajos de conservación y mantenimiento del edificio

C) Tramitación de las solicitudes:

1. La solicitud de licencia de antenas se someterá al procedimiento de autorización de actividades calificadas establecido en la vigente Ordenanza Municipal Reguladora del Procedimiento para otorgar licencias municipales.

2. La licencia se concede con carácter provisional, pudiendo ser revisada a instancia del Ayuntamiento transcurrido 2 años desde la concesión, a fin de garantizar su adaptabilidad a la tecnología más avanzada del momento.

3. Las antenas existentes antes de la entrada en vigor del presente apartado deberán legalizar la instalación efectuada, para lo cual tendrán que solicitar la correspondiente licencia municipal, debiendo presentar la documentación exigida con carácter general y cumplir los requisitos exigidos en este apartado.

Art. 79. Aparatos elevadores. [\[MP /1\]](#)

1. Será obligatoria su existencia si la altura entre el nivel de la acera, medido en el eje del portal, y el nivel del pavimento de la última planta de acceso a locales o viviendas fuera superior a 12 m., o el número de plantas o alturas construidas fuera superior a cuatro, cualquiera que fuera su uso.

Será obligatoria la existencia de un segundo ascensor si, la altura medida de la misma manera que el caso anterior, fuera superior a 26 m., o si el número de locales o viviendas servidas por el ascensor fuera superior a 28.

Con objeto de hacer un itinerario practicable para personas con movilidad disminuida, al menos un ascensor contará con las siguientes características:

- a) Las puertas, tanto de la cabina como las de acceso a cada planta, tendrán un hueco libre con un ancho mínimo de 0'80 m. y serán automáticas.
- b) La cabina del ascensor tendrá, como mínimo, unas dimensiones libres de 0'90 x 1'20 m., siendo la menor dimensión la que se enfrenta al hueco de acceso al mismo. La superficie mínima será de 1'20 m².
- c) El desnivel máximo entre el umbral de la cabina y el correspondiente a la puerta de acceso a cada planta será de + 20 milímetros.

Las mesetas de acceso desde el ascensor a cada planta tendrán un ancho mínimo de 1'20 m.

2. Igualmente será obligatoria su existencia en todo local con piezas habitables con cotas de piso de desnivel entre ellas mayores de 8'00 m. Se exceptúan de esta regla las viviendas unifamiliares y aquellos locales cuya actividad específica haga manifiestamente innecesario o contraproducente la instalación de ascensor.

Para el caso de desniveles inferiores a 12'00 m., podrá sustituirse el ascensor por escaleras mecánicas que presten el mismo o superior servicio.

3. La instalación de ascensor, que habrá de servir a todas las piezas del edificio donde se instale, aunque estén por debajo del tope de altura que lo hace obligatorio, no elimina ni minorra los requisitos de rampas, escaleras y demás elementos construidos para asegurar la accesibilidad a los locales, salvo que en la normativa particular se especifique lo contrario.

4. En la instalación de ascensores, sin perjuicio del cumplimiento del "itinerario practicable" prescrito en el artículo 63.3, se observarán las condiciones siguientes:

- a) El vano de acceso a cada local estará a menos de 1'70 m. de desnivel de la parada asignada, que estará unida sin solución de continuidad con los elementos de circulación interior de la edificación.
- b) La plataforma de arranque del ascensor en planta de acceso se situará a un desnivel inferior a 1'70 m. con respecto a la rasante del portal en la entrada del edificio.
- c) La capacidad de carga, velocidad, número de paradas y demás elementos de la instalación, se realizarán según la normativa sectorial aplicable.
- d) El conducto del ascensor y del cuarto de máquinas deberán dotarse del debido aislamiento de vibraciones y ruidos para no producir molestias a los locales contiguos.

5. Se podrán instalar montacargas, montaplatos y otros aparatos elevadores cuando así convenga a las necesidades de la edificación y usos que ella albergue.

Art. 80. Condiciones de confort higrotérmico y aislamiento. [\[MP /1\]](#)

1. Confort higrotérmico.

La temperatura superficial de los paramentos de la edificación, por su parte interior, no será inferior a la temperatura de rocío, en evitación de condensaciones y humedades interiores.

En los espacios interiores de vivienda se darán las condiciones necesarias para que los parámetros que miden la satisfacción de esta exigencia -temperatura, velocidad del aire y humedad relativa -se mantengan en condiciones de confort, facilitándose así la higiene de los usuarios y la buena conservación de la vivienda.

La temperatura superficial de la cara interior de los paramentos será, en todo caso, superior a la de punto de rocío del aire interior, para asegurar la ausencia de condensaciones en dichos paramentos.

2. Estanqueidad.

En el contacto del edificio con el exterior o con el terreno, estará garantizada la estanqueidad frente al agua.

3. Atenuación acústica.

Entre viviendas, instalaciones del edificio, zonas comunes y locales del edificio de uso distinto al de vivienda, se asegurará en la compartimentación el aislamiento acústico adecuado, que evite interferencias entre los diferentes usos.

En los espacios interiores no existirán ruidos que impidan desarrollar las funciones para las que estén destinadas, produciendo molestias o incomfort, haciendo difícil la concentración, añadiendo fatiga o impidiendo el sueño. Asimismo, se procurará la nointeligibilidad de la palabra humana entre locales contiguos.

Las condiciones de aislamiento acústico serán las establecidas en la NBE-CA/81 y demás disposiciones de obligada observancia.

4. Las condiciones de aislamiento térmico serán las establecidas en la NBE-CT/79 y demás disposiciones de obligada observancia.

Art. 81. Instalaciones de climatización.

1. Sin perjuicio de lo que establezca la normativa sectorial en razón de los diferentes usos, en todas las piezas habitables se exige la dotación de instalación de calefacción o aire acondicionado que mantenga la temperatura ambiente por encima de 16° C.

2. La salida de aire caliente procedente de instalaciones de refrigeración no se realizará sobre la vía pública, sino, preferentemente, en la cubierta del edificio, patio o espacio libre de parcela.

Cuando, por tratarse de edificios ya existentes, no resultaran posibles las soluciones apuntadas, podrá realizarse la salida del aire a vía pública, siempre que el punto de salida esté a una altura de, como mínimo, 3'00 m. sobre el nivel de la acera, que se encuentre protegido con rejilla y que no produzca goteos u otras molestias similares.

3. Los equipos y canalizaciones se integrarán adecuadamente en la edificación en espacios habilitados al efecto y, si fueren comunes a varios locales, serán accesibles desde los elementos de circulación interior. En los proyectos de obras de nueva edificación y de reestructuración, se tendrán en cuenta las limitaciones señaladas en este artículo, así como las que pudieran derivarse de las condiciones estéticas de la edificación, a fin de prever los espacios necesarios para las instalaciones de climatización e incluso para la evacuación de humos y gases derivados de las combustiones propias de tales equipos.

Art. 82. Garajes y aparcamientos en los edificios. [\[MP /1, MP /5, MP /28.2\]](#)

1. Cuando así se establezca en las presentes Normas Urbanísticas, se dispondrá en los edificios dotación de aparcamientos de los vehículos de sus usuarios, con independencia de la existencia en las proximidades de otros aparcamientos públicos o privados.

Tanto los garajes y aparcamientos públicos o privados que se proyecten en las zonas autorizadas como los derivados del cumplimiento de aquella dotación de aparcamientos observarán las reglas establecidas en el presente artículo y, en su caso, en el artículo 104.2.

Se admite la mancomunidad de garajes.

2. La obligatoriedad de previsión de aparcamiento podrá ser eximida o condicionada por el Ayuntamiento cuando se dé alguna de las circunstancias siguientes:

a) Nuevos usos que se instalen en edificaciones existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y cuya tipología de edificación lo impida, dificulte o desaconseje.

b) Cuando se trate de obras de nueva edificación que tengan su acceso a través de vías cuyas características y funciones impidan la provisión de aparcamientos.

c) Cuando se trate de obras de nueva edificación o de reestructuración de edificio existente, y la parcela en cuestión tuviera una superficie inferior a 250 m², o un diámetro del círculo inscribible inferior a 15 m.

d) En áreas de edificación en manzana cerrada cuando las plazas resultantes fueren inferiores a 5.

En los casos en que así se permita en las presentes Normas Urbanísticas, podrá resolverse total o parcialmente la obligatoriedad de dotación de aparcamientos en parcela distinta a la que alberga la edificación a la que se exige dicha dotación.

3. La cuantía de esta obligación viene determinada en las normas de uso contenidas en el Título IV de las presentes Normas Urbanísticas. Cuando se exprese en unidades de aparcamiento por m², esta cuantía se referirá si no estuviere especificado expresamente a la superficie útil de los diversos locales que integran la edificación en las zonas de suelo urbano no incluidos en Areas de Planeamiento Anterior (Clave APA en los Planos de Calificación), Areas de Planeamiento Diferido (Clave APD), Areas de Normativa Anterior (Clave NA). En estas áreas así como en el suelo urbanizable se estará a lo dispuesto en sus instrumentos específicos de ordenación.

En ambos supuestos la obligación se refiere a plazas de aparcamiento para turismos.

4. La localización de los aparcamientos necesarios podrá ser en el espacio libre de parcela o en espacio construido de la misma, o bien en espacio mancomunado a varias parcelas próximas.

Cuando se disponga en el espacio libre de parcela, si es en superficie se respetará en lo posible el arbolado, y si es en construcción subterránea su forjado resistirá 0'80 m. de tierra en conjunción con el resto de instalaciones previstas en el referido espacio libre, procurando disponer sobre la construcción las que no requieran jardinería.

5. Cada plaza de aparcamiento ocupará una porción de suelo plano, con tratamiento adecuado, escasa pendiente, señalizado y accesible por el vehículo con facilidad de maniobra. En la normativa de usos se señala la cuantía y clase de las plazas que deberán preverse para cada uno de ellos que, en todo caso, tienen el carácter de mínimo.

Si se previeran más de 32 plazas para automóviles, 1 de cada 33 o fracción tendrá unas dimensiones de 3'00 x 4'40 m y será accesible para minusválidos.

La clasificación de las plazas de aparcamiento es:

	Longitud (m.)	Latitud (m)
Turismos	4'50	2'20
Industrial	6'0	2'5
Pesado	9'0	3'0
Motocicletas	2'5	1'5

6. El acceso del aparcamiento vendrá señalado expresamente en el proyecto de obras de edificación correspondiente o, en caso contrario, deberá ser objeto de autorización municipal expresa. Podrá ser condicionado, modificado o denegado por el Ayuntamiento en base a razones de escasa visibilidad, puntos de gran concentración de tráfico, o respeto al arbolado existente en las vías públicas. La localización del acceso al aparcamiento, en los supuestos específicos podrá ser indicada en la correspondiente cédula urbanística.

7. Cuando la provisión de plazas de aparcamiento se realice en espacios edificados o garajes, éstos podrán emplazarse en planta baja o sótano de los edificios destinados a viviendas, en edificaciones subterráneas en los espacios libres de parcela, o en edificio exclusivo.

8. En su diseño, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

a) Zaguán: será independiente funcionalmente del acceso de vehículos.

b) Acceso de peatones: en aparcamientos se dispondrá de un acceso peatonal independiente de la rampa de acceso de vehículos. Cuando este acceso se realice por rampa o escalera, éstas cumplirán lo especificado en el artículo 63 referente a circulaciones horizontales y verticales del edificio.

c) Huecos de acceso: la anchura mínima de huecos de acceso y mesetas cumplirá con las siguientes limitaciones:

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

En aparcamientos con capacidad superior a 100 plazas, el hueco de acceso será de 6'00 m., o bien tendrá dos huecos independientes con la anchura definida anteriormente en función del ancho de calle.

Todos los aparcamientos dispondrán de una meseta con anchura igual al hueco mínimo y con un fondo mínimo de 5'00 metros, sin incluir en esta superficie la de uso público, y con pendiente menor del 5%.

Si la puerta del aparcamiento se sitúa en el plano de fachada o en la meseta tendrá el ancho mínimo de éstas.

Si la puerta del aparcamiento se sitúa en contacto con la rampa tendrá el ancho mínimo de ésta.

d) Rampa: cumplirá con las siguientes limitaciones:

- Recta: pendiente no mayor del 16%.
- Curva: pendiente no mayor del 12%.
- Radio de giro mínimo en el eje: 6 m.
- Ancho de rampa mínimo: 3'00 m. Las rampas que sirvan a más de 100 plazas tendrán un ancho mínimo de 6 m. con dos sentidos de circulación diferenciados o existirán dos rampas independientes con un ancho de 3 m. cada una.

e) Montacoches: Se permite la instalación de aparatos elevadores para coches únicamente en los casos en que queda eximida la obligación de previsión de aparcamiento en base a las circunstancias establecidas en los apartados c) y d) del punto 2 de este artículo o quede demostrado, fehacientemente, la imposibilidad del acceso a través de una rampa con las condiciones establecidas en el apartado d) anterior. Además, la entrada y salida de los vehículos al montacoches desde la vía pública deberá realizarse sin que haya que realizar maniobra de marcha atrás. Estas instalaciones deberán cumplir las condiciones siguientes:

El proyecto contendrá una memoria justificativa sobre la imposibilidad de disponer de rampas de acceso y un croquis en el que se demuestre el cumplimiento de las dimensiones exigidas y de la maniobrabilidad de los accesos, para lo cual deberán grafarse las condiciones de la calle (ancho, banda de aparcamiento, mobiliario urbano existente, etc.) y la disposición del vehículo en la trayectoria de las entradas y salidas.

La plataforma elevadora tendrá una profundidad de mínima de 4'50 m. y la puerta de acceso tendrá un hueco libre de paso mínimo de 2'50 m. Esta plataforma podrá tener la consideración de meseta previa a la que se refiere este artículo y el Código Técnico de la Edificación (CTE)

La puerta de acceso al aparato elevador se dispondrá entre la línea de fachada y un retranqueo de 4'50 m, de manera que se pueda hacer la maniobra de entrada y salida frontalmente, sin realizar marcha atrás, con un radio de giro de 4'50 m., medido en el eje del carril de circulación de la calzada.

El número máximo de plazas de aparcamiento por cada aparato elevador será de 20 plazas o fracción.

Cuando se instalen aparatos elevadores como único acceso vehicular al aparcamiento, el número máximo de sótanos será de 3 plantas.

f) Distribución interior: cumplirá las siguientes limitaciones:

- Altura libre: 2'20 m.
- Número máximo de plazas: no mayor que la superficie útil total en m². (incluyendo aceras, pasillos maniobra, etc.) dividida por 20 m².
- Dimensión mínima por plaza: 2'20 x 4'50 m. de anchura y longitud, libres de soportes estructurales.
- Ancho de calle mínimo: 3'00 m.
- Radio de giro mínimo en el eje: 4'50 m.
- Sólo se tendrá que hacer maniobra para estacionar el vehículo, dejando para ello un espacio libre en el frente de la plaza de al menos 4'50 m. x 2'20 m.

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

- Meseta: superficie mínima 2'70 x 2'50 m. Pendiente máxima del 6%.
- Huevo de acceso mínimo: 2'70 m.
- Superficie mínima de garaje: 14 m².
- Dimensiones mínimas: 2'55 x 4'80 m. (anchura y longitud).

h) Iluminación: en aparcamientos, la iluminación artificial se efectuará exclusivamente mediante lámparas eléctricas conforme al REBT.

i) Ventilación: la evacuación de gases del interior del aparcamiento se efectuará siguiendo alguno de los siguientes sistemas:

- Ventilación natural: ésta se producirá a través de huecos abiertos al exterior o a patios interiores de uso exclusivo a los que no recaigan huecos de otros locales o viviendas.

La superficie mínima de ventilación será de 1 m² de hueco por cada 200 m² de superficie de aparcamiento, y los huecos se situarán de forma que se produzca ventilación cruzada.

En el caso de ventilar a fachada o a patios de manzana, los huecos de ventilación estarán separados suficientemente de cualquier hueco de viviendas u otros locales, para evitar interferencias entre ellos.

- Ventilación mecánica: realizada por medios mecánicos garantizando la renovación del aire viciado del interior con un caudal mínimo de 250 m³/hora, por plaza de aparcamiento.

Los conductos de extracción serán exclusivos del aparcamiento no pudiendo conectarse a ellos otro tipo de locales o viviendas.

En aparcamientos con capacidad superior a 100 plazas deberán existir simultáneamente los dos sistemas de ventilación natural y mecánica, descritos anteriormente.

j) Protección contra el fuego: los aparcamientos cumplirán las condiciones de protección contra incendio, según la normativa vigente.



TITULO IV CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS Y ACTIVIDADES

CAPITULO 1º: IMPACTO AMBIENTAL

Art. 83. Concepto y alcance. [\[MP /1\]](#)

1. Las condiciones de impacto ambiental son las que se imponen a las actividades, a los espacios en que éstas se desarrollan y a sus instalaciones, para evitar el deterioro del medio ambiente.

Las condiciones establecidas en este Capítulo serán de aplicación, con los efectos prevenidos en el artículo 10 de las presentes Normas Urbanísticas, a los usos y actividades existentes y a los nuevos que se implanten.

2. En suelos clasificados como urbanos o urbanizables, no podrán instalarse otras actividades que las autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas por tratarse de actividades inocuas, o bien porque dispongan de las medidas correctoras precisas.

Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos urbanos no industriales, deberá cumplir las condiciones que para cada uso se establecen en el presente Título de las Normas Urbanísticas.

3. Se podrán desarrollar por el Ayuntamiento Ordenanzas Especiales para la regulación de los efectos de las actividades, que desarrollarán los criterios contenidos para cada tipo de impacto en los artículos siguientes. Sin perjuicio de ello, y hasta tanto se redacten dichas Ordenanzas, lo dispuesto al respecto en este Título será de aplicación directa.

4. La medición de los efectos de las emisiones y vertidos que se pormenorizan en este Capítulo se realizará en los lugares que se indican para cada tipo de emisión o en los que señale la Ordenanza Especial correspondiente; en su defecto, se seguirán estos criterios:

a) La emisión de contaminantes aéreos, emisiones radiactivas o destellos luminosos, en el punto o puntos en que sean las mismas más aparentes.

b) Los ruidos, vibraciones y olores en el perímetro del local, o de la parcela si la actividad es única en ella.

5. Las condiciones establecidas en este Capítulo que sean coincidentes con las reguladas en el Decreto 85/1989 del Consell de la Generalitat Valenciana sobre Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, se modificarán automáticamente, sin necesidad de modificaciones del Plan General, si lo fuesen en la normativa de la Comunidad.

Art. 84. Emisiones aéreas de contaminantes.

1. La emisión de sustancias contaminantes no podrá realizarse libremente, sino que serán evacuadas al exterior a través de conductos o chimeneas. Estará exenta de cenizas, polvos, humos, vapores, gases u otras formas de contaminación que pudieran resultar dañinas para la salud de las personas, los bienes inmuebles, el decoro urbano o la riqueza animal o vegetal.

2. La Ordenanza Especial que se redacte al efecto versará, al menos, sobre los siguientes aspectos:

a) Contaminantes: partículas sólidas, oxidantes fotoquímicos y gases.

b) Regulaciones: altura de los elementos conductores de las emisiones; límites generales de emisión de los contaminantes más usuales (partículas y humos visibles, dióxido de azufre, ácido sulfúrico, óxido de nitrógeno, compuestos orgánicos); límites generales de emisión de otros contaminantes (plomo, óxido de mercurio); límites de emisión de actividades específicas (incineradores de residuos sólidos, centrales térmicas, cementeras y caleras, fabricación de hormigones, instalaciones de almacenamiento de productos petrolíferos, plantas de tratamiento de aguas residuales, fábricas de fertilizantes, almacenamiento y manipulación de graneles, transformación del aluminio).

c) Tolerancias: por periodo de encendido, por situaciones (medio rural o polígonos industriales), actividades existentes y medidas correctoras, transitoriedad.

d) Unidades de medida, métodos y lugares de medición.

Art. 85. Emisión de ruidos y vibraciones.

1. La emisión de ruidos cumplirá los límites que se señalan en los cuadros siguientes:

LIMITES DE LA EMISIÓN DE RUIDOS TRANSMITIDA AL EXTERIOR

ACTIVIDAD LINDANTE	DIA	NOCHE
Residencial	50 dba	40 db
- Comercial	60	50
Terciaria		
- No comercial	55	45
- En general	50	40
Equipamiento		
- Sanitario	45	35
Industrial	65	60
Residencial en medio rural	55	45

LIMITES DE LA RECEPCIÓN DE RUIDOS EN LOS LOCALES

ACTIVIDAD LINDANTE	DÍA	NOCHE
Residencial	35 dba	30 dba
Terciaria		
- Comercial	55	55
- Hoteles	40	35
- Oficinas	45	40
Equipamiento		
- Docente	35	30
- En general	40	35
- Sanitario Social Asistencial	25	20
- Ocio	40	40

2. No se permitirá ninguna emisión de vibración detectable directamente, sin instrumento de medida.

3. La Ordenanza Especial que se redacte al efecto versará, al menos, sobre los límites de las vibraciones y ultrasonidos admisibles, las unidades de medida y lugares de medición y las tolerancias.

Art. 86. Emisión de olores.

1. Toda actividad para poder situarse en medio urbano, incluso si se trata de polígonos industriales, no podrá realizar operaciones que generen la emisión de gases o vapores con olor desagradable directamente perceptible.

2. La cuantificación numérica de los olores y la determinación de los niveles de tolerancia, según los ámbitos donde se ubique la actividad y según los usos de la misma, se realizará en la Ordenanza Especial que se redacte.

Art. 87. Emisiones de radiactividad, deslumbramientos y perturbaciones eléctricas.

1. Se prohíbe la emisión de radiaciones peligrosas por cualquier actividad. Las actividades relacionadas con la radiactividad se registrarán por la normativa estatal específica de obligada observancia.
2. Los deslumbramientos producidos por fuentes luminosas de gran intensidad o por procesos de incandescencia a elevadas temperaturas, no serán perceptibles fuera del espacio en que se produzcan y, si fueran al aire libre, fuera de la parcela respectiva. Se admiten tolerancias cuando se trata de soldaduras en la construcción de edificios, con la aplicación de las oportunas medidas correctoras.
3. Las perturbaciones eléctricas producidas por una actividad no afectarán a otras instalaciones, equipos o aparatos distintos de los que las produzcan y que fueran de distinto titular o usuario.

Art. 88. Vertido de aguas residuales.

1. Las aguas residuales procedentes de actividades industriales se decantarán, en primera instancia, en la propia industria y verterán al alcantarillado municipal, salvo que se trate de industria aislada en el medio rural que resuelva su vertido al terreno, cauce público o al mar, con las condiciones que le imponga la autorización expresa al efecto.
2. Se redactará Ordenanza Especial sobre Condiciones y Uso del Alcantarillado, que desarrollará los criterios contemplados en estas Normas Urbanísticas y señalará, al menos:
 - a) Las condiciones de la obra civil de las instalaciones.
 - b) Las condiciones de vertido al alcantarillado, con determinación de las sustancias con prohibición absoluta de vertido, o con limitaciones cualitativas o cuantitativas, a fin de proteger la red o garantizar el correcto funcionamiento de las instalaciones de depuración.
 - c) Las variaciones temporales.
 - d) Las condiciones excepcionales de vertido al terreno, cauce público o mar, tanto en lo que se refiere a la obra civil como al efluente.

Art. 89. Residuos sólidos.

1. Todo titular de una actividad productora de residuos sólidos de carácter doméstico o residuos sólidos urbanos, deberá utilizar el Servicio Municipal de Recogida de Basuras allí donde esté establecido y en las condiciones que rijan para el mismo, debiendo almacenar dichos residuos hasta su recogida, en el local o edificio donde éstos se producen, en adecuadas condiciones donde eviten la emisión de olores, gases y demás molestias.

Cuando se trate de otro tipo de residuos sólidos no admisibles por el Servicio Municipal correspondiente, el titular de la actividad que los produzca deberá almacenarlos transitoriamente, recogerlos, trasladarlos y depositarlos o destruirlos por su cuenta, bien directa o indirectamente, a fin de garantizar unas adecuadas condiciones medioambientales.

2. La Ordenanza Especial que se redacte desarrollará los criterios contenidos en estas Normas y en la Ley de 19 de Noviembre de 1975 sobre Desechos y Residuos Sólidos Urbanos, y versará, al menos, sobre los siguientes aspectos:
 - a) Definición del objetivo de regulación de la gestión integral de los residuos sólidos.
 - b) Clasificación de los residuos: de carácter inerte, urbanos, industriales, tóxicos y peligrosos.
 - c) Condiciones de almacenaje temporal.

- d) Servicios municipales de recogida.
- e) Condiciones de transporte.
- f) Condiciones y localizaciones de los vertidos de escombros, residuos sólidos urbanos, residuos industriales y plantas de incineración o transformación.

CAPITULO 2º: CONDICIONES DE LOS USOS RESIDENCIALES

Art. 90. Concepto y clases de usos residenciales. [\[MP /1, MP /12\]](#)

1. Los usos residenciales comprenden las actividades propias del alojamiento permanente de personas. Las condiciones establecidas en este Capítulo serán de aplicación a las obras de nueva edificación (nueva planta y/o ampliación) que se realicen en parcelas, edificios o locales destinados a usos residenciales.

2. Atendiendo al carácter del grupo humano que alberga, el uso residencial puede ser:

a) Vivienda: todo espacio destinado a uso autónomo que permita el desarrollo de las funciones humanas, constituyendo un conjunto de espacios de uso privado y delimitado, existiendo conexión propia entre todos ellos sin necesidad de atravesar áreas de uso comunitario.

Corresponde al alojamiento estable de personas que configuran, generalmente, un núcleo familiar.

b) Residencia comunitaria: alojamiento estable de personas que no configuran un núcleo familiar.

3. Según la configuración de la edificación, la vivienda puede ser unifamiliar o colectiva.

En la vivienda unifamiliar la edificación configura un solo local que se sitúa en parcela independiente, con tipología de edificio aislado o agrupado horizontalmente con otros, resultando un edificio de uso exclusivo para una sola vivienda que tiene acceso desde la vía pública, bien directamente por recaer a ella el vano de entrada, bien indirectamente a través de espacios libres de la propia parcela acondicionados para tal función.

Es vivienda colectiva o agrupación residencial cuando en la parcela se edifica más de una vivienda, configurando normalmente una edificación con elementos comunes de circulación que proporcionan acceso y otros servicios a los diferentes locales, siéndole de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

4. Se consideran usos complementarios los despachos profesionales y los talleres artesanales o de reparación desarrollados por el titular u otro miembro del grupo humano que albergue el uso residencial, siempre que la suma de la superficie útil de las piezas destinadas a dichos usos complementarios no sea superior a la suma de la superficie útil de las restantes piezas habitables que integren el local.

5. A los efectos de su regulación por estas Normas, el uso de residencia comunitaria cumplirá las condiciones correspondientes al uso de vivienda si la superficie útil de los locales o edificaciones destinados a aquel uso no sobrepasa los 500 m², y se regirá por la normativa de los establecimientos hoteleros si sobrepasa dicha superficie.

6. Las condiciones de la vivienda (art. 91) y de los edificios destinados a vivienda (art. 92) son, básicamente, las establecidas por Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el Ámbito de la Comunidad Valenciana (Decreto 85/1989 de 12 de junio). Por ello, toda modificación o actualización de estas Normas implicará la modificación automática de estos artículos, excepto en aquellos aspectos en que existen diferencias entre la regulación de ambas normativas y es más restrictiva la municipal.

Art. 91. Condiciones de la vivienda. [\[MP /1\]](#)

1. La disposición de las piezas y sus vanos y huecos permitirá el recorrido de todas ellas sin necesidad de salida al exterior, salvo si se trata de vivienda unifamiliar o de usos complementarios de los residenciales, que pueden quedar separados, siempre que el acceso y comunicación se realice a través de espacios privativos de la misma vivienda.

2. La vivienda existente, a los efectos de su rehabilitación y restauración o para alcanzar los requisitos de habitabilidad mínimos exigibles por la normativa en vigor, deberá respetar las siguientes condiciones:

A. Condiciones espaciales.

1. Composición.

Toda vivienda estará compuesta, como mínimo, de los recintos compartimentados o habitaciones siguientes: dormitorio, baño y otra habitación, en la que podrán desarrollarse el resto de las funciones propias de la vivienda.

Tendrán consideración de vivienda-apartamento, la compuesta únicamente por un baño y un recinto para el resto de las funciones.

2. Compartimentación.

Los recintos compartimentados o habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguno utilice un dormitorio o el baño, como paso obligatorio a otra habitación. En viviendas de un único dormitorio, éste podrá ser paso obligado para el baño.

3. Dimensiones superficiales.

Toda vivienda tendrá una superficie útil mínima de 30 m², excepto la vivienda-apartamento que tendrá una superficie útil mínima de 24 m².

Las superficies útiles mínimas por habitación serán las siguientes:

- Cocina: 5 m²
- Estar-comedor: 12 m²
- Dormitorio: 6 m²

Toda vivienda dispondrá, al menos, de un dormitorio de 10 m².

En caso de que la cocina, estar y comedor constituyan un solo recinto, la superficie útil mínima de éste será de 14 m².

4. Dimensiones lineales.

La altura libre mínima de la vivienda será de 2'40 m. en dormitorios y estancias, admitiéndose descuelgues que reduzcan esta altura hasta 2'20 m., con ocupación en planta de cada recinto de hasta el 10% de su superficie. En pasillos, aseos y cocinas, la altura libre mínima será de 2'20 m.

La anchura mínima en pasillos será de 0'80 m., permitiéndose estrangulamientos de 0'70 m.

B. Condiciones de salubridad.

1. Iluminación.

Los recintos compartimentados o habitaciones con excepción de acceso, baño, despensa y trastero, dispondrán de huecos al exterior.

En las habitaciones, salvo aquella en la que se disponga la cocina, se permitirá que la iluminación natural se produzca a través de otra habitación o recinto iluminado mediante huecos al exterior, no siendo la suma de las superficies útiles de las habitaciones en segundas luces superior al 40% de la superficie útil total de la vivienda.

En todos los casos, la superficie de los huecos al exterior no será inferior al 10% del total de la superficie útil de los recintos iluminados a través de dichos huecos. Los huecos entre habitaciones o recintos cumplirán esta misma condición.

2. Ventilación.

Los huecos para iluminación, de cualquier recinto o habitación, serán practicables en una superficie no inferior a la tercera parte de la superficie mínima de iluminación indicada en el apartado de iluminación.

Los baños y los aseos no podrán ventilarse a través de otros recintos o habitaciones, por lo que si no poseen huecos de ventilación directa al exterior, se les dotará de un sistema de ventilación forzada con renovación continua de aire, o bien de un sistema de ventilación mecánica con un caudal mínimo de extracción de 10 l/seg.

C. Condiciones de dotación.

1. Instalaciones.

Toda vivienda contará al menos con las siguientes instalaciones en perfectas condiciones de uso:

- Red interior a la vivienda para suministro de agua a los aparatos sanitarios y electrodomésticos, en su caso.
- Red interior a la vivienda para suministro de energía eléctrica a puntos de consumo. El suministro podrá ser realizado por redes urbanas o soluciones alternativas en su caso.
- Red interior a la vivienda de desagüe de aparatos sanitarios y electrodomésticos, en su caso. Existirá cierre hidráulico en la salida de desagüe de lavabos, bidés, bañeras y duchas, bote sifónico registrable antes de su acometida a las bajantes.

2. Equipos y aparatos.

En cocina, existirá un equipo mínimo compuesto por: fregadero y espacios para cocina, horno, frigorífico y lavadora.

En baño, existirán como mínimo los siguientes aparatos: inodoro y lavabo con instalación de agua fría y ducha con instalación de agua fría y caliente.

3. Acabados superficiales.

Los paramentos de aseo y cocina serán lavables e impermeables, como mínimo, hasta 2'20 m. de altura desde el suelo.

3. En la vivienda de nueva planta, los espacios interiores de la vivienda, cuyo conjunto constituye la misma, permitirán desarrollar las funciones humanas elementales, estableciéndose los compartimentos necesarios para satisfacer los requisitos específicos de cada función. El dimensionado de estos espacios interiores será según la función o funciones asignadas y su posible compatibilidad en el espacio o en el tiempo.

Estos espacios, definidos por la función, podrán compartimentarse en recintos o habitaciones cuya denominación individualizada es la siguiente:

(a) Accesos	(b) Relación y ocio	(c) Ingestión alimentos	(d) Prepara alimentos	(e) Limpieza Cosas	(f) Formac. y trabajo	(g) Descanso	(h) Higiene
Acceso	Estar	Comedor	Cocina	Lavadero	Trabajo	Dormitorio	baño

Las condiciones que deberán respetarse son:

A. Condiciones espaciales

1. Composición.

Toda vivienda estará compuesta, como mínimo, de los recintos compartimentados o habitaciones siguientes: dormitorio, baño y otra habitación, en la que podrán desarrollarse el resto de las funciones propias de la vivienda. Las viviendas de más de tres dormitorios contarán como mínimo con dos baños, pudiendo ser uno de ellos un aseo.

Tendrá consideración de vivienda-apartamento la compuesta únicamente por un baño y un recinto para el resto de las funciones.

2. Relación entre los espacios.

Los espacios elementales se relacionan mediante un criterio de compatibilidad que implica superposición parcial o total de éstos si no existe simultaneidad de las funciones. Este criterio valora los espacios elementales como compatibles o no compatibles. También se aplica un criterio de conexión, de manera que el paso de un espacio a otro no suponga menoscabo de las funciones que se realizan en uno de ellos.

Para una fácil comprensión de las relaciones entre los ocho espacios elementales, se visualiza su relación en el cuadro adjunto según los dos criterios expuestos.

	A Acceso	E Estar	C Comedor	K Cocina	L Lavadero	T Trabajo	D Dormitorio
E estar	••••••						
C comedor	••••••	••••••					
K cocina	••••••	••••••	••••••				
L lavadero	*****	*****	*****	••••••			
T trabajo	*****	••••••	••••••	*****	*****		
D dormitorio	*****	*****	*****	*****	*****	••••••	
B baño	*****	◆◆◆◆◆	◆◆◆◆◆	◆◆◆◆◆	••••••	*****	*****

compatible

no compatible

no compatible

•••••• conectable

***** conectable

◆◆◆◆◆ no conectable

El lavadero, aseo y baño no serán paso obligado para acceder a otra habitación.

Los dormitorios podrán ser paso obligado para acceder a baño o aseo. Cuando la vivienda tenga más de un dormitorio, al menos un baño será accesible desde espacios de circulación de la vivienda.

Conforme a los anteriores criterios se obtienen, en función del programa, unos recintos o habitaciones que contienen un único espacio o varios espacios compatibles.

3. Dimensiones superficiales.

En cuanto a dimensionado, la superficie útil mínima de la vivienda en función del número de dormitorios será:

- Vivienda de 1 dormitorio: 30 m²
- Vivienda de 2 dormitorios: 40 m²
- Vivienda de 3 dormitorios: 55 m²
- Vivienda de 4 dormitorios: 70 m²

En el caso de vivienda-apartamento la superficie útil mínima será de 24 m². Las dimensiones superficiales mínimas por habitación serán:

- Cocina: 5 m²
- Estar-comedor: 14 m²
- Estar-comedor-cocina: 18 m²
- Dormitorio sencillo: 6 m²
- Dormitorio doble: 8 m²
- Dormitorio principal: 10 m²

Toda vivienda dispondrá al menos de un dormitorio de 10 m²

4. Dimensiones lineales.

La altura libre mínima de la vivienda será de 2'50 m. en dormitorios y estancias, admitiéndose descuelgues hasta 2'20 m. con ocupación en planta de cada recinto de hasta el 10% de su superficie. En pasillos, aseos y cocinas, la altura libre mínima será de 2'20 m. Las alturas mínimas anteriores se cumplirán, al menos, sobre las superficies mínimas exigibles a las habitaciones y a las viviendas, según el artículo anterior. El acceso a la vivienda, desde el edificio o desde el exterior, será a través de una puerta cuyo hueco libre no será menor de 0'80 m x 2'00 m. Además de este acceso, la vivienda tendrá un hueco al exterior con anchura mayor de 0'90 m. y superficie mayor de 1'50 m² para el traslado de mobiliario.

El hueco libre de paso entre habitaciones no será inferior a 0'70 m. excepto en baño o lavadero, que puede reducirse a 0'60 m.

La anchura mínima de pasillos será de 0'90 m. permitiéndose estrangulamientos de 0'80 m. Las figuras mínimas inscribibles en los recintos o habitaciones se reflejan en el siguiente cuadro:

FIGURA MINIMA EN METROS

A	B	C	K	L	T	D	B
Acceso	Estar	Comedor	Cocina	Lavadero	Trabajo	Dormitorio	Baño
Vestíbulo Ø = 1'10	3 x 2,50	Ø = 2.50	-	-	D.p.: 2,60 x 2,40 D.p.: 2,60 x 2,00 ó 4,10 x 1,80 D.s.: 1,80 x 1,80		Baño Ø = 1,20 Aseo Ø = 0,90

La dimensión de los huecos de paso, anchos mínimos y figuras mínimas inscribibles en los recintos o habitaciones anteriormente indicados, no son de aplicación en viviendas para personas con movilidad disminuida que se regirán por su reglamentación específica.

B. Condiciones de salubridad

1. Iluminación

Los recintos compartimentados o habitaciones con excepción de acceso, baño, despensa y trastero, dispondrán de huecos al exterior acristalados para su iluminación.

La superficie deberá estar comprendida entre los 0'70 m. y los 2'20 m. de altura. La iluminación cenital puede ser complementaria pero no sustitutiva de la descrita.

Los posibles estrangulamientos que se produzcan en el interior de las habitaciones para alcanzar huecos de fachada, no tendrán una profundidad, hasta el hueco, superior a la anchura del estrangulamiento.

Al menos una pieza habitable de la vivienda dará a la calle, espacio libre público, patio abierto a fachada, o espacio libre privado si dispone de luces rectas de, al menos, 10'00 m y se trata, en este caso, de edificación aislada.

Al menos el 35% de la superficie útil de la vivienda se iluminará a través de huecos que recaigan directamente a vía pública, patio de manzana o patios del tipo I (ver artículo 92.3.A). El estar necesariamente estará incluido en esta superficie.

Existirán sistemas permanentes para el oscurecimiento en las habitaciones destinadas a estancia y reposo.

2. Ventilación.

Los huecos de iluminación serán practicables, al menos, en la tercera parte de la superficie mínima de iluminación definida anteriormente, para la ventilación de los recintos o habitaciones.

En la cocina existirá, además de huecos de iluminación, un sistema de ventilación mecánica con conducto independiente, preferentemente vertical, para la extracción de humos y gases de la cocción de alimentos, con un caudal mínimo de 30 l/seg. Asimismo, es conveniente disponer también de un sistema de ventilación forzada.

Todos los aparatos que utilicen combustibles para su funcionamiento tendrán resuelta la evacuación al exterior de los humos y gases de combustión. Si el baño o aseo no tuviese huecos de iluminación y ventilación directa al exterior, dispondrá de un sistema de ventilación forzada con renovación continua del aire.

Los sistemas de ventilación forzada serán independientes según el uso. Así, a un mismo colector no acometerán conductos de ventilación de baños y de cocinas u otros recintos simultáneamente. No se acometerá a ningún sistema de ventilación forzada conductos de salida de humos de combustión o de ventilación mecánica.

Las condiciones que reunirán los sistemas de ventilación forzada continua mediante conducto, serán las siguientes:

- a) Un solo colector servirá un máximo de siete plantas.
- b) Todos los conductos deben ser verticales y realizados en material incombustible. La parte superior de la chimenea de ventilación debe coronarse con un aspirador estático.
- c) El colector y conductos individuales estarán debidamente aislados del ambiente exterior, para evitar pérdidas de temperatura que dificulten el tiro correcto del conducto colector.
- d) El colector tendrá una sección mínima de 400 cm². y los conductos individuales una sección mínima de 150 cm².

3. Atenuación acústica.

Se proveerá el aislamiento acústico necesario, conforme a lo especificado en la NBE-CA vigente.

C. Condiciones de dotación

1. Instalación.

Toda vivienda contará al menos con las siguientes instalaciones:

- Red interior de suministro de agua fría y caliente con sistema de calentamiento individual o colectivo, todo ello conforme a las Normas Básicas para las Instalaciones Interiores de Suministro de Agua. Deberá garantizarse la independencia parcial de la instalación por medio de llaves de paso en cada local húmedo o en cada uno de sus aparatos sanitarios.

- Red interior de suministro de energía eléctrica para iluminación y usos domésticos. En el caso de suministro a través de red cumplirá el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión vigente para el nivel adecuado de electrificación.
- Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y electrodomésticos, en su caso. Existirá cierre hidráulico a la salida de desagüe de cada aparato mediante sifón individual, o bien podrán ser sustituidos éstos, por bote sifónico registrable interpuesto entre los desagües de los aparatos y bajante, con excepción del inodoro. La conexión a la red de evacuación del edificio se efectuará conforme a la NTE-ISA.
- Redes interiores de antena de TV y teléfono. En edificios de más de una vivienda, existirá, además, una instalación de interfonía para comunicar estas viviendas con el acceso exterior del edificio.

2. Equipos y aparatos.

Los cuartos húmedos (cocina, lavadero, baño y aseo) dispondrán de los siguientes

Cocina:	Un fregadero con suministro de agua fría y caliente y evacuación con cierre hidráulico. Espacio para cocina, horno y frigorífico.
Lavadero	Deberá existir un espacio para lavadora de ropa o para lavadero, con toma de agua, desagüe y conexión eléctrica.
Baño	Un inodoro con suministro de agua y evacuación con cierre hidráulico. Un lavabo, un bidé y una ducha o bañera con suministro de agua fría y caliente y evacuación con cierre hidráulico.
Aseo	Un inodoro y un lavabo en las mismas condiciones que los anteriores.

Deberá existir una solución arquitectónica que garantice el tendido de la ropa al ambiente exterior protegido de las vistas desde el exterior del edificio. En cualquier caso, se tendrán en cuenta las prescripciones del artículo 92.3.B.

3. Acabados superficiales.

Los cuartos húmedos (cocina, lavadero, baño y aseo) irán revestidos con material lavable e impermeable hasta una altura mínima de 2'00 m. El revestimiento en el área de cocción será además incombustible.

En caso de cocinas situadas en el mismo recinto del estar o comedor, se revestirán los paramentos en contacto con el mobiliario o equipo específicos de cocina, con material lavable e impermeable hasta una altura mínima de 2'00 m. y en el área de cocción será además incombustible.

4. Las viviendas que, por autorizarse como uso complementario, se integren en los locales propios de un establecimiento mercantil, se dispondrán de forma que, si fuere posible, tengan acceso directo desde el exterior, configurándose como si de un local independiente se tratase. En todo caso se mantendrá la debida independencia, de forma que la vivienda se organice con sus propios elementos de circulación interior, a los que sólo accederán las piezas de la misma, y desde los que se accederá por paso único a los elementos de circulación de la parte del local que alberga el uso principal.

Art. 92. Condiciones de los edificios destinados a vivienda. [\[MP /1\]](#)

1. Se aplicará lo dispuesto en este artículo a la edificación cuyo uso predominante, en una proporción superior al 50% de la superficie útil de los locales que la integran, sea el de vivienda.

2. Los edificios existentes, a los efectos de rehabilitación y restauración o para alcanzar los requisitos de habitabilidad mínimos exigidos por la normativa en vigor, deberán respetar las siguientes condiciones:

A. Condiciones espaciales.

1. Patios de luces y patios de servicio.

En los patios de iluminación y ventilación, se podrá inscribir un círculo cuyo diámetro no sea inferior a 1/6 de la altura del mismo, contada desde su pavimento hasta su coronación de obra.

Para que a dichos patios puedan recaer los huecos del estar o dormitorios, se cumplirá, además, que el diámetro mínimo del círculo inscribible sea igual o mayor de 3 metros en patios comunitarios. En el caso de edificios de viviendas con patios privativos de una sola vivienda este mínimo podrá reducirse a 2 metros.

En el caso de existir patios de dimensiones inferiores a las anteriores, serán permitidos siempre y cuando la superficie iluminada y ventilada a través de ellos sea inferior al 40% de la superficie útil total de la vivienda. Los patios de servicio o patinillos, tendrán sección suficiente y serán practicables para su registro y limpieza.

2. Locales

Los locales no destinados a vivienda tales como los aparcamientos o garajes, estarán independizados de la vivienda.

En caso de existir establos o cuadras, estarán situados en construcciones anejas separadas del edificio destinado a vivienda.

B. Condiciones de salubridad.

1. Iluminación y ventilación.

La escalera comunitaria del edificio deberá estar iluminada y ventilada directamente a fachada o patio, o bien cenitalmente.

En escaleras con iluminación cenital, la superficie traslúcida deberá ser de, al menos, 2/3 de la totalidad de la planta de la escalera, existiendo además, una ventilación perimetral en el encuentro del acristalamiento con la caja de escalera.

2. Estanqueidad.

Las viviendas situadas en planta baja deberán estar aisladas del terreno por medio de una cámara de aire ventilada. En su defecto, deberá existir un sistema de impermeabilización que evite la aparición de humedades procedentes del terreno en la vivienda.

3. Los edificios de vivienda de nueva planta deberán cumplir las siguientes condiciones:

A. Patios.

Los patios del edificio pueden considerarse interiores o exteriores, según estén contenidos dentro del volumen del edificio o estén situados en la fachada del mismo.

Los patios interiores, en función de la heterogeneidad de usos a los que sirven, contarán con unas dimensiones mínimas para garantizar la menor interferencia de usos, dentro de los límites de las exigencias de salubridad. Se establecen cuatro tipos de patios:

Tipo 1. Estos patios podrán servir simultáneamente a cualquier tipo de habitación o espacio común, incluido el estar. En el caso de servir al estar, los parámetros de estos patios deberán tener tratamiento de fachada en su diseño y construcción, y serán utilizables como espacio comunitario.

Tipo 2. Estos patios podrán servir simultáneamente a cualquier tipo de habitación o espacio común, excepto al estar.

Tipo 3. Estos patios podrán servir a las mismas habitaciones que los del tipo 2, no permitiéndose que a ellos recaigan simultáneamente cocinas y dormitorios.

Tipo 4. Estos patios podrán servir únicamente a baños, aseos, lavaderos y a espacios comunes del edificio.

Las dimensiones que definen estos patios así como las habitaciones a los que pueden servir se reflejan en el cuadro siguiente. El diámetro mínimo de la circunferencia inscribible es variable según sea vivienda plurifamiliar o unifamiliar.

En los patios de tipo I, cuando el ancho del solar sea inferior al diámetro obtenido por aplicación del cuadro siguiente, se tomará como ancho del patio el del solar y como profundidad del patio el diámetro de la circunferencia obtenido.

TP	E	D	K	C	B,L y EC	0 min. Circ. Insc. (m)		
						S/HP	Vm en VP/U	
1	SIRVE					0,60 H	6,00/4,00	
2	NO	SIRVE					0,30 H	3,00/2,00
3		Uno/otro	SIRVE			0,20 H	3,00/2,00	
4		NO			SIRVE		0,15 H	2,00/1,50

SIGLAS: TP = Tipo de patio ; E = Estar ; D = Dormitorio ;

K =Cocina; B=Baño; L=Lavabo;

EC = Espacios comunes ;

0 min. circ. insc. (m) = Diámetro mínimo de la circunferencia inscribible en mts.

S/HP = Según altura H de patio.

Vm en VP/U = Valor mínimo en viviendas : plurifamiliar y unifamiliar.

En edificios de una o dos viviendas por planta, situados en solares de reducidas dimensiones en comparación con su altura edificable, los patios quedarán exentos del cumplimiento de las dimensiones mínimas anteriores, si existe una imposibilidad material de realizar una distribución racional en planta de las viviendas, debido a la desproporción existente entre la superficie mínima del patio exigible, según esta normativa, y la superficie del solar. En cualquier caso, habrá que cumplir con la regulación de los patios mínimos especificados en el artículo 70 anterior para los patios de tipo 1, 2 y 3. Los patios exteriores cumplirán las limitaciones al efecto contempladas en el punto 9 del mismo artículo.

B. Condiciones de salubridad.

1. Iluminación.

- Escaleras: en edificios de más de una vivienda, las escaleras contarán con iluminación natural, con un mínimo de un metro cuadrado por planta y en todas las plantas en las que haya viviendas. Esta no se producirá a través de balcones o terrazas de uso privado en evitación de su posible cierre.

La iluminación cenital será admisible hasta cuatro plantas, debiendo quedar un hueco central libre en toda la altura de la escalera, en el que se pueda inscribir un círculo de 1'10 m. de diámetro, y tendrá una superficie traslúcida superior a los 2/3 de la superficie en planta de escalera.

2. Ventilación.

- Fachadas y patios: en el diseño de fachadas y patios, tanto interiores como exteriores, para limitar posibles estrangulamientos, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

Desde un punto cualquiera de un hueco de iluminación y ventilación y en el plano horizontal que pase por dicho punto, se podrá observar sin obstrucciones, un segmento de L metros de longitud, paralelo a fachada y situado a L metros de ésta, de tal forma que el ángulo de visión que defina el punto con dicho segmento sea igual o superior a 45°. La dimensión L, en función del tipo de patio, tomará los siguientes valores:

TIPO DE PATIO	1	2 Y 3	4
L (m)	6'00 / 4'00	3'00 / 2'00	2'00 / 1'50

El valor mayor de L, de cada recuadro es aplicable a edificios de más de una vivienda y el menor a edificios de una vivienda.

En caso de patios cubiertos, existirá una salida de aire en su parte superior de, al menos 1/6 de la superficie en planta de patio. La cubrición del patio será traslúcida.

-Escaleras: las escaleras de edificios de viviendas tendrán ventilación directa, siendo sus huecos de iluminación practicables, al menos, en la sexta parte de la superficie mínima de iluminación definida anteriormente, no produciéndose a través de balcones o terrazas de uso privado.

En caso de iluminación cenital deberá existir una ventilación perimetral en el encuentro del acristalamiento con la caja de escalera.

3. Atenuación acústica.

Los elementos separadores entre distintos locales, viviendas y zonas comunes, contarán con el suficiente aislamiento al ruido aéreo y ruido de impacto, según la NBE-CA vigente.

4. Confort higrotérmico.

Estará garantizada, en condiciones normales, la estanqueidad de los cerramientos de fachada, cubiertas y suelos del edificio, frente al agua y viento.

Los registros de las persianas deberán ser estancos frente al agua y viento y estarán aislados térmicamente.

La pérdida global de calor del edificio, el diseño y cálculo de los elementos de compartimentación y cerramiento, y el sistema de calefacción existente, se ajustarán a la NBE-CT vigente y reglamentación específica de instalaciones.

5. Viviendas en planta baja.

Las viviendas situadas en planta baja deberán estar aisladas del terreno por medio de una cámara de aire ventilada y barrera antihumedad correspondiente. En su defecto, deberá existir un sistema de impermeabilización que evite la aparición de humedades en la vivienda procedentes del terreno.

Asimismo, para las viviendas situadas en planta baja y retranqueadas menos de 3 m. de la alineación oficial, se requerirá que el nivel del piso de las piezas que recaigan con huecos a dicha alineación o retranqueo se eleve, al menos, 0'80 m. sobre la rasante de la acera, y que sus huecos estén provistos de antepechos opacos de 0'80 m. de altura.

6. Viviendas en edificación abierta.

Salvo que resulte contradictorio con las condiciones impuestas por estas Normas, la edificación dispondrá sus volúmenes, fachadas, salientes y huecos de forma que se garantice a sus moradores condiciones adecuadas de privacidad, soleamiento y orientación favorable. En este sentido se garantizará a estancias y dormitorios las luces rectas de 10 m. a los linderos y a otras edificaciones de la parcela.

C. Aparcamientos.

Además de las dotaciones exigidas con carácter general para las edificaciones y locales destinados a vivienda, los edificios destinados a dicho uso contarán con aparcamiento en proporción de 1 plaza por vivienda o local. Cuando tales aparcamientos se dispongan en sótanos, esta obligación podrá reducirse hasta en un 20% si su aplicación integral hubiera de dar lugar a la construcción de una planta sótano más.

D. Otras condiciones.

Los depósitos que se emplacen en los espacios libres de parcela deberán estar enterrados salvo los depósitos de gases licuados que se regirán por su normativa específica. Las cubiertas de los aparcamientos que se sitúen en dichos espacios libres no contendrán materiales reflectantes.

CAPITULO 3º : CONDICIONES DE LOS USOS TERCIARIOS

Art. 93. Concepto y clases de usos terciarios.

1. Los usos terciarios, en general, son aquéllos cuya actividad consiste en la prestación de servicios a personas físicas o jurídicas.
2. A los efectos de su regulación por estas Normas, los usos terciarios se dividen en servicios de alojamiento temporal, comercio y oficinas.
3. Las condiciones establecidas en este Capítulo serán de aplicación a las obras de nueva edificación (nueva planta y/o ampliación) que se realicen en parcelas, edificios o locales destinados a usos terciarios.

Art. 93.A. Usos terciarios especiales [\[MP 42\]](#)

1. Se consideran, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, usos terciarios especiales los terrenos expresamente así calificados por el plan cuya titularidad es privada pudiendo estar destinados al uso educativo-cultural, deportivo-recreativo y sanitario-asistencial.

Podrán también surgir por compatibilidad con cualquier otro uso en aquellas claves donde se permita el dotacional en edificio exclusivo.

En cualquiera de los casos antes expresados, el uso terciario especial atenderá a los siguientes parámetros de ordenación:

Edificabilidad: Será la que se establezca en la zona de ordenación en la que se encuentren a no ser que se trate de terciarios especiales pertenecientes al sistema general en cuyo caso la edificabilidad será de 1,16 m²/m² y los parámetros de referencia los relativos a la zona EA2, sin perjuicio de los siguientes preceptos.

Coefficiente de ocupación máxima por la edificación: 75 %. No obstante, deberá atenderse a la tipología edificatoria de la zona y a las condiciones de preexistencia con el fin que no se produzca un menoscabo de las condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad de las edificaciones del entorno, debiéndose garantizar una adecuada integración en el mismo.

La edificación podrá alcanzar los linderos y la alineación exterior. En caso de tipología de edificación aislada en parcela, sólo será posible alcanzar linderos cuando ya exista otro edificio adosado al mismo, debiendo guardar los retranqueos de la zona si esto no se produce.

Número máximo de plantas: La existente en la zona donde se ubique, sin limitación del número mínimo de plantas.

Libertad compositiva respecto a la forma de los edificios y cubiertas.

Las edificaciones destinadas a terciarios especiales deberán tener carácter singular y ser concebidas con calidad arquitectónica, priorizando su integración en el entorno y el paisaje en el que se ubican con las condiciones estéticas adecuadas y plantación elevada de vegetación y arbolado en la parte libre de parcela.

2. Como uso complementario se admite el uso residencial, de forma siempre aparejada al terciario especial, cuando se dé alguno de los casos siguientes:

- a) Personal de vigilancia o personal que preste servicio propio a la instalación hasta el 10% de la edificabilidad permitida.

- b) Fórmulas combinadas de asistencia social y residencial comunitaria limitando esta última hasta el 50% de la edificabilidad permitida.
- c) Residencia temporal de usuarios directamente vinculado a cualquiera de los usos del terciario-especial hasta el 50% de la edificabilidad permitida.

3. La exigencia general de plazas de aparcamiento para los edificios destinados a terciario especial será de una plaza por cada 100 m² útiles; si se trata de hospitales, se preverá además una plaza por cada 5 camas. Los centros educativos que ocupen un edificio exclusivo podrán reducir la dotación de aparcamiento, si se trata de niveles de enseñanza para personas no adultas, a un mínimo de 1'5 plazas por aula, debiendo disponer también, dentro de la parcela respectiva, de una plaza de aparcamiento para autobús por cada 250 alumnos o fracción, pudiendo reducir esta reserva a una plaza por cada 500 alumnos o fracción cuando se trate de enseñanza secundaria postobligatoria y/o bachillerato. En consecuencia, todos los centros educativos, deberán disponer de entrada dimensionada para acceso de autobús y permitir la maniobrabilidad del mismo en el interior. Cada plaza de aparcamiento de autobús tendrá una superficie mínima de 45 m². El Ayuntamiento podrá eximir o condicionar estas exigencias de aparcamiento en aquellas parcelas donde quede debidamente justificada su imposibilidad.

Los proyectos de obras de los usos terciarios especiales deberán incorporar Plan de Movilidad si así se requiere en base a lo dispuesto en la legislación en materia de movilidad de la Comunitat Valenciana.

En los usos sanitario-asistenciales y en todos aquellos en que normalmente se prevean operaciones de carga y descarga, se preverán espacios interiores a tal efecto en los edificios o parcelas correspondientes.

4. Para todos los tipos de terciarios especiales se permite la utilización de la primera planta de sótano, excepto para las aulas en los centros docentes o asistenciales, las habitaciones de centros sanitarios o asistenciales y los comedores, cocinas y oficinas de administración en todos ellos. Para que se pueda permitir la permanencia de personas en la planta sótano, la superficie total de la edificación sobre rasante será como mínimo de 1.000 m²t.

5. Cuando la edificabilidad asignada no alcance el valor de 1,00 m²/m² podrá incrementarse la misma hasta los siguientes límites: los terrenos calificados como EA (Edificación Abierta) y VU (Vivienda Unifamiliar) hasta 1,00 m²/m² y en zona SR (zonas de Segunda Residencia) hasta 0,50 m²/m² (todas ellas expresadas en m²/m² útiles). Asimismo, se podrá incrementar hasta un 50% la edificabilidad resultante de la aplicación normativa en las zonas de Conservación de Periferias (CP) y en la de Núcleos Periféricos Grado 2 (NP2) con el límite de 1,00 m²/m². Para ello deberá articularse una modificación puntual de planeamiento que habilite el citado incremento.

Esta modificación puntual deberá justificar el mantenimiento de los estándares dotacionales públicos. Al tratarse de un terciario-especial la reserva de suelo dotacional público exigible podrá disminuirse según lo dispuesto en la legislación urbanística. Cuando sea imposible la compensación de dotaciones públicas mediante la cesión de terrenos, podrán materializarse mediante la cesión en superficie edificada de valor equivalente, que se integrará en complejos inmobiliarios definidos en la legislación estatal de suelo o bien por otras opciones que contemple la legislación de ordenación territorial y urbanística.

La actuación de dotación que supone esta modificación puntual que afecta a la ordenación pormenorizada, irá acompañada de Estudio de Integración Paisajística y Estudio de Tráfico y Movilidad siendo sus consideraciones vinculantes en el otorgamiento de licencia.

Los parámetros de ordenación serán los establecidos con carácter general para los usos terciarios especiales pudiendo mediante la modificación puntual incrementar en dos plantas las alturas previstas en la zona donde se ubique, siempre que se justifique debidamente en el Estudio de Integración Paisajística.

6. Cuando el terciario-especial pueda surgir por compatibilidad con cualquier otro uso en aquellas claves donde se permita el dotacional en edificio exclusivo, se permitirá el citado incremento de edificabilidad en los mismos términos que en el apartado anterior. En estos casos, la pertinente modificación puntual de planeamiento deberá, además, calificar el suelo como terciario especial.

7. En aquellas áreas sujetas a planeamiento de desarrollo del plan general, con tipologías análogas de edificación abierta y unifamiliar aislada, donde pueda surgir el terciario-especial por compatibilidad con cualquier otro uso al permitirse el dotacional en edificio exclusivo, se permitirá el citado incremento de edificabilidad en los mismos términos expuestos con anterioridad, a través de la pertinente modificación puntual de su instrumento de planeamiento de desarrollo que además clasifique el suelo como terciario especial.

En estos casos, se permitirá duplicar la edificabilidad prevista por el instrumento de planeamiento sin superar el coeficiente de edificabilidad en útiles de 1,00 m²/m²s que equivale (según formulación prevista en estas normas urbanísticas) a un coeficiente de edificabilidad en construida de 1,25 m²/m²s.

Art. 94. Servicios de alojamiento temporal. [\[MP /5\]](#)

1. Comprende los usos destinados a proporcionar alojamiento temporal a las personas, ya sea en espacios edificados como en espacios al aire libre.

2. Como usos complementarios del de alojamiento temporal, se admite el resto de usos terciarios, incluso la vivienda del titular o director del establecimiento, siempre que la superficie útil de las piezas destinadas a usos complementarios no exceda de la quinta parte de la superficie útil total del establecimiento.

3. Los establecimientos hoteleros, además de la normativa sectorial que les sea de aplicación, observarán las siguientes reglas:

a) Como normativa subsidiaria, en lo no regulado por la normativa sectorial aplicable, será de aplicación la normativa de uso residencial contenida en el Capítulo anterior.

b) Como condiciones de seguridad, cumplirán las contenidas en la normativa vigente.

c) Sin perjuicio de que por la normativa sectorial sean objeto de exigencias superiores, los establecimientos hoteleros dispondrán, como mínimo, de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie útil. El emplazamiento de éste podrá situarse en parcela distinta a la del establecimiento, si se sitúa a una distancia no superior a 200 m. del mismo. Se exceptúan de esta obligación los establecimientos que dispongan de menos de 10 camas, en los que bastará con la previsión de 1 plaza de aparcamiento.

d) Si la superficie útil del establecimiento es mayor de 500 m², dispondrá de acceso directo desde el exterior.

e) No se podrán ubicar establecimientos hoteleros en edificio no exclusivo cuyo acceso esté a más de 8'00 m. sobre la cota de acceso del portal correspondiente, salvo que el elemento de circulación común de la edificación disponga de ascensor.

4. Los campamentos de turismo o campings, se regirán en cuanto a su estructura interna, ordenación, equipamientos y servicios por su normativa sectorial específica.

La forestación de estos campamentos será intensa, con especies autóctonas. El cercado de la parcela correspondiente reunirá las condiciones establecidas para los cerramientos de parcela en medio urbano en el artículo 60 de las presentes Normas Urbanísticas, con la salvedad de los retranqueos que deba guardar por su colindancia con carreteras o caminos.

El emplazamiento de estos campamentos sólo es admitido en el suelo clasificado por este Plan General como No Urbanizable.

5. La localización y condiciones de los campamentos escolares, científicos y análogos se autorizará, en cada caso, en suelos no clasificados como urbanos, en función de las características específicas de la actividad y del lugar elegido para su emplazamiento.

Art. 95. Comercio. [\[MP /5 ,MP /9, MP /24, MP /30 MP/31 / MP/35\]](#)

1. El uso comercial se corresponde con las actividades cuya finalidad es el suministro de mercancías al público por venta detallada, incluso cuando lo son para su consumo en el propio local. Se incluyen en este uso las actividades destinadas a la prestación de servicios a particulares, así como las actividades de manipulación y transformación de productos alimentarios cuando se destinen a la venta en el propio establecimiento.

2. A los efectos de su regulación por las presentes Normas, se distinguen las siguientes clases de usos y establecimientos comerciales:

A) Por la naturaleza de la actividad:

a) Comercial propiamente dicho, que a su vez puede dedicarse a la venta predominantemente de productos de alimentación y cotidianos, de productos de consumo ocasional, o a la mezcla de ambas gamas de productos. A estos efectos, se considera gama predominante, aquella cuyos productos ocupen una mayor superficie de venta. Se considerará que predomina la gama de productos de alimentación cuando se destine al menos el 25% de la superficie de venta de un local a tales productos, o cuando la superficie destinada a la venta de productos alimentarios en un establecimiento sea superior a 2.500 m².

b) Servicios: personales y hostelería sin ambientación o amenización musical.

c) Salas de reunión: cafés teatro; cafés concierto; cafés cantante; salas de fiesta; discotecas; salas de baile; pubs; restaurantes, bares, cafeterías, salones con música y salón-lounge con amenización musical; casinos; salones de máquinas de azar; bingos, y otros locales de reunión con ambientación o amenización musical.

d) Salas de cines, teatros, salas de conferencias, salas de exposiciones y otras salas análogas.

B) Por su tamaño:

a) Pequeño comercio: local independiente, cuya superficie de venta sea inferior a 120 m², si se trata de productos de alimentación y cotidianos, o inferior a 200 m², si se trata de productos de consumo ocasional.

b) Mediano comercio: local independiente, cuya superficie de venta esté comprendida entre 120 m² y 399 m², si se trata de productos de alimentación y cotidianos, o entre 200 m² y 1.199 m², si se trata de productos de consumo ocasional.

c) Supermercado: establecimiento polivalente que ofrece principalmente en régimen de libre servicio, productos de alimentación y otros de consumo cotidiano, así como, con carácter residual, bienes ocasionales de menaje, ferretería, papelería,... Dentro de esta categoría, se distingue entre Supermercado propiamente dicho, cuando la superficie de venta esté comprendida entre 400 m² y 1.699 m², y Gran Supermercado, cuando la superficie de venta esté comprendida entre 1.700 m² y 2.499 m².

d) Gran Comercio: local independiente de venta detallista, con una superficie de venta de 1.200 m² o superior, que ofrece al público predominantemente diversos productos de consumo ocasional, especializado o no.

e) Hipermercado: establecimiento polivalente de venta detallista que ofrece, en régimen de libre servicio, sobre una superficie de venta igual o superior a 2.500 m², un amplio conjunto de productos de alimentación y no alimentarios, y que dispone de una amplia área de estacionamiento de vehículos.

f) Centro Comercial: conjunto de establecimientos independientes, concebido y realizado como una unidad en edificio exclusivo o integrado en otro edificio destinado a otros usos, o compuesto por varios edificios relacionados por espacios y servicios comunes. Se distinguen las siguientes categorías de centros comerciales, en función del tamaño de los mismos y del tipo de establecimientos que lo integran.

- 1ª Categoría: Conjunto de establecimientos independientes, calificables como pequeños y/o medianos comercios, cuya superficie de venta total es inferior a 2.500 m².
- 2ª Categoría: Conjunto de establecimientos independientes, calificables como pequeños y/o medianos comercios, cuya superficie de venta total es igual o superior a 2.500 m².
- 3ª Categoría: Conjunto de establecimientos independientes entre los que se encuentra al menos un Supermercado, o un Gran Supermercado, o un Gran Comercio, o un Hipermercado, cuya superficie de venta total es igual o superior a 2.500 m².

A los efectos de la regulación por esta norma, se asimilan a este grupo una gran diversidad de modalidades de locales comerciales agrupados (mercados, agrupaciones comerciales, galerías de alimentación, galerías comerciales, etc.), cuyas características sean subsumibles en la definición establecida para centro comercial

3. Como usos complementarios del comercial, se admiten las oficinas propias de la administración del propio establecimiento y, en los grandes comercios e hipermercados, además, los talleres de reparación de los medios mecánicos, equipo de las instalaciones y una vivienda del guarda. La superficie útil de estos usos complementarios, excepto el almacenaje, no superará la quinta parte de la superficie de venta del establecimiento.

A los efectos de la cuantificación de la superficie de venta a que se refieren los apartados anteriores, se entiende como tal la suma de las siguientes superficies en los locales comerciales, independientes o agrupados: la superficie total de las áreas o locales donde se exponen los productos con carácter habitual y permanente, o los destinados a tal finalidad con carácter eventual o periódico, a los cuales pueda acceder el cliente, así como los escaparates y los espacios internos destinados al tránsito de las personas y a la presentación o dispensación de los productos. Por tanto, quedan excluidas de este cómputo las superficies destinadas a instalaciones, almacenaje, zonas de cargas y descargas, aparcamientos de vehículos, oficinas y, en general, los espacios donde no se produce intercambio comercial.

4. En todos los casos se exige que los nuevos locales comerciales o aquellos que acometen una reforma integral o una ampliación superior al 50% de la superficie inicial, dispongan de un almacén o trastienda para la guarda o conservación de los productos, debidamente acondicionado, y con una superficie equivalente al 5% de la superficie de venta. Este deberá estar comunicado con la zona de carga y descarga prevista en el apartado 9 de este artículo, siempre que los condicionantes físicos o jurídicos del local no lo imposibiliten.

A los efectos del presente artículo se entiende por reforma integral aquellas obras que afecten a más del 50 % de la superficie construida del local.

5. A los únicos efectos de este apartado, se entiende por “vialios estructurantes” los vialios grafiados en el esquema del plano adjunto a este artículo. Transcurridos 5 años desde la aprobación definitiva de la modificación puntual nº 35 o cuando a criterio municipal se produzcan modificaciones en el funcionamiento comercial de la ciudad que así lo aconsejen o

cuando se incorporen nuevos suelos urbanos, se podrá revisar la red viaria estructurante para incorporar nuevos viarios a la misma.

Los establecimientos comerciales, según su tamaño y gama de actividad, sólo podrán situarse en suelo urbano en los emplazamientos que a continuación se especifican, siempre que se cumplan los requisitos que se establecen en el apartado 12 del presente artículo y que, además, el viario al que dan frente se encuentre abierto al tráfico rodado y tenga conexión adecuada con algún viario de la red básica (art. 104.1), es decir, de primer, segundo o tercer nivel, según las definiciones contenidas al respecto en el apartado 6.1.1. de la Memoria del Plan General.

A) **El pequeño y mediano comercio**, en aquellas zonas donde se admita por el planeamiento el uso comercial, con sujeción a la normativa específica de cada zona y a las reglas establecidas en los apartados 4 y siguientes del presente artículo, en aquello que les sean de aplicación.

B) **Los Supermercados** (de superficie de venta inferior a 1.699 m²) podrán instalarse:

a) Con frente a los “viarios estructurantes” o a una distancia no superior a 100 metros de los mismos, medidos en línea recta desde la fachada principal del establecimiento.

b) En el Área Central en edificio exclusivo o en planta baja, pudiendo en este último caso extenderse también el primer piso si está comunicado directamente con aquella.

C) **Los Grandes Comercios y los Grandes Supermercados** podrán tener las siguientes ubicaciones:

a) Con frente a la Avda de la Universidad, desde la calle Xátiva hasta la intersección con la Vía Parque, o a una distancia no superior a 50 m. de dicho frente, medidos en línea recta desde la fachada principal del establecimiento.

b) Con frente a la Avda. de Dénia, en los tramos de suelo urbano entre el núcleo de Santa Faz y la Vía Parque, o a una distancia no superior a 50 m., medidos tal como se indica en el párrafo anterior.

c) Con frente a la Carretera de Ocaña-Avda. de Orihuela, desde el enlace con la Autovía hasta la intersección con la Vía Parque, o a una distancia de 50 m., medidos como se indica en el párrafo anterior.

d) Con frente a la Vía Parque o a una distancia no superior a 50 m. de dicho frente, medidos en línea recta desde la fachada principal del establecimiento. Será condición necesaria para que se den estos emplazamientos, que el tramo correspondiente de Vía Parque se encuentre abierto al tráfico rodado y tenga conexión adecuada con algún viario de la red básica (art. 104.1), es decir, de primer, segundo o tercer nivel, según las definiciones contenidas al respecto en el apartado 6.1.1. de la Memoria del Plan General.

D) **Los Grandes Comercios** podrán tener, además, las siguientes ubicaciones:

a) Con frente a los viarios estructurantes definidos en este apartado, o a una distancia no superior a 50 m. de los mismos, medidos en línea recta desde la fachada principal del establecimiento.

b) En el Área Central en edificio exclusivo o en planta baja, pudiendo en este último caso extenderse también el primer piso si está comunicado directamente con aquella.

E) **Los Hipermercados** **sólo** podrán establecerse en los siguientes emplazamientos:

** Sentencia 527 T.S.J.C.V. Sala de lo Contencioso-Administrativo. Sección Primera. 18.10.2019.
“...ANULAMOS POR SER CONTRARIO A DERECHO, eliminando del inciso inicial del citado precepto el adverbio “sólo”....”*

a) Con frente a la Vía Parque, en el tramo comprendido entre la calle de la Vega, Río Muni y Río Jucar y la Avda del Alcalde Lorenzo Carbonell.

b) A 200 m de la Vía Parque, en el tramo comprendido entre las calles de José García Sellés, Alfonso Garrigós y del artista del foc Ramón Marco.

c) Con frente a la Avda. de Dénia, entre las calles Virgen de la Paloma y obispo Victorio Oliver Domingo.

F) **Los Centros Comerciales**, según las categorías de los mismos definidas en el apartado 2.B.f) de este artículo, podrán tener los siguientes emplazamientos:

a) 1ª Categoría: donde se admita el pequeño y mediano comercio, según el apartado 4.A de este artículo.

b) 2ª Categoría: con frente a los “vianos estructurantes” definidos en este apartado o a una distancia no superior a 50 m de los mismos, medidos en línea recta desde la fachada principal del establecimiento.

c) 3ª Categoría: en aquellos emplazamientos en los que, según las reglas anteriores, se admita el tipo de establecimiento integrado en el Centro Comercial que no sea pequeño o mediano comercio. Si existen varios establecimientos de este tipo (que no sean pequeño o mediano comercio) la ubicación del Centro se ajustará a la indicada en este artículo para el establecimiento alimentario de mayor superficie.

En todos los casos se entiende que dichos emplazamientos se refieren única y exclusivamente a parcelas que hayan adquirido la condición de solar.

Para la medición de distancias al viario estructurante, se tomará como referencia la alineación oficial de los mismos según el planeamiento vigente.

Las edificaciones se ajustarán a la normativa específica de la zona o plan sectorial en la que se sitúan. Si se emplazan con fachada a los ejes comerciales definidos en el plano de Calificación Global del PGMO, serán de aplicación las determinaciones del artículo 114 de las presentes normas.

Los usos de servicios y salas de reunión, englobados genéricamente dentro del uso comercial, podrán ubicarse en los lugares donde el planeamiento admita tales usos, sin que les sean de aplicación las reglas de localización establecidas en este apartado. Sólo se computará la superficie de los mismos destinada a estancia del público, cuando este tipo de establecimientos se integren en centros comerciales, a fin de cuantificar la superficie total de éstos.

6. Si la edificación no es de uso exclusivo comercial, el acceso al establecimiento habrá de realizarse directamente desde el exterior. La localización y dimensionado de los accesos de estos locales se determinará tomando como aforo el más exigentes del que resulte de la aplicación de la normativa de uso específico o de la aplicación de la normativa vigente contra incendios.

Los locales comerciales podrán tener comunicación directa con el garaje, contando en ese caso con vestíbulo separador; esta comunicación es obligatoria si el edificio es de uso exclusivo comercial y en el caso de hipermercados y centros comerciales de 3ª categoría. Si existiese entrada de vehículos al establecimiento, el acceso de los mismos será independiente del peatonal.

7. La circulación interior en la superficie de los establecimientos accesible al público, observará las siguientes reglas:

a) El ancho mínimo de los espacios de circulación será de 1'00 m, salvo si se trata de supermercados, grandes comercios o hipermercados, en que será de 2'00 m, con estrechamientos de 1'50 m como mínimo. En los centros comerciales el ancho mínimo de los espacios comunes de circulación será de 3'00 m. En todo caso, será posible la circulación de un rectángulo de 0'70 m. de anchura por 2'00 m. de longitud en posición horizontal.

b) Excepto en los supuestos en que la legislación sectorial establezca otros parámetros más limitantes, la altura mínima será de 2,80 m, excepto en la parte ocupada por viguería y falsos techos, que no podrá suponer más de 30% de la superficie accesible por el público, cuya altura mínima será de 2'50 m; también se exceptuarán de la altura mínima de 2;80 m los espacios resultantes de la división en entreplantas de la planta baja, según lo dispuesto en el artículo 55 de las presentes Normas Urbanísticas.

c) Los desniveles se salvarán con rampas o escaleras de anchura igual a la que se ha expresado para los elementos de circulación, y, en su caso, con ascensores y/o escaleras mecánicas. Las escaleras y las rampas cumplirán las exigencias establecidas tanto en el Código Técnico (CTE-DB SUA) como en la legislación vigente en materia de accesibilidad en edificios públicos. El resto de condiciones para estos elementos serán las establecidas para los mismos en el caso de viviendas (artículo 63 de las presentes Normas Urbanísticas).

d) Las plantas que no dispongan de acceso directo desde el exterior, se comunicarán con el mismo al menos con una escalera si la superficie de la planta es menor de 1.500 m² y con dos escaleras si es mayor; se dispondrá de una escalera suplementaria por cada 1.500 m² de superficie de venta. Las escaleras se colocarán estratégicamente en los lugares que provoquen recorridos mínimos; existirá una separación igual o mayor de 15 m. A estos efectos computarán las escaleras mecánicas si se disponen dobles (de bajada y subida) formando núcleo.

e) Los locales tendrán que cumplir las condiciones de accesibilidad establecidas por la legislación vigente en la materia.

f) Los ascensores no podrán instalarse en el hueco de las escaleras. Sus características serán las establecidas en el artículo 79 de las presentes Normas Urbanísticas.

8. La dotación mínima de servicios sanitarios accesibles por el público será de 1 lavabo y un WC por cada 400 m² de superficie de venta o fracción (adaptado a la normativa vigente en materia de accesibilidad). Esta exigencia no exime de lo que establezca al respecto la normativa laboral para servicio de los empleados del establecimiento. Si existieran 2 o más lavabos y WC, se procederá a la correspondiente separación por sexos. En los establecimientos de hostelería existirán, como mínimo, dos piezas dotadas cada una con un lavabo y un WC. El acceso a los servicios sanitarios no será directo desde el establecimiento, sino que estará provisto de vestíbulo que, en caso de separación de sexos, podrá ser común.

En todo caso debe quedar garantizado desde cualquier punto del establecimiento destinado al público, el acceso de las personas con movilidad reducida a los servicios sanitarios adaptados.

9. Las operaciones de carga y descarga en locales de superficie de venta superior a 400 m² se realizarán en el interior del local o del edificio, salvo si se trata de un edificio de uso exclusivo comercial, en cuyo caso podrá instalarse en el espacio libre de parcela una dársena capaz para las dimensiones de un vehículo industrial medio.

Para ello los establecimientos comerciales, en función de sus superficies de venta (computando a estos efectos en las modalidades de comercios agrupados la suma de superficies de ventas de todos ellos), instalarán el número de dársenas que resulte de la aplicación del cuadro siguiente:

SUPERFICIE DE VENTA (m ²)		Nº DARSENAS	DIMENSIONES MINIMAS (m)		
De	Hasta		Altura	Anchura	Longitud
400	799	1	2,80	2,70	7,00
800	1.699	1	3,00	3,50	9,00
1.700	2.500	1	4,50	4,00	18,00
2.500	4.999	2	5,00	4,00	18,00
5.000	9.999	3	5,00	4,00	18,00
Más de 10.000		4	Según proyecto específico.		

Las dársenas, que en todos los casos estarán ocultas al público, pueden situarse en locales anexos siempre que puedan comunicarse interiormente, no permitiéndose el trasvase de las mercancías por la vía pública.

10. La dotación mínima de aparcamiento exigida a los establecimientos comerciales, según su tamaño, será la siguiente: 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m² de superficie de venta en Centros Comerciales de 1^a categoría y en Supermercados que tengan una superficie de venta superior a 799 m²; 1 plaza por cada 25 m² de venta para Grandes Supermercados, Gran Comercio y Centros Comerciales de 2^a y 3^a categoría; 1 plaza por cada 15 m² de superficie de venta para Hipermercados.

Los aparcamientos señalados habrán de situarse en la misma parcela en que esté situado el establecimiento; en el caso de imposibilidad, debidamente acreditada en el proyecto por el promotor, por tratarse de una edificación existente, y también en el caso de hipermercados, podrán situarse en parcela distinta siempre que no diste del establecimiento más de 200 m.

En sectores con planeamiento aprobado que tengan unas mayores exigencias de aparcamiento para el uso comercial, se mantendrán las del plan sectorial correspondiente.

En los nuevos planes de desarrollo que se aprueben en el futuro, serán de aplicación los estándares que se exijan en la legislación vigente en materia de urbanismo.

Las condiciones de diseño para la dotación de aparcamiento para establecimientos comerciales serán las establecidas en los artículos 82 y 104.2 de las presentes Normas Urbanísticas.

11. No obstante lo anterior, el Ayuntamiento, previo informe de los servicios municipales competentes, podrá eximir o reducir la obligación de disponer de la dotación de aparcamiento establecida en el punto anterior o de las dársenas definidas en el punto 9 de este artículo, únicamente para el supuesto de edificios existentes en los que se pretenda instalar, reformar o ampliar un uso comercial y concurren circunstancias objetivas que imposibiliten o desaconsejen la aplicación de los estándares anteriores, todo ello debida y pormenorizadamente justificadas por el promotor en el correspondiente proyecto. Dichas circunstancias solo pueden referirse a las características físicas del edificio, la afección a elementos catalogados del inmueble, la dificultad de acceso de vehículos, las características de los viario a los que recae el local y/o la proximidad de puntos conflictivos desde el punto de vista de ordenación vial.

En todo caso, el proyecto incluirá un estudio sobre el impacto generado por la inexistencia o disminución de la dotación de servicio de aparcamiento o de las dársenas de carga y descarga.

12. La implantación de locales comerciales que incluyan un aparcamiento de acceso al público superior a 35 plazas, estará condicionada al informe favorable de los servicios técnicos municipales competentes en materia de movilidad. Para ello los proyectos deberán incorporar un Estudio de Movilidad específico en el que se justifique la no congestión de la red viaria de acceso. El contenido de dicho estudio será el siguiente:

- Análisis del viario perimetral y del viario principal de acceso. Indicación del incremento máximo de intensidad esperado, expresado en Intensidad horaria (veh/h). Se deberá justificar la capacidad de las intersecciones para el incremento de tráfico esperado con indicación expresa del tiempo de espera en cola y la longitud de la cola esperada. Se deberá aportar prognosis del tráfico para el momento de máxima intensidad; indicadores sobre la movilidad actual y sobre la prevista, con especificación de los datos del tráfico y niveles de servicio de las diferentes redes existentes, tales como intensidades medias diarias de los itinerarios principales, en días laborales y festivos, niveles de servicio y porcentaje de ocupación en los transportes colectivos, flujos de usuarios por día y en horas punta, etc.
- Estudio de la longitud de cola en vía pública para el acceso al aparcamiento. No se permitirá la existencia de una cola que obstruya, dificulte o altere la circulación en vía pública.
- Estudio de visibilidad para el vado del aparcamiento de clientes.

- Estudio relativo al acceso (vado de carga y descarga), ubicación y operaciones de carga y descarga.

Cuando el aparcamiento supere las 100 plazas, el Estudio de Movilidad tendrá el siguiente contenido:

- Análisis del viario perimetral y del viario principal de acceso, que incluya un estudio de las intersecciones críticas de dicho viario con microsimulación con software específico de las mismas. Se deberá justificar la capacidad de las intersecciones para el incremento de tráfico esperado con indicación expresa del tiempo de espera en cola y la longitud de la cola esperada. Se deberá aportar pronóstico del tráfico para el momento de máxima intensidad; indicadores sobre la movilidad actual y sobre la prevista, con especificación de los datos del tráfico y niveles de servicio de las diferentes redes existentes, tales como intensidades medias diarias de los itinerarios principales, en días laborales y festivos, niveles de servicio y porcentaje de ocupación en los transportes colectivos, flujos de usuarios por día y en horas punta, etc.
- A partir de lo contemplado en el Plan de Movilidad Urbana Sostenible, con aplicación directa en la zona de influencia y mejora de la toma de datos mediante un Estudio de Demanda (Atracción de viajes), se deberá aportar una estimación del número de desplazamientos que se prevén generar en función de las superficies y usos, indicando la distribución temporal a lo largo del día y, en su caso, días punta a lo largo del año, tanto por lo que se refiere a entradas como a salidas. Salvo que se justifique la adopción de valores inferiores, no se podrá considerar un número inferior a 50 viajes por cada 100 m² de venta.
- Estudio de la longitud de cola en vía pública para el acceso al aparcamiento. No se permitirá la existencia de una cola que obstruya, dificulte o altere la circulación en vía pública.
- Estudio de visibilidad para el vado del aparcamiento de clientes.
- Estudio relativo al acceso (vado de carga y descarga), ubicación y operaciones de carga y descarga.
- Estudio de accesibilidad, relativo a la continuidad de los itinerarios peatonales bajo el principio de accesibilidad universal.
- Estudio relativo a las infraestructuras ciclistas: aparcamientos para bicicletas, conexión con itinerarios ciclistas, facilidades para el acceso ciclista al establecimiento.
- Estudio relativo al transporte público colectivo, con indicación de las redes e infraestructuras de transporte colectivo y de taxis existentes y previstas, identificando paradas y estaciones.
- Propuestas de actuaciones y mejoras de movilidad:
 - Mejora en la red viaria.
 - Mejora en las infraestructuras de transporte colectivo.
 - Mejora en itinerarios e infraestructuras ciclistas.
 - Mejora en el transporte de mercancías.

13. Todo establecimiento comercial cumplirá las medidas de seguridad establecidas por la normativa vigente contra incendios. Los establecimientos con una superficie de venta igual o superior a 1.000 m² tendrán, asimismo, instalación de protección contra el rayo.

14. Se exceptúa de los requisitos contenidos en el presente artículo a los establecimientos domésticos, entendiéndose por tales los pequeños comercios situados en el mismo edificio que la vivienda del titular, para los que serán de aplicación las condiciones establecidas para las piezas de vivienda en el artículo 91 de las presentes Normas Urbanísticas.

15. En función de su superficie, todo establecimiento comercial, independiente o agrupado en un conjunto de locales, requerirá, previamente al otorgamiento de licencia municipal, los permisos o autorizaciones que les sean exigibles conforme a la legislación vigente, en especial, la específica de la Conselleria competente en materia de comercio interior.

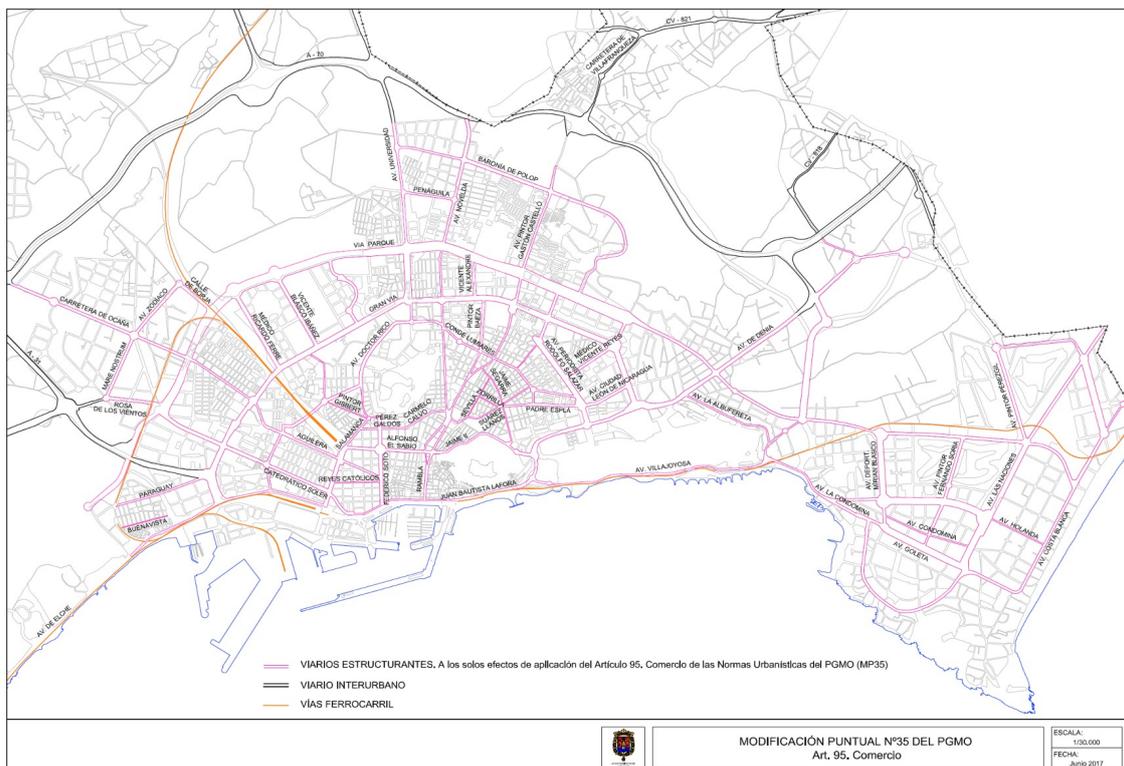
Los instrumentos de ordenación urbanística cuyos usos admisibles ofrezcan la posibilidad de implantación de un establecimiento comercial de las características indicadas en el párrafo anterior, serán objeto de informe por la Conselleria mencionada, con carácter previo a la aprobación de tales instrumentos.

16. Los establecimientos comerciales ya autorizados por el Ayuntamiento cuyas ubicaciones y demás parámetros exigibles no concuerden con los establecidos en el presente artículo, se considerarán ajustados a planeamiento a los efectos de poder realizar obras de conservación y/o mantenimiento de la edificación o de las instalaciones, sin perjuicio de las obras de adaptación a que esté obligado el establecimiento por normativas sectoriales o instrumentos de ordenación específicos.

No obstante, las obras de reforma integral o de ampliación superior al 50% de la superficie construida inicial supondrán la necesidad de adaptarse a las condiciones establecidas en el presente artículo, especialmente en los apartados 4, 8, 9, 10, 12, 13, 15 y 7, excepto el punto b), siendo también de aplicación las excepciones del apartado 11.

17. Será potestad del Ministerio de Fomento, previo informe del Ayuntamiento, otorgar la autorización correspondiente a las implantaciones comerciales tanto en las travesías como en el resto de tramos urbanos de las carreteras de titularidad estatal, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 46 y 47 la ley 35/2005, de carreteras.

18. No serán de aplicación las determinaciones del presente artículo al ámbito del Plan Especial del Puerto.



Art. 96. Oficinas. [\[MP /1, MP /5\]](#)

1. El uso de oficinas comprende las actividades cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de asesoramiento, gestión y similares, realizados a partir del manejo y transmisión de información y documentos con diferente soporte. Se incluyen en esta categoría tanto las oficinas privadas como las públicas de las distintas Administraciones, las religiosas, las sedes de partidos, sindicatos y asociaciones, e incluso los despachos profesionales.

2. Las oficinas podrán emplazarse en las zonas y con las condiciones que admiten dicho uso. El Plan General señala el emplazamiento concreto de ciertas oficinas públicas.

3. Cuando en una edificación coexista con el uso de vivienda, la instalación de oficinas requerirá un acceso independiente desde el exterior o portal de entrada, salvo si se ubicasen las oficinas en planta baja o primera planta.

Cuando la altura del piso o local destinado a oficina que preste servicio al público en general se encuentre a una altura superior a 8'00 m. sobre la del portal, el acceso a la misma deberá realizarse mediante ascensor o escalera mecánica independiente del de las viviendas.

4. Las dimensiones y características que habrán de observar los locales destinados a oficinas son las siguientes:

a) La altura libre mínima será de 2'50 m.; se admite que hasta un tercio de la superficie útil tenga una altura libre de 2'10 m.

b) Los elementos de circulación interior tendrán un ancho mínimo de 0'85 m.; permitirán la circulación horizontal de un rectángulo de 0'70 m. de ancho por 2'00 m. de largo. Las partes accesibles al público en general tendrán una anchura mínima de 1'30 m.

c) Las escaleras y rampas guardarán las dimensiones de anchura expresadas en el párrafo anterior. El resto de condiciones y características serán las establecidas en el artículo 95.6.c de las presentes Normas para las de uso comercial.

d) Los requisitos para los servicios sanitarios serán los mismos que los expresados en el artículo 95.7 para los de uso comercial. En los edificios o parte de ellos que agrupen varias oficinas diferentes, podrán agruparse los aseos, manteniendo la cuantía de la dotación.

e) La dotación de aparcamientos será la de una plaza por cada 100 m² de superficie útil.

5. Las oficinas de titularidad pública observarán, en lo que respecta a protección de incendios, los requisitos establecidos en la normativa vigente.

6. Se exceptúa de los requisitos contenidos en el presente artículo a los despachos profesionales domésticos, para los que serán de aplicación las condiciones establecidas para las piezas de vivienda en el artículo 91 de las presentes Normas Urbanísticas.

CAPITULO 4º: CONDICIONES DE LOS USOS INDUSTRIALES

Art. 97. Concepto y clasificación de los usos industriales.

1. Los usos industriales comprenden las operaciones y actividades de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos.

2. Por las características de la actividad que realizan, los usos industriales pueden ser:

- a) Producción industrial: cuando la actividad consiste en la obtención y/o transformación de productos mediante procesos industriales. Incluye funciones ligadas a la actividad principal tales como reparación, guarda y distribución de los productos que intervienen en el proceso.
- b) Almacenaje y comercio mayorista: su objeto consiste en actividades individualizables o independientes de guarda y depósito de bienes y productos, así como su venta y distribución a otras entidades mercantiles. Incluye funciones ligadas a la actividad principal, tales como reparación y guarda de los equipos, y medios propios de la actividad.
- c) Talleres de reparación: comprende actividades individualizadas o independientes cuya función es reparar o restaurar objetos, máquinas y equipo, sin que pierdan su naturaleza.
- d) Producción artesanal: actividades de obtención y/o transformación de productos mediante procesos no industriales.

3. Por las condiciones de situación y su relación con otros usos, pueden distinguirse tres tipos de usos industriales:

- a) Instalación industrial: cuando la actividad se desarrolla en espacios preparados para tal fin.
- b) Agrupación industrial: cuando en una parcela o edificio se integran varios locales de diferente titularidad dedicados a usos industriales que se organizan mediante accesos y otros elementos comunes.
- c) Talleres domésticos: cuando la actividad se desarrolla por el titular en su propia vivienda, utilizando alguna de sus piezas.

4. Se admiten como usos complementarios del industrial, siempre que se localicen en el mismo edificio o parcela, los de oficinas de la actividad, así como los de vivienda del guarda o del titular.

Art. 98. Condiciones de los usos industriales. [\[MP /18\]](#)

1. Los usos industriales observarán en sus respectivos emplazamientos las condiciones generales establecidas en el Capítulo 1º de este Título, Protección Medio Ambiental, las condiciones de emplazamiento y medidas correctoras que correspondan en aplicación del Reglamento de Seguridad Contra Incendios en los Establecimientos Industriales (RD786/2001, de 6 de Julio), y de la Ordenanza Municipal sobre Condiciones de Protección Contra Incendios (BOP Alicante nº 125, de 31 de mayo de 1996), así como las condiciones particulares de cada zona, ámbito o sector.

Toda modificación o actualización del Reglamento de Seguridad Contra Incendios en los Establecimientos Industriales y de la Ordenanza Municipal sobre Condiciones de Protección Contra Incendios, implicará la modificación automática de este artículo, excepto en aquellos aspectos en que existan diferencias entre la regulación de ambas normativas y sea más restrictiva la municipal.

En todo caso, se prohíben usos industriales, salvo almacenaje, en plantas inferiores a la planta baja. Tampoco podrán situarse en plantas de piso, salvo que se trate de talleres domésticos, o que sea un edificio destinado exclusivamente a uso industrial.

2. Los talleres domésticos observarán las condiciones propias de la vivienda correspondiente, según se establece en el artículo 91 de las presentes Normas Urbanísticas.
3. Las instalaciones industriales dimensionarán sus locales y elementos de circulación interior, de acuerdo con las ordenanzas laborales respectivas. La dotación de servicios sanitarios será, como mínimo, de 1 lavabo, WC y ducha por cada 20 puestos de trabajo ó 1.000 m² de superficie útil. En lo relativo a accesos, observarán las condiciones establecidas en el artículo 95 de estas Normas para el uso comercial, con la excepción de la obligatoriedad de comunicación directa con el garaje respectivo.
4. Las agrupaciones industriales sólo se admiten en edificios y parcelas enclavadas en zonas cuyo uso predominante sea el industrial, habiendo de cumplir las condiciones establecidas en estas Normas para la zona respectiva. La superficie útil de cada local no será inferior a 30 m². Los servicios sanitarios, la dotación de aparcamiento, las dársenas de carga y descarga y otras exigencias análogas, podrán resolverse de forma individual o mancomunada, siempre que el resultado cumpla los estándares exigidos a todos y cada uno de los locales.
5. Las dotaciones de aparcamiento exigibles a los usos industriales serán de una plaza por cada 100 m² de superficie útil; en los talleres de reparación de automóviles se incrementa la proporción hasta una plaza por cada 25 m² útiles.
6. Las operaciones de carga y descarga se realizarán en el interior o en el exterior del establecimiento, según dispongan las Normas Particulares de zona. Se requerirá la previsión de una plaza, capaz para las dimensiones de un vehículo industrial, por cada 500 m² de superficie útil.

CAPITULO 5º : CONDICIONES DE LOS USOS DOTACIONALES

Art. 99. Concepto y clases de los usos dotacionales. [\[MP /2, MP /17 MP/42\]](#)

1. Los usos dotacionales son aquellos cuya función es la de proveer al vecindario y público en general de las instalaciones y edificaciones que hagan posible su educación, progreso cultural, atención a su salud, ocio y bienestar, así como la de proporcionar los servicios propios de la vida urbana. Su titularidad ha de ser pública y han de darse en suelos calificados para ello. Los casos puntuales de servicios urbanos y estacionamientos de vehículos de titularidad privada, quedan regulados por este Capítulo en sus Artículos 103 y 104.2, respectivamente.

2. A los efectos de la regulación que de ellos se contiene en este Capítulo, los usos dotacionales se dividen en espacios libres, equipamientos y servicios urbanos.

3. Como usos complementarios de los dotacionales se admiten los que, en conjunción con ellos, supongan mejora de las prestaciones de los mismos. El uso residencial se admitirá, siempre aparejado con el dotacional, cuando se trate de actuaciones que tengan lugar en parcelas destinadas a equipamientos o servicios urbanos y se dé alguno de los casos siguientes:

- a) Personal de vigilancia de la dotación o instalación.
- b) Residencia de los agentes que presten el servicio propio de la dotación.
- c) Residencia comunitaria de alumnos.
- d) Fórmulas combinadas de asistencia social y residencial.

4. Las dotaciones de grandes dimensiones como pueden ser cementerios, grandes zonas deportivas, grandes espacios libres, etc. se organizarán internamente para su adecuada planificación y gestión a través de planes o proyectos directores de aprobación por órgano municipal competente, los cuales deberán cumplir con las determinaciones normativas aquí establecidas con carácter general para los usos dotacionales, así como atender a las condiciones relativas a la seguridad que resulten de aplicación.

Art.100. Condiciones generales de los usos dotacionales. [\[MP 2 MP/37 MP/42 \]](#)

1. Con carácter general, se establecen unas condiciones para los usos dotacionales públicos de carácter flexible que permitan responder al correcto funcionamiento y necesidades del uso dotacional.

2. Las obras de edificación destinadas a dotaciones de titularidad pública podrán adoptar libertad compositiva sin necesidad de atender a los criterios volumétricos de la zona en la que se emplacen. Deberán tratarse como edificaciones de carácter singular con elevada calidad arquitectónica, priorizando su integración en el entorno y el paisaje en el que se ubiquen. Por ello, la altura de las edificaciones no sobrepasará la establecida en la zona en la que se encuentren. No obstante, en centros educativos de titularidad pública, el número máximo de plantas será de 3 o lo establecido en la normativa sectorial vigente para dichos centros.

3. El cambio de un uso dotacional público de los previstos en el plan atenderá a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, precisando en cualquier caso de informe de las administraciones públicas afectadas por la alteración de dicho uso.

Art. 101. Condiciones particulares para los espacios libres. [\[PE MONTE BENACANTIL MP/42\]](#)

1. Los espacios libres son terrenos destinados al ocio y esparcimiento de las personas, al ornato y mejora de la calidad ambiental y a la protección de las vías de tráfico u otras instalaciones.

A los efectos de su regulación en estas Normas y en función de su destino, se pueden distinguir las siguientes clases de espacios libres: parques urbanos, litoral, áreas ajardinadas y deportivo.

2. Los parques urbanos corresponden a espacios libres de grandes dimensiones, donde predomina la forestación o el estado natural del terreno sobre la urbanización, y cuya función principal es la del ocio y reposo de la población, admitiéndose el uso deportivo al aire libre que no ocupe una superficie superior al 40% de la total del parque.

La edificación no podrá ocupar en estos parques una superficie superior al 5% de la superficie de los mismos, tratándose de edificaciones o instalaciones de una sola planta al servicio del mismo (tales como aseos, vestuarios, quioscos, etc.), salvo las edificaciones subterráneas cubiertas de jardinería que podrán disponerse más libremente. Deberá preverse aparcamiento suficiente para los usuarios del parque, en proporción no superior a la vigésima parte de la superficie del mismo.

3. Se califica como litoral al espacio libre limítrofe con la zona marítimo-terrestre destinada a preservar la primera línea costera del proceso urbanizador, así como al ocio y actividades complementarias del esparcimiento marítimo. Predominará el espacio libre, debiéndose respetar el estado natural del terreno, que no quedará alterado por las instalaciones complementarias que se realicen.

4. Las áreas ajardinadas son espacios libres urbanizados y provistos de jardinería, destinados a las actividades estanciales y de ocio y cumpliendo asimismo funciones ornamentales.

En estas áreas se permiten usos deportivos al aire libre que no ocupen una superficie superior al 50% de la total de cada área. Se permitirán, con carácter excepcional, pequeñas edificaciones e instalaciones complementarias a las actividades propias de estas áreas, como templetas, quioscos, vestuarios, aseos, etc., que habrán de integrarse en el diseño del área y que no ocuparán más del 5% de la superficie de la misma y ser de una sola planta.

5. Los espacios libres deportivos corresponden a terrenos en que se combinan las características de los parques, de los jardines y de las zonas deportivas propiamente dichas. Integran las dos modalidades siguientes:

a) Parque deportivo: son zonas de extensión considerable, en las que predominan los espacios urbanizados y habilitados para la práctica de los deportes, con arbolado y jardinería en los espacios intersticiales entre las diversas instalaciones deportivas. Deberá preverse aparcamiento integrado en el parque deportivo, de una superficie no inferior a la vigésima parte de la total del parque.

b) Libre deportivo equipado: corresponde al espacio libre comprendido entre las dos calzadas de la Vía Parque. En esta zona, junto a las instalaciones deportivas, se admiten edificaciones destinadas a usos dotacionales y servicios urbanos; estas edificaciones se retranquearán un mínimo de 15 m. del bordillo de cada calzada y no podrán ocupar más del 10% de la superficie del tramo en que se emplacen. Las áreas ajardinadas ocuparán al menos el 50% de la superficie de cada uno de dichos tramos. Se admite también la instalación de recintos feriales.

6. Los espacios libres podrán utilizarse excepcionalmente para servir de acceso a las edificaciones sitas en parcelas lindantes con ellos, sin que la existencia de este acceso influya positiva o negativamente para la calificación como solar de la zona respectiva.

En cualquier caso, las edificaciones que dispongan sus lienzos o paramentos lindando con parcelas destinadas a espacios libres, tratarán los mismos como si de fachadas se tratase, permitiéndose en ellos, por lo tanto, los salientes admitidos en el artículo 58 de las presentes Normas Urbanísticas.

7. Se podrá disponer aparcamientos públicos subterráneos en cualquier terreno calificado como espacio libre público, situados completamente bajo rasante, de forma que se permita la disposición de arbolado y jardinería en la parte superior.

Art. 102. Condiciones particulares para los equipamientos. [MP /6, MP /12, MP /28.3 MP/37 MP/42]

1. Los equipamientos públicos comprenden los usos y actividades destinados al enriquecimiento, cultivo y reparación de las facultades físicas e intelectuales de las personas.

Según la función principal que cumplan, los equipamientos públicos pueden ser: docente (infantil, primaria, secundaria obligatoria, secundaria postobligatoria, bachillerato y demás enseñanzas), cultural (teatros, salas de exposiciones, museos, bibliotecas, auditorios, etc.), sanitario (hospitales, clínicas, ambulatorios, centros de salud, etc.), social (servicios sociales, etc.), asistencial (guarderías, asilos, centros de asistencia a disminuidos, clubes de ancianos, etc.), deportivo (estadios, pabellones cubiertos, etc.).

Se establecen para ellos las siguientes condiciones de ordenación:

Coefficiente de edificabilidad máxima: 1,5 m²/m², salvo que la edificabilidad zonal sea mayor, aplicándose ésta como parámetro máximo.

Coefficiente de ocupación máxima por la edificación: 75 %. No obstante, deberá atenderse a la tipología edificatoria de la zona y a las condiciones de preexistencia con el fin que no se produzca un menoscabo de las condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad de las edificaciones del entorno, debiéndose garantizar una adecuada integración en el mismo.

La edificación podrá alcanzar los linderos y la alineación exterior. En caso de ubicarse el equipamiento en zona de tipología de edificación aislada en parcela, sólo será posible alcanzar linderos cuando ya exista otro edificio adosado al mismo, debiendo guardar los retranqueos de la zona si esto no se produce.

Número máximo de plantas: La existente en la zona donde se ubique, sin limitación del número mínimo de plantas. En centros públicos educativos, el número máximo de plantas será de 3 o lo establecido en la normativa sectorial vigente para dichos centros.

Libertad compositiva respecto a la forma de los edificios y cubiertas.

Las edificaciones destinadas a equipamientos públicos deberán tener carácter singular y ser concebidas con calidad arquitectónica, priorizando su integración en el entorno y el paisaje en el que se ubican con las condiciones estéticas adecuadas y plantación elevada de vegetación y arbolado.

2. Las condiciones de diseño y ejecución de los edificios destinados a equipamientos, así como de los respectivos espacios libres de parcela se realizarán con especial esmero, de manera que resalten el carácter estructurador del espacio urbano propio de los equipamientos. Todos los locales accesibles al público en general estarán desprovistos de barreras arquitectónicas.

3. La exigencia general de plazas de aparcamiento para los edificios destinados a equipamiento será de una plaza por cada 100 m² útiles; si se trata de hospitales, se preverá además una plaza por cada 5 camas. El número de plazas de aparcamiento para los equipamientos docentes de titularidad pública será el que se determine en el programa de necesidades fijado por la administración competente.

El proyecto para la implantación de nuevos equipamientos requerirá, en su caso, un Plan de Movilidad conforme a lo dispuesto en la legislación sectorial vigente en la materia.

En los usos hospitalarios y en todos aquellos en que normalmente se prevean operaciones de carga y descarga, se preverán espacios interiores a tal efecto en los edificios o parcelas correspondientes.

4. Para todos los tipos de equipamientos se permite la utilización de la primera planta de sótano, excepto para las aulas en los centros docentes o asistenciales, las habitaciones de centros sanitarios o asistenciales y los comedores, cocinas y oficinas de administración en todos ellos. Para que se pueda permitir la permanencia de personas en la planta sótano, la superficie total de la edificación sobre rasante será como mínimo de 1.000 m².

Art. 103. Condiciones particulares para los servicios urbanos. [\[MP /21, MP /23.4 ,MP /25, MP /28.4 MP/42\]](#)

1. Los servicios urbanos comprenden las actividades realizadas en edificios o instalaciones generalmente de titularidad pública, sin perjuicio de que la gestión de las mismas pueda llevarse a cabo de forma directa, indirecta o mixta, destinadas a la provisión de diversos servicios a los ciudadanos, tales como Mercados de abastos, Oficinas de la Administración, Cementerios, Defensa, Seguridad, Limpieza, Mataderos, Infraestructuras de agua, saneamiento, energía eléctrica, gas y telecomunicación, Vertederos e instalaciones análogas promovidas por la Administración Pública.

2. Las condiciones de las edificaciones destinadas a servicios urbanos serán las necesarias para el adecuado cumplimiento de la función respectiva, con las limitaciones que imponga la legislación sectorial aplicable en cada caso, debiendo garantizar la no producción de impactos visuales ni agresiones estéticas.

Se establecen para ellos las siguientes condiciones de ordenación:

Coefficiente de edificabilidad máxima: 1,5 m²/m², salvo que la edificabilidad zonal sea mayor, aplicándose ésta como parámetro máximo.

Coefficiente de ocupación máxima por la edificación: 75 %. No obstante, deberá atenderse a la tipología edificatoria de la zona y a las condiciones de preexistencia con el fin que no se produzca un menoscabo de las condiciones de seguridad, salubridad y habitabilidad de las edificaciones del entorno, debiéndose garantizar una adecuada integración en el mismo.

La edificación podrá alcanzar los linderos y la alineación exterior. En caso de ubicarse el equipamiento en zona de tipología de edificación aislada en parcela, sólo será posible alcanzar linderos cuando ya exista otro edificio adosado al mismo, debiendo guardar los retranqueos de la zona si esto no se produce.

Número máximo de plantas: La existente en la zona donde se ubique, sin limitación del número mínimo de plantas.

Libertad compositiva respecto a la forma de los edificios y cubiertas.

Las edificaciones destinadas a servicios urbanos deberán tener carácter singular y ser concebidas con calidad arquitectónica, priorizando su integración en el entorno y el paisaje en el que se ubican con las condiciones estéticas adecuadas y plantación elevada de vegetación y arbolado.

Sin perjuicio de lo que se acaba de expresar, los mercados dispondrán en todo caso de aparcamientos, en proporción de una plaza por cada 25 m² de superficie útil de venta, y de una dársena para carga y descarga de un vehículo industrial pequeño por cada 10 puestos de venta.

3. Los establecimientos funerarios, sean de titularidad pública o privada, además de cumplir con la legislación específica sobre la materia vigente, deberán acatar las determinaciones siguientes:

Los tanatorios se podrán situar en los suelos que ya tengan la condición de suelo urbano calificados como industriales, en las parcelas calificadas expresamente para este uso, y en suelos no urbanizables cumpliendo el procedimiento ordinario para esta clase de suelo. En cualquier caso, las parcelas y las edificaciones serán de uso exclusivo y distarán al menos 500 metros de los suelos urbanos o urbanizables de uso predominantemente residencial. La reserva mínima de plazas de aparcamiento será de 8 plazas por tanatosala, sin que pueda ser inferior a una plaza por cada 100 m² construidos del total de la edificación.

Los crematorios se podrán situar en suelos calificados como cementerio o parcelas calificadas expresamente para uso tanatorio o suelos industriales y en suelos no urbanizables cumpliendo el procedimiento previsto para esta clase de suelo. En todo caso se cumplirá la condición de estar emplazados en lugares situados al menos a 500 m de los suelos urbanos o urbanizables de uso predominante residencial.

4. En el área de Servicios Urbanos correspondiente a Mercalicante, clave S/M, será de aplicación la siguiente normativa:

Coefficiente de edificabilidad global de toda la parcela vinculada a esta dotación pública: 0,80 m² superficie útil/m² suelo

Coefficiente de ocupación máxima por la edificación: 75%, debiendo destinarse el resto a superficies ajardinadas, itinerarios (tanto peatonales como rodados), aparcamientos, etc. de servicio a la dotación.

La edificación se retranqueará 10 m a linde frontal, salvo las casetas de portería y control de accesos que podrán situarse con frente a la alineación exterior en una longitud máxima de 3,00 m. Con respecto al resto de linderos se guardará un retranqueo de 5,00 m. La distancia mínima entre edificaciones dentro de la parcela será de 3,00 m.

Número máximo de plantas y altura de las edificaciones: 4 plantas y 16 m de altura de cornisa. Se exceptúan de estos límites las instalaciones técnicas que se requiriesen para el ejercicio de la actividad que podrán superar los citados parámetros en lo que fuera necesario. Se limita el número de plantas subterráneas a 1 planta en caso de usos industriales.

Usos: Podrán darse en la parcela todos aquellos usos vinculados con la actividad propia de Mercalicante excluyendo el residencial (salvo vivienda vinculada al servicio de vigilancia) y el alojamiento temporal.

Libertad compositiva respecto a la forma de los edificios y cubiertas.

Las edificaciones destinadas a servicios urbanos deberán tener carácter singular, priorizando su integración en el entorno y el paisaje en el que se ubican con las condiciones estéticas adecuadas y plantación elevada de vegetación y arbolado.

Art. 104. Infraestructuras de transporte. [\[MP /23.1 MP/42\]](#)

1. Se entiende por sistema viario al conjunto de elementos y espacios reservados para el uso viario. El diseño de las vías principales propuesto en el Plan General es indicativo en lo que se refiere a distribución de las bandas para cada uno de los usos contemplados, que podrá variarse justificadamente en el proyecto de obras pertinente, sin suponer esta modificación o alteración alguna del planeamiento.

El sistema viario del Plan General se clasifica en red básica y red secundaria; la primera de ellas está integrada por las Autovías y sus accesos, las Carreteras Nacionales y sus accesos, la Gran Vía y la Vía Parque; la red secundaria la componen las vías colectoras de carácter urbano, las vías colectoras de carácter industrial, las vías colectoras de carácter comarcal y las vías locales. Las respectivas condiciones de diseño son las siguientes:

a) El diseño de las Autovías, Carreteras Nacionales y los accesos de ambas corresponderá a las condiciones que establezca el Plan General o, en su defecto, los organismos correspondientes de la Administración del Estado.

b) Los diseños de la Gran Vía y de la Vía Parque están marcados por el Plan General, que fija las secciones para los tramos respectivos de forma indicativa, pudiendo el proyecto de obras o instrumento correspondiente modificarlo de manera justificada sin que ello suponga modificación alguna del planeamiento. Siempre que sea posible, las parcelas recayentes a las vías citadas no tendrán acceso directo desde las mismas a sus estacionamientos privados o dársenas de carga y descarga. Esta condición será obligatoria en las nuevas ordenaciones.

c) Las vías colectoras de carácter urbano son las que configuran la estructura de la Ciudad, comunicando las diversas áreas con la red principal. Para el caso de no venir determinadas en el Plan General, las vías colectoras urbanas cumplirán las siguientes condiciones de diseño: la sección mínima será de 25 m. de los que, como máximo, el 55% corresponderá a calzada; la acera, cuyo ancho mínimo será de 3'50 m., deberá estar arbolada, de manera que se logre una imagen de continuidad a lo largo de la calle; la pendiente máxima será del 10%; la calzada mínima será de 12 m. Los encuentros entre las distintas vías colectoras se resolverán, en general, a nivel, con intersección tipo glorieta.

d) Las vías colectoras de carácter industrial son las que conectan las áreas industriales, creando una malla independiente para el tráfico pesado. Las condiciones de diseño de estas vías, para el caso de no venir determinadas en el Plan General son las siguientes: sección mínima de calzada de 8'00 m.; pendiente máxima del 8% radio mínimo en intersecciones de 15 m.; radio mínimo en el eje de la calzada de 50 m.

e) Las vías colectoras de carácter comarcal son las que estructuran el territorio, posibilitando la comunicación entre las diferentes áreas urbanas y la relación de éstas con los ejes rodados básicos. Las condiciones de diseño para estas vías, en caso de no venir determinadas en el Plan General, son: sección mínima de calzada de 8'00 m.; pendiente máxima del 8%; radio mínimo en intersecciones de 10 m.; radio mínimo en el eje de la calzada de 80 m.

f) Las vías locales son aquellas que distribuyen el tráfico en el interior de cada barrio, dando acceso a las distintas propiedades. Las condiciones de diseño para estas vías son: sección mínima de calzada de 5'00 m. que supondrá, como máximo, el 60% de la sección total; los fondos de saco darán servicio a un máximo de 200 viviendas; el diseño y trazado de estas vías deberá permitir que discurra el tráfico rodado a velocidades no superiores a 20 km./h.; pendiente máxima del 8% que excepcionalmente, en tramos no superiores a 40 m., podrá ser del 12%, debiéndose, en este caso, disponer peldaños como ampliación de la acera. Las aceras mayores de 3 m. serán arboladas.

2. Los estacionamientos públicos son los espacios destinados a almacenamiento temporal de vehículos junto a la red viaria. Pueden disponerse en superficie o en edificio exclusivo. El aparcamiento público podrá ubicarse en suelo con calificación específica para ello o bien disponerse en suelo destinado a red viaria. Podrán disponerse aparcamientos públicos subterráneos en cualquier terreno calificado como dotación pública situados completamente bajo rasante de forma que se permita la disposición de arbolado y jardinería en la parte superior.

El Plan General determina los puntos adecuados para instalación de estacionamiento intensivo, a los que no podrá accederse a través del viario local. Cualquier otra instalación de estacionamiento público no adscrita a un uso que la determine, deberá acompañarse de un estudio previo que justifique la no congestión de la red viaria de acceso.

Las condiciones de diseño para los estacionamientos públicos serán las siguientes:

a) Los accesos para peatones deben ser exclusivos y diferenciados de los rodados; si la superficie de estacionamiento es superior a 2.000 m² para una planta, deberán establecerse en ella itinerarios exclusivos para peatones, con un ancho mínimo de 1'20 m.

b) Las rampas no tendrán una pendiente superior al 16% en tramos rectos, ni al 12% en tramos curvos, medidos a lo largo del eje del carril. La sección mínima del carril es de 3'00 m.; cuando el carril de acceso desemboque en una vía de ancho inferior a 15 m., su ancho será de 4'00 m. El radio mínimo de giro para el borde interior de la calzada será de 5'00 m. para estacionamiento de turismos.

c) Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento serán:

Tipo de vehículo	Longitud (m.)	Anchura (m.)
Motos	2'50	1'50
Turismo	4'50	2'20
Industriales	6'00	2'50
Pesados	9'00	3'00
Autobús	12'00	3'00

d) Los estacionamientos en superficie deberán ajardinarse en cuadrícula, para su mayor integración con el resto de los espacios públicos.

e) Existirán carriles en cada acceso sin interferencia con la red viaria, capaces para dar cabida, como mínimo, al 3% de las plazas.

3. La red ferroviaria es el conjunto de elementos y espacios destinados al movimiento de ferrocarriles y su interconexión con las restantes redes de la ciudad. La red ferroviaria incluye las zonas de vías, las zonas de servicios y las zonas de estaciones, constituyendo todas ellas el Sistema General Ferroviario, en el que sería de aplicación las prescripciones contenidas en la legislación en vigor, y principalmente lo relativo a las zonas de protección del Ferrocarril.

4. Se entiende por zona portuaria el conjunto de elementos y espacios destinados al transporte marítimo y a su interconexión con las restantes redes de la Ciudad. La delimitación de la zona portuaria será conforme a lo establecido en su legislación sectorial.

Las condiciones de ordenación de la zona portuaria vendrán determinadas en el correspondiente Plan Especial. En tanto no se redacte el mismo, se prohíben las actuaciones urbanísticas de cualquier tipo en el ámbito de la zona portuaria, salvo las urgentes y las provisionales contempladas en el artículo 58.2 de la Ley del Suelo, y en todo caso previa obtención de licencia municipal.

5. Se prohíbe la localización de nuevas instalaciones de abastecimiento de combustible en los suelos clasificados como urbanos o urbanizables por el Plan General.

Se exceptúan de lo dispuesto los siguientes emplazamientos:

a) Áreas industriales.

b) Puerto, para los usos propios de la misma.

c) En los viales cuya sección establezca un espacio central entre calzadas de anchura no inferior a 40 m.; en estos casos las citadas instalaciones habrían de integrarse dentro de ese espacio central.

CAPITULO 6º: CONDICIONES ESPECIFICAS DE URBANIZACIÓN PARA LAS ÁREAS DE NUEVO DESARROLLO

Art. 105. Contenido y alcance.

1. Las determinaciones contenidas en el presente Capítulo regulan las características de los distintos elementos integrantes de los Proyectos de Urbanización que se redacten para ejecución del planeamiento en Suelo Urbano y en Suelo Urbanizable. En la medida en que proceda en cada caso, se aplicarán también los criterios de diseño de la red viaria y estacionamientos públicos, contenidos en los apartados 1 y 2 del artículo anterior.

2. Esta regulación tiene carácter provisional y deberá desarrollarse mediante una Ordenanza Especial Municipal que establezca los Pliegos de Prescripciones Técnicas Generales para la redacción de los Proyectos de Urbanización.

Art. 106. Coordinación de los distintos servicios.

1. Todas las canalizaciones deberán ser paralelas y discurrir, salvo que resulte materialmente imposible, por espacios libres no rodados y no pavimentados. Habrá de utilizarse zanja común para todos los servicios, excepto saneamiento y drenaje. La separación mínima entre las generatrices de las tuberías de saneamiento y agua potable que se encuentren próximas será de 0'30 m. libres, dándose esta distancia en el nivel superior de ambas.

2. En los cruces de vías rodadas se dispondrán conductos para el alojamiento de las instalaciones, de forma que la implantación de éstas en el tiempo no dé lugar a sucesivas reposiciones.

3. En zonas de nueva urbanización no industrial, todos los servicios públicos dispondrán de canalizaciones subterráneas. Asimismo, se enterrarán o trasladarán todos aquellos servicios existentes no subterráneos. Se entiende por servicios a estos efectos las redes de abastecimiento y distribución de agua potable, energía eléctrica, saneamiento y teléfonos.

4. En cualquier caso, deberán resolverse las conexiones de cada uno de los servicios con los generales de la Ciudad a los que conecten, previa comprobación de la suficiente capacidad de éstos; en caso contrario, se buscará otro punto de conexión.

Art. 107. Saneamiento.

1. Será necesario que la red de saneamiento cuente con un doble grado de protección frente a las escorrentías: el grado básico y el grado complementario.

La protección básica no permitirá sobreelevaciones del agua sobre aceras que impidan el uso de éstas o de las calzadas; a estos efectos se cifra en 0'15 m. la cota máxima admisible del agua sobre la calzada. En cualquier caso, se garantizará la circulación de vehículos, no admitiéndose que la lámina de agua tenga una profundidad mayor de 0'40 m.

En cumplimiento de estas determinaciones se tendrá en consideración la existencia de remansos producidos por estrechamientos de sección y cambios significativos de pendientes.

La protección complementaria garantizará que el tráfico de personas y vehículos se realice sin molestias significativas, entendiéndose como tales la superación de la cota de 0'05 m. de agua sobre la calzada, y del ancho máximo de 1'00 m. de inundación junto a las aceras.

La probabilidad de presentación de las escorrentías se relacionará directamente con el de las precipitaciones medidas en los observatorios meteorológicos de la comarca. El riesgo admitido de superación de un valor determinado vendrá dado por el periodo de retorno. Los valores del periodo de retorno serán, como mínimo, de 100 años para la protección básica y de 10 años para la protección complementaria.

Los valores a considerar como coeficiente de escorrentía serán, como mínimo y según las zonas, los siguientes:

- Edificación en manzana cerrada: 0'7
- Edificación abierta: 0'5
- Parques y jardines: 0'2

Para cuencas mayores de 20 Ha. o con tiempo de concentración mayor de 15 minutos, se podrán tener en cuenta las laminaciones producidas por zonas verdes, estacionamientos y análogos.

2. Como condiciones básicas de diseño para la red de saneamiento, se establecen las siguientes:

a) El sistema de evacuación será básicamente unitario, salvo en zonas de vivienda unifamiliar o en áreas industriales, donde también podría ser separativo.

b) Siempre que sea posible, la conducción tendrá un funcionamiento por gravedad y garantizará su autolimpieza.

c) Las redes serán siempre subterráneas, admitiéndose canalizaciones de pluviales en superficie cuando el sistema sea separativo, o cuando se refieran al tratamiento de los antiguos cauces naturales de evacuación del agua de lluvia.

d) El trazado de la red discurrirá por calles o espacios públicos, a una profundidad no inferior a 1.00 m. bajo la rasante.

e) La sección mínima de alcantarillado será de 0'30m. de diámetro.

f) La pendiente mínima en ramales será del 5%.

g) El cupo de velocidades estará comprendido entre 0'6 m/seg. y 4'00 m/seg.

Art. 108. Depuración y vertido.

1. El vertido de agua al mar procedente de los aliviaderos de las estaciones de bombeo, así como el efluente de las estaciones depuradoras si éstas vertieran al mar, se realizará siempre a través de emisario a una distancia de la costa de, como mínimo, 100 m. y una profundidad mínima de 20 m.

Sólo se permite el vertido al mar mediante emisario de las aguas residuales de carácter no industrial.

2. El empleo de fosas sépticas se admitirá en áreas de vivienda unifamiliar que no constituyan conjuntos de densidad superior a 5 viviendas/Hectárea, y se encuentren a una distancia de un colector superior a 500 m.

No se permite, en ningún caso, el vertido al terreno de aguas residuales sin depurar.

3. En tanto no se redacte la Ordenanza Especial de vertidos a que se hace referencia en el artículo 88 de estas Normas Urbanísticas, cualquier implantación, modificación o ampliación de vertidos industriales a la red municipal de saneamiento deberá contar con licencia municipal.

Art. 109. Abastecimiento de agua.

1. El abastecimiento de agua se hará, básicamente, a través de la red municipal. Como Excepción, y para núcleos de población menor de 100 habitantes, podrá admitirse un sistema de abastecimiento autónomo, cuya potabilidad, capacidad y persistencia de suministro resulten debidamente garantizadas.

2. Deberá preverse un consumo medio de 250 litros/habitante/día para usos domésticos o su equivalente para otros usos, según se determine en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales. En tanto éste no se redacte, se considerarán las siguientes dotaciones diarias para otros usos:

- Centros comerciales: 10 l./ m²
- Jardines: 4 l./ m²
- Zonas industriales: 5 l./ m²

Estos cálculos se realizarán considerando la capacidad poblacional total del planeamiento que se desarrolle mediante el Proyecto de Urbanización respectivo.

3. El trazado de las conducciones discurrirá bajo accesos o espacios públicos y, en cualquier caso, serán de fácil acceso para su mantenimiento correspondiente.

4. La red deberá garantizar el servicio de incendios, tanto en lo referente a presiones mínimas en bocas, como a reserva de depósitos. A tal fin, y en tanto no se redacte la Ordenanza Especial reguladora del Pliego de Prescripciones Técnicas Generales, se consideran necesarios los siguientes caudales y usos:

Uso	Caudal litros / segundo
Residencial exclusivo	5
Residencial y terciario	10
Pequeña industria sin almacenes ni garajes	15
Industrias, almacenes y garajes	25
Grandes establecimiento comerciales	40

La presión mínima para conexión directa de manguera será de 35 mca.

5. La presión de servicio debe asegurar la correcta alimentación de los depósitos de consumo. Sobre la cota que tenga el depósito de consumo y en situación de funcionamiento existirá una presión mínima de 5 mca.

Art. 110. Energía eléctrica y alumbrado público.

1. El trazado de las redes será subterráneo cuando discurran por zonas residenciales o comerciales y, en todo caso, discurrirán por espacios públicos. En los casos de brazos murales, las canalizaciones podrán ir grapadas sobre fachada.

2. Los centros de transformación serán accesibles en todo momento desde la vía pública para camiones de hasta 3'5 Tm. de carga.

Las cotas de desagüe de los centros de transformación deberán quedar por encima de los niveles máximos de avenida.

3. Con carácter provisional, hasta la aprobación de la Ordenanza Especial a que se ha hecho mención anteriormente, se estiman adecuados los siguientes valores mínimos para la iluminación media y el factor de uniformidad:

Tipo de vía	Iluminación media	Factor de uniformidad medio
Red básica	25 lux	0'30
Vías colectoras	15 lux	0'25
Resto del viario	5 lux	0'15

4. Sólo se admite la fijación de puntos de luz sobre brazos murales, en vías no arboladas y de carácter local cuya anchura de acera sea menor de 2'00 m.

5. En vías locales, la proyección de luz deberá realizarse en parte sobre los edificios, de forma que sea posible el contraste de la silueta sobre las fachadas. En el resto de las vías, según su uso, deberá tenerse en consideración las áreas de iluminación local de peatones y fachadas, así como las de iluminación general de calzadas.



TITULO V
CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS EN
SUELO URBANO

CAPITULO 1º: REGLAS PARA LA APLICACIÓN DE LAS CONDICIONES PARTICULARES

Art. 111. Concepto y ámbito de aplicación de las condiciones particulares.

1. Las condiciones particulares de la edificación y de los usos del suelo contenidas en este Título son las que regulan, junto con la normativa general contenida en los Títulos III y IV, los correspondientes parámetros en las áreas de Suelo Urbano Ordenado grafizadas en los Planos de Calificación de Suelo e incluidas en algunas de las zonas a que se refieren los Capítulos siguientes. También podrán quedar incorporadas, de forma total o parcial, por los instrumentos de planeamiento que se redacten en desarrollo del Plan General.

2. Según las obras de edificación de que se trate, se observarán las siguientes reglas en orden a la aplicación de las presentes condiciones particulares, y sin perjuicio de las precisiones que puedan establecerse al respecto en los Capítulos siguientes:

a) En obras de nueva planta, la edificación cumplirá las condiciones de zona.

b) Las obras de ampliación no superarán los límites de ocupación existente o permitida, ni la altura máxima señalada en las condiciones de zona; el total resultante no podrá sobrepasar la edificabilidad máxima permitida.

c) Las obras en los edificios observarán las condiciones de zona si no suponen desvío importante del objetivo de la intervención. Las obras de reestructuración que mantengan la fachada y forjados podrán realizarse en edificios que superen la altura máxima y ocupación permitidas.

d) Las condiciones de zona relativas a los usos no son de aplicación a los usos existentes, pero sí a los cambios de uso y a los nuevos usos que se implanten. Se exceptúan de esta regla los usos emplazados en entreplantas de edificios construidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General; en dichas entreplantas podrán implantarse nuevos usos terciarios.

3. No serán de aplicación las condiciones de zona, salvo remisión expresa, a los siguientes ámbitos de Suelo Urbano:

a) Áreas de Planeamiento Anterior (Clave APA en los Planos de Calificación)

b) Áreas de Planeamiento Diferido (Clave APD)

c) Áreas de Conservación de la Edificación (Clave CE)

d) Áreas de Normativa Anterior (Clave NA), según las precisiones establecidas al respecto para cada una de éstas en el Anejo.

e) Ejes comerciales: en lo que respecta a los usos, les será de aplicación lo establecido en el artículo 114 de este Capítulo; en lo demás observarán las condiciones de zona.

Art. 112. Contenido.

1. Las condiciones particulares de zona establecen los parámetros reguladores de la edificabilidad para sus respectivos ámbitos (Capítulos 2 a 10 del presente Título). Cada zona puede dividirse en ámbitos más reducidos:

a) Grado: por variación de los parámetros reguladores de las condiciones de volumen.

b) Nivel: por variación de alguna de las condiciones de compatibilización de usos.

2. Las zonas, grados y niveles tienen su correspondencia gráfica en el Plano de Calificación de Suelo. Las zonas se representan con la Clave formada por las iniciales de las palabras que la definen: AC (Área Central), ES (Ensanches), RP (Renovación de Periferias), CP (Conservación de Periferias), EA (Edificación Abierta), NP (Núcleos Periféricos), VU (Vivienda Unifamiliar), AI (Áreas Industriales) y SR (Segunda Residencia). Los grados se representan por los números 0,1,2,3,4 y 5; los niveles por las letras "a", "b" y "c".

Art. 113. Condiciones para las Áreas de Conservación de la Edificación. [\[PE CASTILLO STA. BARBARA, MP /22\]](#)

1. Las presentes condiciones son de aplicación a los ámbitos edificables designados con la Clave CE en el Plano de Calificación de Suelo, que por las características heterogéneas de la edificación existente en cada uno de ellos, no son susceptibles de inclusión en zonas de ordenanzas ni de consideración como fuera de ordenación.

2. Las condiciones de forma y tamaño de parcela, a efectos de edificación sobre la misma, serán las existentes en la actualidad. Se permite agrupar parcelas o parte de otras colindantes, siempre que les sea de aplicación esta normativa.

3. Las obras de nueva edificación mantendrán los parámetros de ocupación y posición de la edificación más próxima a la que le sea de aplicación esta normativa o, en su caso, de aquella edificación a que sustituyan. La edificabilidad en obras de nueva planta no podrá exceder de 4 m²/m², medida en superficie útil; en la calle Virgen del Socorro la edificabilidad no podrá exceder de 6 m²/m², con altura máxima de 7 plantas más ático.

4. Las obras de ampliación sólo se admiten cuando la edificabilidad de la construcción existente fuese inferior a 4'00 m²/m² medidos en superficie útil, condicionándose tal ampliación a que la edificabilidad total, suma de la existente y la nueva, no exceda de dicho límite.

5. El uso predominante es el residencial. Se admiten los usos industrial (sólo talleres de reparación y artesanales), comercial y de oficinas, en planta baja y piso primero. El resto de usos (terciario en sus demás modalidades, dotacional e infraestructuras) se admiten en edificio exclusivo.

6. En las áreas comprendidas en el ámbito del Plan Especial de Protección del Entorno del Castillo de Santa Bárbara serán de aplicación las Condiciones Particulares de la Edificación contenidas en este Plan Especial para el Nivel B y Grado que le corresponda, siempre que éstas sean más restrictivas que las establecidas con carácter general para esta zona.

Art. 114. Ejes comerciales. [\[MP /9\]](#)

1. Las presentes condiciones son de aplicación a las parcelas edificables que den frente a las vías señaladas como Ejes comerciales en el Plano de Calificación Global de Suelo. En lo no contemplado en este artículo se aplicarán las condiciones de la zona respectiva.

2. Las edificaciones que se emplacen en parcelas a las que sea de aplicación esta normativa podrán, o deberán si así se impone, hacer las siguientes excepciones de las condiciones de uso y otras propias de la zona en que se enclaven.

a) Se admitirá el uso terciario en edificio exclusivo.

b) Si en la zona en cuestión no se admitiera uso comercial en planta baja, se admitirá; si estuviese limitado el uso comercial a la planta baja, podrá situarse en planta baja y primer piso.

c) Podrá situarse el uso de oficinas en plantas de pisos.

d) En las plantas bajas situadas sobre la alineación exterior sólo se admitirán, como usos distintos de los terciarios y dotacionales, el residencial de residencia comunitaria.

e) En zonas de edificación abierta, las edificaciones residenciales que se construyan en parcelas recayentes a ejes comerciales dispondrán, con frente a los mismos, de una bandeja de edificación destinada a usos terciarios que ocupará, como mínimo, el 15% de la edificabilidad total proyectada. Dicha bandeja de edificación se dispondrá sobre la alineación exterior o retranqueada un máximo de 5'00 m. de la misma, y tendrá acceso desde vía pública; el espacio de retranqueo deberá tratarse en continuidad de rasante y acabados con las aceras del vial.

3. Cuando se trate de grandes comercios, centros comerciales o hipermercados que ocupen manzanas completas con fachada a ejes comerciales, podrán hacerse las siguientes excepciones de condiciones de volumen, en base a las específicas características constructivas propias de tal actividad:

a) La altura reguladora será la correspondiente a la zona en que se localice, con las excepciones que se indican en los dos apartados siguientes, y con una tolerancia de + 1'50 m. debida a la mayor altura libre necesaria para las plantas de pisos destinados a uso terciario.

b) Si se trata de zona de edificación con tipología de manzana cerrada y limitación de fondo edificable, se podrá hacer excepción de esta última condición, llegando a la ocupación total de la parcela si se resuelven adecuadamente por medios técnicos las condiciones de iluminación y ventilación. En ese caso, la edificabilidad podrá incrementarse con la correspondiente a la del patio teórico, disponiéndose en forma de 1 ático y 1 sobreático retranqueados como mínimo 3'00 m. de los respectivos planos de fachada. En el espacio de retranqueo podrán situarse elementos de comunicación vertical y conducciones de instalaciones.

c) Las fachadas de la edificación podrán retranquearse de las alineaciones oficiales. En ese caso, el ancho que podrá adoptarse a los efectos de graduación de la altura, será la distancia existente entre la fachada retranqueada y la alineación exterior opuesta.

d) Se permite el uso terciario comercial en la primera planta sótano.

CAPITULO 2º : ÁREA CENTRAL (CLAVE AC)

Art. 115. Delimitación y caracterización.

1. En el Plano de Calificación de Suelo de este Plan General se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la Clave AC, con regulaciones diferenciales de las variaciones de las condiciones de compatibilización de usos (Niveles "a" y "b").
2. El uso predominante en esta zona es el residencial. La tipología de edificación la de manzana cerrada.

Art. 116. Condiciones de parcelación.

1. Las parcelas existentes con anterioridad a la fecha de aprobación inicial del presente Plan General serán edificables si, además de cumplir las restantes condiciones generales y particulares, pueden albergar una vivienda mínima excepcional, según definición y características que de la misma se establecen en el artículo 91.4 de las presentes Normas Urbanísticas.
2. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones tendrán una superficie mínima de 150 m² y un lindero frontal de, al menos, 10 m. de longitud, debiendo poder inscribirse en ellas un círculo de 10 m. de diámetro. Los nuevos linderos laterales no se situarán en esquinas, estén o no achaflanadas, ni formarán con el frontal un ángulo inferior a 60º sexagesimales.

Art. 117. Condiciones de volumen. [\[MP /1, MP /2\]](#)

1. La fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación exterior. Los linderos laterales serán, asimismo, alcanzados por la edificación.

Como excepción a esta regla, se permiten soportales con las condiciones establecidas en el artículo 57.2 de estas Normas Urbanísticas, en el área delimitada por las calles: Calderón de la Barca, López Torregrosa, tramo Norte de la Rambla de M. Núñez, San Vicente y Plaza de España.

2. La ocupación de la parcela por la edificación podrá ser total, salvo los patios que fuesen exigibles por la aplicación de las condiciones generales de la edificación.
3. La altura de la edificación, en número de plantas incluida la baja, será la establecida gráficamente en el Plano de Alineaciones en Suelo Urbano.

La altura de la línea de cornisa, en metros, se determinará de acuerdo con las siguientes reglas, sin que en ningún caso las mismas puedan dar lugar a incremento en el número de plantas asignado:

- a) Cuando la parcela esté situada entre dos edificios catalogados (entendiendo por tales los incluidos en algún grado de protección del Plan Especial de Edificios Protegibles, aprobado definitivamente por Resolución de 21 de diciembre de 1982), la línea de cornisa se establece en función de éstos, de forma que, si la diferencia entre las alturas de los edificios protegibles fuera menor de 1'50 m., la nueva edificación habrá de adoptar una altura de cornisa comprendida entre las de ambos; si la diferencia de alturas entre éstos es superior a 1'50 m., la nueva edificación adoptará la altura de cornisa media de las colindantes, con una tolerancia de $\pm 10\%$ de dicha diferencia.
- b) Cuando la parcela linde con un solo edificio catalogado, la altura de cornisa de la nueva edificación será igual a la de aquél, con una tolerancia de $\pm 1'50$ m.

c) Cuando la parcela esté situada entre edificios no catalogados, o entre solares, la altura máxima de cornisa de la nueva edificación se determinará multiplicando el número de plantas establecido gráficamente por 2'80 m. y añadiendo al producto 0'20 m. si se encuentra en una calle de ancho oficial inferior a 16 m., ó 1'70 m. si se encuentra en una calle de ancho oficial igual o superior a 16 m.

Las parcelas en esquina se considerarán, a estos efectos de determinación de la altura de la edificación, como si ésta tuviera una sola fachada.

4. En la aplicación de las condiciones de altura establecidas en el apartado anterior, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) Sobre la altura establecida con arreglo a las determinaciones anteriores, se permite la construcción de una planta ático, de una altura máxima de 3'00 m., retranqueada como mínimo 3'00 m. del plano de fachada.

b) En las calles de ancho oficial superior a 16 m. se permite la construcción de entreplantas, con las condiciones señaladas en el artículo 55.2.d) de estas Normas Urbanísticas. En las calles de ancho inferior, la construcción de entreplantas supondrá un incremento de 1'50 m. sobre la altura máxima de cornisa, sin que en ese caso pueda construirse el ático citado en el párrafo anterior.

c) La cota de referencia de la planta baja se sitúa a 1'50 m. de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de cada linderó frontal o fachada independiente de la parcela. Si la longitud de la fachada excediere de 20 m., o el desnivel de la rasante fuese superior a 1'50 m., la fachada se dividirá en tramos, en cada uno de los cuales se aplicará la regla anterior.

d) Los anchos oficiales de calles y plazas serán los establecidos al efecto en el Plano de Alineaciones en Suelo Urbano.

5. Las nuevas ampliaciones en altura en edificaciones preexistentes observarán las mismas limitaciones que las establecidas para obras de nueva planta, excepto la relativa a ocupación máxima, que podrá sobrepasarse, sin exceder de la existente, si ésta ya la sobrepasara.

Sólo se autorizarán obras de demolición parcial cuando pretendan la eliminación de añadidos a la edificación original, o se precisen para la ejecución de obras en la edificación.

La demolición total se permitirá únicamente si se tratara de edificios declarados en ruina, con la salvedad expresada en el artículo 11.5 de estas Normas Urbanísticas, o cuando tal demolición esté implicada en una actuación de sustitución de la edificación.

Cuando, por aplicación de lo dispuesto en estas Normas, sea demolido un edificio catalogado, la asignación de los parámetros de edificabilidad al solar resultante se atenderá a los criterios del Plan General para la zona, sin que la nueva edificación pueda exceder de la edificabilidad, expresada en metros cuadrados construidos, del primitivo edificio catalogado.

Art. 118. Condiciones estéticas. [\[PE CASTILLO STA. BARBARA\]](#)

1. La edificación deberá adaptarse a su entorno en su composición y tratamiento. A tal fin, si los edificios colindantes son catalogados, la nueva edificación, además del ajuste de la línea de cornisa establecido en el artículo 117.3 anterior, hará coincidir con la de aquéllos las líneas de forjados, con tolerancias de \pm 0'50 m. En caso de imposibilidad de cumplimiento de ambas condiciones en aplicación del número de plantas asignadas gráficamente, prevalecerán éste y el ajuste de la línea de cornisa.

2. Se prohíben los cuerpos volados cerrados en calles de ancho inferior a 10 m.

3. En las áreas comprendidas en el ámbito del Plan Especial de Protección del Entorno del Castillo de Santa Bárbara serán de aplicación las Condiciones Particulares de la Edificación contenidas en este Plan Especial para el Nivel B y Grado que le corresponda, siempre que éstas sean más restrictivas que las establecidas con carácter general para esta zona.

Art. 119. Condiciones higiénico-sanitarias. [\[MP /1\]](#)

Suprimido.

Art. 120. Usos. [\[MP /9, MP /22, MP /24\]](#)

1. El uso característico es el residencial. Se admite la vivienda mínima excepcional a que se refiere el párrafo tercero del artículo 91.4 de las presentes Normas Urbanísticas.

No se admite vivienda en planta baja, salvo que se trate de vivienda unifamiliar en edificación exclusiva.

2. Como usos compatibles se admiten los siguientes:

a) Terciario-alojamiento temporal: en Nivel "a" en planta baja, primer piso, plantas de piso siempre que no excedan del 50% de la superficie útil de la edificación, y edificio exclusivo; en Nivel "b" en planta baja, primer piso y edificio exclusivo.

b) Terciario-comercial: en Niveles "a" y "b" en planta baja, primer piso y edificio exclusivo. En ambos Niveles se prohíben los grandes establecimientos comerciales, según la definición que de los mismos se establece en el artículo 95.2.c) de estas Normas Urbanísticas. Las salas de reunión se admiten en ambos Niveles en planta baja y edificio exclusivo y se prohíben en cualquier situación en el ámbito comprendido entre las calles Alfonso el Sabio (excluida ésta), San Vicente, Plaza de España (excluida ésta), Avda. Alcoy (excluida ésta), Alcalde Alfonso de Rojas, Poeta Carmelo Calvo, Plaza de Hermanos Pascual y Pablo Iglesias.

c) Terciario-oficinas: en Nivel "a" en planta baja, primer piso, edificio exclusivo y plantas de piso, siempre que, en este último caso, no excedan del 50% de la superficie útil de la edificación; en Nivel "b" en primer piso, autorizándose en planta baja tan sólo la localización de los elementos de acceso.

d) Industrial: sólo se admite en Nivel "a" en planta baja, y reducido a talleres de reparación y talleres artesanales.

e) Dotaciones e infraestructuras: en Nivel "a" en planta baja, primer piso, edificio exclusivo y plantas de pisos siempre que, en este último caso, al menos el 50% de la superficie útil del edificio esté destinada a uso residencial; en Nivel "b" en planta baja, primer piso y edificio exclusivo.

3. A los efectos de aplicación de las anteriores reglas de compatibilidad de usos – en los edificios existentes, tendrán la consideración de plantas de piso aquellas que resulten como tales de la definición que de las mismas se contiene en el artículo 55 de estas Normas Urbanísticas, aunque en el proyecto que sirvió de base para su edificación hubiese recibido la denominación de entreplanta.

CAPITULO 3º: ENSANCHES (CLAVE ES)

Art. 121. Delimitación y caracterización.

1. En el plano de Calificación de Suelo se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la Clave ES, con regulaciones diferenciales de las variaciones de las condiciones de volumen (Grados 1 y 2) y de las condiciones de compatibilidad de usos (Niveles "a", "b" y "c").
2. El uso predominante de esta zona es el residencial. El tipo de ordenación de la edificación es el de manzana cerrada con patio de manzana.

Art. 122. Condiciones de parcelación.

1. Las parcelas existentes con anterioridad a la fecha de aprobación inicial del presente Plan General serán edificables si, además de cumplir las restantes condiciones generales y particulares, pueden albergar una vivienda mínima normal, según definición y características que de la misma se establecen en el artículo 91 de las presentes Normas Urbanísticas y, en todo caso, el frontal de la parcela en cuestión tiene una longitud no inferior a 6'00 m.
2. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones tendrán una superficie mínima de 250 m², un lindero frontal de, al menos, 15 m. de longitud, y podrá inscribirse en ellas un círculo de 15 m. de diámetro. Los nuevos linderos laterales no se situarán en las esquinas, estén o no achaflanadas, ni formarán con el frontal un ángulo inferior a 60° sexagesimales.
3. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable, por razón de su superficie, salvo que ésta a su vez linde con otra parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar parcela igual o mayor que la mínima.

Art. 123. Condiciones de volumen. [\[MP /1, MP /2\]](#)

1. La edificación se dispondrá sobre la alineación exterior. Los linderos serán, asimismo, alcanzados por la edificación.

Como excepción a esta regla, en Grado 2 se admiten patios abiertos en fachada, según la definición de los mismos contenida en el artículo 70.8 de estas Normas Urbanísticas.

2. La edificación tendrá un fondo delimitado por las alineaciones interiores, que se establecerán con arreglo a los siguientes criterios:

a) La superficie de cada manzana ocupada por la edificación no podrá exceder del 85% de la superficie total de la manzana en cuestión. Si, como consecuencia de estas reglas para señalamiento de alineaciones interiores, resultarán fondos edificables superiores a 20 m., el porcentaje citado se disminuirá en lo necesario para lograr dicho fondo máximo. Asimismo, deberá reducirse la ocupación lo necesario para evitar que la anchura del patio de manzana sea inferior a la mitad de su altura.

b) Las alineaciones interiores serán paralelas a las exteriores, configurando un fondo edificable de anchura uniforme para toda la manzana y de profundidad no superior a 20 m.

c) Las alineaciones interiores se establecerán por el Ayuntamiento para cada manzana con motivo de la primera petición de cédula urbanística que se solicite sobre un solar de la misma.

d) Cuando, en aplicación de las anteriores reglas, no se pudiera alcanzar en una manzana un fondo edificable de al menos 7'50 m., no se formará patio de manzana en la misma.

3. Cuando por las condiciones preexistentes sea imposible la configuración de patio de manzana según las reglas del apartado anterior, podrá formularse un Estudio de Detalle con el objeto de modificar las alineaciones interiores. Dicho Estudio de Detalle abarcará una manzana completa y no podrá suponer aumento de la altura permitida ni de la ocupación del 85% de la superficie de la manzana, ni causar perjuicios a terceros.

4. Si una parcela no alcanza el fondo edificable, podrá construirse en ella siempre que con ello no se impida que las colindantes alcancen el referido fondo. Si lo impidiera, y por las condiciones de consolidación de la manzana no fuera posible acudir a una Normalización de Fincas para resolver tal situación, la parcela en cuestión tratará el testero de la misma como fachada si el fondo de ésta es superior a 10'50 m., y como medianera si es inferior.

5. Podrán sobresalir de la alineación interior:

a) Las construcciones subterráneas.

b) Los espacios libres de parcela no edificables en plantas de pisos por tratarse de patio de manzana, sólo podrán construirse en planta baja si la superficie de dichos espacios libres no alcanza los 200 m².

c) Los elementos salientes, según la regulación que de los mismos se contienen en el artículo 58 de estas Normas Urbanísticas. Cuando en esta regulación se tome como referencia el ancho de calle, se entenderá como tal la distancia existente entre la fachada interior y el lindero enfrentado a la misma. Si se tratara de patios transitables, la distancia de los elementos salientes al lindero enfrentado será, como mínimo, igual al tercio de la altura del elemento en cuestión.

d) Cuando la parcela esté en todas sus medianerías laterales y testero rodeada de edificaciones que no hubiesen previsto el patio de manzana, y la alineación interior, fijada por el fondo máxima edificable, no permitiese que las dimensiones del patio de manzana que le correspondiera fuese iguales o superiores a las dimensiones mínimas exigidas a los patios de parcela, la edificación podrá alcanzar el testero de la parcela.

6. La edificación no sobrepasará la altura resultante de la aplicación de las condiciones del Cuadro siguiente:

ANCHO DE CALLE (m)	GRADO 1		GRADO 2	
	Nº Plantas	H (m)	Nº plantas	H (m)
Menor de 9 m	3	10'10	2	7'05
9 m. a menos de 12 m.	3	10'10	3	9'85
12 m. a menos de 16 m.	4	12'90	4	12'65
16 m. a menos de 19 m.	6	18'50	5	15'45
19 m. a menos de 23 m.	7	21'30	6	18'25
23 m. y superiores	7	21'30	7	21'05

En la aplicación de estas condiciones se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a) Sobre las alturas resultantes del Cuadro anterior se permite una planta de ático que estará retranqueada, como mínimo, 3'00 m del plano de fachada. Dicho ático podrá avanzar hasta la fachada en un frente de 3'50 m., adosándose al lindero cuando en éste la edificación colindante tenga una altura superior en 2'50 m. o más de la proyectada. Si el tramo de fachada no alcanzada por el ático según la excepción anterior fuese inferior a 3'00 m., o a 6'00 m. si dicha excepción se diera en los dos linderos laterales o en edificaciones en esquina que por recaer a calles de distintos anchos tuvieran diferentes alturas máximas, -la de mayor altura se considerará como un lindero con las circunstancias antes establecidas -el ático podrá entonces avanzar en su totalidad hasta fachada, disponiéndose como si se tratara de una planta de piso.
- b) En calles con ancho inferior a 16 m. en el Grado 1 y a 12 m. en el Grado 2, si la planta baja tuviera 4'50 m. de altura de altura libre y no admitiera entreplanta, se permitirá una planta más de piso y 1'55 m. más sobre la altura total de cornisa, sobre la establecida en el Cuadro anterior.
- c) Los anchos de calle, a los efectos de la aplicación de las alturas establecidas en el Cuadro anterior, serán los grafiados en los Planos de Alineaciones de Suelo Urbano del presente Plan General.
- d) Se permite la construcción de entreplantas, cumpliendo las condiciones señaladas en el artículo 55.2.d) de estas Normas Urbanísticas.
- e) La cota de referencia de la planta baja se sitúa a 1'50 m. de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de cada lindero frontal o fachada independiente de la parcela. Si la longitud de la fachada excediese de 20 m. o el desnivel de la rasante fuese superior a 1'50 m., la fachada se dividirá en tramos, en cada uno de los cuales se aplicará la regla anterior.
- f) La altura mínima de planta baja será: en Grado 1 de 4'50m. en calles de ancho inferior a 16 m. y de 6'00 m. en el resto y en Grado 2 de 5'75 m., excepto cuando se aplique lo establecido en el apartado b) anterior que podrá ser de 4'50m. La altura mínima de las plantas de pisos será de 2'70 m. en ambos grados.

Cuando la planta baja ocupe el patio de manzana, en las condiciones determinadas en el art. 123.5.b), su altura máxima será igual a la mínima establecida para ella en los diferentes grados.

Cuando se trate de edificios de uso exclusivo terciario, en cualquiera de sus modalidades, se permitirá que la altura mínima de la planta baja sea de 4'50 m., siempre que se mantenga a lo largo de al menos todo un lado de la manzana y se realice una transición armónica en los lados adyacentes.

g) En parcelas en esquina, si las calles que la conforman tuvieran asignadas distintas alturas de cornisa, la mayor de éstas podrá continuarse por la calle de menor altura hasta 3'00 m. antes de la medianería, en una longitud no superior a la del fondo edificable que le corresponda a la manzana. El paramento resultante se tratará como fachada y se podrán abrir huecos en él.

Art. 124. Condiciones estéticas.

1. El espacio de retranqueo del ático se cubrirá con terraza o azotea transitable. Esta condición se aplicará también a las construcciones en planta baja que se sitúen en el interior de la parcela a partir del fondo máximo edificable.
2. A fin de armonizar las alturas de las plantas bajas, en calles de ancho inferior a 16 m. en Grado 1 la altura de la planta baja se dispondrá en función de las colindantes, pudiendo llegar a 6'00 m. (\pm 0'50 m.) de altura si ambas colindantes ya la tuvieran.
3. Se prohíben los cuerpos volados cerrados en calles de ancho inferior a 10 m.

Art. 125. Condiciones higiénico-sanitarias.

1. No se permiten patios ingleses recayendo a fachada exterior.
2. No se permite que las estancias de las nuevas viviendas resuelvan la iluminación y ventilación exclusivamente por huecos recayentes a patios cerrados.

Art. 126. Usos. [\[MP /1, MP /9, MP /22, MP /24\]](#)

1. El uso característico es el residencial. No se admite la vivienda mínima excepcional a que se refiere el párrafo tercero del artículo 91.4 de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Como usos compatibles se admiten los siguientes:

a) Terciario-alojamiento temporal: en Niveles "a" y "b" en planta baja, primer piso y edificio exclusivo; en el Nivel "c", además, en plantas de pisos.

b) Terciario-comercial: en Nivel "a" en planta baja y primer piso; en Niveles "b" y "c" en planta baja. Se permiten salas de reunión en Nivel "a" en planta baja, primer piso y edificio exclusivo; en Nivel "b" en planta baja y edificio exclusivo; en Nivel "c" en planta baja, primer piso, plantas de piso y edificio exclusivo; se prohíben en cualquier situación en el ámbito comprendido entre las calles Pablo Iglesias, Benito Pérez Galdós, General Marvá (excluida esta), Plaza de Los Luceros (excluida ésta) y Alfonso el Sabio (excluida ésta)

c) Terciario-oficinas: en niveles "a" y "b" en planta baja y plantas de pisos; en Nivel "c" en planta baja y plantas de pisos, excepto en los locales en planta baja con fachada a la Avda. de Ramón y Cajal, en los que en esta planta y en un fondo de 10 m. solamente se permiten elementos de circulación de acceso al primer piso.

d) Industrial (sólo se admiten talleres de reparación y talleres artesanales): en Nivel "a" en planta baja y edificio exclusivo; en Nivel "b" en planta baja.

e) Dotacional e infraestructuras: en Niveles "a" y "b" en planta baja, primer piso, edificio exclusivo y plantas de pisos, limitándose en este último caso a los edificios destinados, al menos en la mitad de su superficie, a usos terciarios y/o dotacionales; en Nivel "c" en planta baja, primer piso y edificio exclusivo.

3. A los efectos de aplicación de las anteriores reglas de compatibilidad de usos en los edificios existentes, tendrán la consideración de plantas de pisos aquéllas que resulten como tales de la definición que de las mismas se contiene en el artículo 55 de estas Normas Urbanísticas, aunque en el proyecto que sirvió de base para su edificación hubiese recibido la denominación de entreplanta.

Por el contrario, si en una planta denominada piso primero en el proyecto que sirvió de base para su edificación, se hubiesen realizado, o se realizaran en el futuro, obras por las que se uniese a la planta baja formando un solo local, tendrá la consideración de planta baja, a los referidos efectos de compatibilidad de usos.

CAPITULO 4º: RENOVACIÓN DE PERIFERIAS (CLAVE RP)

Art. 127. Delimitación y caracterización.

1. En el Plano de Calificación de Suelo se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la Clave RP, con regulaciones diferenciales de las variaciones de las condiciones de volumen (Grados 1, 2 y 3) y de las condiciones de compatibilización de usos (Niveles "a", "b" y "c").
2. El uso predominante en esta zona es el residencial. El tipo de ordenación de la edificación es el de edificación cerrada.

Art. 128. Condiciones de parcelación.

1. Las parcelas existentes con anterioridad a la fecha de aprobación inicial del presente Plan General serán edificables si, además de cumplir las restantes condiciones generales y particulares, pueden albergar una vivienda mínima normal, según la definición y características que de la misma se establecen en el artículo 91 de las presentes Normas Urbanísticas y, en todo caso, el frontal de la parcela en cuestión tiene una longitud no inferior a 4'5 m.
2. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones tendrán un frontal de longitud mínima de 15 m., pudiéndose inscribir en las mismas un círculo de, al menos, 15 m. de diámetro; los nuevos linderos laterales no se situarán en las esquinas, estén o no achaflanadas, ni formarán con el frontal un ángulo inferior a 60º sexagesimales.
3. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable, por razón de su superficie, salvo que ésta a su vez linde con otra parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar parcela igual o mayor que la mínima.

Art. 129. Condiciones de volumen. [\[MP /1, MP /5, MP /12\]](#)

1. La fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación exterior. Los linderos serán, asimismo, alcanzados por la edificación.

Como excepción a esta regla, se admiten patios abiertos en fachada, según la definición de los mismos contenida en el artículo 70.10 de estas Normas Urbanísticas.

2. La edificación en plantas de piso se retranqueará del testero de la parcela una distancia no inferior al tercio de la altura del paramento constitutivo de la fachada interior, entendiendo como tal la altura del desnivel existente entre el pavimento del patio y la cara superior del forjado de la última planta, sin que en ningún caso se pueda sobrepasar un fondo edificable de 15 m.

En parcelas con fachadas opuestas, en aquella parte en que no pueda materializarse el testero, la edificación en planta de pisos se dispondrá formando dos cuerpos independientes cuyas fachadas interiores estén separadas entre sí una distancia igual o mayor que la semisuma de las alturas respectivas, de tal manera que las alineaciones interiores serán equidistantes respecto a las exteriores. El fondo edificable máximo será de 15 metros.

Cuando una parcela tenga una profundidad de 10'50 m. ó menos, o cuando en aplicación de las reglas establecidas en los párrafos anteriores no pueda alcanzarse un fondo edificable de 9'00 m., se hará excepción de la obligación de retranqueo al testero.

3. La edificación no sobrepasará la altura resultante de la aplicación de las condiciones del cuadro siguiente:

Ancho de calle (m)	GRADO 1		GRADO 2		GRADO 3	
	Nº plantas	H (m)	Nº plantas	H (m)	Nº plantas	H (m)
Menor de 9 m.	4	12'65	3	7'60	3	9'10
9 m. a menos de 12 m.	4	12'65	4	10'40	3	9'10
12 m. a menos de 20 m.	4	12'65	5	13'20	3	9'10
20 m. a menos de 30 m	5	15'45	6	16'00	4	11'90
30 m. y superiores	6	18'25	7	18'80	5	14'70

En la aplicación de estas condiciones se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) Sobre las alturas resultantes del Cuadro anterior se permite una planta de ático que estará retranqueada, como mínimo, 3'00 m. del plano de fachada. Dicho ático podrá avanzar hasta fachada en un frente de 3'50 m., adosándose al lindero cuando en éste la edificación colindante tenga una altura superior en 2'50 m. ó más que la proyectada. Si el tramo de fachada no alcanzada por el ático según la excepción anterior fuese inferior a 3'00 m. ó a 6'00 m. si dicha excepción se diera en los dos linderos laterales, o en edificaciones en esquina que por recaer a calles de distintos anchos tuvieran diferentes alturas máximas, -la de mayor altura se considerará como un lindero con las circunstancias antes establecidas -el ático podrá avanzar en su totalidad hasta fachada, disponiéndose como si se tratase de una planta de piso.

b) Los anchos de calle, a los efectos de la aplicación de las alturas establecidas en el Cuadro anterior, serán los grafiados en los Planos de Alineaciones de Suelo Urbano del presente Plan General.

c) En Grado 1 se permite la construcción de entreplantas, cumpliendo las condiciones señaladas en el artículo 55.2.d) de estas Normas Urbanísticas.

d) La cota de referencia de la planta baja se sitúa a 1'50 m. de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de cada lindero frontal o fachada independiente de la parcela. Si la longitud de la fachada excediese de 20 m. o el desnivel de la rasante fuese superior a 1'50 m., la fachada se dividirá en tramos, en cada uno de los cuales se aplicará la regla anterior.

e) La altura mínima de la planta baja será de 5'75 m. en Grado 1, de 3'50 m. en Grado 2 y de 4'50 m. en Grado 3, permitiéndose en este último reducir la altura mínima a 4'00 m. cuando el uso sea residencial. La altura mínima de plantas de pisos será de 2'70 m. en todos los Grados. Cuando la planta baja ocupe el patio correspondiente al testero de la parcela, su altura máxima será igual a la mínima establecida para ella en los diferentes grados.

f) En parcelas en esquina, si las calles que la conforman tuvieran asignadas distintas alturas de cornisa, la mayor parte de éstas podrá continuarse por la calle de menor altura hasta 3'00 m. antes de la medianería, en una longitud no superior a 15 m., medidos perpendicularmente desde la calle de mayor ancho. El paramento resultante se tratará como fachada y se podrán abrir huecos en él.

Art. 130. Condiciones estéticas. [\[PE CASTILLO STA. BARBARA\]](#)

1. La planta baja armonizará en su altura y posición del intradós con los forjados de las colindantes; para ello se toleran en Grado 2 variaciones de más 1'00 m. en la altura máxima de cornisa, respetando el número de plantas, y de menos 1'00 m. en la altura mínima de la planta baja.

2. El espacio de retranqueo del ático se cubrirá con terraza o azotea transitable. Esta condición se aplicará también a las construcciones en planta baja que se sitúen en el interior de la parcela a partir del fondo máximo edificable.
3. Los tendedores que se sitúen en fachada interior estarán protegidos de vistas de las edificaciones enfrentadas.
4. Se prohíben los cuerpos volados cerrados en calles de ancho inferior a 10 m.
5. En las áreas comprendidas en el ámbito del Plan Especial de Protección del Entorno del Castillo de Santa Bárbara serán de aplicación las Condiciones Particulares de la Edificación contenidas en este Plan Especial para el Nivel B y Grado que le corresponda, siempre que éstas sean más restrictivas que las establecidas con carácter general para esta zona.

Art. 131. Condiciones higiénicas.

En los casos en que, por aplicación de las reglas establecidas en el artículo 129.2 anterior, se haga excepción de la obligatoriedad de retranqueo al testero, no se autorizará la mancomunidad de patios; en los patios de parcela a los que recaigan piezas habitables en planta de piso, la proporción entre su altura y su anchura no será inferior a la tercera parte de aquélla.

Art. 132. Usos. [\[MP /1, MP /22\]](#)

1. El uso característico es el residencial. No se admite la vivienda mínima excepcional a que se refiere el párrafo tercero del artículo 91.4 de las presentes Normas Urbanísticas.
2. Como usos compatibles se admiten los siguientes:
 - a) Terciario-alojamiento temporal: en Nivel "a" en planta baja y edificio exclusivo.
 - b) Terciario-comercial: en Nivel "a" en planta baja; en Nivel "b" en planta baja y en primer piso, limitándose este último caso a los edificios existentes a la entrada en vigor del presente Plan General, y prohibiéndose por tanto en los edificios de nueva planta que se construyan a partir de dicha fecha.
 - c) Terciario-oficinas: en Niveles "a" y "b" en plantas baja y plantas de pisos.
 - d) Industrial (excepto almacenaje y comercio mayorista): en Nivel "a" en planta baja; en Nivel "b" en planta baja, edificio exclusivo y en primer piso, limitándose este último caso a los edificios existentes a la entrada en vigor del presente Plan General.
 - e) Dotacional: en Nivel "a" en planta baja y edificio exclusivo; en Nivel "b" en planta baja, edificio exclusivo y en primer piso, limitándose este último caso a los edificios existentes a la entrada en vigor del presente Plan General.
 - f) Infraestructuras: en todos los Niveles en planta baja y en edificio exclusivo.

CAPITULO 5º: CONSERVACIÓN DE PERIFERIAS (CLAVE CP)

Art. 133. Delimitación y caracterización.

1. En el Plano de Calificación de Suelo se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la clave CP, con regulaciones diferenciales de las variaciones de las condiciones de volumen (Grados 1, 2, 3 y 4).
2. El uso predominante en esta zona es el residencial. El tipo de ordenación de la edificación es el de vivienda en hilera conformando manzana cerrada.

Art. 134. Delimitación y caracterización.

1. Las parcelas existentes con anterioridad a la fecha de aprobación inicial del presente Plan General serán edificables si, además de cumplir las restantes condiciones generales y particulares, pueden albergar una vivienda mínima normal, según la definición y características que de la misma se establecen en el artículo 91 de las presentes Normas Urbanísticas y, en todo caso, el frontal de la parcela en cuestión tiene una longitud no inferior a 4'50 m.
2. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones tendrán una superficie mínima de 100 m² y un frontal mínimo de 5'00 m. y máximo de 16 m.
3. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable, salvo que ésta a su vez linde con otra parcela vacante con la que pudiera agruparse.

Art. 135. Condiciones de volumen.

1. La edificación se dispondrá, con carácter general, configurando un frente continuo, para lo cual deberá alcanzar los linderos laterales. Su ordenación volumétrica se realizará según los diferentes Grados:

a) En Grado 1 la planta baja se dispondrá sobre la alineación exterior y la planta de piso se retranqueará 3'00 m. de la misma.

b) En Grado 2 la planta baja y la planta de piso se retranquearán 3'00 m. de la alineación exterior, formando un antejardín. Este podrá ser ocupado en planta baja por pérgola, porche o elemento análogo, o incluso por un garaje adosado al lindero lateral que podrá tratarse como un cuerpo cerrado de la edificación. La ocupación máxima de dichas construcciones no excederá del 50% de la superficie del antejardín ni tendrá un frente superior a la mitad de la longitud del frontal de la parcela.

c) En Grado 3 la planta baja y la planta de piso se retranquearán, como mínimo, 3'00 m. de la alineación exterior formando un antejardín. Este podrá ser ocupado con las mismas condiciones que las establecidas en el párrafo anterior para el Grado 2. La planta de piso podrá o no alinearse con la planta baja, admitiéndose en este último caso la ocupación del antejardín por elementos salientes.

d) En Grado 4 la planta baja y la planta de piso se dispondrán sobre la alineación exterior.

Cuando se trate de parcelas en esquina, a los solos efectos de la regulación de la posición de la edificación se considerará como frontal el lindero que se disponga en el frente de manzana de mayor longitud, siendo considerado el otro lado como lindero lateral.

2. La ocupación máxima de la parcela será del 75%. A estos efectos no computarán los elementos salientes permitidos sobre la alineación interior ni las construcciones admitidas en el antejardín.

3. La altura máxima será de 2 plantas y 6'50 m. en Grados 1 y 4, y de 2 plantas y 5'50 m. en Grados 2 y 3, según la cota de referencia de la planta baja que se indica en este apartado.

La altura de plantas estará comprendida entre 4'00 m. como máximo y 2'70 m. como mínimo para planta baja, y entre 3'00 m. como máximo y 2'70 m. como mínimo para planta de piso.

La cota de referencia se situará en Grados 1 y 4 a 0'50 m. de altura sobre la rasante de la acera en el lindero frontal o en el lindero frontal de mayor longitud si fuese en esquina; en Grados 2 y 3 la cota de referencia se situará a una altura de 1'50 m. sobre los citados puntos. Cuando la parcela en cuestión tenga dos o más fachadas independientes, se señalarán las correspondientes cotas de referencia de la planta baja.

4. Las obras de ampliación en altura podrán hacer excepción de la condición de ocupación máxima establecida en el apartado 2 de este artículo, siempre que se realicen en edificios que hubiesen sobrepasado dicha ocupación.

5. En Grados 1 y 2 las obras de demolición total estarán condicionadas a su integración en actuaciones de sustitución de la edificación, salvo que se trate de edificación declarada en ruina.

Art. 136. Condiciones estéticas.

1. En Grados 1 y 2, salvo que se trate de actuaciones conjuntas que supongan la nueva edificación de todos los solares recayentes a un tramo completo de alineación, las fachadas serán congruentes con las edificaciones tradicionales en lo que se refiere a diseño, dimensionado y características de huecos, remates con cornisas o aleros, y acabados. En los restantes casos, la composición y materiales de fachada serán libres; los salientes que se dispongan sobre la banda de antejardín tomarán como ancho de la calle el de la banda de retranqueo.

2. En Grados 1 y 2, cuando se den los requisitos de integración con edificaciones tradicionales a que se refiere el apartado anterior, la nueva edificación dispondrá sus cubiertas con las aguas, faldones, pendientes y materiales tradicionales, acordes con las edificaciones vecinas, aplicándose también este tipo de cobertura al espacio de retranqueo de la planta de piso respecto a la planta baja.

3. Cuando la edificación no alcance la alineación exterior, será obligatorio el cerramiento de la parcela, no pudiendo alcanzar la fábrica opaca del mismo una altura superior a 0'50 m.

4. El antejardín se ajardinará en, al menos, la mitad de su superficie; no podrá destinarse a almacenaje al aire libre ni a otro tipo de utilizaciones que supongan menoscabo de su decoro.

Art. 137. Condiciones de calidad e higiene. [\[MP /2\]](#)

En toda parcela con uso de vivienda existirá un espacio libre, antejardín y/o patio no edificado, en planta baja y superior, cuya superficie total será de, al menos, 25 m².

Art. 138. Usos. [\[MP /22\]](#)

1. El uso característico es el residencial. No se admite la vivienda mínima excepcional a que se refiere el párrafo tercero del artículo 91.4 de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Como usos complementarios se admiten los terciarios, industriales (excepto almacenaje y comercio mayorista), dotaciones e infraestructuras; todos ellos se ubicarán en edificio exclusivo, salvo el comercial, que se admite en planta baja.

CAPITULO 6º: EDIFICACIÓN ABIERTA (CLAVE EA)

Art. 139. Delimitación y caracterización.

1. En el Plano de Calificación de Suelo se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la Clave EA, con regulaciones diferenciales de las variaciones de las condiciones de volumen (Grados 0,1, 2, 3 y 4).
2. El uso predominante de esta zona es el residencial. El tipo de ordenación de la edificación es el de edificación abierta.

Art. 140. Condiciones de parcelación.

1. Las parcelas existentes con anterioridad a la fecha de aprobación inicial del presente Plan General serán edificables si, además de cumplir las restantes condiciones generales y particulares, pueden albergar una vivienda mínima normal, según la definición y características que de la misma se establecen en el artículo 91 de las presentes Normas Urbanísticas, y, en todo caso, tiene una superficie de, al menos, 500 m², un lindero frontal no menor de 10 m. y puede en ella inscribirse un círculo de 10 m. de diámetro.
2. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones tendrán como parámetros mínimos una superficie de 1.000 m², un lindero frontal cuya longitud no sea menor de la mitad de la raíz cuadrada de la superficie de la parcela, y el resto de linderos de longitud mínima de 15 m.
3. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable por razón de su superficie, salvo que ésta a su vez linde con otra parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar parcela igual o mayor que la mínima.

Art. 141. Condiciones de volumen. [\[MP /1, MP /12, MP /20\]](#)

1. Cuando las actuaciones se realicen sobre parcela superior a 20.000 m², se redactará un Estudio de Detalle en el que se determine específicamente la ordenación y volumetría de la edificación, con el fin de garantizar el cumplimiento de los objetivos de ordenación que para esta zona se expresan en el Capítulo 7 de la Memoria del presente Plan General.
2. Ninguna edificación producirá sombra sobre los espacios calificados como playas, durante el equinoccio de otoño, desde las 8 horas A.M. hasta las 4 horas P.M. de horario solar.
3. La edificación, sin sobrepasar la alineación exterior; guardará unos retranqueos mínimos al eje de la vía o vías que conformen la parcela iguales a la mitad de la altura de aquella. Los retranqueos mínimos al resto de linderos serán iguales a la tercera parte de la altura del edificio en cuestión, con un mínimo absoluto de 3'00 m. Si el edificio tuviera varios planos de fachada, se aplicarán las reglas anteriores para cada uno de ellos. A estos efectos la medición de la altura de la edificación será la que corresponda a la altura de la edificación respecto a la rasante oficial para las alineaciones exteriores y la mayor de la que corresponda a la altura del edificio respecto a la cota natural del terreno en el lindero o a la línea imaginaria que une las rasantes oficiales con la natural del terreno en el lindero.

Se exceptúan de lo dispuesto en el párrafo anterior los edificios destinados a usos comerciales que podrán adosarse a la alineación exterior, sin que la altura de la edificación pueda sobrepasar de 8 m.

Las edificaciones sitas en la misma parcela guardarán una separación entre sí no inferior a las dos terceras partes de la semisuma de sus alturas respectivas $[2/3 (h + h/2)]$. Podrá disminuirse esta separación, hasta un mínimo de la tercera parte de la mayor de sus alturas respectivas, cuando fuese materialmente imposible la ejecución de la edificabilidad asignada a la zona, debiéndose demostrar fehacientemente esta imposibilidad.

Las edificaciones podrán adosarse a lindero cuando ya exista otro edificio adosado al mismo, sin que el adosamiento llegue a ocupar mayor longitud que la ya ocupada por el primer edificio.

Las construcciones subterráneas podrán alcanzar los linderos y la alineación exterior siempre que ello no suponga realizar muros de contención sobre la cota natural del terreno en los linderos, en cuyo caso las edificaciones subterráneas deberán guardar los mismos retranqueos que las edificaciones sobre rasante.

4. La ocupación máxima de parcela no excederá del 50% de la superficie de la misma.

5. La edificabilidad máxima, computada en superficie útil según los criterios establecidos en el artículo 54.2 de estas Normas, será: 1'16 m²/m² en Grados 1 y 2; 0'72 m²/m² en Grado 3; y 0'56 m²/m² en Grado 4. En Grado 0 la edificabilidad será la definida por el planeamiento específico de cada área, según se expresa en el apartado 7 de este artículo.

6. La altura máxima será de 10 plantas. La altura máxima de la planta baja será de 6'00 m. La altura mínima de planta de pisos será de 2'70 m.

La altura de la edificación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 55.2 de estas Normas Urbanísticas, se medirá, para cualquier punto de la edificación, respecto de las cotas naturales del terreno (entendiéndose como tales las reflejadas en la cartografía municipal a escala 1/500), admitiéndose tolerancias de + 1'50 m. Si las cotas naturales del terreno fuesen inferiores a la de la rasante de la alineación oficial, se tomará como base para la medición de la altura la de la rasante de la calle.

Si la edificación se situase sobre la alineación oficial, la base de medición de la altura de la edificación será la de la rasante de la calle.

7. Las obras de nueva edificación en Grado 0 quedan condicionadas a su sujeción a planeamiento especial de reforma interior que reordene las zonas así calificadas, sin superar la edificabilidad total actual de cada una de éstas.

En Grado 1 dichas obras quedan condicionadas a su sujeción a un Estudio de Detalle que, con un ámbito no inferior a una manzana, determine la ordenación de volúmenes de la edificación y los usos de las diferentes plantas. A través de estos Estudios de Detalle se podrá hacer excepción de las condiciones de retranqueos establecidas en el apartado 3 de este artículo, de manera que la edificación podrá alcanzar la alineación exterior y linderos.

Como excepción a estas reglas, si en Grado 0 algún edificio de forma puntual y aislada entrara en colapso por circunstancias excepcionales de índole catastrófica, se permitirá la construcción de una edificación de nueva planta con las mismas condiciones de volumen que la primitiva.

Art. 142. Condiciones estéticas. [\[MP /12, PE CASTILLO STA. BARBARA\]](#)

1. Salvo en el Grado 3, la proyección en alzado de cada edificación independiente no arrojará una superficie superior a 1.500 m².

2. La edificación no podrá disponer de elementos salientes en fachada sobre los espacios de retranqueo mínimos establecidos en el artículo anterior, tanto respecto a los linderos como a la separación entre edificios sitos en la misma parcela, aunque se toleran cuando el plano de fachada se dispone en coincidencia con la alineación exterior.

3. Los espacios libres de parcela estarán ajardinados al menos en la mitad de su superficie total.

4. Los cerramientos dispuestos sobre la alineación exterior tendrán una fábrica de, al menos, 0'50 m. de altura.

Bajo ninguna circunstancia los cerramientos de la parcela podrá constituir muros de contención, ya sea por alteración de la topografía natural del terreno en los linderos o por ser el muro de cerramiento de plantas sótano o semisótano.

A los efectos del párrafo anterior se exceptúan los muros de contención que estuvieran contemplados en el proyecto de urbanización aprobado definitivamente, que deberán tener un tratamiento acorde con el espacio urbano del que forma parte.

5. En las áreas comprendidas en el ámbito del Plan Especial de Protección del Entorno del Castillo de Santa Bárbara serán de aplicación las Condiciones Particulares de la Edificación contenidas en este Plan Especial para el Nivel B y Grado que le corresponda, siempre que éstas sean más restrictivas que las establecidas con carácter general para esta zona.

Art. 143. Condiciones de calidad e higiene.

1. Los huecos de iluminación de las piezas habitables tendrán una luz recta superior al desnivel recto existente entre el pavimento o alféizar del hueco y la coronación del paramento enfrenteado. Si se tratara de un espacio cerrado por la edificación en más de dos tercios de su perímetro, la dimensión indicada se ampliará en un 50%.

2. La posición de la edificación y la ordenación del espacio libre de parcela permitirán el fácil acceso y circulación de un vehículo contra incendios en una banda de 3'00 m. adosada a la fachada exterior de la edificación. Si la edificación se compone de varios volúmenes, éstos tendrán, al menos, la quinta parte de su fachada recayente a dicha banda.

Art. 144. Usos. [\[MP /18, MP /22, MP /23.5\]](#)

1. En Grado 4 se admite la vivienda mínima excepcional a que se refiere el párrafo tercero del artículo 91.4 de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Como usos complementarios del uso residencial predominante, se admiten los siguientes:

a) Uso terciario: en planta baja, en edificio exclusivo y en planta de piso, solamente, en este último caso, si se tratara de una edificación exclusivamente destinada a usos terciarios o a éstos mezclados con dotacionales.

b) Uso industrial (excepto almacenaje y comercio mayorista): en planta baja y en edificio exclusivo.

c) Equipamientos: en planta baja, en edificio exclusivo y en planta de piso, solamente, en este último caso, si se tratara de una edificación exclusivamente destinada a usos dotacionales o a éstos mezclados con terciarios.

3. Cuando los usos terciarios, industriales o dotacionales se dispongan en una parcela en la que existan usos de vivienda, deberá preverse acceso directo desde el exterior para los indicados usos complementarios, procurándose además que la edificación que los albergue se sitúe lo más próxima a la vía pública que se permita por aplicación de las condiciones expresadas en las presentes Normas Urbanísticas.

4. Cuando la edificación en una parcela se destine a uso hotelero con carácter exclusivo, podrá hacer excepción de las siguientes condiciones de volumen establecidas en el artículo 141:

a) La ocupación máxima de la parcela será de 2/3 de la superficie de la misma.

b) La edificabilidad máxima se incrementará en un 25% respecto al coeficiente del Grado de que se trate, observando el resto de condiciones asignadas para dicho Grado.

5. En las parcelas en la que, junto a las claves de zona y grado, aparezca el símbolo *, se admiten exclusivamente usos terciarios y dotacionales.

Las condiciones de volumen de las edificaciones serán las establecidas con carácter general en el art. 141, excepto la ocupación máxima que podrá llegar al 90% de la superficie de la parcela y la altura máxima de la edificación que será de 10 m. y 3 plantas.

En Grado 0 (EA 0) las condiciones de volumen de las edificaciones serán las establecidas con carácter general en el art. 141, excepto la ocupación máxima que podrá llegar al 60% de la superficie de la parcela, la edificabilidad máxima que será de 2,50 m² construidos/m² y la altura máxima de la edificación que será de 6 plantas.

CAPITULO 7º: NÚCLEOS PERIFÉRICOS (CLAVE NP)

Art. 145. Delimitación y caracterización.

1. En el Plano de Calificación de Suelo se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la Clave NP, con regulaciones diferenciales de las condiciones de volumen (Grados 1,2, y 3) y de las condiciones de compatibilidad de usos (Niveles "a" y "b").

2. El uso predominante de esta zona es el residencial. El tipo de ordenación de la edificación será el de manzana cerrada.

Art. 146. Condiciones de parcelación. [\[MP /16\]](#)

1. Las parcelas existentes con anterioridad a la fecha de aprobación inicial del presente Plan General serán edificables si, además de cumplir las restantes condiciones generales y particulares, pueden albergar una vivienda mínima normal, según la definición y características que de la misma se establecen en el artículo 91 de las presentes Normas Urbanísticas, y, en todo caso, el frontal de la parcela en cuestión tiene una longitud no inferior a 4'50 m.

2. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones tendrán una superficie mínima de 100 m² y un frontal mínimo de 8'00 m. Los nuevos linderos laterales no formarán un ángulo inferior a 60° sexagesimales con el frontal ni se situarán en las esquinas, estén o no achaflanadas; se exceptúan de esta regla las parcelas destinadas a usos dotacionales o infraestructurales.

3. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable por razón de su superficie, salvo que ésta a su vez linde con otra parcela vacante con la que pueda agruparse y formar parcela igual o mayor que la mínima.

Art. 147. Condiciones de volumen. [\[MP /1, MP /12, MP /27.7\]](#)

1. La edificación en Grado 3 dispondrá su fachada sobre la alineación exterior. En Grados 1 y 2 podrá retranquearse de dicha alineación una anchura uniforme de 4'00 m. formando un antejardín, que será obligatorio en los tramos de calle donde ya existiese alguno.

En el antejardín podrán construirse pérgolas, porches o elementos análogos, o incluso un garaje adosado al lindero lateral que podrá tratarse como un cuerpo cerrado de la edificación. La ocupación máxima de dichas construcciones no excederá del 50% de la superficie del antejardín, ni tendrá un frente superior a la mitad de la longitud del frontal de la parcela.

2. La edificación en plantas de piso no sobrepasará un fondo máximo de 12 m., medidos desde la alineación exterior o, en caso de disponer de antejardín, desde la alineación de fachada. Si la planta baja tiene un uso residencial, las dimensiones del patio correspondiente al testero deberá cumplir, en cualquier caso, con los mínimos establecidos en el artículo 92.3 de estas Normas Urbanísticas.

En parcelas con frontales opuestos se seguirán las reglas establecidas en el párrafo anterior; el espacio resultante entre los dos cuerpos de edificación así definidos será de una anchura no inferior a un tercio de la altura del cuerpo más alto.

Cuando la profundidad de una parcela no exceda de 12 m., quedará exenta de la obligación de retranqueo al testero.

En el Grado 2, en las manzanas en las que pueda inscribirse un círculo de 45 m. de diámetro, el fondo máximo podrá aumentarse hasta 15 m., medidos desde la alineación exterior.

3. La ocupación máxima en plantas de piso viene establecida por las limitaciones del fondo máximo establecido en el apartado anterior, pudiendo ser la ocupación en planta baja de 100%, excepto en el caso de existencia de antejardín, cuya ocupación viene regulada en el apartado 1 de este artículo.

4. La altura máxima de la edificación no excederá, en el Grado 1 de 3 plantas y 9'00 m., en el Grado 2 de 2 plantas y 7'00 m. y en el Grado 3 de 4 plantas y 12'00 m.

Las alturas mínimas de plantas serán de 3'00 m. para la planta baja y 2'70 m. para las plantas de pisos.

La cota de referencia de la planta baja se sitúa a 1'50 m. de altura sobre la rasante de la acera en el punto medio de cada lindero frontal o fachada independiente de la parcela; si la longitud de la fachada excediera de 20 m. o el desnivel de la rasante excediese de 1'50 m., la fachada se dividirá en tramos a efectos de la determinación de la cota de referencia de la planta baja.

5. Las obras de ampliación en altura de edificaciones existentes podrán hacer excepción de las reglas relativas a fondo máximo y ocupación máxima expresadas en los apartados 2 y 3 del presente artículo, cuando se sitúen sobre partes de la edificación que ya sobrepasaren dichos límites.

Art. 148. Condiciones estéticas.

En Grado 3 la edificación se adaptará a las características de los edificios tradicionales existentes; a tal fin se prohíben los cuerpos cerrados volados y la carpintería con brillo metálico.

Art. 149. Condiciones de calidad e higiénicas.

Cuando una edificación se destine con carácter exclusivo al uso de vivienda unifamiliar, dispondrá de un espacio no edificado de superficie mínima de 25 m². Esta regla no será aplicable si la parcela fuese menor de 100 m².

Art. 150. Usos. [\[MP /22\]](#)

1. El uso característico es el residencial. No se admite la vivienda mínima excepcional a que se refiere el párrafo tercero del artículo 91.4 de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Como usos compatibles se admiten los siguientes:

a) Terciario-alojamiento temporal: en el Nivel "a" en edificio exclusivo; en Nivel "b" en cualquier situación.

b) Terciario-comercio y oficinas: en Nivel "a" en planta baja; en Nivel "b" en planta baja o en edificio exclusivo.

c) Industrial (excepto almacenaje y comercio mayorista): en Nivel "a" en planta baja; en Nivel "b" en planta baja o en edificio exclusivo.

d) Dotacional: en cualquier situación en ambos Niveles.

e) Infraestructuras: en planta baja o en edificio exclusivo en ambos Niveles.

CAPITULO 8º: VIVIENDA UNIFAMILIAR (CLAVE VU)

Art. 151. Delimitación y caracterización.

1. En el Plano de Calificación de Suelo se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la Clave VU, con regulaciones diferenciales de las variaciones de las condiciones de volumen (Grados 1, 2, 3, 4 y 5) y de las condiciones de compatibilización de los usos (Niveles "a" y "b").

2. El uso predominante de esta zona es el residencial. El tipo de ordenación de la edificación es el de edificación aislada o adosada.

Art. 152. Condiciones de parcelación.

1. Las parcelas existentes con anterioridad a la fecha de aprobación inicial del presente Plan General serán edificables si, además de cumplir las restantes condiciones generales y particulares, pueden albergar una vivienda mínima normal, según la definición y características que de la misma se establece en el artículo 91 de las presentes Normas Urbanísticas y, en todo caso, el frontal de la parcela en cuestión tiene una longitud no inferior a 4'50 m.

2. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones tendrán los siguientes parámetros mínimos:

a) En Grado 1: superficie de 1.200 m², fachada 25 m. y posibilidad de inscribir en la misma un círculo de 25 m. de diámetro.

b) En Grado 2: superficie de 600 m², fachada de 15 m. y posibilidad de inscribir en la misma un círculo de 15 m. de diámetro.

c) En Grado 3: superficie de 250 m², fachada de 12 m. y posibilidad de inscribir en la misma un círculo de 12 m. de diámetro.

d) En Grado 4: superficie de 180 m², fachada de 10 m. y posibilidad de inscribir en la misma un círculo de 10 m. de diámetro.

e) En Grado 5: superficie de 400 m², fachada de 12 m. y posibilidad de inscribir en la misma un círculo de 12 m. de diámetro.

3. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable por razón de su superficie, salvo que ésta a su vez linde con otra parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar parcela igual o mayor que la mínima.

Art. 153. Condiciones de volumen. [\[MP /1, MP /12, MP /47\]](#)

1. Se observarán las siguientes condiciones en orden a retranqueos:

a) La fachada de la edificación se retranqueará de la alineación exterior una distancia mínima de 10 m. en Grado 1, de 7'00 m. en Grado 2, de 5'00 m. en Grado 3, de 4'00 m. en Grado 4 y de 5'00 m. en Grado 5.

En Grados 3 y 4 se podrá alcanzar la alineación exterior con un cuerpo de edificación si se destina a garaje, pérgola, porche o elemento análogo, la altura del cuerpo en cuestión no superase los 3'00 m. y la parte del lindero frontal ocupada no excediera de 4'00 m.

Cuando se trate de parcelas en esquina, en Grados 2, 3, 4 y 5, se le aplicará a uno de los tramos del lindero frontal la regulación de los párrafos anteriores, y al otro la del párrafo siguiente.

b) Los retranqueos a los restantes linderos serán de 5'00 m. en Grado 1 y de 3'00 m. en Grados 2, 3, 4 y 5.

Como excepción de la regla anterior, en Grados 2, 3, 4 y 5 la edificación podrá alcanzar los linderos si la edificación colindante fuera medianera o si se tratase de una actuación conjunta en dos parcelas colindantes con proyecto y ejecución unitarios, constitución de la oportuna servidumbre y límite de la ocupación del lindero común a la mitad de la longitud del mismo.

Las parcelas existentes con superficie inferior a la mínima que resulten edificables en aplicación de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 152, podrán reducir sus retranqueos hasta un mínimo de 5'00 m. a fachada y de 3'00 m. a linderos.

c) La separación mínima entre dos cuerpos de edificación independientes dentro de la misma parcela será de 0'80 m., sin perjuicio de que se requieran mayores distancias en función de los huecos que a ellos se abran.

A los efectos del establecimiento de los retranqueos de la edificación respecto a los linderos, la medición de la altura de la edificación será la que corresponda a la altura de la edificación respecto a la rasante oficial para las alineaciones exteriores y la mayor de la que corresponda a la altura del edificio respecto a la cota natural del terreno en el lindero o a la línea imaginaria que une las rasantes oficiales con la natural del terreno en el lindero.

2. La ocupación máxima de parcela no excederá del 25% de la superficie de la misma en Grado 1, del 30% en Grado 2, del 50% en Grado 3, del 75% en Grado 4 y del 50% en Grado 5. Para la implantación de usos terciarios-comerciales en grado 1, se permitirá una ocupación máxima del 50% de la parcela.

En las parcelas existentes que sean edificables según lo dispuesto en el artículo 152.1 anterior, si son inferiores a 600m² y con la ocupación máxima indicada en el párrafo anterior no se alcanza una ocupación de 100m², podrá llegarse a ésta, incrementando en lo necesario el porcentaje de ocupación, y cumpliendo las restantes condiciones establecidas en este artículo.

3. La edificabilidad máxima, computada en superficie útil según los criterios establecidos en el artículo 54.2 de estas Normas, será: de 0'375 m²/m² en Grado 1, de 0'50 m²/m² en Grado 2, de 0'75 m²/m² en Grado 3, de 1'00 m²/m² en Grado 4 y de 0'50 m²/m² en Grado 5.

4. La altura máxima de la edificación será de 3 plantas y 10 m. en Grado 1, y de 2 plantas y 7'00 m. en los demás Grados. Se permite sobrepasar dicha altura con un torreón de una planta de altura y cuya ocupación no exceda del 10% de la superficie de parcela ocupada por la edificación.

Se permite en todos los casos una planta sótano. Estas construcciones subterráneas deberán guardar las condiciones de retranqueo establecidas en el apartado 1 de este artículo.

La altura de la edificación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 55.2 de estas Normas Urbanísticas, se medirá, para cualquier punto de la edificación, respecto de las cotas naturales del terreno (entendiéndose como tales las reflejadas en la cartografía municipal a escala 1/500), admitiéndose tolerancias de +1'50 m. Si las cotas naturales del terreno fuesen inferiores a la de la rasante de la alineación oficial, se tomará como base para la medición de la altura la de la rasante de la calle.

5. Las obras de ampliación en altura podrán hacer excepción de las condiciones de retranqueo a alineaciones y a linderos expresadas en el apartado 1 de este artículo, si la altura total de la edificación objeto de ampliación guardase un retranqueo uniforme.

Art. 154. Condiciones estéticas. [\[MP /12\]](#)

1. La edificación no podrá disponer de elementos salientes en fachadas sobre los espacios de retranqueo mínimos establecidos en el artículo anterior.

2. Cuando, en aplicación de las excepciones contenidas en el artículo 153 del presente Capítulo, la edificación se adose a otras lindantes, el diseño y materiales de las cubiertas armonizará con ellas si fueren homogéneas, o con una de ellas si fueren diferentes.

3. La composición y materiales de las medianerías, aunque éstas fueren provisionales, serán análogos a los de la fachada de la edificación. Esta condición será aplicable a las obras de ampliación, reestructuración y reparación de los cuerpos de edificación que alcancen el lindero lateral.

4. Los cerramientos dispuestos en la alineación exterior tendrán una fábrica de, al menos, 0'50 m. de altura.

Bajo ninguna circunstancia los cerramientos de la parcela podrá constituir muros de contención, ya sea por alteración de la topografía natural del terreno en los linderos o por ser el muro de cerramientos de plantas sótano y semisótano.

A los efectos del párrafo anterior se exceptúan los muros de contención que estuvieran contemplados en el proyecto de urbanización aprobado definitivamente, que deberán tener un tratamiento acorde con el espacio urbano del que forma parte.

5. Los tendederos se dispondrán preferentemente en patios cerrados de la edificación o en el testero de la misma. Cuando no pudiera ser así y resultaren vistos desde el exterior o colindantes, se cerrarán o protegerán convenientemente con cercas, vegetación u otros elementos adecuados a tal finalidad.

Art. 155. Condiciones de calidad e higiene.

En toda parcela, cualquiera que fuere su Grado, se dispondrá de un espacio libre de edificación de, al menos, 25 m² de superficie y 3'00 m. de ancho, no ocupado por reserva de aparcamiento al aire libre, tendedero u otro destino que suponga merma de su capacidad de utilización como tal espacio libre.

Art. 156. Agrupaciones. [\[MP /5, MP /6\]](#)

1. Con las condiciones establecidas en el presente artículo, se permite la agrupación de varias edificaciones destinadas exclusivamente a vivienda unifamiliar, normalmente adosadas lateralmente, emplazada cada una de ellas sobre un espacio que puede ser cercado, y dispuestas, con acceso y otras instalaciones comunes, en una parcela común en régimen de propiedad horizontal.

2. La ordenación general de la agrupación deberá ir plasmada en el proyecto de edificación correspondiente.

Las determinaciones que deberá contener la referida ordenación son:

a) Delimitación y superficies de los espacios privativos y de los espacios mancomunados.

b) Usos, edificabilidad y ocupación máxima de dichos espacios.

c) Características de volumen, alzado y posición de las edificaciones.

d) Espacios de circulación interior rodada y peatonal, aparcamientos y accesos, debiendo cumplir los accesos rodados las condiciones señaladas para los garajes en el artículo 82.5 de las presentes Normas Urbanísticas.

e) Esquema de los servicios e infraestructuras de urbanización que se prevean.

3. Las condiciones que debe cumplir la agrupación son las siguientes:

a) La ordenación total, en su conjunto, observará las condiciones de la normativa general y de la zona donde se emplace, sin perjuicio de las condiciones que se indican en este apartado que prevalecerán, como más específicas.

b) La parcela mínima será de 6.000 m² para Grado 1, 3.000 m² para Grado 2, y 2.000 m² para Grados 3, 4 y 5.

c) Las dimensiones mínimas de cada espacio privativo serán de 6'00 m. de fachada y de 200 m² de superficie para el Grado 1, 150 m² para el Grado 2 y 100 m² para los Grados 3, 4 y 5. La ocupación de estos espacios podrá ser total, sin perjuicio de la observancia de lo establecido en el artículo 155 de este Capítulo.

d) La altura máxima de la edificación será de 3 plantas, admitiéndose una más subterránea.

e) Todos los espacios, sean de uso privativo o mancomunado, tendrán acceso directo, rodado y peatonal, desde la red viaria interior o exterior.

f) La disposición de las edificaciones no producirá fachadas de longitud superior a 140 m., ni distancias entre fachadas de edificación independientes inferiores a 10 m. Cuando la dimensión de la fachada longitudinal sea menor de 70 m. y los parámetros enfrentados sean fachadas laterales en las que no se abran huecos o éstos correspondan a baños o aseos, se podrá disminuir su distancia entre ellas hasta 6 m.

g) La superficie total destinada a usos privativos no excederá del 50% de la total de la parcela; la destinada a jardines e instalaciones deportivas no será inferior al 20% de la total de la parcela, debiendo poder inscribirse en ella un círculo de 25 m. de diámetro.

h) El número de viviendas resultante de la agrupación no podrá exceder del doble del que resultaría de edificar las viviendas aisladamente.

4. El proyecto de edificación correspondiente resolverá los siguientes aspectos relativos a urbanización interior de la parcela: tratamiento de la red viaria interior y aparcamientos; abastecimiento y distribución de agua potable; abastecimiento y distribución de energía eléctrica; recogida y canalización hasta el alcantarillado de aguas residuales; recogida de residuos sólidos; canalización de telefonía; casilleros postales; captación y distribución de señal de televisión y frecuencia modulada; y acondicionamiento de espacios libres y deportivos.

5. El proyecto de nueva edificación para una agrupación deberá ser unitario para toda ella; su ejecución podrá fragmentarse en el tiempo. La licencia de ocupación de las viviendas requiere la previa ejecución de la urbanización a que se refiere el apartado anterior en la fase en que se localice la vivienda que se pretenda ocupar.

Art. 157. Usos. [\[MP /22, MP /23.6, MP /47\]](#)

1. El uso característico es el residencial de vivienda unifamiliar. No se admite la vivienda mínima excepcional a que se refiere el párrafo tercero del artículo 91.4 de las presentes Normas Urbanísticas, salvo en Grado 5, que sí es admitida.

2. Como usos complementarios se admiten los siguientes:

a) Terciario-alojamiento temporal: en edificio exclusivo.

b) Terciario-comercial: en Nivel "a" en edificio exclusivo; en Nivel "b" en edificio exclusivo y en planta baja.

c) Terciario-oficinas: en Nivel "a" sólo se permiten despachos profesionales del mismo titular de la vivienda donde se emplacen; en Nivel "b" en edificio exclusivo.

d) Industrial (excepto almacenaje y comercio mayorista): en Nivel "b" en edificio exclusivo.

e) Dotaciones e infraestructuras: en edificio exclusivo.

3. Los usos complementarios terciario-comercial, terciario-oficinas e industrial admitidos en el punto anterior, estarán limitados por la superficie de la parcela en que se ubiquen, no pudiendo ser superior a 6.000m² para el Grado 1, 3.000m² para el Grado 2 y 2.000m² para los grados 3, 4 y 5. No obstante, en el caso de uso terciario-comercial en Grado 1, el límite de superficie de

parcela puede ampliarse hasta los 10.000 m² cuando se trate de parcelas con frente a viario que pertenezca al sistema general de transportes (T/V). En cualquier caso, la implantación de uso terciario-comercial en parcela superior a 6.000 m² requerirá que la documentación de licencia acompañe Estudio de Tráfico y Movilidad siendo sus consideraciones vinculantes en el otorgamiento de la misma. En los proyectos de edificación comerciales se recogerán las determinaciones de la legislación sectorial comercial aplicable.

CAPITULO 9º: ÁREAS INDUSTRIALES (CLAVE AI)

Art. 158. Delimitación y caracterización.

1. En el Plano de Calificación de Suelo se delimitan los ámbitos de aplicación de las presentes condiciones de zona con la Clave AI, con regulaciones diferenciales de las variaciones de las condiciones de volumen (Grados 1 y 2) y de las condiciones de compatibilización de los usos (Niveles "a" y "b").
2. El uso predominante de esta zona es el industrial. El tipo de ordenación de la edificación es el de edificación abierta, pudiendo admitirse edificación semicerrada en Grado
3. Las reglas especiales de usos contenidas en el apartado 2 del artículo 164 del presente Capítulo, serán de aplicación a las obras de nueva planta que se realicen en cualquiera de las zonas calificadas como de uso industrial, aunque se incluyan en ámbitos de planeamiento anterior o diferido.

Art. 159. Condiciones de parcelación. [\[MP /13\]](#)

1. Las parcelas existentes con anterioridad a la fecha de aprobación inicial del presente Plan General serán edificables si, además de cumplir las restantes condiciones generales y particulares, su superficie es de, al menos, 600 m².
2. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones tendrán una superficie mínima de 800 m² en Grado 1 y de 1.500 m² en Grado 2. La longitud mínima de la fachada será de 16 m.
3. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable por razón de su superficie, salvo que ésta a su vez linde con otra parcela vacante con la que pueda agruparse y formar parcela igual o mayor que la mínima.

Art. 160. Condiciones de volumen. [\[MP /1, MP /13, MP /15\]](#)

1. La fachada de la edificación podrá situarse sobre la alineación exterior en Grado 1. En Grado 2, guardará un retranqueo de 10 m., salvo las casetas de portería y control de accesos que podrán situarse con frente en la alineación exterior en una longitud máxima de 3'00 m.

Con respecto al resto de linderos, en Grado 1 podrán alcanzarse los mismos con la edificación. En Grado 2 se guardará un retranqueo de 5'00 m., salvo en los casos de actuación conjunta de dos o más parcelas colindantes con proyecto y ejecución unitarios, o se trate de casetas de portería o control, con las mismas condiciones establecidas en el párrafo anterior.

La distancia mínima entre edificaciones dentro de la misma parcela será de 3'00 m.

Las parcelas existentes con superficie inferior a la mínima que resulten edificables en aplicación de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 159, podrán reducir sus retranqueos hasta 3'00 m. a fachada y linderos en Grado 2.

2. La ocupación de la edificación no superará el 80% de la superficie de la parcela.
3. La edificabilidad máxima será de 1'20 m²/m² en el Grado 1 y de 1'60 m²/m² en Grado 2. En este grado, a los solos efectos de este parámetro, existe un Subgrado 2* cuya edificabilidad máxima es de 1'251 m²/m².
4. La edificación no superará una altura máxima de 3 plantas y 12 m. en Grado 1, y de 4 plantas y 16 m. en Grado 2. Se exceptúan de estos límites las instalaciones técnicas que se requiriesen para el ejercicio de la actividad, que podrán superar los parámetros indicados en lo que fuera necesario.
5. El número máximo de plantas subterráneas será de una, salvo que las instalaciones o elementos técnicos de la actividad lo requiriesen.

6. Las obras de ampliación en altura de edificaciones o instalaciones existentes podrán hacer excepción de las reglas relativas a retranqueos y ocupación expresadas en los apartados 1 y 2 del presente artículo.

Art. 161. Condiciones estéticas.

1. El diseño y materiales a emplear en las fachadas son libres. Los elementos salientes que se dispongan sobre espacios libres de parcela provenientes de retranqueos obligatorios, no sobresaldrán más de 1'00 m. de la fachada.

2. El diseño y materiales de las medianerías, aunque éstas fueran provisionales, serán análogos y congruentes con los de la propia fachada.

3. El espacio libre de parcela resultante del retranqueo al lindero frontal, podrá destinarse a accesos, aparcamiento, muelle de carga y descarga y jardines, pero no a almacenaje, excepto depósitos de combustible de la instalación industrial.

4. El cerramiento de la parcela que se disponga en la alineación exterior no tendrá elementos opacos de altura superior a 0'50 m.

Art. 162. Condiciones de calidad e higiénicas. [\[MP /13\]](#)

1. Salvo que especiales exigencias de orden técnico lo requieran, la composición y organización de la edificación no dejará puestos de trabajo cuya localización sea estable, situados a más de 10 m. de distancia de un hueco de iluminación natural, ya sea situado en fachada o en cubierta.

2. Por razones de seguridad, la disposición de la edificación y sus instalaciones permitirá el acceso de los vehículos del Servicio de Extinción de Incendios, debiendo cumplir con las condiciones establecidas en las Ordenanzas Municipales sobre Condiciones de Protección contra Incendios.

Art. 163. Agrupaciones industriales en parcela. [\[MP /13\]](#)

1. Se permiten la realización de agrupaciones industriales, con el significado y características generales establecidas al efecto en los artículos 97 y 98 de las presentes Normas Urbanísticas y con las condiciones establecidas en el resto de apartados de este artículo.

2. En el proyecto de edificación, o en el correspondiente Estudio de Detalle si los locales integrantes de la agrupación no fueran a ejecutarse en una misma fase constructiva, o si la parcela objeto de la agrupación excediera de 10.000 m², se especificarán los siguientes

a) Delimitación y superficies de los espacios de uso privativo y de los de uso mancomunado dentro de la parcela.

b) Determinación pormenorizada de los usos, edificabilidad y ocupación máxima de cada uno de dichos espacios privativos o mancomunados.

c) Características de volumen y posición de las edificaciones.

d) Determinación de los espacios de circulación interior peatonal y rodada, de los aparcamientos y de los espacios para carga y descarga de mercancías.

3. La ordenación que se implante en una agrupación industrial cumplirá las siguientes determinaciones específicas:

a) La parcela mínima será de 4.000 m², con fachada mínima de 8'00 m. de longitud; dentro de la parcela podrá inscribirse un círculo de 30 m. de diámetro.

b) Las dimensiones mínimas de cada local serán de 400 m² de ocupación en planta útiles y de 8'00 m. de fachada.

c) La ocupación máxima para cada local podrá alcanzar la totalidad de su respectiva parcela de uso privativo.

d) La superficie total de la parcela objeto de la agrupación susceptible de usos privativos no excederá del 60%; la parte destinada a jardín e instalaciones deportivas no podrá ser inferior al 15%.

e) Los espacios de uso privativo o mancomunado tendrán acceso directo, tanto rodado como peatonal, desde la red viaria interior.

4. El proyecto de edificación correspondiente resolverá los siguientes aspectos relativos a urbanización interior de la parcela: red viaria interior, aparcamientos y áreas de carga y descarga; abastecimiento y distribución de agua; abastecimiento y distribución de energía eléctrica; recogida y canalización hasta el alcantarillado de las aguas residuales; recogida y desagüe de las aguas pluviales; almacenaje transitorio de residuos sólidos; canalización de telefonía; casilleros postales; captación y distribución de señal de televisión y de frecuencia modulada; acondicionamiento de espacio para jardinería e instalaciones deportivas.

5. El proyecto de nueva edificación para una agrupación industrial deberá ser unitario para toda ella; su ejecución podrá fragmentarse en el tiempo. La licencia de ocupación y funcionamiento de los locales exigen la ejecución de la urbanización a que se refiere el apartado anterior en la fase en que se localice el espacio que albergue el uso o actividad de que se trate.

Art. 164. Usos. [\[MP /2, MP /5, MP /13\]](#)

1. El uso característico es el industrial. Como usos compatibles se admiten los siguientes:

a) Residencial: tanto en Nivel "a" como en Nivel "b" se admite una vivienda por instalación industrial o agrupación para guarda de las mismas. Si la superficie total construida de la instalación es superior a 10.000 m², podrá admitirse residencia comunitaria para personal de servicio.

b) Terciario: el alojamiento temporal se admite en ambos niveles en parcela y edificio exclusivos. Los usos de comercio y oficinas se admiten también en ambos niveles, inclusive coexistiendo en una misma parcela o en un mismo edificio, siempre que en dicha parcela solamente se den los mencionados usos comercial y/o oficinas, salvo que éstos se refieran a la misma actividad y titularidad de que trate el uso industrial, en cuyo caso sí podrían coexistir con éste en la misma parcela, siempre y cuando la superficie de venta no exceda de 750 m².

c) Dotaciones e infraestructuras: se admiten en ambos Niveles en edificio exclusivo.

2. Sin perjuicio de las condiciones de compatibilidad de usos expresadas en el apartado anterior, se establecen las siguientes reglas específicas, que serán de aplicación para todo el suelo calificado por el Plan General como de uso industrial, aunque integren ámbitos de planeamiento anterior o diferido:

a) Se prohíbe la instalación de actividades que produzcan vertidos incompatibles con la depuración biológica en los Polígonos Industriales de Babel (antiguo Plan Parcial de la Subzona Industrial D) y de Aguamarga (antiguo Plan Parcial de la Subzona Industrial B).

b) Se prohíbe la ubicación de instalaciones cuya actividad principal sea la de prestación de servicios directamente al público, en aquellas zonas que no cuenten con servicio regular de transporte urbano a una distancia no superior a 500 m. desde la localización que se pretenda.

CAPITULO 10º: NÚCLEOS DE SEGUNDA RESIDENCIA (CLAVE SR)

Art. 165. Delimitación y caracterización.

1. En el Plano de Calificación de Suelo se delimita el ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona con la Clave SR, con regulaciones diferenciales de las variaciones de las condiciones de volumen (Grados 1, 2 y 3).
2. El uso predominante en esta zona es el residencial. El tipo de ordenación de la edificación es el de vivienda unifamiliar aislada.

Art. 166. Condiciones de parcelación. [\[MP /1, MP /15\]](#)

1. Las parcelas existentes con anterioridad a la fecha de aprobación inicial del presente Plan General serán edificables si, además de cumplir las restantes condiciones generales y particulares, pueden albergar una vivienda mínima normal, según la definición y características que de la misma se establecen en el artículo 91 de las presentes Normas Urbanísticas, y, en todo caso, tienen una superficie mínima de 1.000 m², su frontal linda con una vía pública en un frente de, al menos, 4'50 m., y puede inscribirse en la misma un círculo de 20 m. de diámetro.
2. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones tendrán los siguientes parámetros mínimos:
 - a) En Grado 1: superficie de 1.000 m² y fachada de 20 m.
 - b) En Grado 2: Superficie de 2.000 m² y fachada de 20 m.
 - c) En Grado 3: superficie de 4.000 m² y fachada de 20 m.
3. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable por razón de su superficie, salvo que ésta a su vez linde con otra parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar parcela igual o mayor que la mínima.
4. Se permite la agrupación de varias edificaciones destinadas exclusivamente a viviendas unifamiliares aisladas en una parcela común, en régimen de propiedad horizontal, siempre que la ordenación general de la agrupación cumpla las condiciones siguientes:
 - a) La parcela mínima será de 5.000 m² para el Grado 1, 10.000 m² para el Grado 2 y 20.000 m² para el Grado 3.
 - b) La ordenación de la agrupación se realizará mediante un Estudio de Detalle o por un proyecto de edificación conjunto para toda ella, debiendo, en cualquier caso, delimitarse y superficiarse los espacios privativos y mancomunales.
 - c) Las condiciones de volumen estéticas y usos son las establecidas en los artículos siguientes, debiendo indicarse la posición de las edificaciones, características generales de éstas y usos asignados a los distintos espacios.
 - d) El número máximo de viviendas serán las que se deriven de los parámetros mínimos establecidos en el apartado 2 de éste artículo.
 - e) Todos los espacios, sean de uso privativo o mancomunado, tendrán acceso directo, rodado y peatonal, desde la red viaria interior o exterior.
 - f) La superficie total destinada a usos privativos, que podrán ser cercados, no excederá del 75% de lo total; la destinada a jardines e instalaciones deportivas no será inferior al 20% de la total de la parcela, debiendo poder inscribirse un círculo de 20 m. de diámetro.

Art. 167. Condiciones de volumen. [\[MP /12\]](#)

1. La fachada de la edificación se retranqueará de la alineación exterior una distancia mínima de 5'00 m. en Grado 1 y de 10 m. en Grados 2 y 3.

Con respecto a los restantes linderos los retranqueos mínimos serán de 5'00 m. en todos los Grados.

Las parcelas existentes, a que se refiere el apartado 1 del artículo anterior, podrán reducir sus retranqueos hasta 5'00 m. a fachada y linderos.

2. La ocupación máxima de la superficie de parcela será del 20% en Grado 1, del 15% en Grado 2 y del 10% en Grado 3.

3. La superficie útil computable de la edificación no excederá de 0'20 m²/m² en Grado 1, de 0'15 m²/m² en Grado 2 y de 0'10 m²/m² en Grado 3.

4. La altura máxima de la edificación será de 1 planta y 3'00 m. en Grado 1, 2 plantas y 7'00 m. en Grados 2 y 3. Se permite sobrepasar las alturas indicadas con un torreón de una planta de altura y cuya ocupación no exceda del 10% de la superficie de parcela ocupada por la edificación.

Art. 168. Condiciones estéticas.

1. Los elementos salientes de la edificación podrán disponerse ocupando el espacio de retranqueo obligatorio; si la regulación del saliente fuera en función del ancho de la calle, se tomará como tal anchura la de la banda de retranqueo.

2. Los cerramientos dispuestos en la alineación exterior tendrán una fábrica de 0'50 m. de altura mínima y 1'50 m. máxima; el resto de la cerca, hasta su altura máxima, que no podrá exceder de 2'50 m., se realizará a base de cerca vegetal, tela metálica o reja de hierro o acero; podrá disponer de pilastras estabilizadoras y lienzos de fábrica que no podrán tener una longitud superior a la mitad de la del lindero correspondiente. El diseño y ejecución de las cercas armonizarán con el de las edificaciones de la propia parcela.

3. Los tendederos se dispondrán preferentemente en patios cerrados de la edificación o en el trastero de la parcela.

Art. 169. Usos.

1. El uso característico es el residencial de vivienda unifamiliar. No se admite la vivienda mínima excepcional a que se refiere el párrafo tercero del artículo 91.4 de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Como usos complementarios se admite los siguientes:

a) Terciario-comercial: en planta baja y edificio exclusivo.

b) Terciario-oficinas: en edificio exclusivo.

c) Industrial: sólo se admiten talleres de reparación en edificio exclusivo, y talleres artesanales en planta baja.

d) Dotaciones e infraestructuras: en edificio exclusivo.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA [\[MP /1\]](#)

Las Modificaciones relativas al cómputo de edificabilidad (artículo 54.c) y retranqueos en zonas de Edificación Abierta (artículo 141.3) no serán de aplicación a los instrumentos de planeamiento que no tuviesen una regulación específica de dichos extremos y que el 31 de mayo de 1991 se encontrasen aprobados inicialmente.

Tampoco serán de aplicación los mencionados extremos a los proyectos de edificación que estuviesen presentados en el Ayuntamiento para otorgamiento de la correspondiente licencia, en la referida fecha.

Firmado.:

Francisco Nieto Torres.
Arquitecto
Servicio de Planeamiento

Leticia Martín Lobo
Arquitecta
Directora General de Plan General y Planeamiento Urbanístico