



## NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

### AJUNTAMENT DE PEDREGUER

## **CAPITULO I**

### **NORMAS GENERALES**

#### ***Artículo 1.1 Fines y Objetivos***

Las presentes ordenanzas, encuadradas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento, tienen como fin dotar al municipio de Pedreguer de un instrumento eficaz de ordenación urbanística, acorde con la legislación vigente. Las referencias a la Ley del Suelo deben entenderse hechas al texto refundido de la ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobada por Real decreto 1346/1976, de 9 de abril.

Los objetivos a cubrir comprenden las ordenanzas de planeamiento, urbanización y protección, así como el ordenamiento general

#### ***Artículo 1.2 Ámbito de aplicación***

Las presentes normas serán de aplicación en todo el término municipal de Pedreguer, y sobre todas la materias o aspectos a que se refiere la Ley del Suelo.

#### ***Artículo 1.3 Vigencia y revisión.***

Las normas entraran en vigor una vez publicada su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia.

La vigencia de la normas será indefinida sin perjuicio de lo previsto en la sección 5ª de la Ley del Suelo.

La revisión general de las normas no podrá efectuarse hasta pasados cinco años desde su aprobación definitiva.

Las revisiones puntuales se entenderán como anejos a las presentes normas y pudiendo abarcar todos los aspectos no prohibidos expresamente por la Ley de Suelo.

#### ***Artículo 1.4 Obligatoriedad***

Tanto los particulares como la Administración quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en las presentes normas, y en especial de estas ordenanzas, de tal manera que cualquier intervención sobre el territorio, ya sea provisional o definitiva, de iniciativa privada o pública, deberá ajustarse a las mismas, de acuerdo con lo previsto en los artículos 57 y 58 de la Ley de Suelo.

#### ***Artículo 1.5 Documentos que componen las Normas Subsidiarias.***

- Documento número 1. Memoria Informativa*
- Documento número 2. Memoria Justificativa.*
- Documento número 3. Planos de Información:*



- 1.- Estructura Agraria del T.M.

- 2.- Estructura Viaria Comarcal.
- 3.- Estructura viaria, equipamiento y servicios. Esc: 1/10000.
- 4.-Edificación diseminada a finales del siglo XIX.
- 5.- Pendiente. Esc: 1/5000.
- 6.- Evolución histórica del núcleo urbano.
- 7.- Núcleo urbano: núcleos de convivencia.
- 8.- Núcleo urbano: edificios de altura singular.
- 9.- Núcleo urbano: estructura urbana.
- 10.- Tipología de edificación. Esc: 1/5000.
- 11.-Localización industrial.
- 12.-Núcleo urbano: Aparcamientos. Esc: 1/5000
- 13.-Núcleo urbano: planeamiento vigente.
- 14.-Red de agua potable: estado actual.
- 15.-Red de saneamiento: estado actual.
- 16.-Red de energía eléctrica: estado actual.
- 17.-Red de alumbrado: estado actual.
- 18.-Núcleo urbano: estado actual y sistemas generales.  
Escala 1/1000 en cuatro hojas.

*Documento número 4. Planos de Proyecto:*

- 1.-Clasificación del suelo del Término Municipal. Esc: 1/10000.
- 2.-Estructura General y Orgánica del Término Municipal. Esc: 1/5000.
- 3.-Núcleo Urbano: zonificación y usos (zonas y polígonos). Esc:1/2000.
- 4.-Núcleo Urbano: rasantes y alineaciones. Esc: 1/1000.
- 5.-Núcleo urbano: estructura urbanística y sistemas.
- 6.-Red de abastecimiento de agua potable. Esc: 1/2000.
- 7.-Red de distribución de energía eléctrica y alumbrado. Esc: 1/2000.
- 8.-Red de saneamiento. Esc: 1/5000.
- 9.- Término Municipal: espacios y conjuntos protegibles. Esc: 1/10000.
- 10.-Plan Parcial "La Sella": definición del nuevo perímetro. Esc: 1/5000.
- 11.-Plan Parcial "La Sella": zonificación.
- 12.-Plan Parcial "La Sella": parcelario.
- 13.-Plan Parcial "La Sella": viales, trazado en planta.
- 14.-Plan Parcial "La Sella": viales, trazado en alzado.
- 15.-Plan Parcial "La Sella": viales, secciones tipo.
- 16.-Plan Parcial "La Sella": red de agua potable.
- 17.-Plan Parcial "La Sella": red de energía eléctrica.
- 18.-Plan Parcial "La Sella": red alumbrado.
- 19.-Plan Parcial "La Sella": red de saneamiento.
- 20.-Plan Parcial "La Sella": plan de etapas.

*Documento número 5. Normas Urbanísticas:*

- Capítulo I. Normas Generales.
- Capítulo II. Normas de Protección.
- Capítulo III. Normas de Planeamiento.
- Capítulo IV. Normas de urbanización.
- Capítulo V. Ordenanzas de Edificación.

**Artículo 1.6. Actos sujetos a Licencia Urbanística.**

Estarán sujetos a previa licencia sin perjuicio de las autorizaciones que fuesen precedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, todos los actos enumerados en el artículo 1 del Reglamento de disciplina Urbanística.

#### **Artículo 1.7. Solicitud de Licencia.**

La solicitud de licencia presentará, además de los documentos habituales, que, con carácter general se exigen por la índole de la obra, los siguientes:

- a) Memoria en que se describe la obra a realizar y se justifique la misma.
- b) Autorización, en su caso, del departamento ministerial correspondiente, cuando por la naturaleza del edificio o construcción o del grupo se exija en las disposiciones específicas en la materia.
- c) Plano o planos representativos del estado actual de la edificación en su caso, y plano de situación.
- d) En caso de derribos u obras de mejora, fotografía o fotografías que muestren, desde las distintas perspectivas precisas, el estado actual de la edificación.
- e) Los planos de situación que se presenten para solicitar licencias de parcelación, obras mayores de edificación, obras de vaciado, excavación o rebaje, derribos y demoliciones, modificación de las características físicas del suelo y extracción de áridos en terrenos situados dentro del ámbito territorial del suelo urbano, de un plan parcial de ordenación de un plan especial o de un estudio de detalle, deberán reflejar las determinaciones gráficas de estos planes que afecten a la finca donde se proyecta realizar la operación u obra y precisamente en la escala de los planos que sirvieron para la aprobación del plan.  
En el resto del territorio (urbanizable y no urbanizable) se adjuntará un plana a escala 1/5000.

#### **Artículo 1.8. Licencia condicionada a completar urbanización.**

- 1) Para otorgar la licencia de edificación es preciso que la parcela reúna todos los elementos de urbanización siguientes:
  - a) Abastecimiento de aguas.
  - b) Evacuación de aguas.
  - c) Red eléctrica de baja tensión y alumbrado.
  - d) Acceso rodado con calzada pavimentada y encintado de aceras en la vía a que la parcela de frente, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 83 de la Ley de Suelo.
- 2) Se otorgará licencia condicionada a la ejecución de las obras de urbanización cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización mediante la constitución de depósito de garantía en metálico, valores públicos, aval bancario o hipoteca. En ningún caso la garantía depositada será inferior al importe calculado de las obras de urbanización pendientes imputables al solicitante.
- 3) En tanto no se formalicen las cesiones gratuitas de suelo con destino a sistemas locales en los correspondientes planes parciales, no se concederán licencias de edificación ni aun condicionada a completar la urbanización de acuerdo con lo expuesto en el artículo anterior.

Dentro del suelo urbano, en los polígonos y unidades de actuación, podrán concederse licencias de edificación condicionadas a la cesión de viales y zonas comunitarias, siempre y cuando se den garantías suficientes aprobadas en pleno, del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la reparcelación.

Estas garantías cubrirán cuando menos el valor del terreno de cesión que en cada caso le corresponda, calculado aplicando a la superficie bruta de la parcela a edificar, los coeficientes establecidos en la memoria justificativa de estas normas.

#### **Artículo 1.9. Régimen Urbanístico del Suelo.**

El régimen urbanístico del suelo se regula, de conformidad con la Ley del Suelo, a través de:

- 1) La clasificación del suelo en tipos según régimen jurídico.
- 2) La división del suelo en zonas según calificación urbanística.

#### **Artículo 1.10. Clasificación del Suelo según su régimen jurídico.**

La totalidad del suelo del Término Municipal a que afectan las presentes normas se clasifican en :

- Suelo Urbano.
- Suelo Urbanizable.
- Suelo no Urbanizable.

Esta clasificación inicial, acorde con el vigente reglamento de planeamiento, se delimita en el plano a escala 1:10000 de las presentes normas pudiendo variar en el futuro a través de la conversión del suelo urbanizable en urbano, o de las posibles modificaciones puntuales de las normas.

#### **Artículo 1.11. División del suelo según la calificación urbanística.**

Con el fin de orientar el proceso de transformación urbana de los distintos suelos, las normas asignan dentro de cada espacio de la calificación jurídica, una calificación urbanística según zonas, dentro de las cuales se podrán desarrollar en ejercicio de sus facultades dominicales y previo cumplimiento de la normativa vigentes, la urbanización y edificación, salvo que razones de interés general demanden una actuación pública. Se incluyen también como zona, los sistemas generales de cualquier rango, que demandan espacio de uso exclusivo.

Las zonas de calificación urbanística comprenden las calificaciones según el régimen jurídico y quedan enumeradas como sigue:

*Suelo urbano:*

- 1.-Núcleo Urbano.
- 2.-Urbano pendiente de realizar.

*Suelo Urbanizable:*

- 3.-Residencial.
- 4.-Turístico.
- 5.-Industrial.

*Suelo no Urbanizable:*

- 6.-Agrícola y forestal.
- 7.-Agrícola especial.

#### **Artículo 1.12. determinación de la estructura general y orgánica del territorio.**

La estructura general y orgánica del territorio queda definida por los sistemas locales del suelo urbano y el de los terrenos que en el futuro accedan a esta calificación, y los sistemas generales, que presentan un especial interés colectivo y permiten el funcionamiento del conjunto ordenado.

Los sistemas son:

- A. Sistema viario. Autopista.
- B. Sistema viario. Carretera Nacional.
- C. Sistema viario Comarcal.
- D. Sistema de equipamientos, dotaciones y servicios.
- E. Sistema de parques y jardines.
- F. Sistema viario local.
- G. Sistema ferroviario.

La consideración de sistema general implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos destinados a este fin.

Dentro de la zona destinada a cada sistema, sólo se permitirán edificaciones con usos destinados directamente a su función.

De acuerdo con el artículo 178 de la Ley de Suelo la construcción de edificaciones, instalaciones, colocación de carteles de propaganda, etc. Estarán sujetas a Licencia Municipal.

Las características de las edificaciones e instalaciones se someterán por la legislación correspondiente y será exigible la tramitación de la oportuna concesión administrativa del ministerio correspondiente.

En cualquier caso, y mientras no exista un plan especial de desarrollo del sistema, la altura máxima de la edificación será de 10,50 metros sobre el nivel del terreno en cada punto.

No se autorizará la colocación de carteles o elementos publicitarios cuando supongan una alteración del paisaje o limiten su contemplación.

En el caso particular del sistema de parques y jardines (E), sólo se permitirán edificaciones destinadas a prácticas deportivas, o culturales. Siempre que no ocupen más de 10 por ciento de la superficie total del parque. La altura máxima de la edificación será de nueve metros sobre cualquier punto del terreno.

#### **Artículo 1.13. Régimen del Suelo.**

1. En el suelo urbano las normas precisan la ordenación física de forma pormenorizada, tal como previene la Ley, a través de las determinaciones exigidas en el reglamento de planeamiento.
2. En el suelo urbanizable, las normas determinan los polígonos de desarrollo o en su caso las normas para definirlos y establece a través de la calificación urbanística la regulación de los diferentes usos y en general cuantas determinaciones son exigibles a este tipo de suelo.
3. En el suelo no urbanizable son de aplicación las limitaciones que establecen los artículos 85 y 86 de la Ley de Suelo.

#### **Artículo 1.14. Sistemas de Actuación.**

El sistema de actuación en el suelo urbano, será el de expropiación o el de cooperación con reparcelación formal obligatoria, pudiendo llevarse a cabo la reparcelación a metálico mediante indemnización sustitutoria para la obtención de las zonas verdes y equipamiento en las áreas ya consolidadas por la edificación, (de acuerdo con el artículo 125 del texto refundido de la Ley del Suelo).

En el suelo de posible urbanización, el sistema de actuación será el que se establezca en cada caso por el plan parcial correspondiente.

### **Artículo 1.15. Inspección e infracciones.**

El alcalde ejercerá la fiscalización necesaria, con arreglo a las facultades que le conceden los artículos 214, 185, 186, 190 y concordantes, de la Ley del Suelo y el Reglamento de Disciplina Urbanística (1978) a fin de controlar el desarrollo urbanístico municipal.

De la infracciones que se cometan serán responsables el promotor, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas en la extensión determinada por el artículo 228 y demás concordantes de la Ley del Suelo.

### **Artículo 1.16. Determinaciones sobre sectores con planeamiento anterior.**

Los planes parciales aprobados definitivamente en el término municipal, abarcan zonas de carácter turístico residencial y son los siguientes:

Monte Pedreguer.  
La Sella.

El ámbito del plan parcial Monte Pedreguer, el correspondiente al proyecto definitivamente aprobado y viene grafiado en los planos de información de la presentes normas.

El plan parcial La Sella, se modifica y regulariza su perímetro, de modo que las zonas altas y escarpadas queden exentas de todo tipo de edificación.

La modificación afecta al conjunto del plan, para adaptarlo a las necesidades paisajísticas y viene definida en los planos de proyecto de las presentes normas, el apartado 2.5.5.2 de la memoria justificativa, y en las presentes ordenanzas.

#### **Artículo 1.16.1. Determinaciones sobre las ordenanzas del plan parcial Monte Pedreguer**

\*\*El plan parcial Monte Pedreguer, también llamado de la Plana de Álvaro, en la partida "Oquins", se respeta en su concepción global, con las siguientes limitaciones motivadas por la protección paisajística:

- a) La zona "Unidad Turística" tendrá una altura máxima de dos plantas.
- b) Previamente a la edificación en la zona de "viviendas escalonadas", se presentará a trámite como estudio de detalle, una composición de volúmenes del conjunto del área, que incluya estudio paisajístico, de accesibilidad vial y peatonal, fases de desarrollo, etc. La altura máxima en este tipo de suelo será de dos plantas.
- c) En las zonas de equipamiento "cultural y docente" y "asistencial y religioso" previamente a su edificación, se presentará asimismo una composición volumétrica y estudio de accesibilidad, con inclusión de las obras de urbanización y adaptación de la parcela, tramitadas como estudio de detalle, y en el que debe quedar salvaguardado el aspecto paisajístico del área.
- d) En la zona de viviendas unifamiliares aisladas la altura de la edificación sobre cualquier punto del terreno, no podrá sobrepasar los nueve metros. Los proyectos de edificios deberán llevar necesariamente una sección del terreno por la línea de máxima pendiente con las distancias de la edificación acotadas. Las plataformas de los edificios se construirán con paramento visto de piedra o cualquier otro material de textura y color distinto al del edificio que asiente en ella.

En todos los casos, los estudios de detalle que se planteen para adecuar el tipo de edificación a la demanda turística, mediante recomposición de volúmenes, respetarán el

volumen total asignado al conjunto del plan y a la población de cálculo, para los servicios y dotaciones, pudiéndose variar los demás índices.

***\*\*Modificación de Normas Subsidiarias de Planeamiento. Expediente 1/90***

El la zona del PP de Alvaro, serán de aplicación las determinaciones de su Plan Parcial inicial, con las modificaciones impuestas en la Normas Subsidiarias de 1983 (art. 1.16.1).

Así mismo serán de aplicación las ordenanzas adicionales que a continuación se indican, y que prevalecerán sobre las determinaciones anteriores, en caso de interpretación divergente.

***A-1- Normas de protección paisajística.***

La apertura del nuevo vial, se realizará adaptándose lo más posible al terreno para evitar al máximo desmontes y terraplenes.

Las superficies de los taludes de terraplén o pedraplén, serán tratadas con tierra vegetal y contención de muros de escollera o piedra aparejada.

Se respetará la arboleda existente, no pudiéndose talar los pinos de diámetro igual o mayor a 15cm, los pimpollos serán transplantados o sustituidos en caso de ser estrictamente necesario.

El borde de la urbanización, será delimitado por una cerca de piedra o fábrica de 1 metro de altura máxima con tela metálica o seto superior.

La zona exterior del perímetro quedará limpia y exenta de vertidos de desmontes o escombros.

***A-2- Normas de Urbanización.***

La urbanización del ensanche se realizará con los mismos criterios de la obra existente, debiéndose estudiar en el proyecto de urbanización, la capacidad de los ramales, para absorber la demanda de la ampliación en el punto considerado.

Las zonas verdes serán tratadas para dejar su estado natural inicial incluyéndose accesos de escaleras y sendas peatonales, construidas con mampostería en seco.

Se repoblará con vegetación autóctona.

Los miradores o plataformas tendrán un tratamiento rústico y se emplearán materiales propios de la zona, piedra caliza y barro cocido.

La condiciones de edificación son:

- |   |                 |
|---|-----------------|
| • Edificabilidad neta                           | 1,9 m3/m2       |
| • Altura máxima                                 | 7 metros (PB+1) |
| • Ocupación máxima s/parcela neta               | 40%             |
| • Distancia mínima a lindes del sector          | 5 metros        |
| • Distancia mínima a lindes de parcela o viales | 3 metros        |
| • Distancia mínima entre edificaciones          | 4 metros        |

La composición será libre, debiendo evitarse grandes paños lisos.

Se procurará una volumetría multiforme, con formas, colores, texturas y materiales propios de la zona, quedando expresamente prohibido composiciones modernistas y materiales extraños.

Las edificaciones se adaptaran al terreno lo más posible.

Las plataformas de asiento serán tratadas con muros de contención o sostenimiento de piedra caliza o de fábrica, con aspecto mimético con el terreno.

***A-3- Normas de edificación.***



### **A-3-1.- Norma General**

Serán de aplicación las ordenanzas vigentes, quedando anulada la tipología de edificación escalonada. La edificación unifamiliar aislada tendrá las mismas determinaciones vigentes.

### **A-3-2.- Zona de vivienda “en agrupación”.**

Serán destinadas a esta tipología, la parcelas A, B, C, D y E del ensanche.

El uso será preferentemente residencial. Sobre estas parcelas se plantearán agrupaciones de viviendas del tipo aisladas, adosadas o agrupadas. También podrán plantearse restaurantes, bungalow-hotel u otros equipamientos turísticos, en parcelas de uso exclusivo, separadas del resto por senderos ajardinados de 3 metros de ancho mínimo y en las mismas condiciones de aprovechamiento.

La ordenación de la parcela será lo más respetuosa posible con el estado natural del mismo, evitándose grandes plataformas que supongan muros de altura superior a 3 metros.

El proyecto de edificación abarcará una o varias parcelas, y contendrá el tratamiento de espacios libres privados.




Podrán otorgarse licencias de edificaciones aisladas, dentro del conjunto, cuando se tramite previa o simultáneamente, un estudio de detalle, que abarque una superficie mínima de 2000 m<sup>2</sup>.

Será preceptivo la previsión de una plaza de aparcamiento por vivienda, junto a la calzada, o en el interior de las parcelas.

### **Artículo 1.16.2. Determinaciones sobre el plan parcial La Sella.**

El plan parcial La Sella, de promoción municipal, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión del día 28 de octubre de 1977, se modifica y regulariza su perímetro de acuerdo con los criterios generales de la ordenación territorial impuestos en las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, en especial, las determinaciones sobre la protección paisajística.








El contenido de la presente modificación queda incluido en los siguientes documentos:



-  Memoria Informativa (en especial apartado 2.5.5.2.)
-  Planos de Proyecto del número 10 al número 20.
-  Ordenanzas Reguladoras (artículo 1.16.)

Quedan por tanto modificados, todos los aspectos incluidos en la documentación expresada, y siguen en vigor todos aquellos aspectos no expresamente modificados, e incluidos en el plan primitivo.

### **Artículo 1.16.2.a. Régimen Urbanístico del Suelo.**

La totalidad de los terrenos comprendidos dentro del perímetro afecto al plan parcial La Sella, quedan ordenados según el plano de zonificación, en los siguientes usos:

-  Edificación intensiva.
-  Edificación extensiva.
-  Zonas Verdes.
-  Viales.
-  Zonas Comerciales.
-  Zonas Deportivas.
-  Zonas sociales.

-  Zona de reserva de equipamiento.
-  Zonas docentes.

Serán zonas de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Pedreguer, la totalidad de las zonas verdes, los viales y las zona destinadas a centros docentes, expresamente determinados por la Ley.

#### **Artículo 1.16.2.b. Obras de urbanización.**

La urbanización de la zona se realizará de acuerdo con las características generales establecidas en la memoria informativa (apartado 2.5.5.2) de las presentes normas.

En general se procurará que el aspecto natural del terreno quede lo menos desfigurado posible, respetándose al máximo los conjuntos arbóreos o rocosos existentes.

Las instalaciones sanitarias cumplirán lo establecido en el artículo 2.2.5. de estas ordenanzas. En especial y referente a la zona de edificación extensiva, lo indicado para las instalaciones individuales de depuración.

#### **Artículo 1.16.2.c. Usos**

El uso previsto para la edificación principal, es el de viviendas unifamiliares o agrupadas de carácter turístico-residencial.

En las zonas comunitarias previstas en el plan, el uso será en toda su amplitud, el indicado en las respectivas denominaciones, debiendo tener en todo caso, estrecha relación con el carácter turístico-residencial de la zona.

#### **Artículo 1.16.2.d. Normas de edificación.**

Las líneas de contacto entre las parcela y las zonas de carácter público, se cuidarán de una manera especial.

Las construcciones responderán en su aspecto externo al tipo mediterráneo propio de la zona, debiéndose utilizar preceptivamente en las fachadas, los paramentos predominantemente blancos, carpintería preferiblemente de madera, piedra natural y teja árabe, quedando la composición de dichos materiales a la inspiración del proyectista.

Las vallas de cerramiento de las parcelas con el viario o zonas comerciales serán de una altura máxima de 1,40 metros efectuándose sobre la alineación aprobada. Dicho cerramiento podrá ser ciego hasta una altura máxima de 50 centímetros debiendo ser el resto de seto vivo, celosías u otro material diáfano. Este mismo tipo de cerramiento será admisible para separación de parcelas en la edificación extensiva.

Las obras de edificación y jardinería se acometerán simultáneamente , a los efectos de dejar las parcelas limpias y ordenadas al terminar los trabajos.

Se prohíbe todo tipo de áticos y sobre áticos, que contarán a todos los efectos como plantas normales de edificación. Ello no impide la libertad de composición pudiéndose efectuar cualquier tipo de retranqueos.

#### **Edificación intensiva**

El tipo de edificación será el de viviendas agrupadas en fila escalonadas, o formando conjuntos tipo “pueblo español” sobre parcelas mínimas de 4.000 metros cuadrados.

La altura máxima permitida es de 2 plantas, o 7 metros sobre la explanación sobre la que asienta el edificio.

En ningún caso, la altura del edificio podrá ser superior a 9 metros sobre cualquier punto del terreno original.

La separación de la edificación principal a linderos de viales o parcelas, será de 5 metros.

La máxima ocupación en superficies de parcela, no podrá exceder del 40 por ciento, para edificación principal.

Podrá además autorizarse una ocupación de un 5 por ciento de la parcela para construcciones auxiliares.

La edificabilidad máxima sobre parcela neta, será de 0,75 metros cuadrados de edificación por metro cuadrado de parcela.

El uso preferente de la zona, será el residencial, tolerándose despachos o estudios profesionales.

Cuando el proyecto de edificación no abarque la totalidad de una de las parcelas establecidas, deberá tramitarse conjuntamente con la petición de licencia, un proyecto de ordenación de volúmenes de parcela, mediante un estudio de detalle, en el que se definirán las fases de desarrollo de la parcela y la ordenación de todos los servicios, accesos peatonales, etc.

### **Edificación Extensiva**

El tipo de edificación permitido, será el de vivienda unifamiliar aislada, con las siguientes limitaciones:

Altura máxima de la edificación, 2 plantas o 7 metros sobre la plataforma de asiento. En ningún punto se sobrepasará una altura de 9 metros respecto del nivel original del terreno.

La edificabilidad máxima permitida es de 0,25 metros cuadrados de edificación, por metro cuadrado de parcela neta.

La ocupación máxima de la parcela será del 30 por ciento.

La separación mínima de la edificación principal a linderos de viales o parcelas será de 5 metros.

La parcela mínima establecida para esta zona, es de 1.000 metros cuadrados, debiéndose sujetarse en todo caso a la parcelación indicada en el plano correspondiente.

### **Centros Docentes**

El tipo de edificación permitido para esta zona, es el de bloques de composición libre.

La altura máxima permitida es de 2 plantas, no pudiéndose sobrepasar en ningún punto, una altura de 9 metros sobre el terreno primitivo.

La separación mínima de la edificación a todos los lindes es de 5 metros.

La separación mínima entre edificios de la misma parcela será de 5 metros.

La máxima ocupación de parcela será del 40 por ciento.

La máxima edificabilidad permitida es de 0,50 metros cuadrados de edificación por metro cuadrado de parcela neta.

El uso permitido es el cultural en toda su extensión, y en especial en aquellos aspectos propios de áreas de vacaciones.

### **Parque Deportivo.**

En esta zona se permiten todo tipo de instalaciones de uso deportivo. Los espacios cubiertos o semicubiertos con el único fin de proteger un espacio de juego, no computará volumen. La cubrición de estos espacios se hará mediante estructuras singulares.

Al margen de este tipo de construcción, no se permitirá más que edificaciones destinadas a vestuarios y oficinas con una edificabilidad máxima de 0,1 metros cuadrados por metro cuadrado de parcela neta.

La altura máxima de los edificios complementarios será de 7 metros sobre cualquier punto del terreno primitivo y 2 plantas.

### **Equipamiento comercial**

El tipo de edificación para esta zona, será el de bloques de 2 plantas de altura máxima, en un edificio único por parcela de superficie mínima 4000 metros cuadrados.

La máxima ocupación de la parcela será del 40 por ciento.

La separación mínima a linderos: 5 metros y a viales 10 metros.

La altura máxima de la edificación será de 7 metros sobre la plataforma de asiento, y 9 metros sobre cualquier punto del terreno primitivo.

La edificabilidad máxima permitida es de 0,5 metros cuadrados de edificación por metro cuadrado de parcela neta.

El uso permitido es el comercial (hotelero, hostelero, farmacias, clubes y salas de fiestas, oficinas, etc.) en toda su extensión.

### **Equipamiento social**

El tipo de edificación para esta zona, será el de bloques de 2 plantas de altura máxima, en un edificio único por parcela determinada en los planos.

La máxima ocupación de la parcela será del 40 por ciento.

La separación mínima a linderos: 5 metros y a viales 10 metros.

La altura máxima de la edificación será de 7 metros sobre la plataforma de asiento, y 9 metros sobre cualquier punto del terreno primitivo.

La edificabilidad máxima permitida es de 1 metro cuadrado de edificación por metro cuadrado de parcela neta.

El uso permitido es administrativo, religioso y sanitario.

### **Reserva de equipamientos.**

El tipo de edificación permitido será el de bloques de composición libre de 2 plantas de altura máxima, sobre parcelas de al menos 4.000 metros cuadrados.

Asimismo, se permiten todo tipo de construcciones destinadas a instalaciones de servicios o elementos indispensables de la urbanización, tales como depósitos, transformadores, estaciones de bombeo y depuración, etc. Sobre las parcelas determinadas en los esquemas de servicios.

La altura máxima permitida es de 7 metros sobre la plataforma de asiento del edificio y 9 metros sobre cualquier punto del terreno primitivo.

La distancia mínima a lindes de la edificación principal será de 5 metros.

La máxima edificabilidad permitida será de 0,75 metros cuadrados de edificación por metro cuadrado de parcela neta.

La separación mínima entre edificios de una misma parcela, será de 5 metros.

La máxima ocupación de la parcela será el 40 por ciento en edificación principal, no contabilizándose a estos efectos las instalaciones propias de la urbanización.

El uso permitido, es el comercial, hostelero, hotelero, clubs deportivos o culturales, hospitales y residencias sanitarias y otras instalaciones públicas de interés general para la urbanización.

### **Zonas verdes**

No se permitirá en esta zona más que la construcción de elementos imprescindibles para el funcionamiento de los servicios de la urbanización.

En este caso, se tratarán las construcciones de modo que no supongan una agresión al paisaje.

Las zonas verdes que ocupan las cimas de la de La Sella, se dejarán en su estado natural, procurando en todo caso que los accesos peatonales o de servicios que hayan de construirse alteren mínimamente el paisaje.

En las áreas de juegos se permitirá la instalación de elementos mecánicos al aire libre, quedando excluida la posibilidad de crear espacios cerrados.

### ***Artículo 1.17. Definición de núcleo de población.***

Se entenderá como núcleo de población una situación tal entre elementos propios de un tejido urbano que por su cercanía y por las interrelaciones humanas y socioeconómicas de sus pobladores, forman una unidad integrada, que se manifiesta mediante aspectos culturales, históricos, tradicionales, etc que le son propios y específicos.

### ***Artículo 1.18. Criterios objetivos de formación de núcleo de población.***

En las presentes normas, se establece un criterio objetivo de formación de núcleo de población, para todo el territorio excepto para la zona de (clave 7) suelo no urbanizable agrícola-especial que dispone de una definición específica para esta zona.

### ***Artículo 1.19 Definición de núcleo de población para el suelo urbanizable y el no urbanizable de clave 6 (agrícola y forestal).***

Se considera núcleo de población, una situación de viviendas que disten menos de veinticinco (25) metros a cualquier linde del predio.

A tal efecto, no se concederán licencias de construcción de nuevas viviendas que no cumplan con la citada condición mínima.

***Artículo 1.20. Definición de núcleo de población para el suelo no urbanizable de clave 7 (agrícola especial).***

Se considera formado núcleo de población para esta zona, una situación de viviendas que disten menos de 5 metros de cualquier linde y que esté emplazada en una parcela de superficie superior a 2.000 metros cuadrados.

Indistintamente, se considerará también la formación de núcleo de población cuando se supere la densidad de 6 viviendas por hectárea en cada unidad de zona.

En consecuencia no podrán otorgarse licencias de construcción de viviendas que no cumplan con la distancia mínima señalada, o cuando se supere la densidad prevista en la zona.

## **CAPÍTULO II NORMAS DE PROTECCIÓN**

### ***Artículo 2.1. Protección de la red de transporte.***

#### ***Artículo 2.1.1. Carreteras y autopistas.***

Las edificaciones o construcciones que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras exteriores al perímetro urbano delimitado sobre terrenos lindantes con ellas, no podrán situarse a distancias menores de las determinadas por la Ley de Carreteras 51/1974, del 19 de diciembre, y el Reglamento General de Carreteras (BOE de 17 de mayo de 1977).

Las distancias de las edificaciones a la red viaria serán:

Autopistas y autovías	50 metros.
Redes Nacionales	25 metros.
Carreteras Provinciales	18 metros.

Estas distancias se entienden medidas desde la arista exterior de la calzada, en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma.

Para ejecutar obras e instalaciones, cambiar el uso de las existentes y plantar o talar árboles dentro de la zona de afección de las carreteras se requerirá la previa licencia del órgano Administrativo de quien dependan las mismas, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

#### ***Artículo 2.1.2. Viario municipal de término.***

Independientemente del viario general indicado en el apartado precedente, establece una red viaria municipal, indicada en los planos de las presentes normas.

Este viario se establece con un ancho genérico total de explanación de 8 metros, incluido en su caso las cunetas, y no podrán realizarse nuevos cerramientos o márgenes hasta la distancia de 1 metro a partir de la arista exterior del talud, distancia que será como mínimo de 5 (cinco) metros a partir del eje del camino, salvo expresa autorización del Ayuntamiento. Las vallas metálicas o setos podrán autorizar-se a partir de un metro (1 metro) el borde del camino actual.

Las edificaciones distarán como mínimo 10 metros del eje del camino.

El resto de los caminos públicos, pecuarios, etc. del Término Municipal, tendrán como mínimo, las mismas normas de protección establecidas anteriormente, además de las disposiciones especiales que los rijan.

#### ***Artículo 2.1.3. Líneas de energía eléctrica. (alta tensión).***

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

En todo caso queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios e instalaciones industriales en la proyección y proximidad de las líneas eléctricas a menor distancia de la establecida en el Reglamento de líneas de alta tensión de 28 de noviembre de 1968.

Edificios y construcciones, 3,3 metros + U/100 metros con un mínimo de 5 metros.

Bosques, árboles y masas de arbolado, 1,5 metros + U/100 metros con un mínimo de 2 metros.

(U, tensión compuesta en KV).

En las líneas aéreas para el cómputo de estas distancias se tendrá en cuenta la situación respectiva más desfavorable que puedan alcanzar las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios o instalaciones industriales de que se trate.

(Decreto del Ministerio de Industria del 20 de octubre de 1966 y demás disposiciones vigentes).

## ***Artículo 2.2. Protección de los cauces públicos.***

### ***Artículo 2.2.1. Cauces Públicos.***

La distancia mínima de cualquier edificación a los bordes del canal o cauce, será de 10 metros, no pudiéndose realizar en esta zona obras de vallado, muros o cualquier otro elemento que pueda entorpecer las labores de conservación y vigilancia.

En los casos en que se realicen obras de encauzamiento, debidamente tramitadas y ejecutadas, podrán establecerse menores distancias de edificación, que se tramitarán como modificación parcial de las ordenanzas.

### ***Artículo 2.2.2. Vertidos a cauces públicos.***

Los vertidos a cauces públicos se regularán de acuerdo con el Reglamento de Policía de Aguas y sus cauces así como con la orden de 4 de septiembre de 1959 del MOP. por la que se reglamenta el vertido de aguas residuales y demás disposiciones concordantes.

### ***Artículo 2.2.3. Protección de las aguas para abastecimiento público y privado.***

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

Las condiciones de depuración y los límites de toxicidad se regularán según el reglamento de actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas (decreto presidencial del Gobierno 2.414/1961 de 30 de noviembre).

### ***Artículo 2.2.4. Protección de aguas en relación con los vertidos industriales.***

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



La neutralización y eliminación de los alpechines en las aguas residuales que las almazaras vierten a los ríos, se realizará según lo dispuesto en la orden del Ministerio de Agricultura de 4 de julio de 1958.

Las industrias de detergentes se acogerán a lo establecido en los decretos de la presidencia del Gobierno de 18 de enero y 25 de noviembre de 1968 y orden del Ministerio de Industria de 24 de febrero de 1969.

Las industrias de detergentes se acogerán a lo establecido en los decretos de la presidencia del Gobierno de 18 de enero y 25 de noviembre de 1968 y orden del Ministerio de Industria de 24 de febrero de 1969.

#### **Artículo 2.2.5. Estaciones depuradoras. Fosas sépticas.**

Los nuevos proyectos de estaciones depuradoras llevarán un anejo de condiciones de mantenimiento y uso, en el que se especificarán el tipo de personal afecto a la instalación y las condiciones económicas que van a permitir un continuado funcionamiento de los citados servicios de control y mantenimiento.

En áreas turísticas donde es de prever grandes fluctuaciones del caudal de entrada, se tendrá especialmente en cuenta este factor.

En áreas rurales, o cuando así lo permitan las ordenanzas de planeamiento en vigor, se podrán autorizar fosas sépticas de las definidas en las Normas Tecnológicas de la Edificación NTE-150/1974 "Instalaciones de salubridad, depuración y vertido".

Serán asimismo aceptados los pozos prefabricados tipo OMS o similares que tengan una probada eficacia.

Será admisible el empleo de fosas sépticas de cualquier tipo siempre que se proyecten y ejecuten de acuerdo con las siguientes normas:

- a) No deberán causar molestia alguna por malos olores, y su disposición será tal que queden garantizadas la decantación y degradación microbiana de las materias que reciba.
- b) El efluente no contendrá sólido alguno visible a la salida de la instalación.
- c) Se situarán en todo caso bajo la superficie del terreno natural.
- d) No será admisible la incorporación a las fosas sépticas de las aguas de lluvia o industriales. Las primeras, no obstante, podrán verterse a la cámara aerobia (cuerpo biológico) sin pasar por la anaerobia.

La capacidad mínima de las cámaras destinadas a los procesos anaerobios en las fosas sépticas será de 250 (doscientos cincuenta) litros por usuario, cifra que deberá duplicarse en caso de admitirse en la fosa las aguas procedentes de lavabos, duchas, baños, lavanderías y otras similares de apreciable contenido jabonoso o de lejía.

Sobre la dimensión en altura que se precise para cumplir la anterior condición habrá de añadirse:

- a) 10 (diez) centímetros en el fondo para depósito de cienos.
- b) 20 (veinte) centímetros en la parte superior sobre el nivel máximo del contenido para cámara de gases.

Las cámaras destinadas a los procesos aerobios, en las fosas sépticas, se dimensionarán de forma que se obtenga una superficie mínima de 1 (un) metro cuadrado de

capa filtrante por cada 10 (diez) usuarios, con un espesor mínimo para la misma de 1(un) metro.

Estas dimensiones corresponden únicamente al caso de aguas residuales domésticas con tratamiento separativo de las procedentes de lavabos, duchas, baños, lavanderías y otras similares de apreciable contenido jabonoso o de lejía.

Cuando no exista dicha separación, la anterior dimensión mínima de superficie deberá duplicarse.

#### ***Artículo 2.2.6. Protección de los acuíferos.***

Se podrán clausurar las instalaciones sanitarias que produzcan efluentes contaminantes en los acuíferos de Pedreguer o que estén construidas con técnicas inadecuadas o estén mal conservadas.

El Ayuntamiento podrá establecer en cualquier momento la obligación de adaptar las instalaciones existentes a la nueva normativa y en caso de incumplimiento, a clausurarlas.

#### ***Artículo 2.3. Contaminación atmosférica.***

##### ***Artículo 2.3.1 Industrias peligrosas, insalubres o nocivas.***

Las industrias fabriles que deben ser consideradas como peligrosas, insalubres o nocivas, de acuerdo con las calificaciones establecidas en el artículo 3º del Reglamento de Industrias Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas (Decreto de 30 de noviembre de 1962 núm. 2414/1961) sólo podrán emplazarse como regla general a una distancia superior a 2000 metros a contar del núcleo más próximo de población agrupada (Artículo 4º del mismo reglamento).

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

##### ***Artículo 2.3.2. Productos petrolíferos para calefacción y otros usos industriales.***

La utilización de productos petrolíferos para calefacción y otros usos no industriales se regirá por la Reglamentación del Ministerio de Industria aprobada el 21 de junio de 1968.

##### ***Artículo 2.3.3. Ruidos y vibraciones.***

En los comercios, casas-habitación, edificios y locales públicos en general, no podrán instalarse en lo sucesivo motores fijos, cualquiera que sea su potencia, sin la previa autorización municipal. Lo mismo se aplicará en el caso de instalaciones de aireación, refrigeración y calefacción por aire caliente.

Se tendrá en cuenta a nivel sonoro máximo admitido en las industrias ubicadas en las zonas residenciales.

##### ***Artículo 2.3.4. Explosiones e incendios.***

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

Las instalaciones destinadas al depósito de películas, petróleo o productos derivados, pirotécnicos, polvorines, garajes y estaciones de servicio, deberán atenerse en cuanto a su localización y características técnicas de protección a lo previsto en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres o Peligrosas (Artículo 2.3.1.) y demás reglamentos específicos que les afecten.

Los centros de gases envasados se ajustarán en lo que se refiere a las condiciones de su ubicación y características de las instalaciones a la Orden Ministerial de 23 de mayo de 1961 y Orden Ministerial de 1 de diciembre de 1964 del Ministerio de Industria.

Las pirotecnias y polvorines, según se establece en el artículo 22 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y peligrosas, deberán cumplir las disposiciones del Reglamento Provisional de Explosivos aprobado por Real Decreto de 25 de julio de 1920 y Reglamento de Armas y Explosivos aprobado por decreto de 27 de diciembre de 1946.

La instalación y funcionamiento de centrales eléctricas, líneas de transporte eléctrico y estaciones transformadoras se regirán por la Orden Ministerial (BOE del 10 de abril de 1949) de 23 de febrero de 1949 referente a <Instrucciones y reglamentos para instalación y funcionamiento de centrales, líneas de transporte y estaciones transformadoras> y por el Decreto 2.151/1968 de 28 de noviembre referente a <Reglamento de líneas eléctricas aéreas de alta tensión>. La instalación de estaciones transformadoras en el interior de edificios se regulará por lo establecido en el artículo 17 y concordantes del <Reglamento Electrotécnico para baja tensión>. Decreto 2.413/1973 de 20 de septiembre.

#### ***Artículo 2.3.5. Granjas y estercoleros.***

Únicamente se podrán instalar este tipo de industrias en el suelo agrícola y forestal, debiendo distar como mínimo, 1.000 metros de las viviendas circundantes. Será de aplicación el Reglamento de Actividades, Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas.

#### ***Artículo 2.4. Protección de los ecosistemas, la ambientación natural y el paisaje.***

Constituye uno de los objetivos principales de estas normas, compatibilizar la explotación de los recursos naturales, con la protección del equilibrio ecológico, la ambientación y el paisaje.

##### ***Artículo 2.4.1. Disposición general.***

Por la Corporación Municipal no se concederá licencia a todo proyecto o acto que tienda a la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje o su ambientación dentro de la naturaleza.

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

##### ***Artículo 2.4.2. Nuevas carreteras.***

### ***Capa Vegetal.***

Se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas lindantes con las carreteras y caminos de nuevo trazado, reponiendo aquellas franjas que por causas constructivas (almacenamiento de materiales, maniobrabilidad de la maquinaria, asentamientos provisionales, etc.), hayan resultado dañadas o deterioradas.

### ***Taludes y terraplenes.***

En aquellos lugares en que por causas de la topografía del terreno o del trazado viario fuera necesario la creación de taludes o terraplenes deberán ser trazados de forma tal que alteren lo mínimo el paisaje.

### ***Artículo 2.4.3. rectificaciones del trazado viario.***

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

### ***Artículo 2.4.4. Canteras y explotaciones mineras a cielo abierto.***

#### ***Localización***

Dada la condición especial que requiere la localización de estas actividades, antes de proceder a la concesión de licencias para la explotación, a cielo abierto de los recursos naturales del subsuelo se compararán los beneficios económicos y sociales de las instalaciones con los perjuicios paisajísticos exigiendo estudios sobre las variaciones que se introduzcan en la ecología, escorrentías, etc., de la zona. Se prohíbe levantar y sacar fuera de los cauces de los ríos, piedras y rocas en cantidad susceptible de perjudicar la capacidad biogénica del medio.

### ***Artículo 2.4.5. Cese de las explotaciones.***

Las canteras y demás instalaciones mineras que cesen en sus explotaciones se verán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes inestables y terraplenes y reponiendo la capa vegetal y la flora en la medida de los predios circundantes.

### ***Artículo 2.4.6. Repoblaciones forestales.***

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

### ***Artículo 2.4.7. Servicios de carretera.***

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

#### **Artículo 2.4.8. Anuncios y carteles.**

La colocación de anuncios en la zona de servidumbre de las carreteras estará a lo dispuesto en el Decreto 1.953, 1962 de 8 de agosto, y Ordenes de 22 de agosto de 1962 y 8 de febrero de 1965, y Decreto 917/1967 de 20 de abril. Fuera de las zonas de servidumbres de las carreteras se prohíben todo tipo de anuncios que se pinten directamente sobre rocas, taludes, faldas de montaña, etc., y los carteles que constituyan un atentado contra la naturaleza y la intimidad del hombre ante el paisaje.

#### **Artículo 2.4.9. Basureros y estercoleros.**

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

En el caso de que se utilice el sistema de compostaje o el de vertido controlado, esta distancia podrá reducirse a 1.000 metros.

Se recomienda, no obstante, la instalación y uso de incineradores de contaminación atmosférica controlada, en cuyo caso, la distancia de estas instalaciones a los centros habitados será justificada en el proyecto técnico.

#### **Artículo 2.4.10. Cementerios de vehículos.**

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

#### **Artículo 2.5. Protección a los conjuntos de interés histórico, artístico, edificios con carácter típico o tradicional, de marcado valor ambiental.**

El Ayuntamiento confeccionará en el plazo de 2 años a contar de la aprobación definitiva de estas normas, el oportuno catálogo a que se refiere el artículo 25 de la vigente Ley, de 13 de mayo de 1953, que regula el Patrimonio Artístico Nacional.

Este catálogo servirá de base para la redacción de los planes especiales que traten de la conservación o mejora de los monumentos, jardines, parques naturales o paisajes.

Al margen de lo anterior, en las normas se establecen zonas de protección paisajística en suelo no urbanizable (agrícola y forestal) para fines concretos, y a modo indicativo, áreas destinadas a este mismo fin en el plan parcial de promoción municipal pendiente de modificar.

Asimismo, se establece dentro del perímetro del casco urbano delimitado, un área de protección ambiental que abarca la totalidad del casco tradicional, con unas condiciones específicas de edificación que vienen indicadas en capítulo V de estas normas.

#### **Artículo 2.6. Condiciones de edificación en las zonas de protección paisajística.**

En áreas delimitadas como de protección paisajística en el plano de proyecto número 9, Término Municipal: espacios y conjuntos protegibles, no se podrán construir más que instalaciones de sistemas generales que necesariamente deban estar emplazadas en esa zona, o bien pequeñas casetas con un uso directamente relacionado con la explotación forestal.

En este último caso y en general en todos aquellos elementos que supongan una alteración al paisaje, deberán tratarse con recubrimientos de piedra natural, o cualquier otro sistema adecuado, a juicio del Ayuntamiento de Pedreguer.

En la zona de protección paisajística quedan expresamente prohibidas todas aquellas actuaciones que supongan movimiento de tierras, excavaciones, etc., a menos que se asegure su posterior tratamiento.

### **CAPÍTULO III NORMAS DE PLANEAMIENTO.**

#### ***Artículo 3.1 Sección 1ª Normas Generales.***

##### ***Artículo 3.1.1. Órganos actuantes.***

El desarrollo de las normas corresponderá al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de particulares o entidades privadas de acuerdo con la Ley.

El desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos en general corresponderá a las respectivas Administraciones, de acuerdo con sus atribuciones.

##### ***Artículo 3.1.2. Desarrollo de las normas.***

El desarrollo de las presentes normas se realizará de acuerdo con las previsiones de la Ley del Suelo y sus reglamentos.

##### ***Artículo 3.1.3. Modificaciones puntuales de las normas.***

El Ayuntamiento podrá acometer en cualquier momento modificaciones puntuales que no supongan cambios sustanciales en la estructura general de la ordenación.

Tendrán consideración de modificaciones puntuales de las normas todas las que no se ajusten a lo dispuesto por la Ley del Suelo o sus reglamentos para los estudios de detalle o planes especiales.

##### ***Artículo 3.1.4. Contenido de los planes.***

Los planes parciales y especiales regularán todos los aspectos exigidos en Ley del suelo y sus reglamentos, de forma tal que con la formación de sus proyectos de urbanización sean ejecutables.

Igualmente podrán determinar el sistema o sistemas de actuación aplicables a cada uno de ellos.

##### ***Artículo 3.1.5. Directrices.***

- a) El Plan Parcial o Especial de Reforma Interior desarrollará todas las directrices de ordenación previstas en estas normas, y para ello:
  - 1) Elegirá, de entre los permitidos por las normas en cada zona, los tipos de ordenación.
  - 2) Precisaré, delimitará y configurará los suelos de cesión obligatoria y gratuita, de acuerdo con los módulos de reserva previstos en el Reglamento de Planeamiento y estas normas.
  - 3) Señalará el espacio destinado a la red viaria y a los demás sistemas de la estructura urbana.

- 4) Dispondrá, atendiendo a las condiciones de edificación señaladas en las normas, la ordenación de la edificación de que fuesen susceptibles las zonas según su edificabilidad.
- 5) Pormenorizará, en su caso, las condiciones de uso de las zonas y precisará la localización concreta de los usos en la edificación.
- 6) Contendrá cuantas otras determinaciones exijan la Ley del Suelo y sus reglamentos, en especial lo dispuesto en el artículo 84 de la Ley del Suelo.

b) Las Normas garantizarán asimismo la ejecución de los sistemas locales y generales, en su caso, y de la obra urbanizadora, de modo que asegure la realización de la urbanización previa o simultáneamente a la edificación.

#### ***Artículo 3.1.6. Estudio de detalle.***

Se redactarán estudios de detalle, que en ningún caso podrán representar incrementos de la edificabilidad asignada por las normas, ni disminución de superficies destinadas a sistemas, siempre que en alguna zona de suelo urbano sean necesarias ligeras modificaciones de alineaciones y rasantes, de redistribución de edificabilidades u ordenación de volúmenes de edificación en una manzana de acuerdo con las especificaciones de las normas.

#### ***Artículo 3.1.7. Previsión de límites.***

Los límites de zona y sectores podrán ser objeto de precisión en los respectivos Planes Parciales y Especiales conforme a los siguientes criterios:

a. Los ajustes serán debidos a:

1. Alineaciones de edificación vigentes.
2. Límites de propiedad rústica o urbana.
3. La existencia de arbolado u otros elementos de interés.

#### ***Artículo 3.1.8. Planes especiales.***

Podrá acudir a la formación de planes especiales para los objetivos a que hace referencia la Ley del Suelo, en su artículo 17, y en particular para la ejecución de los elementos de los sistemas generales. De la misma forma podrán redactarse planes especiales para el desarrollo y ejecución de los sistemas locales en suelo urbano. Igualmente, podrán formarse planes especiales, para el desarrollo de lo previsto en el artículo 76-2 del Reglamento de Planeamiento.

#### ***Artículo 3.1.9. Planes parciales de iniciativa privada.***

Los particulares podrán formar planes parciales para el desarrollo de las normas. Obtenida la previa autorización del Ayuntamiento se les facilitará los elementos informativos precisos y se sentarán las bases para la redacción de los planes y proyectos.

Los planes parciales de iniciativa privada deberán fijar en todos los casos los polígonos o unidades de actuación en que se divide y el sistema o sistemas de actuación aplicables a cada uno de ellos.



### **Artículo 3.1.10. Contenido de los planes parciales de iniciativa privada.**

Los planes parciales de promoción privada, los propietarios se obligarán como mínimo a:

- a) Ordenar la edificación y urbanización de tal modo que aporten y cedan gratuitamente al Municipio en pleno dominio y libre de cargas, los terrenos destinados a sistemas locales, viales, jardines urbanos, espacios libres públicos, dotaciones para centros docentes y otras dotaciones, en la proporción y condiciones exigidas en el anexo al Reglamento de Planeamiento, artículos 10, 11 y 12, disposiciones concordantes y que precisen estas normas.
- b) Ceder obligatoria y gratuitamente, a favor del Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, el suelo necesario para materializar la edificación equivalente al 10 por ciento del aprovechamiento medio del propio plan, todo ello, sin perjuicio de los mecanismos sustitutorios previstos por el artículo 125 y concordantes de la Ley de Suelo.
- c) Costear la obras de urbanización previstas en el Plan Parcial con el alcance previsto en el artículo 122 de la Ley del Suelo, comprendiendo:
  - 1) El coste de las obras de viabilidad, saneamiento, suministro de aguas, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y arbolado.
  - 2) Sufragar las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones y destrucción de plantaciones que exijan la ejecución del plan.
  - 3) Satisfacer los gastos complementarios tales como los honorarios del proyecto, los derechos de administración, y los gastos de formalización del plan parcial y de los proyectos de urbanización y reparcelación.
- d) En el caso de que el sistema de actuación elegido sea el de compensación, abonar el justiprecio de la expropiación de los terrenos de los propietarios que no se incorporen al sistema, cuando la junta que constituyan sea la beneficiaria de la expropiación.
- e) En el caso de que el sistema elegido sea el de cooperación, pagar por adelantado las cantidades a cuenta de los gastos de urbanización que exija la Administración en el modo, cantidad y forma que ésta señale.

### **Artículo 3.1.11. Obligaciones y compromisos**

Los Planes Parciales que se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular deberán contener, en orden a los compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquél y los futuros propietarios, los siguientes aspectos:

- a. Plazos de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios en su caso, de acuerdo con el correspondiente Proyecto de Urbanización.
- b. Construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley.
- c. Compromiso por parte del promotor de presentar el correspondiente Proyecto de Urbanización en un plazo no superior a los seis meses contados desde la fecha de aprobación definitiva. Será admisible la presentación por fases de los proyectos de urbanización siempre que estuvieran delimitados los polígonos al efecto y las obras de cada fase en el plan parcial.

- d. Compromiso de conservación de la urbanización durante un plazo de 3 años, bien por parte de la propia Junta de Compensación o bien por la Entidad de Conservación, que al objeto se constituya.
- e. Modo de formalizar las garantías exigidas en el artículo 46 o del Reglamento de Planeamiento.
- f. Compromiso de cesión del promotor, en el plazo máximo de dos años, gratuitamente, en pleno dominio y libre de cargas del 10 por ciento del aprovechamiento medio del plan.

### **Artículo 3.2. Sección 2ª. Normas específicas par el casco urbano.**

#### **Artículo 3.2.1. Desarrollo.**

Para la mejora de los sistemas locales, vialidad, aparcamientos, etc., se formularán los oportunos planes especiales de reforma de acuerdo con el plan de prioridades que establezca el Ayuntamiento y que se referirán a un área concreta y definida.

En el caso de que se formulen planes especiales encaminados a mejorar la capacidad de aparcamientos de vehículos, éstos se referirán a áreas homogéneas. A efectos de cómputo de volúmenes, no contabilizará la planta destinada a futuro aparcamiento, pudiendo en consecuencia elevar en una unidad el número de plantas del edificio, o variar su tipología.

#### **Artículo 3.2.2. Estudios de detalle.**

Podrán plantearse estudios de detalle en todo el casco urbano delimitado, siempre que conlleven la mejora y ampliación de los espacios libres, tales como sobreechanos de acera, posibilidad de aparcamientos, etc.

Los estudios de detalle se referirán a manzanas completas y excepcionalmente a partes homogéneas de una manzana, siempre que quede debidamente justificado y tratado el límite de unión.

En las áreas de viviendas unifamiliares aisladas, se definirán las vías interiores y demás servicios cuando así sea necesario para dar accesibilidad a todas las parcelas edificables.

En las áreas de edificación abierta en que existan edificios con medianerías, será obligatorio para la edificación de las parcelas colindantes, establecer una ordenación del conjunto, estudiando la posibilidad de adosar ambos edificios.

#### **Artículo 3.2.3. Polígonos de actuación.**

Las Normas establecen polígonos de actuación para el desarrollo del área próxima al nuevo acceso vial.

En la formulación de los oportunos expedientes de reparcelación, y previamente a los mismos, se concretará el polígono de actuación a desarrollar, que necesariamente estará comprendido dentro del área delimitada en los planos.

En estos polígonos, serán de cesión obligatoria y gratuita, los terrenos destinados a viales y los destinados a equipamiento comunitario.

El sistema de actuación para este polígono es, en principio, el de cooperación.

No obstante, en caso de desacuerdo entre los propietarios, el Ayuntamiento podrá actuar mediante el sistema de expropiación.

### **Artículo 3.3. Sección 3ª. Normas específicas par el suelo urbanizable.**

El suelo urbanizable se halla comprendido en las siguientes zonas:

- Residencial (clave 3)
- Turístico (clave 4)
- Industrial (clave 5)

### **Artículo 3.3.1. Suelo urbanizable residencial (clave 3)**

El desarrollo de este tipo de suelo se realizará mediante planes parciales, que abarcarán uno o varios de los ~~tres~~ **cuatro** **(exped. de modificación de NNSS 1/92)** sectores de desarrollo definidos en el plano de Estructura General y Orgánica del Territorio.

El índice de edificabilidad bruta de la zona igual para cada uno de los sectores de desarrollo, se fija en ~~1,10~~ **0.35** **(exped. de modificación de NNSS 01-02)** metros cuadrados de techo por metros cuadrados de suelo, para usos privados.

La densidad bruta máxima se fija en ~~75~~ **45** **(exped. de modificación de NNSS 1/92)** **35** **(exped. modificación de NNSS 01/02)** viviendas por hectárea.

Los usos específicos permitidos para esta zona serán:

- Residencial plurifamiliar.
- Oficinas.
- Comercial concentrado.
- Servicios generales.

El tipo de edificación será del tipo definido como bloques abiertos del casco urbano.

La altura máxima de los edificios se fija en ~~19~~ **10** **(exped. de modificación de NNSS 01-02)** metros.

### **Artículo 3.3.2. Suelo urbanizable turístico (clave 4)**

El desarrollo de este tipo de suelo se realizará mediante planes parciales que afectarán a uno o varios de los sectores definidos en el plano del proyecto número 2.

Dadas las características del terreno, la precisión de los límites de los distintos polígonos se realizará en base a lo establecido a modo indicativo en el citado plano número 2, admitiéndose variaciones en la superficie total real del 20 por ciento de la misma.

Los planes parciales contemplarán la conexión de su viario y servicios a los generales existentes en el término, o que en el futuro se vayan creando.

El índice de edificabilidad bruta de la zona será de 0,2 metros cuadrados de techo por metros cuadrados de suelo.

La densidad bruta máxima se fija en 10 viviendas por hectárea.

Los usos específicos permitidos son:

- Residencial familiar.
- Residencial plurifamiliar.
- Hotelero.
- Comercial y servicios propios.

El tipo de edificación será el de viviendas unifamiliares aisladas o adosadas en un máximo de 5 unidades.

La ocupación máxima será del 40 por ciento sobre parcela netas.

La altura máxima de los edificios será de 7 metros sobre cualquier punto del terreno o plataforma de asiento, en el caso de viviendas, y de 10 metros de hoteles.

La altura máxima sobre cualquier punto del terreno será de 9 y 12 metros respectivamente.

Las plataformas serán tratadas con revestimiento de piedra natural rústica o similar.

La zona incluida dentro del perímetro del plan parcial La Sella, se desarrollará según lo previsto en el plan parcial La Sella aprobado definitivamente por la CPU en fecha 28 de octubre de 1977 que sigue vigente, con las modificaciones y determinaciones incluidas en estas normas.

**Artículo 3.3.2.bis. Suelo urbanizable turístico de la "Solana".\*\* (exped. modificación de NNSS 1/87)**

El desarrollo de este suelo se realizará con las mismas condiciones establecidas de modo genérico para el Suelo urbanizable turístico (clave 4) definidas en el artículo 3.3.2. de la Normas Urbanísticas vigentes con la siguientes condiciones particulares.

- a) Cada sector de planeamiento concentrará sus zonas verdes y equipamiento deportivo en la zona denominada, área de concentración de sistemas definida en el plano nº de esta Modificación Puntual en una superficie equivalente al 14,48% de la superficie del sector. Esta superficie será de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.
- b) Independientemente de lo anterior, cada Plan Parcial dispondrá de una superficie de zonas verdes públicas en el interior de su perímetro, de al menos 10 metros cuadrados por vivienda y ubicada preferentemente en elementos paisajísticos singulares, protección de cauces, etc. quedando el resto de las mismas según el R.P., compensadas con la cesión del Área de Concentración de servicios.
- c) Cada Plan parcial preverá el suelo necesario para el equipamiento de Centros docentes y servicios de Interés Público y -Social, previstos en el Reglamento de Planeamiento vigente, excepto el Parque deportivo, que se considera incluido en el Área de Concentración de Sistemas.
- d) Por acuerdo entre Ayuntamiento y Promotor podrán incorporarse al Área de Concentración de Sistemas (ACS) mayor superficie que la mínima establecida, pudiendo en este caso compensarse la diferencia con la cesión del 10% del aprovechamiento medio.
- e) Debido a las especiales condiciones topográficas del terreno se establece de forma explícita la posibilidad de dividir o agrupar los sectores de planeamiento previstos, mediante una Modificación Puntual, tramitada conjuntamente con el Plan Parcial, y con las siguientes condiciones:
  - Superficie mínima del sector: 10 Has.
  - Resolver conexión vial con las zonas desarrolladas.
  - No dejar enclaves de superficie inferior a 10 Has.
  - Seguir límites físicos, accidentes naturales o lindes de propiedad consolidados por el tiempo.
- f) A los efectos de la estimación de la densidad bruta, y edificabilidad total, se tomará la superficie del sector, más la del área de cesión en Concentración de Sistemas.

**Artículo 3.3.3. Suelo urbanizable industrial (clave 5)**

El uso preferente para este tipo de suelo será el industrial, pudiendo autorizarse con carácter accesorio viviendas en bloques aislados.

El desarrollo de este tipo de suelo se realizará mediante planes parciales, que abarcarán uno o varios de los <sup>\*\*7</sup> , **9 (exped. modificación de NNSS 1/91)** sectores en los que ha sido dividido par su desarrollo y que quedan definidos en le plano de Estructura General y Orgánica del Territorio.

El índice de edificabilidad bruta de la zona, igual para cada uso de los sectores de desarrollo, se fija en 0,8 metros cuadrados de techo por metro de suelo.

El tipo de edificación es el de naves o bloques aislados o adosados, con la fachada en la alineación de la calle.

En el Plan Parcial correspondiente podrá establecerse un retranqueo de la fachada respecto de la alineación de la calle, siempre que el espacio resultante del retranqueo quede abierto, y destinado al aparcamiento de vehículos en batería, y aceras o áreas ajardinadas.

La parcela mínima será de 1.000 **400 ( exped. modificación de NNSS 1/99)** metros cuadrados.

La altura máxima será de 11 metros y sólo podrá ser sobrepasada por elementos técnicos de las instalaciones.

El tipo de industrias y la proporción de viviendas será fijado en cada caso por el correspondiente plan parcial.

El uso permitido en la zona es el siguiente:

Almacenes.  
Comercial.  
Oficinas.  
Deportivo.  
Servicios.  
Industrias de todas la categorías.  
Viviendas.

**Por sus circunstancias especiales se permitirá el uso docente en el Polígono 2.2. (exped. modificación de NNSS 1/00).**

**El porcentaje de suelo que se podrá dedicar a los usos permitidos diferentes del uso preferente vendrá especificado en el planeamiento que desarrolle cada polígono y en ningún caso podrá superar el 45% \*\* (exped. modificación de NNSS 1/99)**

## **CAPITULO IV**

### **NORMAS DE URBANIZACIÓN**

#### ***Artículo 4.1. Ámbito de aplicación.***

Las presentes Normas de Urbanización serán de aplicación obligatoria en todas las obras de infraestructura general del Término Municipal y en los que desarrollen las previsiones y mejoras del casco urbano.

La obras de urbanización que se construyan en desarrollo de planes parciales, se harán de acuerdo con sus propias especificaciones.

En el caso de planes parciales de ensanche de casco urbano, las presentes ordenanzas tendrán carácter de mínimas especificaciones, debiéndose en todo caso, establecer en sus propias ordenanzas los detalles a cumplir por el correspondiente Proyecto de Urbanización.

#### ***Artículo 4.2. Proyectos de Urbanización.***

Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que se efectúen las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

Establecerán asimismo, las condiciones en que habrán de efectuarse las respectivas explotaciones y conservación de los servicios de suministro, especialmente las correspondientes a las acometidas de las distintas redes de servicio del área de planeamiento. Estas condiciones tendrán carácter de normas adicionales a las presentes.

Deberá tenerse en cuenta que todas las normas que conciernen al capítulo de infraestructura, establecen las condiciones mínimas imprescindibles que la calidad y continuidad de los servicios de la zona urbanizada deban reunir, sin perjuicio de otras consideraciones de mayor exigencia.

Regirán con carácter supletorio las Normas Complementarias y Subsidiarias de ámbito Provincial de Alicante.

#### ***Artículo 4.3. Documentación de los proyectos.***

Los proyectos de urbanización contendrán como mínimo los documentos siguientes:

- a) Memoria descriptiva de las características de las obras, en la que se indique el orden y plazo de realización.
- b) Plano de situación de las obras en relación con el conjunto urbano.
- c) Presupuesto de todas las obras y servicios, con sus correspondientes mediciones y cuadros de precios.
- d) Pliego de condiciones económico-facultativas.

#### ***Artículo 4.4. Espacios libres urbanizados.***

Los espacios libres resultantes de las urbanizaciones que no comprenden zonas pavimentadas o deportivas, se tratarán con el carácter de parques y jardines, con zonas de plantación de arbolado y zonas de estar, esparcimiento y juego de niños.

#### **Artículo 4.5. Red viaria.**

##### **Artículo 4.5.1. Condiciones de trazado.**

Independientemente de las condiciones de diseño establecidas en el título anterior, Normas de Planeamiento, se considera que las vías deben cumplir las normas de trazado, firmes, obras de fábrica, etc., oficiales de la Dirección General de Carreteras y que las intersecciones y enlaces deben cumplir lo indicado en las recomendaciones para el proyecto de intersecciones y enlaces del citado organismo.

##### **Artículo 4.5.2. Firmes y pavimentos.**

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

- a) La intensidad (IMD) y naturaleza del tráfico (ligero o pesado) que ha de soportar.
- b) La naturaleza del terreno de cimentación.
- c) Las condiciones climáticas.
- d) Los recursos disponibles en la zona de situación.

Deberán exigirse como mínimo el doble tratamiento superficial, siendo aconsejable el empleo en las vías más importantes de aglomerado asfáltico. También podrán emplearse pavimentos rígidos.

Para las vías de servicios próximas a viviendas se recomienda el adoquinado natural o de hormigón que por su desigualdad colabora a una reducción de velocidad incluyendo un factor estético más acorde al destino de la zona.

Deberá justificarse, en todo caso, el tipo y espesor del firme adoptado.

Es aconsejable el contraste visual entre las distintas zonas pavimentadas, calzadas, arcenes, aceras, sendas peatonales, etc., como medida de seguridad y aspecto estético.

En el tratamiento de las sendas peatonales y aceras se recomienda cuidar el aspecto ambiental utilizando superficies de calidad natural, o similar artificial, como enlosados de piedra o barro, enchanchados de canto rodado o adoquines de hormigón de igual carácter, tacos de madera, gravillados, etc. Estas superficies deben servir de transición a las zonas de jardín o bosque urbanizado que rodea a las viviendas.

#### **Artículo 4.6. Abastecimiento de agua.**

El suministro se efectuará normalmente desde la red general de la población dentro de las áreas urbanas. Habrán de tenerse en cuenta, además de las disposiciones vigentes en la materia y de las contenidas en estas Normas, las que imponga el Ayuntamiento, como entidad suministradora.

En todos los casos de urbanizaciones suburbanas de tipo turístico, el suministro podrá ser autónomo, procedente de captación propia, para lo cual deberá justificarse la existencia de caudal suficiente mediante la adjunción de documento, expedido por Organismo Oficial, que acredite la realización de aforos en época de estiaje y los resultados obtenidos. También deberá acreditarse, si fueran privadas las aguas a utilizar la cesión a perpetuidad por sus propietarios o concesionarios, o en su caso la necesidad de proceder a su expropiación. Si se tratara de agua pública, la concesión administrativa para su explotación.

#### **Artículo 4.7. Dotaciones.**

En el proyecto de las redes de abastecimiento se adoptarán los siguientes requisitos mínimos para el consumo diario:

Áreas residenciales de casco urbano	150 l/hab/día.
Áreas de industria ligera y artesana	15 m <sup>3</sup> /Ha/día.
Áreas residenciales de extensión y turísticas	200 l/hab/día.
Áreas de industria media	25 m <sup>3</sup> /Ha/día.

Estas cifras se aceptarán como indicativas, para industrias, cuya demanda es altamente variable según los tipos de implantación.

No se incluyen previsiones para riego y locales de incendio, las cuales deberán incrementarse en los proyectos definitivos sobre las cifras indicadas.

#### **Artículo 4.8.. Depósitos de distribución.**

En el caso de conexión a una red general de agua potable con suministro de alta garantía, el servicio quedará asegurado con depósitos o aljibes con una capacidad no inferior al volumen que se necesita para el día de máximo consumo. Cuando la garantía de servicio de la red no sea suficiente se prescribirá una capacidad de almacenamiento comprendida entre uno y tres días de máximo consumo.

Cuando el suministro de agua potable no proceda de una red general, los depósitos o aljibes a que se refiere el apartado anterior deberán tener la capacidad precisa para atender las necesidades del consumo durante cinco días, como mínimo.

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

Si no existiera cota suficiente para alimentar a todo el sector con la presión necesaria se podrá optar entre la instalación de un depósito elevado, que se suministraría desde otro regulador enterrado, o bien de un grupo hidroneumático.

#### **Artículo 4.9. red de distribución.**

La arteria general de enlace de los depósitos con la red debe proveerse con la capacidad necesaria para el caudal instantáneo de máximo consumo. Se considera que el máximo consumo es 2,5 veces el medio.

La forma de la red se adecuará a la estructura del núcleo procurando adoptar el sistema reticulado. Se supondrá a efectos del cálculo de diámetro, un consumo instantáneo máximo de 2,5 veces el medio.

Se tendrá en cuenta los puntos de toma, son sus consumos propios, para zonas verdes y deportivas, piscinas públicas, edificios singulares, etc., así como los correspondientes a bocas de riego e incendio, a razón de 5 litros/segundo por unidad y considerando únicamente tres en funcionamiento simultáneo.

El nivel piezométrico mínimo deberá proporcionar una carga de 10 mc.a. (1 atm) sobre los puntos más altos de utilización, salvo casos especiales.

El diámetro interior mínimo a emplear será de 60 milímetros en los ramales de distribución.

#### **Artículo 4.10. Alumbrado público.**



Para la redacción del proyecto, se tendrá en cuenta toda la normativa vigente y las recomendaciones dictadas al efecto por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

El nivel de iluminación, y el coeficiente de uniformidad, se fijará en cada caso, de acuerdo con la características que concurren en el entorno a la zona a iluminar.

A efectos de unificación de criterios se establece, como media, los siguientes índices:

Tipo de vía	Iluminación	Uniformidad
Vías de penetración	10 lux.	0.40
Vías distribuidoras	10 lux.	0.40
Vías de servicio	5 lux.	0.25
Vías comerciales con tráfico	15 lux.	0.40
Vías comerciales sin tráfico	10 lux.	0.30
Vías industriales	10 lux.	0.30
Plazas de circulación	15 lux.	0.40
Paseos	5 lux.	0.30
Sendas	4 lux.	0.15

La limitación del deslumbramiento quedará asegurada mediante una adecuada selección y disposición de las luminarias.

En el proyecto deberán tenerse en cuenta y justificarse los factores de eficacia del sistema elegido y la economicidad del mantenimiento del mismo.

#### **Artículo 4.11. Suministro de energía eléctrica.**

Las previsiones de potencia para zonas residenciales o conjuntos de vivienda se establecen en función de los grados de electrificación de la instrucción MI-BT 0,10 según el siguiente cuadro de dotaciones:

Grado de Electrificación	Potencia contratada	Previsión de potencia
Mínima	3.000 W	0,7 (0,4) kw/hab.
Media	5.000 W	1,0 (0,7) kw/hab.
Elevada	8.000 W	1,3 (1,0) kw/hab.
Especial I	18.000 W	1,8 kw /hab.
Especial II	25.000 W	2,5 kw/hab.

Las previsiones indicadas son válidas para un mínimo de 100 habitantes o 25 viviendas. Incluyen los factores de demanda y simultaneidad.

Los primeros valores incluyen la potencia correspondiente para funcionamiento de aparatos elevadores, alumbrado de porterías y escalera, bombas hidroneumáticas y demás servicios comunes de edificios colectivos. en edificios bajos o unifamiliares pueden adoptarse los valores entre paréntesis.

La dotación mínima para alojamiento turístico y urbanizaciones de análogo carácter será de 1,0 Kw./hab (art. 5º D. 3.787/1970 de Información y Turismo sobre requisitos mínimos de infraestructura), lo cual corresponde al grado de electrificación elevado, según la referida instrucción.

En las zonas industriales, la relación potencia-superficie oscila entre amplios límites a efectos de estimación por lo cual será importante deducir las proporciones de cada tipo de industria en el futuro plan parcial. No obstante se propone, como valor orientativo la dotación de 250 Kw./hab.

#### **Artículo 4.12. Tendido de líneas.**

El tendido y modificación de líneas de alta tensión se efectuará según lo previsto en el artículo 35 del Reglamento Técnico de Líneas Aéreas de Alta Tensión (D. 3.151/1968, de 28 de noviembre, Ministerio de Industria), y en su consecuencia:

- a) El tendido será subterráneo en todas las áreas de suelo urbano, salvo en zonas industriales, donde podrá autorizarse el tendido aéreo.
- b) En suelo rústico (suelo urbanizable no programado y suelo no urbanizable, por asimilación) el tendido será indistintamente aéreo o subterráneo, teniendo en cuenta, en su caso, las prescripciones de seguridad reglamentarias.

Las redes de distribución de baja tensión serán siempre subterráneas, cumpliendo las instrucciones MI-BT 003 y 006 sobre seguridad. La traza de las mismas seguirá el esquema de las calles y espacios libres, etc., y de no existir dificultades para ello se agrupará en paralelo con otras canalizaciones de servicios urbanos.

#### **Artículo 4.13. Saneamiento.**

Los núcleos de edificación densa (colectiva) efectuarán en cualquier caso, su saneamiento mediante alcantarillado y depuración en estación colectiva, efectuándose el vertido en puntos favorables y localizados.

En las restantes zonas del suelo urbanizable la selección del sistema de saneamiento en cada zona se efectuará teniendo en cuenta las características de permeabilidad del terreno, incidirá también el factor correspondiente al tipo de edificación (individual o colectiva).

#### **Artículo 4.14. Alcantarillado.**

Los proyectos de alcantarillado, en su caso se resolverán de acuerdo con la Norma Tecnológica ISA/1973, Instalaciones de Salubridad-alcantarillado del Ministerio de la Vivienda.

#### **Artículo 4.15. Caudal de elevación.**

El caudal de aguas residuales a tener en cuenta en los cálculos de saneamiento será el mismo previsto para la dotación de agua, con excepción de la estimada para riego. El caudal de aguas pluviales se hallará en función de la precipitación media en la localidad y del área de vertido afectada, reducida ésta en el coeficiente de escorrentía correspondiente.

#### **Artículo 4.16. Depuración y vertido.**

La depuración de las aguas residuales, se efectuará en cualquier caso de conformidad con lo dispuesto en la Norma Tecnológica ISD/1974, Instalaciones de Salubridad-Depuración y vertido del Ministerio de la Vivienda.

En ningún caso se permitirá el vertido directo de afluentes o cauces secos de barranco, salvo oportuna concesión del Ministerio de Obras Públicas.

#### **Artículo 4.17. Otros Servicios**

En caso de preverse en el plan parcial servicios no considerados en estas normas, como gas, teléfono, etc., deberán especificarse en el mismo las condiciones a que habrán de ajustarse los proyectos respectivos, que habrán de formar parte de la urbanización.

#### **Artículo 4.18. Obras provisionales de urbanización.**

Cuando las necesidades económicas lo aconsejen, podrán acometerse obras con características mínimas inferiores a las indicadas, siempre y cuando tengan carácter de obras provisionales o de primera fase.

En estos supuestos, la aprobación del correspondiente proyecto corresponderá al Ayuntamiento en pleno, con una presencia mínima de los 2/3 de los Concejales.

El proyecto de Urbanización deberá incluir una estimación del costo de las obras pendientes de realizar para que se considere como definitivo y se cumplan los requisitos indicados.

## **CAPÍTULO V**

### **ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN**

#### ***Artículo 5.1. Sección 1ª Normas Generales para el suelo urbano.***

##### ***Artículo 5.1.1. División en zonas y sectores.***

El suelo urbano se divide en :

1. Núcleo urbano.
2. Urbano pendiente de realizar.

A su vez, el *núcleo urbano* se divide en dos sectores,

- a) Sector casco tradicional.
- b) Sector ensanche.

En el *suelo urbano pendiente de realizar*, se regirá por la ordenanzas reguladoras de los respectivos planes parciales, con la modificaciones introducidas en el artículo 1.16 de estas normas.

En el núcleo urbano, la regulación de la edificación queda definida en los artículos sucesivos.

##### ***Artículo 5.1.2. Actuaciones objeto de licencias.***

La labor de policía municipal de construcción, engloba dos tipos de control: Urbanística y de Seguridad.

Se clasificarán los tipos de obra según su grado de control por desarrollo del artículo 178 de la Ley del suelo como sigue:

##### ***Artículo 5.1.2.1 Obras mayores***

- a) Los movimientos de tierra y obras de urbanización.
- b) La obras de nueva planta, reforma, ampliación y modificación de estructura.
- c) La demolición de construcciones.

##### ***Artículo 5.2.1.2. Obras menores.***

- a) La modificación exterior o interior de edificaciones existentes sin alteración o incremento de partes estructurales del edificio, por motivos exclusivos de conservación, salubridad y ornato.
- b) Pequeños movimientos de tierra que se efectúen sin necesidad de entibación o medidas de seguridad.
- c) Vallados y cercas.
- d) Casetas de aperos de superficie total inferior a 10 metros cuadrados.

### **Artículo 5.2.1.3.. Actuaciones especiales.**

- a) Las parcelaciones urbanas.
- b) La primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos.
- c) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- d) La iniciación de cualquier tipo de actividad que pueda afectar al paisaje o salubridad del área, tales como cementerio de vehículos, basureros o estercoleros, talado de árboles, tendido de líneas o tuberías de suministro, apertura de caminos, etc.

### **Artículo 5.1.2. Obras mayores**

La solicitud se efectuará mediante instancia suscrita por el promotor o su representante legal acompañada de tantos ejemplares como organismos deban intervenir en su aprobación, con un mínimo de tres ejemplares, así como de los restantes documentos que en cada caso procedan. Estos proyectos deberán hallarse avalados por facultativo autorizado y visados por el colegio oficial correspondiente.

Se considerarán documentos complementarios para este trámite los siguientes:

- a) Cédula urbanística, otorgada por el Ayuntamiento, previa solicitud, que especificará las condiciones urbanísticas a considerar en la redacción y trámite de proyectos de edificación, en virtud de lo previsto en el artículo 63 de la Ley de Suelo, que será obligatoria en los casos indicados en las presentes ordenanzas para zonas determinadas.
- b) Plano de solar superficializado, o medición de la planta ocupada por la edificación preexistente, cuando se halle edificado, avalado por técnico competente y visado por su colegio profesional correspondiente.
- c) Fijación de líneas y rasantes (Tira de cuerdas), emitida por el Ayuntamiento con carácter previo a la iniciación de las obras.

La autorización estará subordinada en su concesión a las limitaciones y condiciones establecidas por los artículos 60, 61, 83, 84, 85, 86 y concordantes de la Ley de Suelo, a los preceptos de las presentes ordenanzas y demás disposiciones vigentes.

La licencia municipal se dará acompañada de un ejemplar del proyecto, debidamente visado por el Ayuntamiento en todos sus documentos. Este ejemplar deberá estar permanentemente en la obra, mientras ésta dure, a disposición de los inspectores autorizados por el Municipio y por la Comisión Provincial de Urbanismo.

### **Artículo 5.1.3. Obras Menores**

Estas obras quedarán eximidas de la presentación del proyecto técnico, que será sustituido por una sucinta relación de las obras a realizar y su respectivo presupuesto, respaldados por una empresa de construcción radicada en la zona o sus técnicos. No obstante, la dirección facultativa de las mismas será ejecutada por un titulado técnico de grado medio competente.

### **Artículo 5.1.4. Autorizaciones especiales.**

Las parcelaciones urbanas requerirán su correspondiente proyecto técnico, cuyas condiciones se ceñirán a lo dispuesto en el vigente reglamento. El proyecto deberá venir avalado por facultativo responsable y su visado colegial correspondiente.

En los demás casos la actuación objeto de licencia deberá ser explicitada suficientemente en su correspondiente solicitud, acompañándose de los documentos, planos,

croquis, fotografías, certificaciones de obra, altas de contribución urbana y cualquier otro documento necesario para acreditar la veracidad de lo declarado por el solicitante y en los casos que estime conveniente el técnico municipal, informe sobre la posible incidencia de la obra o servicio en el medio físico, sistema vial, etc., que será necesariamente informado por aquél.

#### ***Artículo 5.1.5. Facultades del Ayuntamiento.***

El Ayuntamiento podrá acordar imponer que se introduzcan en el proyecto las modificaciones que considere necesarias cuando el proyecto desentone de la ordenación de la zona y de la particular de la calle o plaza en que se trate de construir, sin perjuicio de cualquiera otras que considere pertinentes para el mejor ornato público.

#### ***Artículo 5.1.6. Caducidad de la licencia.***

La licencia de ejecución de una obra caducará a los seis meses desde su concesión si no se da comienzo a la misma, quedando automáticamente anulada. También caducará la licencia si se interrumpen las obras por más de seis meses o a los seis meses de su interrupción o suspensión.

#### ***Artículo 5.1.7. Plazo de terminación de las obras.***

El Ayuntamiento establecerá el plazo de terminación de las obras al atorgar la licencia, caducando ésta de no finalizar las obras en el plazo indicado, con pérdida de los derechos del titular de la licencia que deberá solicitarla de nuevo.

La solicitud de prórroga se efectuará mediante instancia justificativa de las causas de tal demora y el Ayuntamiento podrá otorgarla por la mitad del plazo inicialmente fijado, contra el abono del 50 por ciento del importe total de los derechos de la primera licencia.

Si transcurriese el aludido plazo y su posible prórroga, y la obra permaneciese paralizada, se adoptarán las medidas legales correspondientes aplicándose, en su caso, lo dispuesto en los artículos 154, 156, 162 y concordantes de la Ley del Suelo, sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 225 y siguientes del mismo cuerpo legal.

#### ***Artículo 5.1.8. Modificaciones del proyecto autorizado.***

Cualquier variación que altere la entidad de la actuación objeto de licencia necesitará obtener nueva autorización con iguales trámites que la licencia necesitará obtener nueva autorización con iguales trámites que la licencia original (ver artículo 5.1.2. y concordantes).

Si la variación fuera de carácter leve por no afectar normas relativas a parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen, situación de la edificaciones y ocupación permitida de la superficie de parcelas, bastará para su legalización una comparecencia del promotor o su representante acompañado del facultativo director de las obras.

#### ***Artículo 5.1.9. Abono de desperfectos en la vía pública.***

La licencia de construcción obliga al concesionario al abono de cuantos gastos se originen por desperfectos en la vía pública por causas de la ejecución de las obras objeto de la licencia.

Si se trata de obras autorizadas en la vía pública (acequias de riego, cables subterráneos, etc.) que afectan al pavimento de aceras y calzadas, éstas deberán dejarse exactamente en el mismo estado en que se encontraban antes de realizarse las obras.

Igual obligación subsistirá durante el año natural siguiente por los rehundimientos y desperfectos derivados de la deficiente reparación efectuada en la vía pública o sus servicios.

El Ayuntamiento exigirá fianza previa y bastante para cubrir las reparaciones de los daños y desperfectos ocasionados en los bienes de dominio público; devolviéndose aquélla una vez transcurrido el aludido año natural. Acaecido el hundimiento y desperfecto, se le notificará al acuerdo de la corporación de que con cargo a la fianza prestada se ejecutarán las obras necesarias.

#### **Artículo 5.1.10. Declaración municipal de ruina.**

Es competencia municipal el control y policía de seguridad, salubridad y disciplina urbanística de las edificaciones dentro de su término, efectuando en caso necesario la Declaración Municipal de Ruina de los inmuebles que se realizará de acuerdo con lo establecido en el artículo 183 de la Ley de Suelo.

El expediente declaratorio de ruina se iniciará de oficio, por el propio Ayuntamiento o bien a instancia de parte interesada o de cualquier persona legitimada por acción pública. (artículo 235, L.S.).

Los servicios técnicos municipales determinarán, en primera actuación, el grado presunto de la ruina, notificando al ayuntamiento, o al alcalde, sobre las circunstancias de urgencia y peligro en la demora por motivo de seguridad, a los efectos previstos en el artículo 183.4 de la Ley, en un plazo máximo de 15 días.

Si no se dieran circunstancias de ruina inminente, el Ayuntamiento dará apertura al oportuno expediente contradictorio de ruina, con citación expresa de las partes interesadas, las cuales podrán comparecer acompañadas de perito, o de cualquier otro medio de prueba, en un plazo de 10 días, prorrogables a 5 días más mediante solicitud.

El Ayuntamiento vendrá obligado a resolver, previos los informes necesarios, en un plazo máximo de un mes.

Si la declaración de ruina fuese positiva el Ayuntamiento requerirá a los moradores para desalojar el inmueble, y a la propiedad para proceder a su derribo, pudiendo ejecutar ambas acciones por sí mismo en caso de incumplimiento.

Si no procediera la ruina del inmueble, el Ayuntamiento ejecutará las obras de adecuación necesarias en función del ornato público, bien por sí mismo u obligando a la propiedad.

#### **Artículo 5.1.11. Instalaciones industriales disconformes con el plan.**

Según lo especificado en el artículo 61 de la Ley de Suelo, las industrias emplazadas en zona no adecuada según el plan serán calificadas como fuera de ordenación, admitiéndose sin embargo ciertas tolerancias respecto de ampliación de las mismas en los casos excepcionales previstos en el artículo 60.3 de la referida Ley.

En este caso las condiciones de edificación se ceñirán a lo dispuesto en las ordenanzas reguladoras del suelo urbano par la zona IL de Industria Ligera.

#### **Artículo 5.1.12. Definición de solar.**

La calificación de suelo urbano no confiere directamente la condición de edificable en tanto la respectiva parcela no merezca la calificación de solar según artículo 83 de la Ley del Suelo, por lo cual deberá disponer de las condiciones mínimas de urbanización en función del artículo 82 de la Ley y sus concordantes que a continuación se detallan:

- Superficie mayor o igual, que la mínima establecida para su correspondiente zona o sector.
- Tener señaladas sus alineaciones y rasantes.

- Acceso pavimentado y encintado en toda su longitud hasta la vía pavimentada de superior rango más próxima.
- Alumbrado público exterior en el acceso.
- Abastecimiento de agua y suministro de energía eléctrica en el límite de la parcela.
- Evacuación de aguas cuando se prevea el vertido al alcantarillado o sistema de drenaje colectivo.
- Los requisitos de superficie, dimensiones y forma del mismo serán determinados por cada zona del suelo en sus ordenanzas particulares.
- Serán considerados como solares no edificables los que no cumplan estas condiciones, así como los adyacentes, los cuales deberán ser objeto de expropiación, compensación o reparcelación de acuerdo con la legislación vigente.

## **Artículo 5.2. Sección 2ª Ordenanzas particulares para el suelo urbano tradicional (1.a)**

### **Artículo 5.2.1. Definición del sector.**

Constituye el núcleo más antiguo del municipio, con unas concepciones del tejido urbano y tipología de la edificación que contienen unas características ambientales definidas, que en desarrollo de las presentes normas, deben ser conservadas.

Los límites del sector vienen definidos en el plano de zonificación y usos del casco urbano.

### **Artículo 5.2.2. Tipo de ordenación.**

El tipo de ordenación para estas áreas es el de edificación cerrada, entre medianerías, conservando las características de la edificación actual, muy especialmente las alineaciones existentes, la ordenación por manzanas y demás características.

### **Artículo 5.2.3. Aprovechamiento.**

La edificabilidad queda establecida en función del número máximo de plantas totales (incluido planta baja) que viene indicado en el plano de proyecto núcleo urbano, zonificación y usos de estas normas, a escala 1:2000.

Sobre estas alturas máximas, será opcional la construcción de cambras o desvanes bajo cubierta, siempre que la altura de cornisa no sobrepase en más de medio metro (0.5 m.) la del edificio contiguo.

El fondo máximo de la edificación será de 20 metros a excepción de la planta baja que podrá llegar al límite de parcela.

La altura mínima será de una planta menos que la máxima.

### **Artículo 5.2.4. Parcelación.**

Como norma general se mantendrán las características de la parcelación existente en cada caso, cuando corresponda a uso residencial de vivienda-habitación tradicional en su origen.

En el supuesto de solares que por su anterior destino no residencial (talleres, almacenes), o bien por su carácter residual (huertos y espacios sin edificar) o acumulativo, se procurará una división de solares que reproduzca en lo posible el ritmo de las edificaciones adyacentes.



En estos casos la fachada máxima será de 15 metros y la mínima de 7 metros.

#### **Artículo 5.2.5. Usos**

Los usos permitidos en las zonas de protección son los siguientes:

- a) Residencial familiar o multifamiliar.
- b) Comercial.
- c) Oficina.
- d) Educativo.
- e) Recreativo.
- f) Socio cultural o administrativo.
- g) Sanitario asistencial.
- h) **Industrial. El uso industrial se permitirá en los mismos términos establecidos en el artículo 5.3.3.1 de esta Normas Subsidiarias.**

#### **Artículo 5.2.6. Condiciones estéticas.**

Se tenderá a una composición de fachadas que responda a las características típicas del área.

La proporción de huecos, no sobrepasará el 40 por ciento del plano total de la fachada considerada.

Los vuelos tendrán un saliente máximo de 40 centímetros correspondiendo exclusivamente a balcones individuales y nunca a miradores cerrados de obra. No se permitirán los balcones corridos, exigiéndose que el área de huecos quede repartida en tres o más balcones. Estos voladizos se resolverán con losa o planché de grueso máximo de 12 centímetros, rematando sus bordes preferentemente con molduras.

La medianerías se tratarán con los mismos acabados que las fachadas principales, manteniendo su misma ordenación en cuanto a impostas y recercado de huecos simulados en el lugar que les correspondería ocupar.

Las cubiertas se dispondrán inclinadas, a doble vertiente, protegiéndose con teja curva de color ocre o tostado, admitiéndose los materiales de recuperación de iguales características, e incluso otros sistemas de material similar, excluyéndose en todo caso las placas de fibrocemento.

Se pueden emplear canalones y bajantes vistos, siempre que se realicen con materiales tradicionales, es decir fundición en planta baja, hasta la imposta más baja, y el resto de cinc.

Se utilizarán en fachadas los acabados de revoco de mortero estucados con los colores tradicionales de la gama cálida, y los recercados de huecos de color más claro que se aplicará igualmente a sus derramas. Podrán disponerse de manera no obligatoria impostas con el mismo tratamiento que los recercados.

La cerrajería de balcones será de forja o fundición. La carpintería de huecos será de madera, así como el oscurecimiento de los mismos, prefiriéndose el sistema de persiana mallorquina sobre el enrollable.

Se prohíben los aplacados de mármol y alicatados decorativos en plantas bajas, y cualquier otro elemento ornamental que no sea la sillería de piedra caliza local, o arenisca tipo "tosca", por lo cual el Ayuntamiento tendrá intervención en el control de todos aquellos añadidos que aparezcan en las fachadas por iniciativa individual del vecindario para obligar a retirarles caso de que infrinjan el criterio de estas normas.

Los cierres de seguridad en locales o portales no sobresaldrán del plano de fachada del edificio. Los escaparates y expositores comerciales se ajustarán a la misma condición, y en todo caso se ajustarán a la ordenación vertical de los huecos del conjunto de la fachada.

Se prohíbe el empleo de marquesinas. Se aceptarán sin embargo los toldos individuales de ventana. En planta baja se tolerarán los toldos corridos a toda la longitud de la fachada.

#### **Artículo 5.2.7. Medianerías al descubierto.**

Serán de cuenta del dueño de la casa más elevada, decorar y conservar los muros que aparezcan al descubierto sobre la casa o casas contiguas. Esta obligación se entiende para la superficie que exceda de la altura máxima permitida por esta ordenanza para dicha casa o casas contiguas.

El que construya casas de menor elevación que la máxima autorizada por estas ordenanzas, deberá decorar y conservar los muros medianeros en toda la altura que corresponda a la que pudiera tener la finca.

#### **Artículo 5.2.8. Espacios abiertos a fachada.**

En el núcleo urbano tradicional queda prohibido la apertura de patios abiertos a fachada.

#### **Artículo 5.2.9. Elementos publicitarios.**

La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales, se desarrolla en los límites del espacio interior de los huecos de la planta baja, dejando libre y sin superposición de otros materiales que los propios del conjunto de la fachada, las jambas entre los mismos y los dinteles o arcos. Encima del paramento de estas jambas, dinteles o arcos se podrán colocar solamente discretos rótulos de letras sueltas, en hierro forjado, bronce u otro material de calidad.

En los proyectos de instalaciones comerciales, deberá figura el plano de la fachada completa del edificio a escala no menor de 1:200 y una fotografía de la misma, sea cual sea el interés artístico que presente.

Se evitarán los aparatos de iluminación de carácter y diseño estrictamente contemporáneo, así como aquellos, imitación de antiguos, que tiene carácter de pastiche. Se preferirá en todo caso la iluminación adosada a muros a la que arranca del suelo de las aceras.

Se evitará la proliferación de postes sustentadores para señales indicativas, de tránsito y de propaganda, buscando que todas aquellas que sean necesarias se concentren en un solo poste, que será sustentador de papeleras en su caso.

### **Artículo 5.3. Sección 3ª. Ordenanzas particulares para el sector ensanche. (1.b.)**

#### **Artículo 5.3.1. Definición del sector.**

El sector está constituido por todas las partes del núcleo urbano delimitado, no comprendidas en el sector "Casco urbano tradicional".

Los límites vienen definidos en el plano de zonificación y usos del casco urbano.

#### **Artículo 5.3.2. Tipo de ordenación.**

La edificación del sector viene definida en el plano de proyecto número 3 "Núcleo urbano, zonificación y usos" donde mediante tramas diferentes, se indican el tipo de ordenación permitido en cada manzana, de entre los siguientes:

- Edificación entre medianerías.
- Edificación en bloques abiertos.
- Edificación familiar aislada.

- Edificación industrial.
- Equipamiento comunitario.

### **Artículo 5.3.3. Edificación entre medianerías.**

#### **Artículo 5.3.3.a. Aprovechamiento.**

La edificabilidad queda establecida en función del número máximo de plantas totales (incluido planta baja) que viene indicado en el plano de proyecto núcleo urbano, zonificación y usos de estas normas, a escala 1:2.000.

El fondo máximo de la edificación será de 20 metros en las plantas altas. La planta baja podrá cubrirse en su totalidad.

El número mínimo de plantas será de una planta menos que el máximo.

La altura máxima de los edificios se medirá en el punto medio de la fachada más desfavorable (con modulación máxima de 15 metros), sobre la rasante de la acera, y se establece en función del número máximo de plantas permitido, según el presente cuadro:

- 2 Plantas..... 7,00 metros hasta la cornisa.
- 3 Plantas..... 10,50 metros hasta la cornisa.
- 4 Plantas..... 13,50 metros hasta la cornisa.
- 5 Plantas..... 16,50 metros hasta la cornisa.
- 6 Plantas..... 19,50 metros hasta la cornisa.

#### **Artículo 5.3.3.b. Parcela mínima.**

La parcela mínima en la zona del casco urbano tendrá como mínimo 6 metros de fachada y 80 metros cuadrados de superficie. No regirá esta norma, cuando ambas parcelas colindantes se encuentren edificadas y la parcela edificable resultante no ofrezca problemas sanitarios para su destino a viviendas.

Se podrá declarar unidad reparcelable de superficie inferior a una manzana, a efectos de rectificación de límites, para normalizar la configuración de fincas, lo cual podrá acordarlo o imponerlo el Ayuntamiento.

Con este fin, el Ayuntamiento podrá expropiar las parcelas irregulares si sus propietarios no se avienen, para formar solar edificable.

#### **Artículo 5.3.3.c Altura libre de cada planta.**

- Plantas bajas..... 3,60 ---- 4,50 metros
- Plantas altas..... 2,50 ---- 2,80 metros
- Plantas de instalaciones..... 0,80 ---- 1,25 metros
- Grueso de forjado más pavimento..... 0,25 ---- 0,40 metros

Las plantas de instalaciones serán opcionales y no contabilizarán a efectos de cómputo de número de plantas total.

Tendrá consideración de planta cuando la altura de la cara superior del forjado o piso quede como máximo, 50 centímetros por encima de la rasante de la calle.

No obstante, cuando el sótano se destine a aparcamiento de vehículos, la cara superior del forjado de planta baja podrá sobrepasar hasta 1,50 metros en el punto más desfavorable, la rasante de la acera, sin que por esta causa, la altura máxima del edificio pueda sobrepasar el linde antes establecido.

#### **Artículo 5.3.3.d. Edificaciones sobre la coronación del edificio.**

Se prohíbe todo tipo de ático y sobreáticos salvo los casos previstos en las especificaciones siguientes. No obstante podrán efectuarse retranqueos en las plantas a partir de la altura mínima prevista, sin rebasar la altura máxima.

Se excluyen de esta limitación general las construcciones correspondientes a los remates de cajas de escalera, torretas de maquinaria de ascensor, y demás instalaciones imprescindibles sobre cubierta; no rebasándose en ningún caso el ángulo de 45 grados dispuesto a partir de la línea de fachada en la parte superior del último forjado permitido. Todos estos elementos deberán componerse de forma cuidada, evitando las soluciones improvisadas.

#### **Artículo 5.3.3.e Medianeras al descubierto.**

Serán de cuenta del dueño de la casa más elevada decorar y conservar los muros que aparezcan al descubierto sobre la casa o casas contiguas. Esta obligación se entiende para la superficie que exceda de la altura máxima permitida por esta ordenanza para dicha casa o casas contiguas.

El que construya casa de menor elevación que la máxima autorizada por estas ordenanzas, deberá decorar y conservar los muros medianeros en toda la altura que corresponda a la que pudiera tener la finca.

#### **Artículo 5.3.3.f. Espacios abiertos a fachada.**

Tendrán consideración de espacios exteriores, permitiendo la implantación de viviendas en su interior, los patios recayentes a fachada que cumplan la proporción de fondo a embocadura igual o inferior a 3/2. Esta solución no será nunca admitida en el caso de solares recayentes a plazas.

Las alturas en el interior de los mismos se regirán por las mismas condiciones de la calle a que recaen.

#### **Artículo 5.3.3.g. Chaflanes**

La longitud del chaflán será como regla general de tres metros cuando el ancho de las calles que confluyan sea inferior a ocho (8 metros).

En calles de ancho superior a 8 metros, hasta 10 metros inclusive, la longitud del chaflán será de cuatro (4 m.) metros.

En calles de ancho superior a 10 metros la longitud del chaflán será de 5 metros.

#### **Artículo 5.3.3.h. Aparcamientos de los edificios.**

Cuando los edificios cuenten con más de 6 viviendas en total por caja de escalera en cada fachada, será obligatoria la inclusión de un garaje colectivo de carácter privado cuya capacidad se establecerá a razón de una plaza de aparcamiento por cada 1,25 viviendas, sin que esta obligación exceda de una planta completa de edificación.

Las rampas de acceso a sótanos, en su caso, dispondrán de un rellano horizontal de 3 metros de longitud a nivel de la acera y antes de acometer a ella, siendo la anchura mínima de la rampa, en caso de acceso único de 3,75 metros.

#### **Artículo 5.3.3.i. Tipo de edificación permitido.**

Se permitirá exclusivamente la construcción de edificios en manzana completa, entendiéndose así aquél en que la edificación llena todo el solar, adosándose a otras edificaciones, y disponiendo de patios particulares en la parcela para iluminación y ventilación de la piezas interiores.

#### **Artículo 5.3.3.j Solares recayentes a varias calles.**

En cada línea de fachada se consideran las propias condiciones de volumen o alturas.

Cuando los fondos de edificación se superpongan, las condiciones de cada lado del solar se aplicarán hasta el semiancho del mismo.

#### **Artículo 5.3.3.k. Balcones y miradores.**

Sobre la línea de fachada, podrán establecerse balcones o miradores en las siguientes condiciones,

##### Balcones

- Calles de ancho menor de 6 metros: 0,40 metros.
- Calles de ancho mayor de 6 metros : 1/10 de la anchura de la calle, sin sobrepasar 1,50 metros ni el ancho de la acera.

##### Miradores

- Solo se permiten en calles de ancho mayor de 10 metros, sobresaliendo como máximo, el ancho de la acera, o 1,50 metros.
- El saliente será en cada caso inferior a 1/10 del ancho de la calle.
- Se establece el 50 por ciento como máximo de línea de cuerpos volados cerrados sobre el total de cuerpos volados.
- La altura mínima de balcones o miradores sobre la rasante de la acera será de 4,20 metros.
- Los balcones o miradores distarán como mínimo 1 metro del linde de parcela.

#### **Artículo 5.3.3.1. Usos**

##### **Usos de vivienda**

Se utilizará la vivienda colectiva, en que el usufructo del solar y edificación es común a varias familias distribuidas en distintas unidades de viviendas, gozando en régimen de proindiviso de los elementos comunes según lo prevenido en la Ley de Propiedad Horizontal.

Igualmente se autorizará la vivienda individual, definida como aquella en que el uso del solar y edificación es exclusivo de una sola familia.

##### **\*\*Uso de industria.**

Se permitirán exclusivamente las siguientes categorías de industria en la situación que se determina:

- **Industria Inocua**, sin molestias para el entorno. Constituye la industria de tipo artesano caracterizada por laboratorios o talleres de carácter individual o familiar que utilizan máquinas o aparatos movidos a mano o por motores de pequeña potencia que no transmiten molestias al exterior y que no producen ruido, vibraciones, emanaciones o peligros especiales.

Se permitirá su situación en los edificios de vivienda en plantas de piso y en plantas bajas.

Se comprende también en esta categoría los garajes privados de cada edificio sin servicios de taller ni de carburantes y pequeños almacenes.

Los máximos de compatibilidad admisibles serán: En plantas de piso: Potencia 0,5 CV. Superficie 100 metros cuadrados y ruido 45 dB (A).

En plantas bajas: Potencia 1,0 CV. Superficie 100 metros cuadrados y ruido 45 dB (A).

- **Industria Molesta Leve**, con cierto grado de tolerabilidad en su entorno.

Comprende talleres o pequeñas industrias que producen algunas tolerables en mayor o menor grado, pero permisibles según su situación con respecto a la vivienda, siempre que por sus características no produzcan desprendimientos de gases, polvo y olores molestos, ruidos y vibraciones excesivos, peligro y acumulación de tráfico.

Incluye también garajes públicos y almacenes con las mismas limitaciones fijadas para la industria.

Se permitirá su situación en edificios de vivienda en planta baja.

Los máximos de compatibilidad admisibles serán: Potencia: 3,0 CV. Superficie 200 metros cuadrados y ruido dB (A).

***\*\*Uso Industrial (exped. 3/92 de modificación de NNSS, modificación total del uso)***

**Se permitirán exclusivamente las siguientes categorías de industria en las situaciones que se determinan:**

***En plantas de pisos de edificios de viviendas:***

**Industria inocua sin molestias para el entorno. Constituye la industria de tipo artesano caracterizado por laboratorios o talleres de carácter individual o familiar que utilizan máquinas o aparatos movidos a mano o por motores de pequeña potencia que no transmiten molestias al exterior y que no producen ruido, vibraciones, emanaciones o peligros especiales. La máxima potencia permitida será de 0.5 CV y que la actividad no supere el índice de grado 1 de industria molesta por la producción de ruidos y vibraciones según el nomenclator de actividades regulado en el decreto 54/1990 del 25 de marzo el Consell de la Generalitat Valenciana y que comprende a las que para transmitir menos de 30 dB (A) a viviendas colindantes sea suficiente emplear como única medida correctora contra ruidos la simple absorción de sus paramentos y cubierta (cerramientos) evitando además y para ello el mantener parte de superficies abiertas.**

***En plantas bajas en edificios de viviendas:***

**Aquellas actividades que sean consideradas compatibles con vivienda en razón de los grados e índices de intensidad definidos en el Decreto 54/1990 del 25 de Marzo que a continuación se señalan:**

- **Actividades molestas en razón de la producción de ruidos y vibraciones hasta índice medio, grado 3 inclusive que comprende a las que para transmitir menos de 30 dB (A) a viviendas colindantes tengan que aislar acústicamente los cerramientos que limitan la actividad, además de dotar de sistemas antivibratorios.**
- **Actividades molestas en razón de la producción de olores, humos y emanaciones de índice bajo, grado 1, en las que sea suficiente renovar el aire mediante soplantes.**
- **Actividades nocivas o insalubres en razón de sus vertidos de índice bajo, grado 1, que requieran la depuración de los mismos mediante una simple separación y decantación de residuos, sin degradación de materias orgánicas.**
- **Actividades nocivas e insalubres por posibilidad de emitir radiaciones ionizantes en índice bajo, grado 1, con estimaciones de dosis anuales inferiores a 1/3 de los límites fijados en el apéndice II del Real Decreto 2519/1982 del 12 de agosto para los miembros del público y sea nulo el límite de incorporación anual por inhalación y por ingestión para los mismos.**
- **Actividades peligrosas en razón del riesgo de incendios de índice bajo en grados 1 y 2 con un valor 0 (Carga Térmica Ponderada) menor de 200 Mcal/m<sup>2</sup>.**

**Uso Público**

- Cultural.
- Religioso.
- Benéfico-social.
- Sanitario.
- Administrativo.
- Oficinas.
- Comercial.
- Hotelero.
- Recreativo y espectáculo.
- Hotelero.
- Recreativo y espectáculo.
- Comunicaciones.
- Centrales telefónicas, Emisoras, etc.

**Artículo 5.3.3.m. Condiciones estéticas.**

Los edificios a construir o reformar así como los espacios exteriores de los mismos dentro del ámbito de las presentes normas habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente estético del sector, para que no desentonen del conjunto medio en que estuviesen situados.

Bajo tales condiciones podrá denegarse la licencia de edificación a los proyectos que resulten inadecuados por causa de extravagancia, ridículos o impropios de su emplazamiento, reservándose en todo caso el Ayuntamiento el derecho a imponer las modificaciones correspondientes en el proyecto tramitado en atención al ornato y ambientación de la zona.

**Artículo 5.3.4. Edificación en bloques abiertos.**

**Artículo 5.3.4.a. Aprovechamiento.**

Altura máxima permitida sin incluir la cubierta:

*5 plantas o 16 metros sobre la línea de rasante.*

Ocupación Máxima del solar:

*65 por ciento*

Parcela mínima:

*400 metros cuadrados.*

Aprovechamiento máximo medio sobre parcela neta:

*3 metros cuadrados de superficie de techo por metros cuadrados de parcela neta*

Las plantas de sótano, destinadas a aparcamientos no computan volumen.

El uso comercial en la condiciones impuestas más adelante, no computa volumen, ni se considera a efectos de ocupación máxima del solar.

**Artículo 5.3.4.b. Tipo de edificación permitido.**

Se permite el tipo de edificación colectiva en bloques abiertos con consideración de fachada en todos los alzados.

Excepcionalmente, se permite cualquier otro tipo de composición, tendente a la solución de medianerías descubiertas de edificios existentes, que tendrá que ser desarrollada mediante un *estudio de detalle*. También podrán plantearse bloques corridos, cuando además, se acompañe compromiso notarial e inscripción registral con los colindantes,

comprometiéndose a actuar del mismo modo, solicitándose simultáneamente todas las licencias de edificación.

La longitud mayor de la edificación será de 30 metros.

Se permiten asimismo bloques corridos de uso exclusivamente *comercial u oficinas* en línea de fachada, únicamente en las zonas definidas en estas normas (Plano número 3 de Proyecto).

Previamente a la edificación de estos bloques comerciales, se establecerá por vía de estudio de detalle por manzanas, con una ordenación del tipo de edificación corrida, en el que quedarán definidas todos los elementos arquitectónicos, decoración exterior, anuncios, mobiliario urbano y plazo de ejecución de la obra.

La profundidad máxima de la edificación será de 12 metros. La altura máxima es de 1 planta o 4 metros de altura sobre rasante.

#### **Artículo 5.3.4.c. Retranqueos.**

El retranqueo mínimo a la alineación de la calle será de al menos 1/3 de altura del edificio con un mínimo de 5 metros.

El retranqueo a lindes será de 1/3 de la altura del edificio, con un mínimo de 3 metros.

La distancia entre bloques de una misma parcela será de 1/3 de la suma de las alturas respectivas de los edificios, con un mínimo de 5 metros.

#### **Artículo 5.3.4.d. Edificaciones sobre la coronación del edificio.**

Se prohíben todo tipo de áticos y sobreáticos, que contarán a todos los efectos como plantas normales de edificación. Ello no impide la libertad de composición, pudiéndose efectuar cualquier tipo de retranqueos.

#### **Artículo 5.3.4.e. Aparcamientos.**

Todos los edificios de más de 4 plantas, deberán contar con un garaje colectivo de carácter privado, cuya capacidad se establecerá a razón de una plaza de aparcamiento cada 1,25 viviendas. Podrán disponerse subterráneos o en superficie pero en este último caso deberán hallarse cubiertos al menos por cobertizos de diseño cuidado.

Se preverán también aparcamientos públicos para visitantes a razón de una plaza cada 5 viviendas que podrán quedar descubiertos.

Serán preferibles las disposiciones de aparcamiento comunes a toda la manzana, tanto en subterráneo como en superficie.

Las rampas de acceso a sótanos, en su caso, dispondrán de un rellano horizontal de 5 metros de longitud a nivel de la acera y antes de acometer a ellas, siendo la anchura mínima de la rampa, en caso de acceso único de 3,75 metros.

#### **Artículo 5.3.4.f. Espacios libres de parcelas.**

Los terrenos libres de edificación resultantes de la aplicación del límite de cobertura de los edificios tendrán el carácter de espacios libres privados, administrándose en proindiviso bajo régimen de comunidad de propietarios por cada manzana, siguiendo los principios generales de la Ley de Propiedad Horizontal. No obstante una parte de los mismos podrá pasar al dominio público para completar las reservas de suelo exigidas con tal carácter por el artículo 13 L.S., reduciéndose proporcionalmente las cargas de administración indicadas anteriormente para los espacios libres privados de manzana.



**Artículo 5.3.4.g. Condiciones estéticas.**

- a) La composición de fachadas, será libre; todos los cerramientos vistos, de los edificios deberán tratarse adecuadamente como fachadas aunque sean ciegos.
- b) Los tendederos y terrazas de servicio, deberán quedar ocultos desde el exterior de la edificación recurriendo a cerramientos opacos o bien celosías.

Los parasoles, toldos y otros elementos accesorios de fachada deberán ser unificados para cada bloque, quedando prohibidas las individualidades.

**Artículo 5.3.4.h Uso.**

Se permite el uso de viviendas unifamiliares, aisladas o agrupadas, viviendas colectivas y uso público (Enseñanza y Guarderías).

Queda absolutamente excluido el uso de industrias.

El uso comercial está permitido únicamente en los solares recayentes a la prolongación de la calle Calvo Sotelo (Nuevo Acceso) y la ronda Avenida de los Mártires, entre el cruce con calle Calvo Sotelo y la Avenida Andrés Pons en edificios destinados a este fin.

**Artículo 5.3.5. Edificación familiar aislada.**

**Artículo 5.3.5.a. Aprovechamiento.**

Altura máxima de la edificación 2 plantas o 7 metros sobre cualquier punto del terreno de la planta del edificio.

Ocupación máxima del solar:  
*50 por ciento (%)*

Parcela mínima:  
*400 metros cuadrados.*

Aprovechamiento máximo:  
*0.5 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de parcela.*

**Artículo 5.3.5.b Tipo de edificación permitido.**

Se permite únicamente el tipo de vivienda unifamiliar aislada en una parcela vallada.

**Artículo 5.3.5.c. Retranqueos.**

El retranqueo mínimo será de tres metros a lindes y alineaciones.

Los aparcamientos cubiertos y cualquier edificio o elemento auxiliar estarán sujetos a esta misma limitación.

**Artículo 5.3.5.d. Edificaciones sobre la coronación del edificio.**

Se prohíben todo tipo de áticos y sobreáticos, que contarán a todos los efectos como plantas normales de edificación. Ello no impide la libertad de composición, pudiéndose efectuar cualquier tipo de retranqueos.

**Artículo 5.3.5.e. Condiciones estéticas.**

- a) La composición de fachadas, será libre; todos los cerramientos vistos, de los edificios deberán tratarse adecuadamente como fachadas aunque sean ciegos.

- b) Los tendedores y terrazas de servicio, deberán quedar ocultos desde el exterior de la edificación recurriendo a cerramientos opacos o bien celosías.

Las vallas de cerramiento serán de materiales del tipo empleado en fachadas, piedra de mampostería, etc.

Constarán de un cuerpo cerrado de una altura no superior a un metro, y el resto hasta 2 metros será de celosía, enrejados, etc.

#### **Artículo 5.3.5.f. Usos.**

Se permite únicamente el uso de viviendas unifamiliares aisladas.

El uso público (Enseñanza y guarderías) se permite cuando las parcelas tienen una superficie mínima de 1.000 metros cuadrados.

#### **Artículo 5.3.6. Edificación Industrial.**

##### **Artículo 5.3.6.a. Aprovechamiento.**

Parcela mínima:  
*800 metros cuadrados.*

Ocupación máxima de la parcela:  
*60 por ciento (%)*

Aprovechamiento:  
*0.85 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de parcela neta.*

Número máximo de plantas:  
*Tres.*

Altura máxima de la edificación:  
*12 metros.*

##### **Artículo 5.3.6.b. Tipo de edificación permitido.**

Se permitirá exclusivamente la construcción de edificios de tipo industrial, constituida por edificación exenta de forma característica (naves), que incluyen normalmente un cuerpo anejo de tipo bloque lineal, que abarca todo el frente de la nave, a oficinas y servicios.

Este frente puede ser sustituido por un tímpano que produzca los mismos efectos estéticos y que permita ocultar la cubierta de la nave.

La fachada principal de los edificios, se construirá sobre una alineación paralela a la línea de calle, retranqueada tres metros.

La valla de cerramiento con la calle, se construirá por esa misma línea, dejando el espacio exterior destinado a aparcamiento ajardinado para visitantes.

Con carácter excepcional, se admitirán otros tipos de edificación no especificados cuando se hallen afectos a un determinado uso público tolerado y siempre que se cumplan las condiciones de aprovechamiento previstos.

##### **Artículo 5.3.6.d. Condiciones estéticas.**

Todos los cerramientos de la edificación deberán tratarse como fachadas.

El cerramiento de la parcela se efectuará sobre la misma línea de la fachada principal y tendrá características arquitectónicas similares, con una altura máxima de 2,20 metros.

El resto del cerramiento tendrá una altura máxima de 2,00 metros y podrá ser de cualquier tipo.

### **Artículo 5.3.6.e. Usos**

#### **\*\*Uso industrial**

Se permite todo tipo de industrias y almacenes que no produzcan humos nocivos en su entorno y que la intensidad de ruido no sobrepase a 100 dB (A) de la del entorno circundante.

Quedan expresamente prohibidas las industrias que puedan considerarse insalubres o peligrosas.

#### **Uso público**

- Beneficio social: Centros Sociales y Guarderías.
- Sanitario: Dispensarios y clínicas de urgencia.
- Oficinas: Oficinas colectivas.
- Recreativos y espectáculos: Conjuntos polideportivos, e instalaciones cubiertas.
- Comunicaciones y transportes: Estafetas de correos y telégrafos, centrales telefónicas, emisoras, estación de mercancías y autobuses.
- Servicios varios: Parques de bomberos, limpieza urbana.

#### **\*\*Artículo 5.3.6.e. Usos. Expd. 1/88 de modificació de NNSS:**

**Se permite todo tipo de industrias y almacenes que no produzcan humos nocivos en su entorno y que la intensidad de ruido no sobrepase a 100 dB (A) de la del entorno circundante.**

**Solo se admiten industrias e instalaciones propias de un suelo urbano y que sean admisibles en esta situación por sus respectivas reglamentaciones.**

**Se permiten así mismo instalaciones y equipamientos de interés público, independientemente de su titularidad tales como:**

- **Beneficio social: Centros Sociales y Guarderías.**
- **Sanitario: Dispensarios y clínicas de urgencia.**
- **Oficinas: Oficinas colectivas.**
- **Recreativos y espectáculos: Conjuntos polideportivos e instalaciones cubiertas.**
- **Comunicaciones y transportes: Estafetas de correos y telégrafos, centrales telefónicas, estación de mercancías y autobuses, servicios a la carretera, estaciones de suministro de combustibles, restauración, reparación y venta de automóviles.**
- **Comercio: Exposiciones, centros comerciales y hoteles.**
- **Servicios varios: Parque de bomberos, limpieza urbana.**

### **Artículo 5.3.7. Equipamiento comunitario.**

#### **Artículo 5.3.7.a. Uso**

Los equipamientos señalados corresponden al uso público y su destino concreto será fijado por el Ayuntamiento de acuerdo con el plan de necesidades del conjunto urbano, que se establezca.

Los usos previstos son:

- Educativo.
- Sanitario-asistencia
- Socio cultural.

- Religioso.
- Público-administrativo.
- Mercados y abastos.
- Educativos.
- Servicios de interés público y social.

**Artículo 5.3.7.b. Tipo de edificación.**

Se respetará el tipo de edificación de cada zona si bien cuando se disponga de una manzana completa, se optará por una edificación aislada.

**Artículo 5.3.7.c. Aprovechamiento.**

Será el que corresponda a la zona de ubicación.

En caso de manzanas completas, el aprovechamiento será el que sigue, sin que pueda sobrepasarse la altura máxima de los edificios adyacentes.

Ocupación máxima de parcela:  
80 por ciento.

Aprovechamiento:  
5 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de parcela.

**Artículo 5.4. Sección 4ª. Ordenanzas particulares para el Suelo Urbanizable.**

**Artículo 5.4.1. Definición de la zona.**

Las presentes ordenanzas regulan las condiciones excepcionales de edificación que han de regir en el suelo delimitado como urbanizable en los planos de proyecto y que comprenden a los siguientes espacios:

- (Clave 3) –Residencial.
- (Clave 4) –Turístico.
- (Clave 5) –Industrial.

**Artículo 5.4.2. Tipo de edificación permitido.**

De acuerdo con los artículos 85 y 86 de la vigente Ley del Suelo, queda absolutamente prohibida la actividad edificativa en el suelo urbanizable en tanto no dispongan del debido planeamiento (en el suelo no urbanizable) con la siguientes excepciones:

1. Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, ajustándose en su caso, a los planes o normas del Ministerio de Agricultura.
2. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las Obras Públicas.
3. Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, siguiendo el procedimiento previsto para los planes especiales.
4. En el suelo de (clave 4) Turístico, podrán construirse edificaciones aisladas en los lugares en que no exista posibilidad de formación de *núcleos de población* siguiendo el procedimiento de trámite previsto en el artículo 43.3. de la Ley del Suelo.

En el resto del suelo urbanizable no podrán construirse más que refugios y obras provisionales para uso de 2ª residencia.

**Artículo 5.4.3. Procedimiento.**

En los casos previstos en el apartado 1 y 2 del artículo anterior, la autorización será automática, siempre que se justifiquen suficientemente en la memoria del proyecto los motivos de excepción previstos en la Ley.

En los casos previstos por el apartado 3 y 4, la autorización estará condicionada a la previa aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo del expediente correspondiente donde se justificarán las circunstancias de la edificación pretendida y el cumplimiento de las normas establecidas en las presentes ordenanzas para cada tipo de suelo.

#### **Artículo 5.4.4. Limitaciones a la edificación.**

La altura máxima de las edificaciones será de 2 plantas o 7 metros sobre cualquier punto del terreno de proyección del edificio.

En el caso de edificios o instalaciones de utilidad pública previstas en el artículo 5.4.2., la altura máxima vendrá justificada en el proyecto de trámite.

La distancia de la edificación a cualquier linde será de 8 metros como mínimo.

El aprovechamiento máximo será para edificios incluidos en el apartado 4º del artículo 5.4.2. de 0.05 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de parcela.

#### **Artículo 5.5. Sección 5ª Ordenanzas particulares para el suelo no urbanizable.**

##### **Artículo 5.5.1. Definición de la zona.**

Las presentes ordenanzas regulan las condiciones excepcionales de edificación que han de regir en el suelo delimitado como no urbanizable en los planos de proyecto y que comprenden los siguientes espacios:

(Clave 6)----- Agrícola y Forestal.

(Clave 7)----- Rústico especial.

##### **Artículo 5.5.2. Edificabilidad**

Las edificabilidades señaladas para cada una de las zonas comprendidas dentro del régimen del suelo no suponen derecho alguno de edificación sino tan sólo limitaciones que en ningún caso podrán sobrepasarse, sin perjuicio que el Ayuntamiento, y en su caso la Comisión Provincial de Urbanismo, pueda imponer para cada actuación concreta límites o condiciones más restrictivas en cuanto a edificabilidad que las expresadas en estas normas para cada una de las zonas de suelo no urbanizable.

##### **Artículo 5.5.3. Tipo de edificación permitido.**

Según los artículos 85 y 86 de la vigente Ley del Suelo, queda absolutamente prohibida la actividad edificativa en el suelo no urbanizable, con las siguientes excepciones:

1. Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, ajustándose en su caso, a los planes o normas del Ministerio de Agricultura.
2. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las Obras Públicas.
3. Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, siguiendo el procedimiento previsto para los planes especiales.
4. Edificaciones aisladas destinadas a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, con igual procedimiento que el indicado en el apartado anterior.

No obstante lo anterior se adoptará en cada momento lo que al efecto establezca la legislación vigente y las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento de la provincia de Alicante.

#### **Artículo 5.5.4. Procedimiento.**

En los casos previstos en el apartado 1 y 2 del artículo anterior, la autorización será automática, siempre que se justifiquen suficientemente en la memoria del proyecto los motivos de excepción previstos en la Ley.

En los casos previstos por el apartado 3 y 4, la autorización estará condicionada a la previa aprobación por la Comisión Provincial de Urbanismo del expediente correspondiente donde se justificarán las circunstancias de la edificación pretendida y el cumplimiento de las normas establecidas en las presentes ordenanzas para cada tipo de suelo.

#### **Artículo 5.5.5. Condiciones específicas para el suelo agrícola y forestal (clave 6).**

##### **Artículo 5.5.5.a. Protección de masas arbóreas.**

Quedan prohibidas las talas de árboles que no correspondan a planes de explotación forestal autorizados por el Ministerio de Agricultura, que en todo caso, deberán asegurar por razones de interés urbanístico la permanencia de las masas forestales.

En cualquier caso, de acuerdo con el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, la tala de arbolado estará sujeta a previa licencia municipal.

##### **Artículo 5.5.5.b. Viviendas unifamiliares y otras.**

1.- Las viviendas unifamiliares deben cumplir las siguientes condiciones:

- a) La tramitación de la correspondiente licencia se efectuará de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Gestión Urbanística.
- b) La edificación debe responder al tipo de ordenación de edificación aislada.
- c) La superficie mínima de la parcela adscrita a la vivienda unifamiliar será de 5.000 metros cuadrados.
- d) La intensidad de edificación a aplicar sobre la superficie de la finca será de 0,05 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.
- e) La separación a los lindes de la finca de las edificaciones que en ella se construyan como mínimo de 7 metros.
- f) Sólo podrán ocuparse con piscinas e instalaciones deportivas al aire libre, o instalaciones o actividades que supongan una transformación de las condiciones naturales del terreno en un dos por ciento de la finca adscrita a la vivienda.
- g) La altura máxima de la edificación se fija en 7 metros.
- h) El volumen máximo por unidad de edificación será de 1.500 metros cúbicos.
- i) En ampliaciones de edificios existentes se aplicará lo dispuesto en el artículo 5.5.6.c.

2.- Las condiciones b), c) y d) del apartado anterior son también vinculantes para la construcción de instalaciones vinculadas a la explotación forestal y agrícolas.

#### **Artículo 5.5.6. condiciones específicas para el suelo agrícola especial (clave 7).**

**Artículo 5.5.6.a. Definición de la zona.**

Comprende aquellas áreas en las que se ha producido una concentración de edificios de carácter rústico y que no forman en la actualidad núcleo de población desde el punto de vista de las relaciones humanas y actividades socioeconómicas de sus habitantes.

**Artículo 5.5.6.b. Régimen específico para la construcción de nuevas viviendas.**

Podrán construirse viviendas unifamiliares para cuya autorización deberán observarse las siguientes condiciones:

- a) Tramitación a través del procedimiento previsto en el artículo 43 de la Ley del Suelo y de acuerdo con lo expresado en el Reglamento de Gestión.
- b) La edificación responderá a la ordenación aislada.
- c) La superficie mínima de la finca se fija en 2.000 metros cuadrados.
- d) El índice de edificabilidad se establece en 0,20 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.
- e) El volumen máximo por unidad de edificación se establece en 1.800 metros cúbicos.
- f) La altura máxima se fija en 7 metros sobre el nivel natural del terreno en cada punta.
- g) El retranqueo mínimo de la edificación se fija en 10 metros a los ejes de los caminos, y 5 metros como mínimo a los límites de la finca.
- h) Se respetará la parcela existente quedando expresamente prohibidos todo tipo de ordenación de parcelas con fines turísticos o de 2ª residencia.

**Artículo 5.5.6.c. Régimen específico de las viviendas existentes.**

- 1. Las viviendas unifamiliares que no cumplan lo expresado en el anterior artículo, y las plurifamiliares existentes, podrán realizar ampliaciones que no supongan más de un 10 (diez) por ciento de aumento del volumen construido en la fecha de aprobación inicial del plan, independientemente de si se trata de edificaciones plurifamiliares de origen rural, siempre que no superen ya la edificabilidad expresada en el artículo anterior.
- 2. En cualquier caso, la sustitución de las mismas comportará sujetarse a lo dispuesto en el artículo anterior en materia de tipo de ordenación, edificabilidad, y resto de parámetros expuestos en el mismo.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

- A. Los edificios construidos e instalaciones realizadas o en curso de ejecución en terrenos calificados total o parcialmente, por estas normas como sistemas, siempre que no cumplan las condiciones de edificación y de uso, reguladas por estas normas, quedarán fuera de ordenación con el alcance del artículo 60.1 de la Ley del Suelo.
- B. Cuando la discrepancia entre las precisiones de las presentes normas y los edificios construidos al amparo de una licencia otorgada con anterioridad a la aprobación inicial de aquel, se limitará a su altura reguladora máxima de la parcela o separaciones mínimas a los lindes de parcela, dicha discordancia no comportará su consideración como edificios fuera de ordenación.

Consiguientemente se autorizaran en los mismos las obras de conservación y mejora que fueren interesadas en forma; y se garantizará la continuidad en su uso actual y su adecuación a los criterios técnicos de estas normas.

Pedreguer, noviembre de 1982.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Pedreguer fueron aprobadas definitivamente el 29 de marzo de 1983. Siendo publicadas en el DOGV el 17 de mayo de 1983.



Edición de junio de 2005

### MODIFICACIONES

<b>MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS</b>	<b>PAGINA</b>
<b>EXP. 1/87</b>	<b>28</b>
<b>EXP. 1/88</b>	<b>51</b>
<b>EXP. 1/90</b>	<b>7-8-9</b>
<b>EXP. 1/91</b>	<b>28</b>
<b>EXP. 1/92</b>	<b>27</b>
<b>EXP.</b>	<b>41</b>
<b>EXP. 3/92</b>	<b>46</b>
<b>EXP. 1/99</b>	<b>29</b>
<b>EXP. 1/00</b>	<b>29</b>
<b>EXP. 1/02</b>	<b>27</b>

### INDICE

<b>CAPITULOS</b>	<b>PÁGINA</b>
<b>CAPITULO I- NORMAS GENERALES</b>	<b>2</b>
<b>CAPITULO II- NORMAS DE PROTECCIÓN</b>	<b>15</b>
<b>CAPITULO III- NORMAS DE PLANEAMIENTO</b>	<b>23</b>
<b>CAPITULO IV- NORMAS DE URBANIZACIÓN</b>	<b>30</b>
<b>CAPITULO V- ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN</b>	<b>36</b>
<b>DISPOSICIONES TRANSITORIAS</b>	<b>56</b>