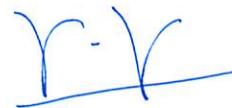


CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA  
CONSELLERIA DE OBRAS PÚBLICAS  
URBANISMO Y TRANSPORTES  
DILIGENCIA: Para hacer constar que  
este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

3 JUL. 1995

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



## REVISION NORMAS SUBSIDIARIAS

## NORMAS URBANISTICAS

### DILIGENCIA:

Para hacer constar que este  
documento fué aprobado por  
el pleno de la corporación el  
día 28 SET. 1995

Agost a 29 de SET. 1995 de 1.9.  
El Secretario

INDICE



DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fué aprobado por el pleno de la corporación el dia 28 SET. 1995

Agost a 29 SET. 1995 de 1995  
El Secretario

**TITULO PRELIMINAR DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL**

- Art. 1 Finalidad y ámbito de las Normas Subsidiarias
- Art. 2 Obligatoriedad y vigencia de las Normas Subsidiarias
- Art. 3 Contenido e interpretación de las Normas Subsidiarias.
- Art. 4 Publicidad e información

**TITULO I REGIMEN URBANISTICO Y EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS****CAPITULO 1º: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO**

- Art. 5 Régimen urbanístico
- Art. 6 Clasificación del suelo
- Art. 7 Régimen del Suelo Urbano
- Art. 8 Régimen del Suelo Apto para Urbanizar
- Art. 9 Régimen del Suelo No Urbanizable

**CAPITULO 2º: EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**

- Art. 10 Entes actuantes
- Art. 11 Clases de actuaciones urbanísticas
- Art. 12 Instrumentos de ordenación
- Art. 13 Instrumentos de gestión
- Art. 14 Instrumentos de ejecución

**TITULO II ACTUACIONES EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO****CAPITULO 1º: FOMENTO DE LA EDIFICACION**

- Art. 15 Edificaciones y usos existentes. ~~Obligaciones~~ de conservación
- Art. 16 Plazos para la adquisición de las facultades urbanísticas

## CAPITULO 2º: INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO

- Art. 17 Conceptos generales
- Art. 18 Licencias para actuaciones de acondicionamiento
- Art. 19 Licencias para actuaciones de edificación
- Art. 20 Licencias para actividades e instalaciones
- Art. 21 Caducidad de las licencias
- Art. 22 Infracciones urbanísticas
- Art. 23 Vallas publicitarias

## TITULO III CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO

## CAPITULO 1º: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

- Art. 24 Concepto y alcance
- Art. 25 Condiciones de los parámetros generales de edificabilidad
- Art. 26 Condiciones espaciales
- Art. 27 Condiciones de seguridad
- Art. 28 Condiciones de salubridad
- Art. 29 Condiciones de dotación

## CAPITULO 2º: CONDICIONES GENERALES DE USO

- Art. 30 Concepto y alcances
- Art. 31 Condiciones de los usos residenciales
- Art. 32 Condiciones de los usos terciarios
- Art. 33 Condiciones de los usos industriales
- Art. 34 Condiciones de los usos dotacionales

## DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fué aprobado por el pleno de la corporación el día 28 SET. 1995

Agost a 29 SET. 1995  
El Secretario



**TITULO IV      CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION Y USO  
DEL SUELO**

**CAPITULO 1º: ORDENACION DEL SUELO**

Art. 35 Calificación del suelo

**CAPITULO 2º: SUELO URBANO**

- Art. 36 Concepto y ámbito de aplicación
- Art. 37 Zona Casco Histórico (CH)
- Art. 38 Zona de Ensanche (EN)
- Art. 39 Zona de Edificación Abierta (EA)
- Art. 40 Zona de Vivienda Unifamiliar (VU)
- Art. 41 Zona Industrial (IN)
- Art. 42 Zonas Dotacionales

**CAPITULO 3º: SUELO APTO PARA URBANIZAR**

- Art. 43 Concepto y ámbito de aplicación
- Art. 44 Criterios para la redacción de los planes parciales en los sectores del suelo apto para urbanizar

**CAPITULO 4º: SUELO NO URBANIZABLE**

- Art. 45 Concepto y ámbito de aplicación
- Art. 46 Suelo No Urbanizable Común
- Art. 47 Suelo No Urbanizable de Especial Protección

**CAPITULO 5º: CATÁLOGO DE BIENES DE INTERÉS HISTÓRICO-  
ARTÍSTICO**

- Art. 48 Concepto y ámbito de aplicación
- Art. 49 Yacimientos arqueológicos
- Art. 50 Edificaciones de interés

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fué aprobado por el pleno de la corporación el dia 28 SET. 1995

Agost a 29 SET. 1995  
de 1.9.  
El Secretario

**TITULO PRELIMINAR**

**DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL**



**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fué aprobado por el pleno de la corporación el dia

**28 SET. 1995**  
Agosto de 1995  
El Secretario

### Art. 1 Finalidad y ámbito de las Normas Subsidiarias

La finalidad de estas Normas es regular las edificaciones, construcciones y actuaciones que, en materia urbanística, se realicen dentro del término municipal, al amparo de lo dispuesto en la legislación vigente, en especial, en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (R.D. 1/92), los Reglamentos y la Ley de la Generalitat Valenciana sobre el Suelo No Urbanizable (LGV 4/92).

### Art. 2 Obligatoriedad y vigencia de las Normas Subsidiarias

Las Normas regirán y serán obligatorias desde el día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva en el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana, prolongando su vigencia hasta su revisión o modificación, o hasta la entrada en vigor del Plan General de Ordenación del municipio de Agost.

### Art. 3 Contenido e interpretación de las Normas Subsidiarias

1. Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Agost constan de los documentos siguientes: Normas Urbanísticas, Planos y Memoria.
2. En caso de discrepancia entre documentos, se entenderá que el orden de prevalencia es el seguido en la enumeración anterior. Si las diferencias se dieran en los planos de ordenación, prevalecerán siempre los de mayor escala sobre los de menor.
3. Para lo no regulado en estas Normas, se estará en lo dispuesto en las Normas Subsidiarias y Complementarias de ámbito provincial de Alicante, aprobadas por Orden Ministerial de 26 de Diciembre de 1.977, publicada en el Boletín Oficial del Estado de 6 de febrero de 1.978.

*Diligencia: Para notificar que este documento fué aprobado por el pleno de la corporación el dia 28-SET-1995  
29-SET-1995  
Agost a ... de ... de 1.995  
El Secretario*

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

#### Art. 4 Publicidad e información

1. Los documentos integrantes de estas Normas Subsidiarias serán públicos, quedando en el Ayuntamiento a disposición de los interesados, que podrán efectuar las consultas pertinentes en los mismos y obtener copia mediante el pago de las tasas a que hubiere lugar.

2. Igualmente, cualquier administrado podrá solicitar, mediante instancia dirigida a la Alcaldía, el que se le informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector.

3. Durante el periodo de vigencia de estas Normas Subsidiarias el Ayuntamiento presentará, anualmente, a la Consellería de Medio Ambiente un Informe Ambiental dando cuenta del Programa de Vigilancia descrito en el Estudio de Impacto Ambiental y de los efectos derivados de la aplicación de las Normas respecto a los previstos en el Estudio de Impacto Ambiental. Además, se analizarán las situaciones siguientes:

- Aparición de edificaciones dispersas fuera de ordenación.
- Grado de cumplimiento en la gestión de residuos sólidos (urbanos inertes e industriales)
- Grado de ejecución de las obras de infraestructura previstas para garantizar el correcto tratamiento de las aguas residuales en los diferentes sectores residenciales e industriales del suelo apto para urbanizar.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fué aprobado por el pleno de la corporación el día ..... 28 SET. 1995

Agost a 29 de SET. 1995 1.9  
El Secretario



## TITULO I

### RÉGIMEN URBANÍSTICO Y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

#### DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fué aprobado por el pleno de la corporación el dia ..... 28 SET. 1993

Agost 29 de 1993 de 1.9.  
El Secretario

## CAPÍTULO 1º: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### Art. 5 Régimen urbanístico

1. El régimen urbanístico del suelo consiste en la expresión del contenido y límites de la propiedad del mismo y de las condiciones a cumplir para la materialización de dicho contenido. Las Normas Subsidiarias de Planeamiento, por remisión legislativa, concretan los derechos y deberes básicos de los propietarios de cada clase de suelo.

2. Los **aprovechamientos urbanísticos susceptibles de apropiación** establecidos en las presentes Normas Subsidiarias son los siguientes:

- a) En el Suelo Urbano, el aprovechamiento susceptible de apropiación será el 100% del permitido por las condiciones de la edificación para cada una de las zonas.
- b) En las Unidades de Ejecución delimitadas en el suelo urbano, el aprovechamiento urbanístico apropiable por el conjunto de propietarios incluidos en ellas, respecto del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución correspondiente, será el 100%. Este es el caso de todas las Unidades de Ejecución, excepto la referida en el apartado siguiente.
- c) En la Unidad de Ejecución delimitada en el suelo urbano, que en el planeamiento que ahora se revisa tenía la consideración de suelo no urbanizable, el aprovechamiento urbanístico apropiable por el conjunto de propietarios incluidos en ella, respecto del aprovechamiento medio de la unidad de Ejecución correspondiente, será el 85%. En este caso se encuentra la Unidad de Ejecución nº 11 (UE/11). **DILIGENCIA:**

- d) En el Suelo Apto para Urbanizar, el aprovechamiento urbanístico

susceptible de apropiación por los titulares de los terrenos será el 85% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.

3. Las **áreas de reparto** establecidas por las presentes Normas Subsidiarias son las siguientes:

- a) En el Suelo Urbano no se delimita ningún área de reparto
- b) En los Suelos Aptos para Urbanizar. la delimitación de las áreas de reparto es coincidente con la de los diferentes sectores delimitados en esta clase de suelo, existiendo, por tanto, tantas áreas de reparto como sectores.

#### Art. 6 Clasificación del suelo

La clasificación del suelo constituye la división básica en orden al régimen urbanístico y gestión del mismo. Consiste en la división del territorio municipal, en base a su relación respecto al desarrollo urbanístico previsto, en los tres tipos siguientes: Suelo Urbano, Suelo Apto para Urbanizar y Suelo No Urbanizable.

Las diversas clases de suelo vienen establecidas en los planos de Clasificación del Suelo de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.

#### Art. 7 Régimen del Suelo Urbano

1. El Suelo Urbano es el así clasificado por estas Normas Subsidiarias de conformidad con lo establecido por la Ley del Suelo, T.R. de 1992, (art. 10) y por el Reglamento de Planeamiento (art. 21), y grafiado en los planos correspondientes.

2. Según el grado de urbanización en que se encuentra el suelo, clasificado como urbano, se distinguen:

DILIGENCIA:  
que se encuentre el suelo, por  
constar que este  
documento fué aprobado por  
el pleno de la corporación el  
día 28 SET 1995  
Agosto 29 de 1995  
El Secretario

a) **Suelo Urbano total o parcialmente urbanizado.** Es aquel en el que la parcela cuenta con todos los servicios urbanos o bien los puede alcanzar previa o simultáneamente a las obras de edificación, por lo que se podrán otorgar licencias de nueva edificación, obligando en el segundo caso a cumplir como mínimo con todas las condiciones exigidas a un solar, según queda establecido en el art. 14 de la Ley del Suelo.

Las condiciones mínimas de urbanización se concretan en la ejecución de la calzada completa, incluyendo ambos bordillos, la acera correspondiente y las infraestructuras de alcantarillado, agua potable, energía eléctrica y alumbrado público

b) **Suelo urbano carente total o parcialmente de urbanización.** Es aquel en el que las parcelas no reúnen las condiciones de solar y difícilmente podrán alcanzarlas cada una individualmente, siendo necesario desarrollar un Proyecto de Urbanización conjunto para una determinada zona. No se otorgarán licencias de nueva edificación hasta que se haya aprobado el Proyecto de Urbanización correspondiente, pudiendo simultanearse la obra de edificación y urbanización, siempre que esta última esté concluida antes de la ocupación de la edificación.

c) **Suelo Urbano incluido en una Unidad de Ejecución.** Los propietarios de los terrenos incluidos en el ámbito de una Unidad de Ejecución tendrán la obligación de ceder obligatoriamente y gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos que en virtud del planeamiento estén destinados a dotaciones públicas y, en su caso, la de aquellos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración; asimismo costearán la urbanización de la totalidad de la superficie incluida en el ámbito de la referida Unidad de Ejecución. La equitativa distribución de estas cargas, juntamente con los aprovechamientos derivados de la ordenación, se llevará a cabo a través de alguno de los sistemas de actuación previstos en el Capítulo II del Título IV de la Ley del Suelo, T. R. de 1992..

DILIGENCIA:  
En el suelo urbano podrán delimitarse nuevas ~~Unidades de Ejecución~~ <sup>que este</sup> ~~fue aprobado por~~ <sup>el pleno de la corporación el</sup> ~~28 SET. 1995~~ <sup>29 SET. 1995</sup>  
Ejecución mediante el procedimiento regulado en el art. 146 de la Ley del Suelo.

3. En el Suelo Urbano no se definen aprovechamientos tipos, al no haberse delimitado ningún área de reparto en esta clase de suelo, como se dijo en el art. 5.3.a) del presente Capítulo.

El aprovechamiento medio de las Unidades de Ejecución delimitadas en el suelo urbano, se calculará, en cada una de ellas, dividiendo la edificabilidad total de la unidad por su superficie total. Se entiende, por tanto, que el coeficiente de ponderación del uso característico, el de los demás usos compatibles y de cualquier otro factor corrector son siempre iguales a la unidad.

#### Art. 8 Régimen del Suelo Apto para Urbanizar

1. El Suelo Apto para Urbanizar es aquel que estas Normas Subsidiarias consideran adecuado para ser urbanizado, quedando grafiado como tal en los planos correspondientes.

2. El desarrollo del Suelo Apto para Urbanizar se realizará por sectores mediante la redacción de los correspondientes Planes Parciales. Las condiciones para este desarrollo son las siguientes:

- a) En tanto no se aprueben definitivamente los correspondientes Planes Parciales, Proyectos de Reparcelación o Compensación y Proyectos de Urbanización, en el suelo clasificado como Apto para Urbanizar no podrá edificarse, salvo usos y obras justificadas de carácter provisional que no hubieran de dificultar la ejecución de los planes, según lo previsto en el art. 136 de la Ley del Suelo, con informe previo de la Comisión Territorial de Urbanismo y compromiso del propietario, inscrito en el Registro de la Propiedad, de demoler lo construido sin derecho a indemnización cuando lo acordare el Ayuntamiento.
- b) Los Planes Parciales contendrán las determinaciones establecidas en el Capítulo 5º del Título I del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, observando asimismo las determinaciones específicas contenidas en el Capítulo 3º del Título IV de estas Normas el día 28 SET 1995.



Urbanísticas.

Los límites de cada sector vienen grafiados en el Plano de Clasificación General del Suelo de estas Normas Subsidiarias, si bien se admiten cambios de estos límites -excepto cuando éstos sean coincidentes con viarios previstos en los Planos Ordenación General del Territorio y Vías de Comunicación: caminos y vías pecuarias- para ajustarse a la realidad topográfica del terreno, para la inclusión o exclusión de parcelas completas -con la conformidad de los propietarios afectados-, etc., siempre que ello no implique modificaciones mayores del (más-menos) 5% de la superficie total asignada al sector.

La gestión del planeamiento se acometerá por unidades de ejecución, pudiendo coincidir unidad de ejecución con sector cuando así lo apruebe expresamente el Ayuntamiento. La delimitación de las unidades de ejecución podrá venir fijada en la propia documentación del Plan Parcial; cuando no fuese así o hubiera de modificarse la delimitación establecida, se seguirá para ello el procedimiento indicado en el artículo 146.2 de la Ley del Suelo.

- c) Los derechos y deberes de los propietarios son los establecidos en el Capítulo III del Título I y Capítulo I del Título IV de la Ley del Suelo, así como en los Títulos II y III del Reglamento de Gestión Urbanística para el suelo urbanizable programado.
- d) El cumplimiento de los deberes legales determinará la gradual adquisición de las facultades urbanísticas. Así, el ejercicio del derecho a edificar podrá realizarse obteniendo la oportuna licencia de obras de edificación; para poder otorgarla en este tipo de suelo, deberán concurrir los requisitos siguientes:
  - Estar definitivamente aprobado el Plan Parcial.
  - Estar aprobados definitivamente los Proyectos de Compensación o Reparcelación y de Urbanización.
  - Estar implantadas las infraestructuras básicas, esto es, la conexión de las redes de abastecimiento de los servicios urbanísticos del sector con las generales de las que hayan de abastecerse.
  - Que, por el estado de realización de las obras de por el Ayuntamiento, se haga constar que este día 28 SET. 1995

Agost a ... de 1.9...  
El Secretario

urbanización, el Ayuntamiento considere previsible que, a la terminación de la edificación, la parcela de que se trate contará con los servicios necesarios para tener la condición de solar (derecho al aprovechamiento urbanístico). En todo caso, el promotor constituirá aval suficiente ante el Ayuntamiento para garantizar la terminación a su costa de tales obras de urbanización.

- Que el peticionario de licencia se comprometa en la solicitud de la misma a no utilizar la construcción hasta que no esté concluida la obra de urbanización, constando tal cláusula como condición de licencia y en las transmisiones de propiedad o uso que pudiera sufrir todo o parte del edificio.

3. En el Suelo Apto para Urbanizar, el aprovechamiento tipo correspondiente a cada unidad de reparto, según la delimitación definida en el art. 5.3.b), se ha calculado dividiendo el aprovechamiento lucrativo total, ponderado para los diferentes usos y tipologías admisibles respecto al característico, por la superficie total. Los aprovechamientos tipo, expresados en  $m^2/m^2$ , para las distintas unidades de reparto, son los siguientes: SAU/I.1 = 0,351; SAU/I.2 = 0,552; SAU/I.3 = 250; SAU/R4 = 0,099 y SAU/R.5 = 0,099.

#### Art. 9 Régimen del Suelo No Urbanizable.

1. El Suelo No Urbanizable lo constituye el resto de los terrenos del Término Municipal no incluidos en ninguno de los dos tipos de suelo citados anteriormente (Urbano y Apto para Urbanizar), por estimarse que su destino es el de ser excluidos o preservados del proceso urbanizador de carácter urbano, en razón de sus características naturales y de las previsiones objetivas de crecimiento urbanístico del Municipio.

2. Atendiendo a las características naturales del suelo, uso y función, que determinan básicamente la regulación que del mismo se realiza en estas Normas Subsidiarias, el Suelo No Urbanizable se divide en las categorías este siguientes:

Este documento fue aprobado por el pleno de la corporación el dia 28 SET 1995

Agost año de 1995  
El Secretario

- a) **Suelo No Urbanizable de Especial Protección.** Lo constituyen aquellos suelos que por diversas razones (paisajísticas, arqueológicas, previsión de infraestructuras, necesidad de drenaje o simplemente de protección medio ambiental) determinan la necesidad de su protección. En esta categoría se incluyen las protecciones: paisajística y forestal, de ramblas, arqueológica y de vías de comunicación.
- b) **Suelo No Urbanizable Común.** Lo constituye el resto del Suelo No urbanizable, soporte natural de las actividades agropecuarias, extractivas o de ciertos tipos de dotaciones (cementerio, depuradoras, vertederos, etc.). En esta categoría se diferencian los suelos agropecuarios, extractivos y dotacionales.

3. El régimen general de uso y actividades para el Suelo No Urbanizable, sin perjuicio del régimen concreto para cada tipo de suelo que se expresa en el Capítulo 4º del Título IV de estas Normas Urbanísticas, tendrá las limitaciones generales siguientes:

- a) En principio, y salvo las excepciones establecidas expresamente en estas Normas Urbanísticas, deberán destinarse a actividades agrícolas, ganaderas, forestales y extractivas. Las construcciones que se realicen deberán estar vinculadas a estas actividades.
- b) En las edificaciones o instalaciones industriales existentes en esta clase de suelo con anterioridad a la aprobación inicial de las presentes Normas Subsidiarias se admitirán los usos complementarios y compatibles establecidos en los artículos 46 y 47 de estas Normas Urbanísticas, previa obtención de la licencia municipal correspondiente, siempre que se den las circunstancias siguientes:
  - La no procedencia de adoptar respecto a ellas cualesquiera medidas de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística.
  - En el caso de ampliaciones, la no superación por la superficie a construir de la mitad de la que se encuentre ya construida, salvo cuando la suma de ambas no rebase los mil metros cuadrados, límite éste hasta el que será posible en todo caso

DILIGENCIA;  
Para hacer constar que este  
diseño ha sido aprobado por  
el Comité de  
28 de Septiembre de 1995

Agosto de 1995  
El Secretario

la ampliación.

- c) Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.
- d) Las edificaciones que se construyan, en ningún caso podrán dar lugar a la formación de un núcleo de población, entendiendo por tal todo asentamiento urbano que genere objetivamente necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como abastecimiento de aguas y su red de distribución, saneamiento, alumbrado público, acceso viario o encintado de aceras, que son características de las áreas urbanas. Los parámetros que determinan la formación de un núcleo de población son los mínimos exigidos en el artículo 46 respecto al tamaño de la parcela y retranqueos de la edificación respecto a los linderos.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fuó aprobado por el pleno de la corporación el 28 SET 1995  
día .....

Agost a 29 SET 1995 de 1.9.  
El Secretario



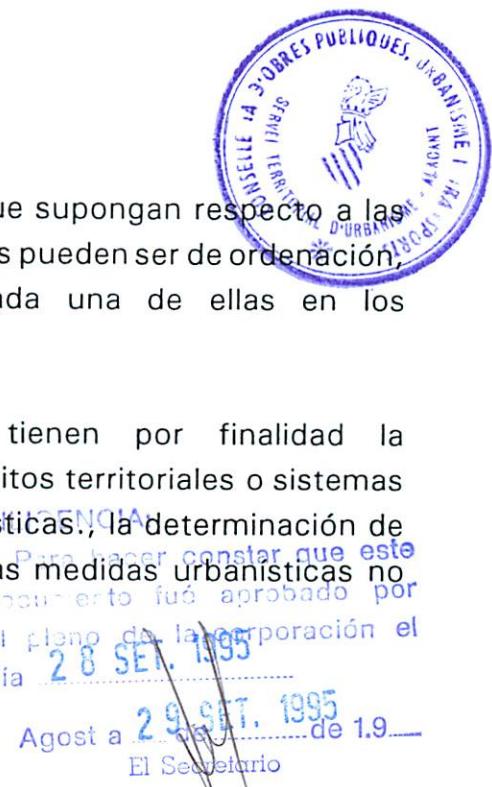
## CAPITULO 2º: EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

### Art. 10 Entes actuantes

1. La ejecución y desarrollo de las Normas Subsidiarias corresponde en primer lugar al Ayuntamiento, a través de sus órganos de gobierno ordinarios o de órganos especiales de gestión u otras fórmulas gestoras, mancomunadas o consorciadas, admitidas en la legislación vigente.
2. Las Administraciones Central, Autonómica y Provincial, dentro de sus respectivas esferas de atribuciones y obligaciones, desarrollarán y ejecutarán las infraestructuras, servicios y equipamientos que sean de su competencia, en coordinación con el Ayuntamiento.
3. Los particulares, individualmente o agrupados en Entidades Urbanísticas Colaboradoras, participarán en el desarrollo y ejecución de las Normas Subsidiarias en los términos y modalidades establecidos en el mismo y admitidos por la legislación vigente.

### Art. 11 Clases de actuaciones urbanísticas

1. En función del grado de desarrollo que supongan respecto a las Normas Subsidiarias, las actuaciones urbanísticas pueden ser de ordenación, de gestión y de ejecución, reflejándose cada una de ellas en los correspondientes instrumentos.
2. Las actuaciones de ordenación tienen por finalidad la determinación o detalle de la ordenación de ámbitos territoriales o sistemas sectoriales, el desarrollo de operaciones urbanísticas, la determinación de medidas de protección o mejora, así como otras medidas urbanísticas no calificadas como de gestión o de ejecución.



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

4. Las actuaciones de ejecución tienden a materializar las previsiones de la ordenación respectiva, mediante la realización de obras de adecuación del suelo o de construcción, demolición o acondicionamiento de edificios e instalaciones.

## Art. 12 Instrumentos de ordenación

1. Constituyen la expresión documental de las actuaciones de ordenación referidas en el artículo 11.2. de las presentes Normas Urbanísticas. Regulan, en desarrollo de las Normas Subsidiarias, la ordenación de ámbitos determinados de Suelo Urbano o Apto para Urbanizar, pudiendo asimismo perseguir otras finalidades específicas como protección o mejora de las condiciones urbanísticas o ambientales de ciertos ámbitos, sea cual fuere su clasificación de suelo respectiva.

2. Los instrumentos de actuación comprenden las siguientes clases:

a) **Planes Parciales.** Desarrollan de forma integral y pormenorizada la ordenación urbanística de los sectores clasificados como Suelo Apto para Urbanizar.

Los Planes Parciales contendrán las determinaciones y documentación establecidas en los artículos 45 a 65 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y observarán las prescripciones particulares establecidas en el Capítulo 3 del Título IV de las presentes Normas Urbanísticas. En todo caso, garantizarán la adecuada inserción en el entorno de la ordenación que desarrollean, solucionando los problemas de borde con áreas colindantes.

b) **Planes Especiales.** Son instrumentos ~~del planeamiento~~ para el desarrollo específico de las Normas Subsidiarias desde un punto de vista parcial o sectorial, y con incidencia limitada ~~en el~~

Agosto 25 de 1905  
El Secretario

aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos. Sus finalidades concretas pueden ser la ordenación de ámbitos de Suelo Urbano para su reforma interior, descongestión o saneamiento y la previsión de medidas de protección para ámbitos diversos, sean o no Suelo Urbano.

Las determinaciones y documentación de los Planes Especiales variarán atendiendo a cuál sea su finalidad específica, observando lo dispuesto al respecto en los artículos 77 a 85 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico .

El Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I.) será también el instrumento adecuado para acometer las pequeñas operaciones urbanísticas que supongan alteraciones en el Suelo Urbano ordenado directamente por las Normas Subsidiarias no incluibles en el alcance de los Estudios de Detalle ni de las modificaciones de las Normas Subsidiarias. Aunque no se prevé la redacción de ningún Plan Especial en desarrollo de estas Normas, pueden redactarse con las finalidades y requisitos establecidos en los artículos 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

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

Los Estudios de Detalle podrán formularse para las finalidades y con la documentación establecidas en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento. Además, se exigirán las siguientes condiciones:

- Que la actuación afecte a la totalidad de una manzana. Si la manzana no fuese de un solo propietario, se deberá notificar expresamente a todos los propietarios de la manzana la exposición pública del Estudio de Detalle.
- El número de plantas máximo será el correspondiente a la mayor altura permitida en la manzana, sin que en ninguna de las fachadas se pueda sobrepasar en más de una planta la altura máxima permitida en ella.

- La alineación podrá quedar retranqueada de la alineación oficial de la calle en toda o en parte de la longitud de la misma, tratándose esos espacios como zonas ajardinadas o zonas anejas al espacio público, sin que en ningún caso pueda aumentar el aprovechamiento urbanístico de la manzana, ni dar origen a medianerías vistas. En el caso de que el retranqueo sea sólo en parte, produciéndose patios abiertos a fachada, deberán cumplir las condiciones generales establecidas para los patios exteriores (art. 26.4.b de estas Normas Urbanísticas) y no podrá dar origen a un mayor número de viviendas por el aumento de la longitud de la fachada.

d) **Otros elementos complementarios de ordenación.** Su característica fundamental consiste en la no capacidad de calificar suelo, siendo su finalidad la regulación de aspectos concretos y parciales, por lo que suelen tener una menor complejidad documental, al estar integrados ordinariamente por componentes normativos o componenetes gráficos, pero no por la conjunción de ambos. Pueden ser de los siguientes tipos:

- Normas especiales de protección. Para ámbitos de interés, sean o no urbanos.
- Catálogos. Conteniendo relaciones de bienes o elementos de interés que deban ser conservados.

3. Los instrumentos de ordenación podrán realizar pequeños ajustes en los límites señalados en el planeamiento que desarrollen cuando tales ajustes tengan por finalidad facilitar su ejecución, el mejor engarce del ámbito objeto de planeamiento con las ordenaciones lindantes, así como conseguir una adecuada adaptación de la ordenación proyectada a las condiciones topográficas, naturales y parcelarias que se den en cada caso. Estas precisiones de límites no tendrán el carácter de modificación de las Normas Subsidiarias si la modificación de superficie del ámbito respectivo no es superior al 5% del mismo y no se disminuyen las superficies de las dotaciones incluidas en el ámbito objeto del instrumento en cuestión, en caso de que éstas sean predeterminadas en estas Normas Subsidiarias.

DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este  
documento ha sido aprobado por  
el pleno de la corporación el  
día 28 SET. 1995

Agost a ... de ... 19 ...  
El Secretario

### Art. 13 Instrumentos de gestión

1. Constituyen la expresión documental de las actuaciones de gestión referidas en el artículo 11.3 de las presentes Normas Urbanísticas, y van relacionados con los sistemas de actuación (compensación, cooperación y expropiación).
2. Los instrumentos de gestión comprenden las siguientes clases:
  - a) **Proyectos de Delimitación de Unidades de Ejecución.** Precisan el ámbito que ha de ser objeto de aplicación de alguno de los sistemas de actuación. Sus determinaciones, documentación y tramitación serán las establecidas en los Capítulos I y II del Título IV de la Ley del Suelo y en los artículos 36 y 38 del Reglamento de Gestión Urbanística si se trata de actuaciones por los sistemas de compensación o cooperación, y en el artículo 199 de dicho Reglamento si se tratara de actuaciones por el sistema de expropiación.
  - b) **Proyecto de Compensación.** Constituye la propuesta técnica de distribución de beneficios y cargas propia del sistema de compensación. Sus determinaciones, documentación y tramitación serán las establecidas en los artículos 172 a 174 del Reglamento de Gestión Urbanística.
  - c) **Proyecto de Reparcelación.** Constituye la propuesta técnica de distribución de beneficios y cargas del sistema de cooperación. Sus determinaciones, documentación y tramitación serán las establecidas en los artículos 85 a 111, 115 y 116 del Reglamento de Gestión Urbanística.
  - d) **Proyecto de Expropiación.** Consiste en la descripción y propuesta inicial de valoración, en su caso, de los bienes afectados por una expropiación urbanística. Cuando se trate de la ejecución de un Plan por el sistema de expropiación, se seguirá el procedimiento de tasación conjunta, cuyas determinaciones, documentación y tramitación vienen reguladas en los artículos 202 a 210 del Reglamento de Gestión Urbanística. Cuando se trate de

expropiación de algún elemento aislado integrante de los sistemas generales o locales, se estará a lo dispuesto en el artículo 197 del referido Reglamento.

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

#### Art. 14 Instrumentos de ejecución

1. Constituyen la expresión documental de las actuaciones de ejecución referidas en el artículo 11.4 de las presentes Normas Urbanísticas.

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

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

Cuando la entidad de estos proyectos sea menor que la descrita, bien porque el ámbito a urbanizar sea inferior a una Unidad de Ejecución, bien porque las obras a realizar no consistan en la implantación de todos los servicios de urbanización descritos en el párrafo anterior, el proyecto en cuestión se denominará de Obras Ordinarias de Urbanización. ~~Este documento fué aprobado por la corporación el dia 28 SET 1995~~

Las determinaciones y documentación ~~de los Proyectos de~~

*dia 28 SET 1995*

*Agost a 29 SET 1995 de 1.9  
El Secretario*

Urbanización y de los de Obras Ordinarias de Urbanización en forma adecuada a sus correspondientes objetivos, serán las establecidas en los artículos 69 y 70 del Reglamento de Gestión Urbanística.

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

Según las obras de edificación que se pretendan realizar, éstas pueden ser:

- **Obras de nueva edificación.** Comprenden las obras de nueva planta y las ampliaciones en edificaciones existentes que supongan aumento de volumen o edificabilidad.
- **Obras de nueva planta de pequeña entidad.** Comprenden obras de nueva planta de superficie menor de 20 m<sup>2</sup> situadas en suelo no urbanizable.
- **Obras de restauración y consolidación.** Comprenden las obras en edificaciones existentes que pretendan la restitución del edificio a su estado original, pudiendo incluir sustituciones estructurales, adecuaciones funcionales del edificio, así como las obras necesarias para asegurar la estabilidad del edificio o elementos dañados del mismo.
- **Obras de acondicionamiento y mantenimiento.** Comprenden las obras cuya finalidad es la mejora de las condiciones de habitabilidad (instalaciones y/o redistribución interior) y la conservación de las condiciones del edificio (salubridad y/u ornato) sin alterar sus condiciones morfológicas ni estructurales.
- **Obras de demolición.** Comprenden las obras cuya finalidad es la desaparición total o parcial del edificio.

La documentación que deben contener los proyectos de edificación estará en función del objetivo que se pretenda y de los requisitos que pudieran serles de aplicación por la normativa vigente. En cualquier caso, el contenido mínimo será aprobado por

- Memoria descriptiva y justificativa de las obras a realizar, el

dia 28 SET 1995

Agosto de 1995  
El Secretario

demostrando su aptitud y cumplimiento de la normativa vigente.

- Planos de situación y de las obras previstas con el contenido y detalle necesario para la correcta interpretación y comprensión de lo proyectado.
- Presupuesto de las obras a realizar, convenientemente desglosado y actualizado.
- Programa de ejecución temporal.

c) **Proyectos de actividades e instalaciones.** Son los documentos técnicos que definen las obras de acondicionamiento de las edificaciones o locales que es necesario realizar para el ejercicio de actividades diferentes del uso residencial, especialmente aquellos que vayan a ser destinados a la utilización por el público en general. En estos proyectos se hará especial referencia a las instalaciones y a los elementos técnicos susceptibles de producir efectos ambientales como emisiones o emanaciones. Las actividades se dividen en inocuas o calificadas, según las definiciones respectivas contenidas en el Nomenclátor de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas del Decreto 54/1.990 del Consell de la Generalitat Valenciana. La documentación que deben contener estos proyectos será similar a la expresada en el punto anterior (memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto), haciendo hincapié en los requisitos específicos determinados por la naturaleza de la actividad o instalación de que se trate, así como a la normativa sectorial que le pudiera ser de aplicación. También se observará a este respecto lo establecido en las *Leyes de la Generalidad Valenciana de Impacto Ambiental (2/1.989) y de Actividades Calificadas (3/1.989)* y *Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, aprobado por Decreto de 30 de noviembre de 1.961.*

d) **Otros proyectos de ejecución.** Son los proyectos correspondientes a otras tantas actuaciones heterogéneas de diversa índole que normalmente requieren licencia municipal, *per tales terrenos como este* parcelaciones, movimiento de tierras, vallados, *pequeñas obras, por el pleno de la Corporación el dia 28 SET 1995* etc.

**TITULO II**  
**ACTUACIONES EN LA EDIFICACION**  
**Y USO DEL SUELO**



**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fué aprobado por el pleno de la corporación el dia ..... 28 SET. 1995

Agost a ..... 29 SET. 1995 de ..... 1.9.  
El Secretario

## CAPITULO 1º: FOMENTO DE LA EDIFICACION

### Art. 15 Edificaciones, usos e instalaciones preexistentes

1. A los efectos previstos en el artículo 137 de la Ley del Suelo, T.R. de 1992, se consideran edificios o instalaciones fuera de ordenación aquellos -o la parte de los mismos que por su estructura y composición fuese separable- que ocupen espacios previstos en el planeamiento como viario o espacio libre público, salvo en los casos en que la afección consista en un chaflán, en que no se considerará el edificio en cuestión como fuera de ordenación.

Transitoriamente, se consideran también fuera de ordenación los edificios o instalaciones que se emplacen en ámbitos para los que las presentes Normas Subsidiarias prevean la redacción de un Plan Parcial, en tanto no se apruebe definitivamente el referido instrumento de ordenación; una vez que ello suceda, será dicho instrumento el que asigne la calificación de fuera de ordenación, en función de los criterios establecidos en este artículo.

2. Se consideran como usos fuera de ordenación los que se sitúen en lugares para los que el planeamiento de aplicación prevea la implantación de usos dotacionales y resulten incompatibles con los mismos, así como los que sobrepasen los límites máximos tolerados de impacto ambiental especificados en estas Normas Urbanísticas, en tanto no se subsanen dichas deficiencias.

3. Los edificios, instalaciones y usos existentes antes de la entrada en vigor de estas Normas Subsidiarias que no sean incluibles en los supuestos anteriores no se considerarán fuera de ordenación, aunque no se ajusten a los parámetros reguladores de las condiciones de volumen establecidos en las presentes Normas por el pleno de la corporación el día 28 SET 1995.

Urbanísticas.

4. La consideración como fuera de ordenación implica la denegación de licencias de obras de edificación, salvo: las obras de acondicionamiento y mantenimiento, siempre que no estuviera prevista la expropiación o demolición del inmueble, o la erradicación del uso correspondiente; y las obras cuyo objeto fuese la eliminación de las causas determinantes de la calificación de fuera de ordenación.

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

El contenido del deber de mantenimiento en las debidas condiciones, se entenderá en los términos más amplios que permita deducir una correcta interpretación, orientada a permitir que el objeto a mantener cumpla su función adecuadamente, en primer lugar respecto a sus usuarios directos si los hubiera, y en segundo lugar respecto a la Comunidad.

6. Se entiende por deber normal de conservación de un inmueble, a los efectos previstos por este artículo, aquel en el que el costo de las obras necesarias para su conservación no supera el 50% del valor actual del mismo. En caso contrario, el inmueble será declarado en estado ruinoso, según lo dispuesto en el art. 247 de la Ley del Suelo y disposiciones concordantes.

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

El vallado de solares deberá estar realizado de obra de fábrica, enlucida y pintada, y con una altura mínima de 2'50 m. La ejecución de la valla estará realizada para poder resistir un esfuerzo horizontal de 2 Kg/cm<sup>2</sup> el en cualquier punto.

## Art. 16 Plazos para la adquisición de las facultades urbanísticas

1. El plazo para la adquisición del derecho a urbanizar, a contar desde la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, será:

- a) En el Suelo Urbano, se entiende adquirido desde la fecha de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias.
- b) En el Suelo Apto para Urbanizar, será de 4 años para todos los sectores

2. El plazo para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico será:

- a) En el Suelo Urbano, para los terrenos incluidos en las Unidades de Ejecución nº 3,4,6,7 y 10, será de 4 años; para las Unidades de Ejecución nº 1, 5, 8 y 11, será de 8 años, y para la Unidad de Ejecución nº 9 será de 12 años, contados, en todos los casos, a partir de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias.
- b) En el Suelo Apto para Urbanizar, serán los Planes Parciales los que determinen los plazos, siendo, en su defecto, de 2 años desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

3. El plazo máximo para la adquisición del derecho a edificar, será:

- a) En el Suelo Urbano, para los terrenos no incluidos en Unidades de Ejecución, de 8 años, a contar desde la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento.
- b) En el Suelo Urbano, para los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución, de 4 años, a contar desde la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.
- c) En el Suelo Apto para Urbanizar, serán los Planes Parciales los que determinen los plazos, siendo, en su defecto, de 4 años, a contar desde la aprobación definitiva de los Planes Parciales, por el pleno de la corporación el dia 28 SET. 1995, Agost a de 1995, El Secretario

contar desde la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

4. Una vez adquirido el derecho a edificar, mediante el otorgamiento de la preceptiva licencia, ésta deberá fijar el plazo para la adquisición del derecho a la edificación o conclusión de las obras, que, en su defecto, será de 2 años.

Si transcurrido un año desde el otorgamiento de la licencia, las obras no se hubieran iniciado, estuvieran paralizadas durante un plazo de seis meses o no se hubieran finalizado en los plazos fijados por causas imputables al promotor, la licencia quedará caducada y, por tanto, extinguido el derecho a edificar por incumplimiento de los plazos, debiéndose, a tal fin, hacer declaración formal de la caducidad.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fue aprobado por el pleno de la corporación el día ..... 28 SET. 1995

Agost a ..... de ..... 29 SET. 1995 de 1.9.  
El Secretario



## CAPITULO 2º: INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO

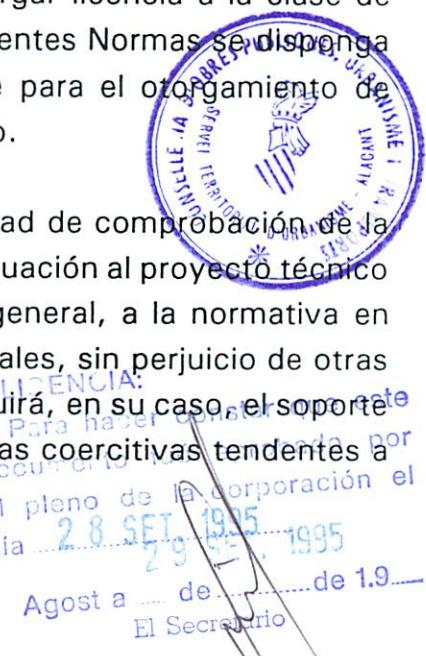
### Art. 17 Conceptos generales

1. El control municipal sobre las actuaciones de ejecución de los planes y proyectos urbanísticos se ejercerá mediante las licencias, la inspección urbanística y las órdenes de ejecución o suspensión.
2. Las licencias constituyen el acto administrativo que expresa la adecuación de determinadas actuaciones, plasmadas en proyectos técnicos o en la documentación requerida al efecto, a la normativa urbanística vigente.

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

Estarán sujetos a licencia, además de los actos expresamente señalados en las presentes Normas Urbanísticas, los relacionados en el art. 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística, tanto si se realizan por personas o entidades públicas o privadas. Cuando se trate de actuaciones municipales, se requerirá autorización o aprobación de las mismas por el mismo órgano que tenga competencia para otorgar licencia a la clase de actividad correspondiente. Salvo que en las presentes Normas se disponga expresamente otra cosa, el órgano competente para el otorgamiento de licencias será la Comisión Municipal de Gobierno.

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



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

#### Art. 18 Licencias para actuaciones de acondicionamiento del suelo

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

2. Las parcelaciones urbanísticas son las divisiones de fincas en lotes menores. Cuando una parcelación dé como resultado la formación simultánea de dos o más nuevas fincas, requerirá licencia municipal, para lo cual se presentará proyecto donde se haga constar de forma correlacionada técnica y jurídicamente las situaciones actuales y resultantes de tales fincas.

No se podrán realizar parcelaciones urbanísticas que den como resultado parcelas no edificables según las condiciones establecidas en estas Normas Urbanísticas.

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

Se requerirán proyecto técnico y dirección facultativa, salvo que vengan incluidos en un proyecto de obras reglamentariamente aprobado, para los movimientos de tierras que se realicen sobre parcelas de extensión superior a 1 Ha, los que alcancen un volumen superior a ~~1 Hm<sup>3</sup>~~ a los que requieran explosivos.

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en este artículo, requerirán Estudio

  
 Para hacer constar que este  
 documento fué aprobado por  
 el Jefe de la Corporación el  
 día 28.3.1995  
 Agost a 29 de Sept. 1995  
 El Secretario

de Impacto Ambiental y la correspondiente declaración favorable las actuaciones relacionadas en la Ley 2/1.989 de Impacto Ambiental de la Comunidad Valenciana y en su Reglamento de 15 de octubre de 1.990 y las exigidas por la Ley 4/1992 sobre el Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

5. Las licencias para actuaciones de acondicionamiento de suelo se otorgarán por Decreto del Alcalde.

#### **Art. 19 Licencias para actuaciones de edificación**

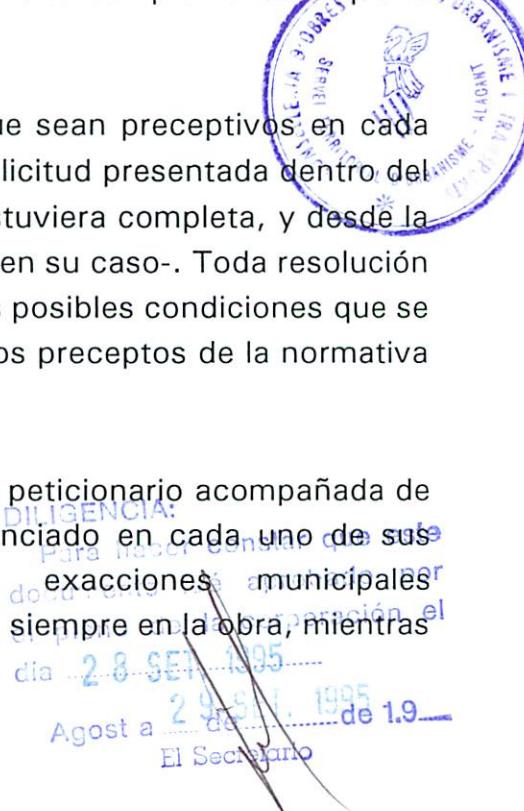
1. Las obras de nueva edificación, de restauración y consolidación y de demolición, requerirán la obtención de licencia de obra mayor, que se ajustará al siguiente procedimiento:

A - La solicitud de licencia se hará mediante instancia dirigida al Alcalde, acompañada de 2 ejemplares del proyecto correspondiente, firmado por facultativo autorizado y visado por el Colegio Profesional respectivo. Cuando el proyecto deba ser conocido por otros organismos en razón de la índole de su contenido, se acompañarán ejemplares adicionales del mismo.

La documentación mínima será la establecida en el artículo 14.b de las presentes Normas Urbanísticas, así como la complementaria que de fuese de aplicación por la normativa vigente.

B - El Alcalde recabará los informes que sean preceptivos en cada caso y la Comisión de Gobierno resolverá la solicitud presentada dentro del plazo de 2 meses desde su presentación -si estuviera completa, y desde la subsanación de los reparos correspondientes, en su caso-. Toda resolución denegatoria deberá ser motivada, así como las posibles condiciones que se impongan en la licencia, con la expresión de los preceptos de la normativa en vigor que se entiendan de aplicación.

C - La licencia municipal se entregará al peticionario acompañada de un ejemplar del proyecto debidamente diligenciado en cada uno de sus documentos, y previo abono de las exacciones Municipales correspondientes. Dicho ejemplar deberá estar siempre en la obra, mientras



dure ésta, a disposición de los inspectores autorizados por el Ayuntamiento.

Cuando se trate de obras de nueva planta, la licencia podrá otorgarse con el proyecto básico, pero será preceptiva la presentación del proyecto de ejecución con carácter previo al comienzo de las obras.

2. Las obras de nueva planta de pequeña entidad, las de acondicionamiento y mantenimiento, requerirán la obtención de licencia de obra menor, que se ajustará al siguiente procedimiento:

A - Se presentará una solicitud al respecto, suscrita por el promotor y por el profesional que vaya a responsabilizarse de su ejecución, con indicación de forma precisa del emplazamiento, la clase y características de las obras a realizar y el presupuesto estimado de las mismas.

B - El Alcalde, previos los informes oportunos, resolverá por Decreto la solicitud dentro del plazo de un mes desde su presentación -si la documentación presentada fuese completa y suficiente, y desde la subsanación de los reparos correspondientes, en su caso-.

3. En el Suelo No Urbanizable, las obras de nueva edificación que requieran licencia de obra mayor, previamente a la obtención de la preceptiva licencia municipal, deberán tramitarse con procedimientos distintos, según se trate de: obras, instalaciones y servicios públicos; usos, actividades y aprovechamientos sujetos a autorización; usos y aprovechamientos en suelos de especial protección; y actividades sujetas a previa declaración de interés comunitario, según se indica en el art. 46.2.D) de las presentes Normas Urbanísticas y con arreglo a lo dispuesto en la Ley 4/1992, de la Generalitat Valenciana, sobre el suelo no urbanizable.

4. Al término de cualquier obra mayor y antes de ponerla en uso, deberá solicitarse del Ayuntamiento licencia de primera ocupación, que se concederá por la Comisión Municipal de Gobierno, previa inspección técnica y comprobación de que la obra se ajusta al proyecto aprobado y de que se han cumplido las condiciones impuestas en la licencia de edificación.

Para hacer constar que este  
documento fué aprobado por  
el pleno de la corporación el  
día 28 SET 1995

Agost a 20 de 1995  
El Secretario

## Art. 20 Licencias para actividades e instalaciones

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

2. La solicitud de licencia se hará mediante instancia dirigida al Alcalde, acompañada de 2 ejemplares del proyecto correspondiente, firmado por facultativo autorizado y visado por el Colegio Profesional respectivo. Cuando el proyecto deba ser conocido por otros organismos en razón de la índole de su contenido, se acompañarán ejemplares adicionales del mismo.

La documentación mínima será la establecida en el artículo 14.c de las presentes Normas Urbanísticas, así como la complementaria que le fuese de aplicación por la normativa vigente.

3. Para la obtención de licencia de actividades e instalaciones, se observará lo dispuesto en la Ley 3/1.989 de Actividades Calificadas de la Comunidad Valenciana, así como los requisitos establecidos en la normativa específica que pueda ser de aplicación en razón de las características de la actividad.

4. La obtención de la licencia para actividades o instalaciones será requisito previo o simultáneo para el otorgamiento de licencia de obras.

No podrán otorgarse licencias provisionales de usos, actividades o instalaciones, salvo en el supuesto contemplado en el art. 136 de la Ley del Suelo.

5. Sin perjuicio de lo dispuesto en este artículo, requerirán Estudio de Impacto Ambiental y la correspondiente declaración favorable, las actuaciones relacionadas en la Ley 2/1.989 de Impacto Ambiental de la Comunidad Valenciana y en su Reglamento de 15 de octubre de 1.990 y las exigidas por la Ley 4/1992 sobre el Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

6. Las licencias para actividades e instalaciones se otorgarán por Decreto del Alcalde.

### DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fué aprobado por el pleno de la corporación el día 28 SET 1995  
 Agosto de 1995  
 El Secretario

## Art. 21 Caducidad de las licencias

1. Las licencias caducarán al año de su otorgamiento, si durante dicho plazo no se hubieran comenzado las obras o actividades objeto de las mismas y se hubieran desarrollado de forma ininterrumpida al menos durante el período de un mes. También caducarán si, una vez comenzadas, estuvieran paralizadas por causas imputables al promotor durante un plazo de 6 meses.

2. La caducidad de las licencias deberá ser declarada por la Comisión Municipal de Gobierno y notificada al promotor, constructor y técnico director de las obras.

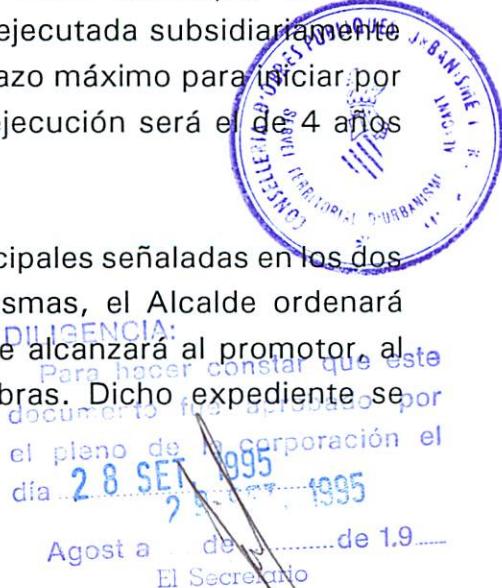
La nueva petición de licencia, que en su caso se formule, se atendrá a la normativa urbanística vigente en el momento de esta nueva solicitud y devengará íntegramente las exacciones municipales correspondientes.

## Art. 22 Infracciones urbanísticas

1. Los actos de edificación y uso del suelo susceptibles de licencia que se realicen sin ésta o sin ajustarse a las determinaciones de la misma, serán suspendidos inmediatamente por el Alcalde.

2. Durante los 2 meses siguientes a la orden de paralización, el promotor habrá de solicitar la legalización pretendida. De no solicitarla, o si la obra no fuera legalizable, el Ayuntamiento ordenará la demolición o, en su caso, el cese definitivo de la actividad. Si esta orden municipal no fuese cumplida por el promotor de la actuación, será ejecutada subsidiariamente por medios municipales y a costa de aquél. El plazo máximo para iniciar por parte del Ayuntamiento estas actuaciones de ejecución será el de 4 años desde la total terminación de la obra.

3. Paralelamente a las actuaciones municipales señaladas en los dos apartados anteriores, y sin perjuicio de las mismas, el Alcalde ordenará incoar expediente de infracción urbanística, que alcanzará al promotor, al profesional director y al constructor de las obras. Dicho expediente se



tramitará y sancionará, en su caso, de acuerdo con lo dispuesto en el Título II del Reglamento de Disciplina Urbanística.

## Art. 23 Vallas publicitarias

1. La publicidad exterior que se lleva a cabo mediante la fijación de carteles a elementos o instalaciones estables (vallas publicitarias, carteleras, paneles o similares) se regulará por las determinaciones del presente artículo, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica que, en cada caso, les sea de aplicación.

2. En el medio rural -Suelo No Urbanizable y Suelo Apto para Urbanizar- se prohíbe la publicidad exterior.

En las márgenes de las carreteras, entendiendo a estos efectos por márgenes las zonas de dominio público, servidumbre y afección definidas en la Ley de Carreteras, se permiten únicamente los carteles que tengan un carácter informativo -como la denominación de establecimientos-, carteles indicativos o de anuncio de servicios útiles a los usuarios de la carretera.

3. En el Suelo Urbano en la modalidad a que se refiere el presente artículo, se prohíbe expresamente la colocación de vallas publicitarias.

4. La autorización municipal para la colocación de estas vallas publicitarias se otorgará por un año, con la condición de limpieza y desmontaje de la instalación a cargo del solicitante, que será el responsable de su seguridad. Transcurrido dicho año, caducará la licencia sin necesidad de pronunciamiento expreso municipal, debiendo solicitar una nueva autorización para su renovación. La autorización, además de por el transcurso del tiempo, caducará cuando se otorgue licencia de edificación, en el caso de solares, o cuando se incumplan las condiciones de mantenimiento, limpieza o aquellas otras que hubiese impuesto el Ayuntamiento.

5. A los efectos del presente artículo, se consideran autores de la instalación de las vallas publicitarias y demás elementos que esta empresa publicitaria y al propietario del terreno o edificio, si cuando media su consentimiento.



### TITULO III

#### CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO

##### DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fué aprobado por el pleno de la corporación el día **28 SET 1995**

Agost a **20 SET 1995**  
El Secretario

## CAPITULO 1º: CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

### Art. 24 Concepto y alcance

1. Las determinaciones del presente Capítulo regulan las exigencias mínimas que deben reunir las edificaciones, tanto en su conjunto como en los diversos elementos que las integran, de forma que puedan satisfacer adecuadamente las necesidades del individuo y de la sociedad.
2. Estas determinaciones tienen un carácter general y serán de aplicación en las obras de nueva planta y en las obras que se realicen en edificaciones existentes, por ampliación, reforma o adecuación de sus condiciones de habitabilidad a las mínimas exigibles.
3. Las condiciones generales de la edificación, según los aspectos que regulen, se dividen en: condiciones de los parámetros generales de edificabilidad, condiciones espaciales, condiciones de seguridad, condiciones de salubridad y condiciones de las dotaciones.
4. Las condiciones espaciales, de seguridad, de salubridad y de las dotaciones corresponden, básicamente, a las establecidas en las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, aunque se haya ampliado la aplicación de alguno de los parámetros en ella establecidos a otros usos distintos al de la vivienda. Cualquier modificación de estas Normas se entenderá modificada lo aquí establecido en igual cuantía, sin que ello suponga modificación de estas Normas Urbanísticas.

#### DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fué aprobado por el pleno de la corporación el dia 28 SET 1995

Agost a 29 SET 1995 de 1.9  
El Secretario

## Art. 25 Condiciones de los Parámetros generales de edificabilidad

1. Son aquellas que se refieren a los aspectos de ubicación e integración de la edificación en su entorno, tanto rural como fundamentalmente urbano, a fin de conseguir una adecuada imagen ambiental.

2. **Parcela** es la unidad territorial susceptible de un uso pormenorizado y de titularidad común. Para poder albergar en ellas la edificación deberán cumplir las condiciones derivadas del Régimen Urbanístico del suelo establecidas en el Título I, Capítulo 1º y las condiciones de uso y parámetros mínimos de las Condiciones particulares de la edificación y uso del suelo determinadas en el Título IV de las presentes Normas Urbanísticas.

3. Las **alineaciones** oficiales exteriores o de fachada son las señaladas en el Plano de Alineaciones y establecen el límite que separa los suelos destinados a viales y espacios libres públicos de las parcelas edificables. La longitud de los chaflanes señalados en el Plano de Alineaciones será de 3'00 m.

Las alineaciones interiores o de parcela delimitan el área de parcela susceptible de ser ocupada por la edificación de la que sólo puede ser destinada a espacio libre de parcela, pudiendo venir referida a la planta baja o a todas las plantas de piso.

Los retranqueos son las condiciones de separación de la edificación respecto a la alineación oficial, linderos u otras edificaciones próximas.

4. La **ocupación** de la parcela es el parámetro que determina la superficie de la misma que puede ser edificada respecto a la total. Se entiende como superficie ocupada la proyección de los planos de fachada sobre el plano horizontal.

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

6. La **altura máxima** de la edificación fija los parámetros que deben

ser cumplidos por toda edificación. Pueden venir expresados por el número máximo de plantas, que comprende la planta baja más las plantas de piso, y por la altura de cornisa, que es la distancia vertical, expresada en metros, entre la cota de la rasante oficial y la correspondiente a la cara inferior del forjado de la última planta, o bien de ambas formas.

El número máximo de plantas para cada una de las distintas zonas viene definido en el Título IV, Condiciones particulares de la edificación y uso del suelo, de las presentes Normas Urbanísticas, pudiendo venir expresado bien gráficamente, en el Plano de Calificación del Núcleo Urbano, o bien mediante cuantificación numérica del número de plantas.

La altura máxima de cornisa, en relación al número de plantas, es la siguiente:

- Para 2 plantas, una altura de cornisa de 7'00 m
- Para 3 plantas, una altura de cornisa de 10'00 m
- Para 4 plantas, una altura de cornisa de 13'00 m
- Para 5 plantas, una altura de cornisa de 16'00 m

La altura de cornisa se medirá en el punto medio de la fachada o fachadas. Cuando la rasante tenga una fuerte pendiente, se fraccionará la edificación en varios cuerpos, de forma que en cualquier punto de la fachada no existan diferencias superiores a 1'50 m de la fijada como altura máxima de cornisa.

El número máximo de plantas fijadas gráficamente en el plano de Calificación del Núcleo Urbano corresponde a las plantas máximas autorizadas en el tramo de la calle correspondiente. El fondo a que debe aplicarse la altura máxima será el correspondiente a la parcela, excepto cuando se trate de una parcela que dé a calles opuestas, en cuyo caso el fondo de la edificación de mayor altura no podrá sobrepasar la mitad del fondo de la parcela. Cuando se trate de parcelas en esquina a dos calles de distintas alturas máximas, la edificación de la calle de mayor altura podrá continuarse por la de menor altura hasta 3'00 m antes de la medianería, en una longitud no superior al ancho de la calle donde se permite menor número de plantas y con un máximo de 15'00 m.

Por encima de la altura máxima autorizada se permiten: elementos de seguridad y ornamentales (cubiertas inclinadas, antepechos, etc.), elementos de circulaciones verticales (cajas de escalera y ascensores), instalaciones técnicas de la edificación (depósitos, cuartos de maquinaria, chimeneas, antenas, etc.) e incluso trasteros vinculados a las viviendas, siempre que éstos estén integrados al diseño de la cubierta y no sobrepasen

una superficie de 5 m<sup>2</sup> por vivienda.

Las vertientes de la cubierta de la edificación no podrán sobrepasar una pendiente máxima del 40%, medida a partir de la cara superior exterior del último forjado.

Las construcciones o instalaciones permitidas, siempre que sea posible, y los trasteros, en cualquier caso, no podrán sobresalir de un plano inclinado a 45º a partir de la línea de cornisa.

7. Las **entreplantas** o altillos en planta baja, entendiendo por tales aquellos cuyo uso no está vinculado al de la planta baja y su acceso se realiza exclusivamente desde ella, quedan prohibidos para los locales comerciales, aunque se autorizan para los locales industriales.

Las alturas libres mínimas serán de 2'50 m para la planta baja y de 2'20 m para la entreplanta o altillo.

8. **Elementos salientes** son los que sobresalen del paramento de fachada hacia el exterior, estando dispuestos en voladizo sobre ella.

Como norma general, sin perjuicio de lo establecido en las condiciones particulares de estas Normas Urbanísticas o lo que puedan establecer otros instrumentos de planeamiento, se permiten los vuelos de elementos edificatorios sobre el viario o espacio libre público en las condiciones que se indicarán más adelante. Se prohíben todo tipo de vuelos, a excepción de cornisas o aleros y molduras o impostas, sobre las alineaciones o dimensiones mínimas de los patios de luces.

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

Cuando la edificación sea abierta o aislada, los elementos salientes que se dispongan sobre los espacios libres de parcela podrán hacerlo libremente. En el caso de existencia de condiciones de retranqueo o separación entre bloques, no se podrá disponer sobre ellos ningún tipo de vuelo, a excepción de cornisas o aleros y molduras o impostas.

Según las características de los elementos salientes, cabe distinguir las siguientes clases:

a) Elementos constructivos propios de la edificación. Como normas generales, estos elementos guardarán una altura libre mínima respecto a la

ILICENCIAS:  
constar que este  
se ha apropiado por  
el pleno de la corporación  
el día .....  
Agosto de ..... de 1.9.....  
El Secretario

acera o rasante de 3,60 m a excepción de las marquesinas de acceso a locales, cuya altura mínima podrá ser de 3,00 m, y se dispondrán de forma que queden dentro del plano de 45º respecto al plano de fachada, a partir del eje de las medianerías laterales, sin que en ningún caso pueda ser menor esta separación de los linderos de 0'60 m, excepto cornisas, aleros, molduras o similares.

Las limitaciones establecidas respecto a los vuelos máximos son las siguientes:

- Las construcciones avanzadas de cuerpos cerrados y miradores tendrán un vuelo máximo del 5% del ancho de la calle, sin sobrepasar en ningún caso 1'00 m. de profundidad ni el ancho de la acera menos 30 cm, ni una longitud superior al 50% de la longitud de la fachada.
- Las terrazas tendrán, igualmente, un vuelo máximo del 5% del ancho de la calle, sin sobrepasar 1'00 m de saliente, ni el ancho de la acera menos 30 cm, no estando limitada su longitud.
- Los balcones tendrán un vuelo máximo del 5% del ancho de la calle, sin exceder de 60 cm..
- Las cornisas y aleros podrán tener vuelos de hasta 30 cm. más que el resto de los vuelos máximos autorizados a lo largo de toda la longitud de la fachada.
- El resto de elementos ornamentales (molduras, impostas, etc.), tendrán un vuelo máximo de 15 cm.

En edificios que den a más de una calle, el vuelo máximo de los elementos salientes será el correspondiente a cada una de las calles a las que diera, y en edificios situados en plazas, se tomará como vuelo máximo en las fachadas recayentes a éstas el 10% del ancho de la calle de mayor anchura de las que accedan a ella, sin sobrepasar en ningún caso 1'00 m de profundidad, con la limitación de longitudes establecidas en el párrafo anterior para cada tipo de elemento saliente.

A nivel de planta baja no está permitido sobrepasar la alineación oficial exterior o de fachada con cuerpos avanzados, peldaños, escaparates, molduras, aparatos de aire acondicionado o cualquier otro elemento que perturbe la circulación del peatón por la acera o pueda causarle molestias.

b) Los elementos superpuestos a las edificaciones son las marquesinas, portadas, toldos, muestras y banderines. Como normas generales, estos elementos guardarán una altura libre mínima respecto a la acera o rasante de 2'50 m., excepto los toldos, en cuyo caso ésta puede ser

de 2'20 m., con un vuelo máximo de 2'50 m, y se dispondrán de forma que queden dentro del plano de 45º respecto al plano de fachada, a partir del eje de las medianerías laterales, sin que en ningún caso pueda ser menor esta separación de los linderos de 0'45 m.

Las limitaciones establecidas respecto a los vuelos máximos son las siguientes: Las marquesinas, portadas y toldos no podrán sobrepasar de un vuelo igual al ancho de la acera menos 30 cm para aceras menores de 2'00 m y disminuido en 60 cm para las superiores a 2'00 m de ancho; las muestras tendrán un vuelo máximo de 15 cm y los banderines tendrán un vuelo máximo del 10% del ancho de la calle sin sobrepasar en ningún caso 1'20 m de profundidad ni el ancho de la acera menos 30 cm.

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

c) Elementos técnicos de instalaciones o canalizaciones. No podrán sobresalir más de 30 cm sobre el paramento de fachada, salvo que se encuentren dentro de terrazas o marquesinas en planta baja. La altura mínima respecto a la acera o rasante será de 2'20 m.

Todos estos elementos deberán integrarse en la composición de la fachada en las necesarias condiciones de ornato y seguridad.

9. Las **medianerías** visibles desde la vía pública se mantendrán en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad y ornato, debiendo tener un color de la misma tonalidad que el predominante en la fachada.

Cuando como consecuencia de obras de nueva edificación resultasen medianerías que por aplicación de las Normas Urbanísticas quedaran vistas, éstas deberán ser tratadas en su composición y materiales de manera semejante a las fachadas de la edificación.

## Art. 26 Condiciones espaciales

1. Son aquellas que se refieren a los aspectos dimensionales de los elementos comunes de la edificación, garantizandos los mínimos necesarios para cumplir adecuadamente su función.

Este documento fué aprobado por el pleno de la corporación el día 29 SET 1995

Agosto de 1995  
El Secretario

2. El acceso a toda edificación se realizará desde vía pública o espacio público. Este acceso puede ser directo, cuando la puerta de acceso de la edificación recae a la vía pública o espacio público, o indirecto, cuando entre dichos espacios públicos y la puerta de acceso de la edificación el recorrido se realice a través de espacio libre de parcela.

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

Todo local tendrá resuelto su acceso desde el exterior en condiciones adecuadas para el uso a que se destine. Cuando el acceso a los locales se realice desde elementos comunes del edificio en que se ubique, estos elementos comunes, que deberán estar dimensionados con arreglo a su función, tendrán su acceso directo o indirecto a la vía pública o espacio libre público.

En los elementos comunes de circulación del edificio no se permitirá el ejercicio de ningún tipo de actividad ni uso privativo; no podrán abrirse a ellos mostradores, ventanillas ni instalaciones similares de los locales contiguos.

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

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

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

c) Zaguán. Podrá inscribirse un círculo de 1'50 m. de diámetro hasta el arranque de escalera y ascensores, en su caso.

d) Pasillos. Tendrán un ancho mínimo de 1'20 m. y una altura libre de 2'40 m. como mínimo.

e) Escalera. Los tramos de escalera deberán cumplir las siguientes condiciones:

DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este documento ha sido presentado ante el pleno de la corporación el día 18 de Agosto de 1995  
Agosto a 21 de 1995  
El Secretario

- Ancho mínimo de tramo: 1 m.
- Huella mínima: 0'27 m.
- Tabica máxima: 0'19 m.

El número máximo de tabicas por tramo será de 16.

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

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

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

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

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

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

h) Supresión de barreras arquitectónicas. En edificios de viviendas colectivas, los espacios de circulación interior y acceso cumplirán las dimensiones y diseño contenidas en la Orden Ministerial del MOPU de 3 de abril de 1.980 (B.O.E. de 18 de abril) y Orden de la C.O.P.U.T. de la Comunidad Valenciana de 28 de junio de 1.989 (D.O.I.G.V. de 17 de julio).

4. Los patios del edificio pueden considerarse interiores o exteriores,

Para hacer constar que este  
documento ha sido aprobado por  
el pleno de la corporación el  
día 28 SET 1995

según estén contenidos dentro del volumen del edificio o estén situados en la fachada del mismo.

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

Todo patio debe cumplir las dimensiones siguientes:

a) Patios interiores. Los patios interiores, en función de la heterogeneidad de usos a los que sirven, contarán con unas dimensiones mínimas para garantizar la menor interferencia de usos, dentro de los límites de las exigencias de salubridad. Se establecen cuatro tipos de patios:

- Tipo 1. Estos patios podrán servir simultáneamente a cualquier tipo de habitación o espacio común, incluido el estar. En el caso de servir al estar, los paramentos de estos patios deberán tener tratamiento de fachada en su diseño y construcción, y serán utilizables como espacio comunitario.

- Tipo 2. Estos patios podrán servir simultáneamente a cualquier tipo de habitación o espacio común, excepto al estar.

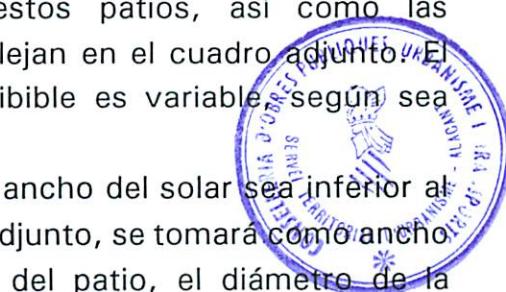
- Tipo 3. Estos patios podrán servir a las mismas habitaciones que los del tipo 2, no permitiéndose que a ellos recaigan simultáneamente cocinas y dormitorios.

- Tipo 4. estos patios podrán servir únicamente a baños, aseos, lavaderos y a espacios comunes del edificio.

Las dimensiones que definen estos patios, así como las habitaciones a los que pueden servir, se reflejan en el cuadro adjunto. El diámetro mínimo de la circunferencia inscribible es variable, según sea vivienda plurifamiliar o unifamiliar.

En los patios de tipo 1, cuando el ancho del solar sea inferior al diámetro obtenido por aplicación del cuadro adjunto, se tomará como ancho del patio el del solar y como profundidad del patio, el diámetro de la circunferencia obtenido.

En edificios de una o dos viviendas por planta, situados en solares de reducidas dimensiones en comparación con su altura edificable, los patios quedarán exentos del cumplimiento de las dimensiones mínimas especificadas en el cuadro adjunto, si existe una imposibilidad material de realizar una distribución racional en planta de las viviendas, debido a la desproporción existente entre la superficie mínima del patio exigible, según esta normativa, y la superficie del solar.



## DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS PATIOS SEGÚN TIPOS

Tipo de patio	E est	D dor	K coc	C com	B (baño) L (lav.) y espacios comunes	Diámetro mínimo de la circunferencia inscribible en metros		
						Según altura H de patio	Valor mínimo en viv./local pluri./uni.	
1	SIRVE			0,60 H		6,00/4,00		
2	NO	SIRVE			0,30 H		3,00/2,00	
3		Uno u otro	SIRVE			0,25 H		
4		NO		SIRVE		0,20 H		
							2,00/1,50	

b) Patios exteriores. Se consideran como tales aquellos cuya profundidad respecto a la línea de fachada sea superior a 1'50 m. La dimensión de la embocadura será igual o mayor que 0'60 la altura del patio y nunca inferior a 6'00 m. La profundidad no será mayor de la altura de la edificación ni de vez y media la embocadura.

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

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

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

\*

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

6. Los **aparcamientos** privados o públicos que se proyecten observarán las reglas siguientes:

a) Obligatoriedad. Todo edificio de nueva planta que se construya deberá prever una dotación de plazas de aparcamientos en razón de una plaza por cada vivienda, local comercial o por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida destinada a otros usos terciarios. Cuando tales aparcamientos se dispongan en sótanos, el número total de plazas podrá reducirse hasta un 20% si su aplicación integral hubiera de dar lugar a la construcción de una planta de sótano más.

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

- Cuando se trate de obras de nueva edificación que tengan su acceso a través de vías cuyas características físicas o funcionales desaconsejen la previsión de aparcamientos. Dentro de este criterio se considera la zona denominada Centro Histórico (CH), por lo que todas las edificaciones que en éste se realicen estarán excluidas de la obligatoriedad de plazas de aparcamiento.

- En la zona de Ensanche (EN), cuando las dimensiones de la parcela sean tan reducidas que sea imposible dotarla de las plazas de aparcamiento obligatorias.

- Cuando haya imposibilidad de realizar sótanos por afectar a infraestructuras generales que no puedan ser desviadas o por otras causas muy justificadas.

En cualquier caso, la imposibilidad de cumplir la obligatoriedad de reserva de plazas de aparcamiento deberá justificarse adecuadamente.

b) Localización. Las plazas de aparcamiento podrán estar ubicadas en planta baja o sótanos en edificios destinados a vivienda o usos terciarios situados en zonas de edificación en manzana cerrada; en edificaciones

PARA HACER CONSTAR QUE ESTE  
DOCUMENTO FUÉ APROBADO POR  
EL PLENO DE LA AYUNTAMIENTO EL  
DÍA 29 SET. 1995  
Agosto de 1995  
El Secretario

subterráneas, edificaciones construidas a tal fin o en espacios libres de parcela y en edificio exclusivo.

El acceso del aparcamiento vendrá señalado expresamente en el proyecto de obras de edificación correspondiente o, en caso contrario, deberá ser objeto de autorización municipal expresa. Los vados podrán ser condicionados, modificados o denegados por el Ayuntamiento en base a condicionamientos de tráfico, respeto al arbolado existente o falta de utilidad respecto al bien público.

c) Diseño Se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

- Zaguán: será independiente funcionalmente del acceso de vehículos.

- Acceso de peatones: en aparcamientos se dispondrá de un acceso peatonal independiente de la rampa de acceso de vehículos. Cuando este acceso se realice por rampa o escalera, estas cumplirán lo especificado en el apartado 3 de este artículo referente a circulaciones horizontales y verticales del edificio.

- Huecos de acceso: La anchura mínima de huecos de acceso y mesetas cumplirá con las siguientes limitaciones:

- \* En calles de anchura igual o superior a 12 m, será de 3'00 m
- \* En calles de anchura inferior a 12 m, será de 4'00 m.

- Rampa: cumplirá con las siguientes limitaciones:

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

- Distribución interior: cumplirá las siguientes limitaciones:

- \* Altura libre: 2'20 m.
- \* Número máximo de plazas: no mayor que la superficie útil total en m<sup>2</sup> (incluyendo aceras, pasillos maniobra, etc.) dividida por 20 m<sup>2</sup>.
- \* Dimensión mínima por plaza: 2'20 x 4'50 m. de anchura y longitud, libres de soportes estructurales.
- \* Ancho de calle mínimo: 3'00 m.
- \* Radio de giro mínimo en el eje: 4'50 m.
- \* Sólo se tendrá que hacer maniobra para estacionar el vehículo, dejando para ello un espacio libre en el frente de la placa de la corporación el día ..... 28 SET 1995

Agosto de 1995 de 1.9.  
El Secretario

plaza de al menos 4'50 m x 2'20 m.

- Garajes en viviendas unifamiliares: en viviendas unifamiliares se cumplirán las condiciones de diseño anteriores con las siguientes modificaciones:
  - \* Meseta: Superficie mínima 2'70 x 2'50 m. Pendiente máxima del 6%.
  - \* Hueco de acceso mínimo: 2'70 m.
  - \* Superficie mínima de garaje: 14 m2.
  - \* Dimensiones mínimas: 2'55 x 4'80 m (anchura y longitud).
- Iluminación: en aparcamientos, la iluminación artificial se efectuará exclusivamente mediante lámparas eléctricas conforme al REBT.
- Ventilación: La evacuación de gases del interior del aparcamiento se efectuará siguiendo alguno de los siguientes sistemas:
  - \* Ventilación natural: ésta se producirá a través de huecos abiertos al exterior o a patios interiores de uso exclusivo a los que no recaigan huecos de otros locales o viviendas. La superficie mínima de ventilación será de un metro cuadrado de hueco por cada 200 metros cuadrados de superficie de aparcamiento, y los huecos se situarán de forma que se produzca ventilación cruzada. En el caso de ventilar a fachada o a patios de manzana, los huecos de ventilación estarán separados suficientemente de cualquier hueco de viviendas u otros locales, para evitar interferencias entre ellos.
  - \* Ventilación mecánica: realizada por medios mecánicos garantizando la renovación del aire viciado del interior con un caudal mínimo de 250 m<sup>3</sup>/hora por plaza de aparcamiento. Los conductos de extracción serán exclusivos del aparcamiento, no pudiendo conectarse a ellos otro tipo de locales o viviendas.
- Protección contra el fuego: Los aparcamientos cumplirán las condiciones de protección contra incendios de la NBE-CPI.

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fué aprobado por el pleno de la corporación el día 28 SET 1995

Agosto de 1995  
El Secretario

## Artículo 27 Condiciones de seguridad

1. Son aquellas que protegen el espacio habitable de peligros derivados de causas naturales y humanas, de riesgos derivados de las instalaciones, etc.

2. La **seguridad contra la caída** deberá ser tenida en cuenta en el diseño de antepechos y barandillas. para lo cual se deberán observar los condicionamientos siguientes:

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

b) En elementos comunes de edificio, balcones, terrazas, espacios con desniveles bruscos de altura superior a 0'70 m, escaleras, rampas, etc., estarán protegidos por barandillas o antepechos con las siguientes características:

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

- Resistir un empuje horizontal de 100 Kg/ml.

- Su diseño no permitirá el paso entre sus huecos de una esfera de diámetro mayor de 0'12 m, ni será escalable.

3. Para la **seguridad contra el fuego**, el edificio cumplirá las condiciones de protección contra incendios conforme a lo especificado en la NBE-CPI.

4. Para la **seguridad contra el rayo**, los edificios dispondrán de pararrayos, en las condiciones determinadas por la normativa vigente y según los criterios de diseño y cálculo de la NTE-IPP.

5. Para la **seguridad contra riesgos de las instalaciones** del edificio, éstas contarán con las suficientes medidas de seguridad en cuanto a su ubicación, disposición, accesibilidad, comportamiento, etc., reflejadas en sus normas específicas y en las normas básicas de la edificación.

## Art. 28 Condiciones de salubridad

1. Son aquellas que hacen el espacio habitable adecuado sensorialmente a la vida humana, con unos mínimos de confort.

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

a) La iluminación de una pieza por medios naturales se entiende resuelta cuando posee huecos recayentes al exterior, cerrados con material translúcido, dotados o no de carpintería, en la proporción que se determine en cada caso.

b) La iluminación natural de la escalera de edificios de más de un local deberá contar con un mínimo de 1 m<sup>2</sup> por planta y en todas las plantas excepto la baja. Esta no se producirá a través de balcones o terrazas de uso privado.

La iluminación cenital será admisible hasta cuatro plantas, debiendo quedar un hueco central libre en toda la altura de la escalera, en el que se pueda inscribir un círculo de 1'10 m de diámetro, y tendrá una superficie translúcida superior a 2/3 de la superficie en planta de la escalera.

c) La iluminación artificial deberá realizarse mediante energía eléctrica, de forma que para una pieza habitable quede garantizada una iluminación de 50 lux, en un plano horizontal a 1 m de altura sobre el pavimento, y para las zonas comunes de edificio un nivel mínimo de iluminación de 40 lux.

3. La **ventilación** de las piezas habitables y de las escaleras se garantizarán de forma natural. Se exceptúan aquellas que, por las características específicas del uso a que se destinan, requieran ser cerradas, en las que la ventilación podrá resolverse exclusivamente por medios mecánicos.

a) La ventilación de una pieza de forma natural se entiende resuelta cuando dispone de huecos, dotados de carpintería que posibilita su apertura y control, recayentes al exterior en proporción de 1 m<sup>2</sup> de hueco practicable

por cada 20 m<sup>2</sup> de superficie.

b) La ventilación de la escalera de un edificio es natural o directa cuando tiene sus huecos de iluminación practicables, al menos, en la sexta parte de la superficie mínima de iluminación definida anteriormente, no produciéndose a través de balcones o terrazas de uso privado.

En caso de iluminación cenital, deberá existir una ventilación perimetral en el encuentro del acristalamiento con la caja de escalera.

c) La renovación forzada garantizará, en locales de baja demanda de ventilación, un mínimo de 0'5 renovaciones por hora y, en locales de alta demanda de ventilación, un caudal continuo de 10 litros por segundo.

Cuando en una pieza se desarrolle combustiones que originen gases, se dispondrán conductos de evacuación de las mismas de forma independiente de los conductos de ventilación y con la capacidad adecuada para cada caso.

d) Como soluciones alternativas a los conductos de ventilación se admiten las siguientes:

- Los baños y aseos podrán ventilar mediante patinillos de dimensiones mínimas 1'20 x 0'80 m, que serán registrables para su limpieza y mantenimiento y que servirán a un máximo de ocho plantas.

- La ventilación mecánica por conductos verticales independientes hasta cubierta, para cada baño o aseo de cada vivienda, con los requisitos de la normativa exigencial.

4. Las condiciones de aislamiento acústico y térmico serán las establecidas en las NBE-CA y NBE-CT respectivamente y demás disposiciones de obligada observancia.

## Art. 29 Condiciones de dotación

1. Son aquellas que regulan las exigencias que deben reunir las dotaciones y servicios de la edificación para posibilitar y favorecer la función o actividad que en ella se desarrolla.

Como norma general, toda edificación deberá reunir los servicios mínimos siguientes: abastecimiento y distribución interior de agua potable,

abastecimiento y distribución interior de energía eléctrica e instalación de evacuación de aguas residuales. Excepcionalmente se podrá autorizar otra dotación alternativa o eximir de alguna de ellas cuando resulte manifiestamente innecesaria para la actividad que se desarrolle en la edificación.

Cuando concurran determinadas circunstancias, establecidas en esta Normativa o en disposiciones de obligado cumplimiento, serán exigibles, además, alguno o todos los servicios siguientes: evacuaciones de aguas pluviales, humos y gases e instalaciones de canalizaciones de telefonía, interfonía y televisión.

2. El **abastecimiento de agua** se realizará mediante conexión a la red de suministro público, estando esta conexión provista de llave de corte para su aislamiento de la red. En caso de suministro propio, se garantizará un aforo mínimo de 100 litros por persona y día y se asegurará la potabilidad del agua mediante análisis. Para evitar una posible contaminación, el pozo estará situado, si hubiera desnivel, en cota superior al pozo de aguas residuales y, en cualquier caso, a más de 50 m de distancia del mismo.

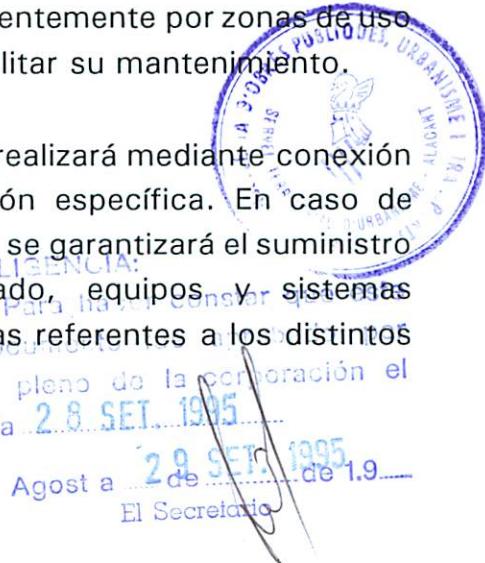
El caudal y la presión de la red interior serán suficientes para conseguir el suministro mínimo, según las "Normas básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua", en circunstancias normales y en el punto más desfavorable. En su defecto, deberá instalarse un sistema que garantice el caudal y la presión en los puntos de consumo.

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

Quedará asegurada asimismo la independencia del usuario, de manera que pueda acceder a la red general sin servidumbre, pudiendo seccionar su instalación y permitiendo la instalación de un contador individual.

El trazado de la instalación será preferentemente por zonas de uso común o de fácil acceso desde éstas, para facilitar su mantenimiento.

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



La independencia de la instalación eléctrica se garantizará mediante seccionamiento general de la red y seccionamiento parcial de circuitos en aparcamientos, zonas comunes, locales, viviendas, etc. Estará asegurada la independencia del suministro de energía eléctrica de cada usuario, de manera que tenga acceso directo a la centralización común, pueda conectar un contador individual y pueda seccionar su instalación.

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

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

**4. Los vertidos de aguas residuales** a la red general de alcantarillado se someterán a los preceptos contenidos en el "Modelo de Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado" confeccionado por la Consellería de Medio Ambiente y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

La evacuación de aguas residuales se realizará mediante conexión a la red general de alcantarillado, estando esta conexión provista de pozo registrable. En ausencia de red de alcantarillado, la evacuación se efectuará mediante un sistema de depuración y vertido según la NTE-ISD.

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

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

**5. La evacuación de aguas pluviales** recogidas en las cubiertas de las edificaciones se realizará mediante canalizaciones a través de bajantes con vertido a vía pública o a la red general de alcantarillado, siendo facultad del Ayuntamiento la imposición de este tipo de vertido. Si el vertido lo fuese a vía pública, la conducción se dispondrá bajada acera hasta el bordillo; si lo fuese al alcantarillado, dispondrá de sifón. *el pleno de la corporación el 28 de Septiembre de 1995*

Podrá autorizarse también el vertido libre al terreno en la propia parcela si la ocupación de la misma por la edificación, incluida la subterránea, no excediera del 60%.

6. La **evacuación de humos y gases** procedentes de combustiones u otros procesos físicos o químicos se realizará a través de chimenea o conducto, quedando prohibido realizar salida libre de humos, aunque pudiera tener un carácter provisional, por fachada, patios comunes, balcones y ventanas.

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

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que fueren precisas cuando se constate que una salida de humos y/o gases cause perjuicio al vecindario o al medio ambiente.

7. La **instalación de telefonía** será obligatoria en todo edificio que disponga de más de un local, debiendo estar comunicado cada local con el exterior.

La instalación de interfonía será obligatoria en los edificios de más de una vivienda, debiendo estar comunicada cada una de éstas con el acceso exterior al edificio.

La instalación de antenas colectivas de TV será obligatoria en edificios de más de una vivienda y en aquellos destinados a otros usos que hagan previsible la instalación de televisores.

Las canalizaciones de todas estas instalaciones discurrirán por zonas de uso común o de fácil acceso desde éstas.



#### DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fué aprobado por el pleno de la corporación el día ..... 29 SET. 1995

Agosto de 1995  
El Secretario

## CAPITULO 2º: CONDICIONES GENERALES DE USO

### Art. 30 Concepto y alcances

1. Las determinaciones del presente Capítulo regulan las exigencias mínimas que deben reunir las edificaciones en función del uso al que van a ser destinadas, de forma que puedan satisfacer adecuadamente las necesidades del individuo y de la sociedad.
2. Estas determinaciones tienen un carácter general y serán de aplicación a las obras de nueva planta y en las obras que se realicen en edificaciones existentes por ampliación, reforma, cambio de uso o adecuación de sus condiciones de habitabilidad a las mínimas exigidas.
3. Las condiciones generales de uso, según el destino que se vaya a dar a la edificación, se dividen en: condiciones de los usos residenciales, condiciones de los usos terciarios, condiciones de los usos industriales y condiciones de los usos dotacionales.

### Art. 31 Condiciones de los usos residenciales

1. Los usos residenciales comprenden las actividades propias del alojamiento permanente de personas. Las condiciones establecidas en este artículo serán de aplicación tanto a las viviendas de nueva planta como a las viviendas existentes, concretadas en este caso a las obras de ampliación, reformas de rehabilitación o restauración y a las obras cuya finalidad sea adecuar sus condiciones de habitabilidad a las mínimas exigibles por la normativa vigente al respecto.

#### DILIGENCIA:

2. La vivienda puede ser unifamiliar o colectiva. Se entiende por vivienda unifamiliar aquella edificación de uso exclusivo para una sola

vivienda, ya sea aislada o agrupada horizontalmente con otras, que tiene su acceso directamente desde la vía pública o a través de espacios libres de la propia parcela. La vivienda colectiva es aquella edificación que posee más de una vivienda sobre la misma parcela, teniendo su acceso, normalmente, a través de elementos comunes de circulación.

3. Se consideran usos complementarios de la vivienda a los despachos profesionales o talleres artesanales cuyo titular forma parte de las personas o grupo familiar que residen en la vivienda, siempre que la superficie destinada a estos usos sea menor que la destinada a vivienda.

4. La superficie útil mínima de la vivienda en función de que tenga 1, 2, 3 ó 4 dormitorios, será de 30, 40, 55 y 70 m<sup>2</sup>, respectivamente.

Las dimensiones mínimas por habitación serán: cocina, 5 m<sup>2</sup>; estar-comedor, 14 m<sup>2</sup>; estar-comedor-cocina, 18 m<sup>2</sup>; dormitorio sencillo, 6 m<sup>2</sup>; dormitorio doble, 8 m<sup>2</sup>; y dormitorio principal, 10 m<sup>2</sup>. Toda vivienda dispondrá de un dormitorio de 10 m<sup>2</sup>.

5. La altura libre mínima de la vivienda será de 2,50 m, en dormitorios y estancias, admitiéndose descuelgues hasta de 2,20 m, con ocupación en planta de cada recinto de hasta el 10% de su superficie. En pasillos, aseos y cocinas, la altura libre mínima será de 2,20 m.

6. El resto de las condiciones que deben reunir la vivienda, el edificio y su emplazamiento, tanto para las viviendas de nueva planta como para las existentes, serán las establecidas en el Decreto 85/1.989 del Consell de la Generalitat Valenciana para las "Normas de Habitabilidad y Diseño de las Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana".

## MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 13

### Art. 32 Condiciones de los usos terciarios

1. Los usos terciarios son aquellos cuya actividad consiste en la prestación de servicios a personas físicas o jurídicas. A los efectos de su regulación en estas Normas Urbanísticas, los usos terciarios se dividen en hotelero, comercio y oficinas.

2. Establecimientos hoteleros son aquellos que están destinados a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Estos deberán cumplir la

DILIGENCIA:

para hacer constar que este establecimiento ha sido aprobado por el pleno de concejales el dia 20 de Septiembre de 1995

Agosto a 29 de 1995  
El Secretario

normativa sectorial que les sea de aplicación y, además, aquellos establecimientos que dispongan de más de 20 camas deberán disponer de acceso directo desde el exterior y de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

3. El uso comercial corresponde a aquellas actividades cuya finalidad es el suministro de mercancías al público por venta al detalle, incluso cuando lo son para el consumo en el propio local. Se admiten como usos complementarios del comercial el almacenaje de mercancías propias de la actividad, las oficinas de administración del propio establecimiento e incluso la vivienda del guarda o del titular.

Los establecimientos comerciales podrán ubicarse en las zonas donde se admite dicho uso, en planta baja o en edificio exclusivo, pero no en plantas sótanos o semisótanos, entendiendo como tales aquellos en los que la cota de piso se encuentre a más de 1'50 m bajo la rasante oficial. En cualquier caso, el acceso tendrá una altura libre de al menos 2'00 metros.

Todo establecimiento comercial deberá tener acceso directo desde el exterior, salvo si se tratara de una agrupación comercial, en cuyo caso podrá haber un acceso al conjunto y espacios distribuidores a los distintos establecimientos comerciales.

La altura mínima libre será de 3'00 m, excepto en cuelgues de vigas, falso techo y altillos, que no podrá ser inferior a 2'50 m, sin que ello suponga más de un 30% de la superficie total accesible al público.

La dotación mínima de servicios sanitarios será de un lavabo y un retrete por cada 500 m<sup>2</sup> o fracción de superficie de venta. Si existieran más de dos lavabos y retretes, se procederá a la correspondiente separación de sexos. En los establecimientos de hostelería existirán, como mínimo, dos piezas dotadas cada una de un lavabo y un retrete. El acceso a los servicios sanitarios no será directo desde el establecimiento, sino que estará provisto de vestíbulo que, en caso de separación de sexos, podrá ser común.

Los establecimientos de expendeduría de bebidas con música, tipo pub, deberán tener una superficie mínima de 100 m<sup>2</sup> y el nivel sonoro máximo será inferior a 35 decibelios. Estos establecimientos no podrán localizarse en la zona del casco antiguo ni en calles de ancho inferior a 10 m. En cualquier caso, la instalación de este tipo de actividades no deberá producir incomodidades en la población.

Además de lo aquí establecido, todo establecimiento comercial deberá cumplir tanto con la normativa sectorial que le afecta como con la

Para hacer constar que este documento fue elaborado por el Punto de Atención Ciudadana de Agost a 2 de Septiembre de 1.998  
El Secretario

general, respecto a la normas de seguridad.

4. El uso de oficinas comprende las actividades cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de asesoramiento, gestión y similares. Se incluyen en esta categoría tanto las oficinas privadas como públicas.

Las oficinas podrán situarse, en las zonas donde se admita dicho uso, en planta baja, plantas de pisos o en edificio exclusivo.

La altura libre mínima será de 2'50 m, excepto en cuelgues de vigas, falsos techos y altillos, que no podrá ser inferior a 2'20 m, sin que ello suponga más de un 30% de la superficie total.

La dotación mínima de servicios sanitarios será la misma que la requerida para los establecimientos comerciales.

### Art. 33 Condiciones de los usos industriales

1. Los usos industriales comprenden las operaciones y actividades de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos.

Los usos industriales, en función de la actividad que realizan, pueden ser:

a) Producción industrial: cuando la actividad principal consiste en la obtención y/o transformación de productos mediante procesos industriales. Puede llevar aparejadas otras actividades complementarias como reparación, almacenaje y distribución de productos.

b) Producción artesanal: cuando la actividad de obtención y/o transformación de productos se realiza mediante procesos no industriales.

c) Talleres de reparación: cuando la actividad consiste en la reparación o restauración de objetos, máquinas y equipos.

d) Almacenaje y comercio mayorista: cuando la actividad principal consiste en la guarda y depósito de bienes y productos, así como la venta y distribución a otras entidades mercantiles. Puede llevar aparejadas otras

DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este  
documento fue aprobado por  
el pleno de la corporación el  
día 28 SET, 1995

CATEGORIAS	SALARIO BASE	PLUS NOCTURNO	PLUS PENOSO	PLUS PRODUCTIV.	PLUS CALIDAD	PLUS TRANSP.	TOTAL MES	PLUS ANUAL	SALARIO ANUAL
INSPECTOR DÍA	753,72	0	150,04	0	262,45	117,82	1.284,03	675,18	19.098,42
OFICIAL MECÁNICO	753,72	0	150,04	0	309,68	117,82	1.331,26	675,18	19.665,18
OFICIAL ADMINISTRATIVO	872,41	0	0	0	463,57	117,82	1.453,80	675,18	21.610,42
VIGILANTE NOCHE	724,05	177,97	144,1	0	0	117,82	1.163,94	773,5	17.636,98
VIGILANTE DÍA	724,05	0	144,1	0	0	117,82	985,97	773,5	15.501,34
AUXILIAR ADMINISTRATIVO	783,37	0	0	0	293,15	117,82	1.194,34	675,18	18.140,74
PAGA COMPENSACIÓN	30 DÍAS		ART. 36						
FESTIVO CONDUCTOR	122,91		ART. 42						
FESTIVO PEÓN	117,12		ART. 42						
SANTA MARTA	244		ART. 42						
ANEXO I 1	73,02								

Alicante, 11 de octubre de 2005.

El Director Territorial de Empleo y Trabajo, Ramón Rocamora Jover.

\*0526278\*

## DIRECCIÓN TERRITORIAL DE TERRITORIO Y VIVIENDA ALICANTE

### EDICTO

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 30 de octubre de 2003, adoptó entre otros el siguiente acuerdo:

**"Expediente- 322/03. Agost.- Modificación Puntual número 13 de las Normas Subsidiarias. Artículo 32 Condiciones de los usos terciarios. (03-0623)."**

Visto el expediente de referencia y basándose en los siguientes antecedentes y consideraciones.

#### Antecedentes de hecho

Primer.- El Proyecto de Modificación número 13 de las Normas Subsidiarias, se sometió a información pública durante un mes mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento del día 30 de enero de 2003, acordándose en el mismo pleno el dar por aprobado provisionalmente el proyecto en caso de no presentarse alegaciones. Se publica el anuncio en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana de 28 de febrero de 2003 y en el diario Información de 25 de febrero del mismo año. Durante el pertinente periodo de exposición pública, no se presentaron alegaciones.

Segundo.- La documentación está integrada por breve Memoria informativa y justificativa y artículo 32 de la normativa urbanística vigente y modificado.

Tercero.- Agost tiene en vigor unas Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por acuerdo de la CTU de fecha 3 de julio de 1995 al amparo de la DT 2ª de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU) sobre aprobación de instrumentos de Planeamiento de conformidad con las disposiciones de la legislación anterior.

El expediente tiene por objeto el cambio de regulación de la altura mínima permitida para usos terciarios establecida en el artículo 32 de la normativa urbanística vigente, que posibilite la adecuada dotación de servicios en el casco urbano y especialmente el casco histórico y, aunque no se cita en la memoria, posibilitar los establecimientos de expendiduría de bebidas con música tipo pub en dicho casco histórico y en calles con anchura inferior a 10 metros, actualmente prohibidos.

#### Consideraciones técnico-jurídicas

Primera.- La tramitación ha sido conforme a lo establecido en el artículo 38, por remisión del 55.1 y concordantes, de la Ley 67/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU) y el artículo 174 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana(RPCV), aprobado por Decreto 201/1998, de 15 de Diciembre de 1998, del Gobierno Valenciano.

Segunda.- La documentación se estima, en líneas generales, completa, en función de las características del municipio y del objeto de la modificación, a los efectos del cumplimiento del artículo 27 de la LRAU, no obstante, deberá

remitirse debidamente diligenciada con la fecha de aprobación provisional por el pleno municipal, y no con la fecha de exposición pública, recogiendo en la memoria el objeto completo de la modificación.

Tercera.- A la vista de lo anteriormente expuesto, las determinaciones contenidas en el presente expediente se consideran genéricamente correctas, desde el punto de vista de las exigencias de política urbanística y territorial de la Generalitat, tal como se recoge en el artículo 40 de la LRAU.

Cuarta.- La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta de la Directora General de Planificación y Ordenación Territorial, según Título IX del Decreto 81/2003, de 27 de junio, del Consell de la Generalitat, que establece la estructura orgánica de las consellerías de la administración de la Generalitat, es el órgano competente para emitir dictamen resolutorio sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales y de sus modificaciones de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39 por remisión del artículo 55.1, de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con los artículos 9.1 y 10.a) del Decreto 77/1996, de 16 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

Vistos los preceptos legales citados, la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común en su redacción dada por la Ley 4/1999 y demás disposiciones de general y pertinente aplicación, la Comisión Territorial de Urbanismo.

#### Acuerda:

Aprobar definitivamente la Modificación Puntual de número 13 de las Normas Subsidiarias de Agost, supeditando su publicación y en consecuencia su eficacia hasta que se subsanen las observaciones contenidas en la consideración segunda.

Como los reparos indicados son de alcance limitado y pueden subsanarse con una corrección técnica específica consensuada con el Ayuntamiento, la aprobación definitiva puede supeditarse en su eficacia a la mera formalización documental de dicha corrección. El artículo 8.b) del Decreto 77/1996, de 16 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Órganos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana atribuye a la Directora General de Planificación y Ordenación Territorial la facultad de verificar el cumplimiento del acuerdo adoptado y, verificado esto, ordenar la publicación de la aprobación definitiva, de conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística y en relación con el Decreto 81/2003, de 27 de junio, del Consell de la Generalitat.

Contra la presente Resolución, que no pone fin a la vía administrativa, se puede interponer recurso de alzada ante la Secretaría Autonómica de Territorio y Medio Ambiente, según dispone el artículo 74.3.c) de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, de Gobierno Valenciano y artículo 55 del Título IX del Decreto 81/2003, de 27 de junio, del Consell de la Generalitat, que establece la estructura orgánica de las

consellerias de la administración de la Generalitat, en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la fecha de recibo de la presente notificación.

Todo ello sin perjuicio de que se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime oportuno."

El Director General de Planificación y Ordenación Territorial, el día 19 de Julio de 2005, dictó la siguiente resolución:

Visto el acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 30 de octubre de 2003 por el que se aprobó definitivamente el expediente de referencia, supeditando su publicación al cumplimiento de ciertas condiciones, así como el informe técnico favorable a la documentación presentada por el Ayuntamiento con fecha 26 de Mayo de 2004, en el que se indica que cumple en todos sus extremos el referido acuerdo de la Comisión.

Resuelvo:

Ordenar la inmediata publicación del referido acuerdo de aprobación definitiva junto con las Normas Urbanísticas correspondientes en el Boletín Oficial de la Provincia, insertando al tiempo una reseña del mismo en el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59, apartados 2 y 4 de la Ley 6/94 de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística. La publicación de la aprobación definitiva excusa su notificación individualizada.

NORMATIVA:

Artículo 32 Condiciones de los usos terciarios

1. Los usos terciarios son aquellos cuya actividad consiste en la prestación de servicios a personas físicas o jurídicas. A los efectos de su regulación en estas Normas Urbanísticas, los usos terciarios se dividen en hotelero, comercio y oficinas.

2. Establecimientos hoteleros son aquellos que están destinados a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Estos deberán cumplir la normativa sectorial que les sea de aplicación y, además, aquellos establecimientos que dispongan de más de 20 camas deberán disponer de acceso directo desde el exterior y de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

3. El uso comercial corresponde a aquellas actividades cuya finalidad es el suministro de mercancías al público por venta al detalle, incluso cuando lo son para el consumo en el propio local. Se admiten como usos complementarios del comercial el almacenaje de mercancías propias de la actividad, las oficinas de administración del propio establecimiento e incluso la vivienda del guarda o del titular.

Los establecimientos comerciales podrán ubicarse en las zonas donde se admite dicho uso, en planta baja o en edificio exclusivo, pero no en plantas sótanos o semisótanos, entendiendo como tales aquellos en los que la cota de piso se encuentre a más de 1'50 m bajo la rasante oficial. En cualquier caso, el acceso tendrá una altura libre de al menos 2'00 metros.

Todo establecimiento comercial deberá tener acceso directo desde el exterior, salvo si se trata de una agrupación comercial, en cuyo caso podrá haber un acceso al conjunto y espacios distribuidores a los distintos establecimientos comerciales.

Altura libre mínima.

3.1. La altura libre mínima para los lugares, recintos e instalaciones destinadas a Espectáculos y Recreos Públicos propiamente dichos (anexo I del Catalogo de Espectáculos Establecimientos Públicos y Actividades Recreativas, en el apartado 1 "Espectáculos Públicos"), será de 3,20 mts. Si existieran elementos escalonados o decorativos sin que ello suponga más de un diez por ciento de la superficie total accesible al público su altura libre no será inferior a 2,80 mts.

3.2. La altura libre para los lugares o recintos destinados a trabajo será de 3,00 mts.

3.3. La altura libre media para los lugares o recintos destinados a uso público del resto de los locales cubiertos y cerrados será de 2,80 mts. no admitiéndose ningún punto de altura inferior a 2,50 mts. en los mismos.

La altura libre mínima, tanto de trabajo como la accesible al público, para los lugares o recintos destinados a uso comercial o de servicios, podrá reducirse a 2,50 mts.

La dotación mínima de servicios sanitarios será de un lavabo y un retrete por cada 500 m<sup>2</sup> o fracción de superficie de venta. Si existieran más de dos lavabos y retretes, se procederá a la correspondiente separación de sexos. En los establecimientos de hostelería existirán, como mínimo, dos piezas dotadas cada una de un lavabo y un retrete. El acceso a los servicios sanitarios no será directo desde el establecimiento, sino que estará provisto de vestíbulo que, en caso de separación de sexos, podrá ser común.

Los establecimientos de expendeduría de bebidas con música, tipo pub, deberán tener la superficie mínima que legalmente se determine y el nivel sonoro máximo será inferior a 35 decibelios. En cualquier caso, la instalación de este tipo de actividades no deberá producir incomodidades en la población.

Además de lo aquí establecido, todo establecimiento comercial deberá cumplir tanto con la normativa sectorial que le afecta como con la general, respecto a la normas de seguridad.

4. El uso de oficinas comprende las actividades cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de asesoramiento, gestión y similares. Se incluyen en esta categoría tanto las oficinas privadas como públicas.

Las oficinas podrán situarse, en las zonas donde se admite dicho uso, en planta baja, plantas de pisos o en edificio exclusivo.

La altura libre mínima será de 2'50 m, excepto en cuelgues de vigas, falsos techos y altílos, que no podrá ser inferior a 2'20 m, sin que ello suponga más de un 30% de la superficie total.

La dotación mínima de servicios sanitarios será la misma que la requerida para los establecimientos comerciales.

Alicante, 5 de octubre de 2005.

El Director Territorial de la Conselleria de Territorio y Vivienda, Ramón Rizo Aldeguer.

\*0526279\*

## INSTITUTO NACIONAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL ALICANTE

### EDICTO

Habiendo resultado infructuosas cuantas gestiones se han realizado para notificar a los interesados las deudas por cobros indebidos de prestaciones que a continuación se relacionan, de acuerdo con lo establecido en el artículo 59.4 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (B.O.E. de 27-11-92), se lleva a efecto por medio del presente edicto advirtiéndoles que en el plazo de 30 días contados a partir del día siguiente a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, podrán presentar ante esta Dirección Provincial, la oportuna reclamación previa contra las Deudas de referencia, al que se unirán las pruebas correspondientes que confirmen sus aseveraciones.

Durante el plazo señalado, dichos expedientes estarán a disposición de los titulares o de persona debidamente autorizada, en la Dirección Provincial del Instituto Nacional de la Seguridad Social, calle Churruga, 26-4 planta de Alicante.

APELLIDOS Y NOMBRE	DOMICILIO	LOCALIDAD	IMPORTE
AGULLO SEBASTIA VICENTE	PTDA. LA HOLLÀ, 2	FINESTRAT	438,70
ALCANTUD HARO MANUEL	MELCHOR BOTELLA, 23	ELCHE	279,15
ALONSO PÉREZ JUAN	SOLER ROMAN, 27	ELCHE	1.009,09
AMOROS FULGENCIO MERCEDES	PIO XI, 9	CALLOSA SEG.	476,32
ANDRÉS MENÉNDEZ M. ROSARIO	DAMASO ALONSO, 5-2	ALICANTE	872,61
ARMAS CRUZ HUMBERTO	PTDA. FOYA MANERA, 94	BENIDORM	266,43
BUSTAMANTE JUAN ANTONIO	SANTA CATALINA, 5	PINOSO	125,40
CUNEO PEREA CARMEN	PTDA. ALTABIX, 1-35	ELCHE	5,52
DÍAZ LOPEZ MANUEL	GENERAL PRIM, 24	ALICANTE	563,83
DOMINGO CABANÉRO ENRIQUETA	ALQUERIA DE AZNAR, 2	ELCHE	614,08
DURA TARI ANGELES	PORTA MORERA, 17-5	ELCHE	176,20
ESPINOSA QUIRANT PEDRO	ANTONIO MACHADO, 5-1	ELCHE	1.083,30

actividades complementarias como reparación de equipos.

2. Las actividades industriales podrán ubicarse, en las zonas donde se admita dicho uso, en planta baja o en edificio exclusivo pero no en plantas sótanos, salvo almacenes, y éstos, siempre que estén ligados a otros locales en los que se desarrolle la actividad industrial principal.

En las zonas cuyo uso característico sea el residencial pero en las que se admite como uso compatible el industrial, este uso estará siempre condicionado a aquellas actividades que no sean contraproducentes con el uso característico, ya sea por producir incomodidades en la población o alteraciones en la estructura o infraestructura urbana en la que se asiente. En cualquier caso, el nivel sonoro máximo será inferior a 35 decibelios.

En suelos urbanos o aptos para urbanizar no podrán instalarse otras actividades industriales que las autorizadas por el Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, bien por tratarse de actividades inocuas o bien porque dispongan de medidas correctoras precisas.

Las actividades industriales que en el Nomenclátor de A.M.I.N. y P. estén declaradas como altamente contaminantes y peligrosas, no podrán instalarse a menos de 3.000 m del núcleo poblacional. Las industrias dedicadas a la incineración de residuos hospitalarios no podrán instalarse en ningún lugar del término municipal.

STSJCV-928-28101998

3. Las actividades industriales dimensionarán sus locales de acuerdo con las ordenanzas laborales respectivas.

La altura mínima libre será de 2'50 m. Las zonas dedicadas a actividades administrativas tendrán una altura libre mínima de 2'50 m.

La dotación de servicios sanitarios será, como mínimo, de un lavabo, retrete y ducha por cada 20 puestos de trabajo o fracción.

4. Las actividades de producción industrial y almacenaje cuya superficie construida sea superior a 200 m<sup>2</sup> y los talleres de reparación de automóviles mayores de 100 m<sup>2</sup> construidos, deberán disponer de una plaza de aparcamiento por cada 200 y 100 m<sup>2</sup> construidos, respectivamente.

5. Las actividades de producción industrial y almacenaje deberán realizar las operaciones de carga y descarga en el interior del establecimiento. A tal fin deberán disponer de las plazas necesarias para realizar estas

Para hacer constar que este documento fué aprobado por el pleno de la corporación el día 28 SET 1995

“Que hem de declarar i declarem no haver-hi lloc als recursos de cassació interposats en el rotle núm. 8558/95, que condemna els recurrents en costes”.

En virtut d'això, aquesta Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, de conformitat amb el que disposen els articles 103 i següents de la Llei Reguladora de la Jurisdicció Contenciosa Administrativa, disposa que es complisca en els seus propis termes l'expressada Sentència ferma número 564, de 27 de juliol de 1995, del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana.

València, 27 de març de 2001.- El conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports: José Ramón García Antón.

*RESOLUCIÓ de 27 de març de 2001, del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, relativa a l'execució de la Sentència 527, de 4 de juny de 1999, del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana. [2001/X3844]*

Vist per la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana, Secció Primera, recurs núm. 3721/95, promogut per Societat Agrària de Transformació núm. 7730, contra la Resolució de la Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, de data 21 de juny de 1995, estimatòria parcial dels recursos formulats contra l'aprovació definitiva de les modificacions puntuals del PGOU de Tavernes Blanques, s'ha dictat la Sentència número 527, de 4 de juny de 1999, la part dispositiva del qual diu així:

“Decidim:

Estimar el recurs contencios administratiu interposat pel procurador senyor Tarsilli Lucaferri, en nom i representació de la Societat Agrària de Transformació núm. 7730, contra la Resolució de la Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, de data 21 de juny de 1995, estimatori parcial dels recursos formulats contra l'aprovació definitiva de les modificacions puntuals del PGOU de Tavernes Blanques, que es declara contrari a dret i, en conseqüència, s'anula i deixa sense efecte. No es fa una especial imposició de costes”.

Vist la Resolució de 19 d'octubre del 2000 de la Sala Tercera Contenciosa Administrativa del Tribunal Suprem, recaiguda en el recurs de cassació núm. 3/7340/99, pel qual s'acorda:

“Tindre per desistida la procuradora senyora Albacar Medina, en la representació que té del recurrent Ajuntament de Tavernes Blanques, del recurs de cassació interposat en nom d'aquest i acabat el procediment, s'ordena l'arxiu de les resolucions i la devolució de les actuacions rebudes a Trib. Sup. de Justícia de València (Secc-1<sup>a</sup>).

En virtut d'això, aquesta Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, de conformitat amb el que disposen els articles 103 i següents de la Llei Reguladora de la Jurisdicció Contenciosa Administrativa, disposa que es complisca en els seus propis termes l'expressada Sentència ferma número 527, de 4 de juny de 1999, del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana.

València, 27 de març de 2001.- El conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports: José Ramón García Antón.

*RESOLUCIÓ de 27 de març de 2001, del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, relativa a l'execució de la sentència 928, de 28 d'octubre de 1999, del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana. [2001/A3845]*

Vist per la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana, Secció Primera, recurs número 2288/1996, promogut per Sistemas de Incineración y

“Que debemos declarar y declaramos no haber lugar a los recursos de casación interpuestos en el rollo nº 8558/95, condenando a los recurrentes en costas”.

En su virtud, esta Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 103 y siguientes de la Ley Reguladora de la Jurisdiccción Contencioso-administrativa, dispone que se cumpla en sus propios términos la expresada sentencia firme número 564, de 27 de julio de 1995, del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

Valencia, 27 de marzo de 2001.- El conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes: José Ramón García Antón.

*RESOLUCIÓN de 27 de marzo de 2001, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, relativa a ejecución de sentencia 527 de 4 de junio de 1999 del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana. [2001/X3844]*

Visto por la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Sección Primera, recurso núm. 3721/95, promovido por Sociedad Agraria de Transformación núm. 7.730, contra la Resolución de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de fecha 21 de junio de 1995, estimatoria parcial de los recursos formulados contra la aprobación definitiva de las modificaciones puntuales del PGOU de Tabernes Blanques, se ha dictado Sentencia número 527, de 4 de junio de 1999, cuya parte dispositiva dice así:

“Fallamos:

Estimar el recurso contencioso-administrativo interpuesto por el procurador don Tarsilli Lucaferri, en nombre y representación de la Sociedad Agraria de Transformación núm. 7.730, contra la resolución de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de fecha 21 de junio de 1995, estimatorio parcial de los recursos formulados contra la aprobación definitiva de las modificaciones puntuales del PGOU de Tabernes Blanques, que se declara contrario a derecho y, en consecuencia, se anula y deja sin efecto. No se hace una especial imposición de costas”.

Visto el Auto de 19 de octubre de 2000 de la Sala Tercera de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Supremo, recaída en el recurso de casación núm. 3/7340/99, por el que se acuerda:

“Tener por desistido a la procuradora doña Albacar Medina, en la representación que ostenta del recurrente Ayuntamiento de Tabernes Blanques, del recurso de casación interpuesto en nombre de éste y terminado el procedimiento, ordenándose el archivo de los autos y la devolución de las actuaciones recibidas a Trib. Sup. de Justicia de Valencia (Secc-1<sup>a</sup>).

En su virtud, esta Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 103 y siguientes de la Ley Reguladora de la Jurisdiccción Contencioso-administrativa, dispone que se cumpla en sus propios términos la expresada sentencia firme número 527, de 4 de junio de 1999, del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

Valencia, 27 de marzo de 2001.- El conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes: José Ramón García Antón.

**STSJCV-928-28101998**

*RESOLUCIÓN de 27 de marzo de 2001, del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, relativa a la ejecución de sentencia 928 de 28 de octubre de 1999, del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana. [2001/A3845]*

Visto por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Sección Primera, recurso número 2288/1996, promovido por Sistemas de Incinera-

Depuración, SL, contra la Resolució del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, de 20 de juny de 1996, per la qual es desestima el recurs ordinari interposat contra l'Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme d'Alacant de 3 de juliol de 1995, sobre l'aprovació definitiva de les normes subsidiàries de planejament d'Agost, s'ha dictat la sentència número 928, de 28 d'octubre de 1999, la part dispositiva del qual diu així:

«Decidim: Que, estimant el recurs contencios administratiu interposat per Sistemas de Incineración y Depuración, SL, contra la Resolució del conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports de 20 de juny de 1996, que va desestimar el recurs ordinari deduït contra l'Acord de la Comissió Territorial d'Urbanisme d'Alacant de 3 de juliol de 1995, pel qual es va aprovar definitivament la revisió de les normes subsidiàries de planejament del municipi d'Agost, anul·lem els dits actes per ser contraris a dret i els deixem sense efecte, pel que fa a la prohibició d'instalar incineradors de residus hospitalaris en el terme municipal i a l'ampliació de la distància mínima de 2.000 a 3.000 metres per a les indústries altament contaminants i perilloses; sense imposició de costes».

Vista la interlocutòria de 30 d'octubre de 2000, de la Sala Tercera Contenciosa Administrativa del Tribunal Suprem, recaiguda en el recurs de cassació número 3/2417/2000, pel qual s'acorda:

«Primer. Declarar desert el recurs de cassació preparat per l'Ajuntament d'Agost contra la resolució dictada pel Tribunal Superior de Justícia de València (Secc. 1<sup>a</sup>) en les actuacions número 002288/1996, amb la devolució a aquesta de les actuacions rebutades; no es fa expressa imposició de costes.

Segon. Es considera que s'ha presentat i és part, en qualitat d'objecte de recurs, el procurador Arturo Molins Santiago, en nom i representació de Sistemas de Incineración y Depuración, SL, l'escrit de presentació del qual s'haurà d'adjuntar a les resolucions, i s'haurà d'entendre amb aquell, aquesta i les successives diligències en la forma establida per la llei.»

En virtut d'això, aquesta Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports, de conformitat amb el que disposen els articles 103 i següents de la Llei Reguladora de la Jurisdicció Contenciosa Administrativa, disposa que es complisca en els seus propis termes l'expressada sentència ferma número 928, de 28 d'octubre de 1999, del Tribunal Superior de Justícia de la Comunitat Valenciana.

València, 27 de març de 2001.- El conseller d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports: José Ramón García Antón.

## V. ALTRES ANUNCIS

### a) ORDENAMENT DEL TERRITORI I URBANISME

#### 1. Tràmits de procediments dels plans

##### Ajuntament del Campello

Informació pública de la modificació puntual del pla general d'ordenació urbana per a la reducció d'altures als carrers del Sol, la plaça de la Constitució i el seu entorn. (Expedient número 121-11/2001). [2001/F3784]

El Ple de l'ajuntament, en la sessió del dia 5 d'abril de 2001, i amb referència a l'expedient de modificació puntual del pla general d'ordenació urbana per a la reducció d'altures al carrer del Sol, la plaça de la Constitució i el seu entorn, va adoptar l'acord que té com a part dispositiva la següent:

«1. Sotmetre a informació pública, pel termini d'un mes, el projecte de modificació puntual de referència, mitjançant la publicació de l'edictie en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* i en un diari no oficial d'àmplia difusió a la localitat. Durant l'indicat termini, a començar a partir de l'endeixà de l'última publicació, els interessats podrán consultar l'expedient i formular-hi les alegacions que consideren pertinents.

Depuración, SL, contra la Resolució del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 20 de junio de 1996, que e recurso ordinario interpuesto contra el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante de 3 de julio de 1995, sobre la aprobación definitiva de las normas subsidiarias de planeamiento de Agost, se ha dictado la sentencia número 928 de 28 de octubre de 1999, cuya parte dispositiva dice así:

«Fallamos: Que estimando el recurso contencioso administrativo interpuesto por Sistemas de Incineración y Depuración, SL, contra la Resolución del conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de 20 de junio de 1996, que desestimó el recurso ordinario deducido contra el Acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Alicante de 3 de julio de 1995, por el que se aprobó definitivamente la revisión de las normas subsidiarias de planeamiento del municipio de Agost, anulamos dichos actos por ser contrarios a derecho, dejándolos sin efecto en cuanto se refieren a prohibición de instalar incineradoras de residuos hospitalarios en término municipal y a la ampliación de la distancia mínima de 2.000 a 3.000 metros para las industrias altamente contaminantes peligrosas; sin imposición de costas.»

Visto el auto de 30 de octubre de 2000 de la Sala Tercera de Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo, recaída en recurso de casación número 3/2417/00, por el que se acuerda:

«Primer. Declarar desierto el recurso de casación preparado por el Ayuntamiento de Agost contra la resolución dictada por Tribunal Superior de Justicia de Valencia (Secc. 1<sup>a</sup>) en los autos número 002288/1996, con la devolución a la misma de las actuaciones recibidas; no se hacer expresa imposición de costas.

Segundo. Se tiene por personado y parte, en calidad de recurso, al procurador Arturo Molins Santiago, en nombre y representación de Sistemas de Incineración y Depuración, SL, cuyo escrito de personación habrá de unirse a los autos, habiendo de entender con aquél esta y las sucesivas diligencias en la forma prevenida la ley.»

En su virtud, esta Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 16 y siguientes de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contenciosa Administrativa, dispone que se cumpla en sus propios términos la expresada sentencia firme número 928, de 28 de octubre de 1999, del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

Valencia, 27 de marzo de 2001.- El conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes: José Ramón García Antón.

## V. OTROS ANUNCIOS

### a) ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

#### 1. Trámites procedimentales de los planes

##### Ayuntamiento de El Campello

Información pública de la modificación puntual del plan general de ordenación urbana para la reducción de alturas en la calle del Sol, la plaza de la Constitución y su entorno. (Expediente número 121-11/2001). [2001/F3784]

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 5 de abril de 2001 y con referencia al expediente de modificación puntual del plan general municipal de ordenación urbana para la reducción de alturas en la calle del Sol, la plaza de la Constitución y su entorno, adoptó acuerdo, cuya parte dispositiva es del siguiente tenor:

«1. Someter a información pública, por plazo de un mes, el proyecto de modificación puntual de referencia, mediante publicación del edicto en el *Diari Oficial de la Generalitat Valenciana* y en un diario no oficial de amplia difusión en la localidad. Durante el mencionado plazo, a contar a partir del día siguiente al de la publicación, los interesados podrán consultar el expediente y formular alegaciones que consideren pertinentes.

operaciones, que, como mínimo, será de una plaza de dimensiones suficientes para un vehículo industrial.

6. Las actividades industriales cumplirán las exigencias mínimas respecto a iluminación, ventilación, emisiones aéreas de sustancias contaminantes, ruidos y olores de acuerdo a la legislación vigente.

Las aguas residuales procedentes de actividades industriales se decantarán, en primera instancia, en la propia industria y, si hubiera vertido de sustancias contaminantes, deberán poseer las medidas correctoras precisas, antes de acometer al alcantarillado municipal.

Los residuos sólidos procedentes de la actividad industrial no admisibles por el Servicio Municipal correspondiente, deberán ser almacenados transitoriamente, recogidos, trasladados y depositados o destruidos por cuenta del titular de la actividad, a fin de garantizar unas adecuadas condiciones medioambientales.

#### Art. 34 Condiciones de los usos dotacionales

1. Los usos dotacionales son aquellos cuya función es proveer al ciudadano de las instalaciones y edificaciones que atiendan a su educación, salud, cultura, relación, ocio y bienestar, así como proporcionar los servicios propios de la vida urbana. Su titularidad puede ser pública o privada.

Como usos complementarios de los dotacionales se admiten los que, en conjunción con ellos, supongan mejora de las prestaciones de los mismos. El uso residencial sólo se admite en el caso de vivienda de personal de vigilancia de la dotación o instalación, y de residencia comunitaria de los agentes de servicio en una instalación, de los miembros de una orden religiosa cuando el equipamiento sea de este tipo o, en general, en aquellos equipamientos en los que la residencia vaya unida necesariamente al uso dotacional.

2. Las edificaciones destinadas a usos dotacionales cumplirán con las condiciones particulares de la edificación de la zona en la que se encuentren o, en su defecto, con las condiciones particulares de los usos dotacionales. Si tales condiciones resultaran contrarias a las necesidades para el correcto funcionamiento del uso dotacional, podrán variarse mediante el

Estudio de Detalle, cumpliendo los siguientes requisitos:

- a) No sobrepasará la edificabilidad máxima que corresponda según la zona en la que se enclave, salvo que tal edificabilidad resultase inferior a 1'00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, en cuyo caso se podrá alcanzar esta última, siempre que ello no suponga más de un 50% de la edificabilidad autorizada en la zona, incremento máximo permitido en cualquier caso. La altura de la edificación no sobrepasará de la máxima permitida, salvo que la parcela tuviera diversas alturas máximas permitidas, en cuyo caso podría llegar a la más alta de las autorizadas.
- b) Se acondicionarán, a cuenta del titular del edificio destinado a usos dotacionales, las medianerías que resulten vistas en los edificios colindantes.

3. Podrá realizarse sustitución de usos dotacionales en parcelas o edificios destinados a los mismos, sin necesidad de modificación del planeamiento, por cualquier otro uso dotacional en las siguientes condiciones:

- a) Espacios libres. Las zonas ajardinadas y juegos de niños podrán ser destinadas a usos deportivos, siempre que éstos se desarrolle al aire libre.
- b) Equipamientos. Se dividen en dos grandes grupos: Docente (preescolar, EGB, BUP y FP) y Comunitario (socio-cultural, sanitario, asistencial, religioso y polivalente). Dentro de cada grupo se podrá sustituir por cualquier otro equipamiento de su grupo, aunque tuviese una calificación pormenorizada para un uso determinado.
- c) Servicios urbanos. Se considera como tales a las Oficinas de la Administración, mercados, mataderos, cementerios, depósitos e instalaciones análogas, pudiendo emplazarse cualquiera de estos usos en las parcelas así calificadas.

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fué aprobado por el pleno de la corporación el día 28 SET 1995

29 SET 1995  
Agosto de 1995  
El Secretario



## TITULO IV

### CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION Y USOS DEL SUELO

#### DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fué aprobado por el pleno de la corporación el día 28 SET. 1995

Agost a 28 SET. 1995 de 1995  
El Secretario

## CAPITULO 1º: ORDENACION DEL SUELO

### Art. 35. Calificación del suelo

1. La calificación del suelo consiste en la asignación a las diversas zonas de los usos urbanísticos y de las intensidades de los mismos en relación a la función que éstas deben cumplir en la ordenación general del suelo. Esta asignación tiene un carácter pormenorizado en el Suelo Urbano y global para los Suelos Aptos para Urbanizar y No Urbanizables. En los Suelos Aptos para Urbanizar los planes parciales asignarán pormenorizadamente los usos e intensidades.

2. Los usos globales se dividen en: residenciales, terciarios, industriales y dotacionales, cuyas definiciones y condiciones generales se detallan en el Capítulo 2º del Título III de las presentes Normas Urbanísticas.

Los usos pormenorizados detallan el emplazamiento, condiciones y características de los usos globales para las diversas zonas de la ordenación general del suelo, viniendo definidos en el presente Título.

3. A los efectos de la admisibilidad de usos, se especifican en estas Normas Subsidiarias los siguientes:

a) Uso característico. Es el uso predominante, y por tanto definidor, del carácter y función que desempeña cada zona en la ordenación general. Sirve de base para la permisibilidad e implantación de otros usos diferentes en la zona.

b) Uso complementario. Son aquellos usos que, cumpliendo ciertas limitaciones, coadyuvan al uso característico.

c) Uso compatible. Son aquellos usos que pueden implantarse coexistiendo con el uso característico sin que se pierda el carácter de la zona, pudiendo incluso reforzar la función que debe cumplir ésta en la

ordenación general. El uso compatible, normalmente, tiene limitaciones y restricciones en relación al uso característico, en función de la posibilidad de convivencia con éste.

d) Uso prohibido. Es aquel uso que impide el normal desarrollo del uso característico.

4. La intensidad de cada uso es la cuantificación física admitida para cada una de las zonas o de forma global, expresada a través de parámetros que regulan la edificabilidad máxima.

5. La calificación de los Suelos Urbanos viene definida en los planos nº 5, Calificación del Núcleo Urbano, y nº 7, Calificación del Núcleo de La Loma; la calificación de los suelos Aptos para Urbanizar viene definida en el plano nº 3, Clasificación General del Suelo, y la calificación de los Suelos No Urbanizables está contenida en el plano nº 1, Ordenación General del Territorio.

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este  
documento fué elaborado por  
el pleno de la ordenación el  
día ..... 28 SET. 1995.

Agost a ..... de set ..... 1995  
29 SET. 1995  
El Secretario



DIL. ENCLAV.

Para tener constar que este  
documento fué aprobado por  
el pleno de la corporación el  
día 28 SET 1995

Agost a ..... de ..... de 1.9.....  
El Secretario

## CAPITULO 2º: SUELO URBANO

### Art. 36. Concepto y ámbito de aplicación

1. Las condiciones particulares de la edificación y de usos del suelo contenidos en este Capítulo son los que regulan, junto con la normativa general contenida en el Título III, los parámetros correspondientes en las áreas de Suelo Urbano grafiadas en los planos Calificación del Núcleo Urbano y Calificación del Núcleo de La Loma e incluidas en algunas de las zonas a que se refieren los artículos siguientes. También podrán quedar incorporadas, de forma total o parcial, por los instrumentos de planeamiento que se redacten en desarrollo de estas Normas Subsidiarias.

2. Según las obras de edificación de que se trate, para la aplicación de las presentes condiciones particulares, se observarán las siguientes reglas:

- En obras de nueva planta, la edificación cumplirá las condiciones de zona.
- Las obras de ampliación no superarán los límites máximos de volumen señalados en las condiciones de zona.
- Las obras de restauración y consolidación podrán realizarse en edificios que superen los límites máximos de volumen, siempre que se mantengan la fachada y los forjados del edificio existente y éste no esté fuera de ordenación, según lo establecido en el artículo 15 de estas Normas Urbanísticas.
- Las obras de acondicionamiento y mantenimiento podrán realizarse en edificios que superen los límites máximos de volumen y no estén fuera de ordenación, según lo establecido en el art. 15 de estas Normas Urbanísticas.



- Las condiciones relativas a los usos no son de aplicación a los usos existentes, pero sí a los cambios de uso y a los nuevos usos que se implanten.

### Art. 37. Zona Casco Histórico (Clave CH)

#### 1. Caracterización y delimitación.

La finalidad de las condiciones particulares de esta zona es la conservación, tanto de la trama urbana, como de la tipología edificatoria.

La delimitación del ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona queda reflejada en el plano de Calificación del Núcleo Urbano, viniendo designado por la clave CH.

#### 2. Condiciones de parcelación

Las parcelas existentes con anterioridad a la fecha de aprobación inicial de las presentes Normas Subsidiarias serán edificables si, además de cumplir las restantes condiciones generales y particulares, pueden albergar una vivienda.

Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones tendrán una superficie mínima de 80 m<sup>2</sup> y un lindero frontal de 6 m, debiéndose poder inscribir en ellas un círculo de 6 m de diámetro.

#### 3. Condiciones de volumen

A - La fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación exterior, sin que se permita ningún tipo de retranqueo, ni incluso mediante un Estudio de Detalle según lo previsto en el artículo 12 de estas Normas Urbanísticas.

B - La ocupación en plantas de pisos, baja y sótano podrá ser total, viniendo limitada ésta en planta de pisos por el cumplimiento de las condiciones generales de patios, según el art. 26 de estas Normas Urbanísticas.

#### DILIGENCIA:

C - La altura máxima de la edificación permitida, medida en número de plantas y en altura de la línea de cornisa, se determinará en el plazo de la aprobación de este documento, que este día ..... 28 SET. 1995.

función de la altura de las edificaciones colindantes. A los efectos de contabilizar el número de plantas, se incluye la baja y la cambra si las hubiere.

El número de plantas máximo será igual al de las colindantes, cuando éstas tengan igual número de plantas. Si éstas tuvieran diferente número de plantas o faltase uno o incluso los dos edificios colindantes, se tomará como número de plantas máximo el número de plantas medio del tramo de la calle correspondiente, entendiéndose como tal el que resulte de dividir el sumatorio de la longitud de cada fachada por su número de plantas, por la longitud del tramo de calle, tomando el número entero superior o inferior, según que la fracción sea mayor o menor de 5.

La altura máxima de la línea de cornisa, en metros, se determinará igualmente en función de las alturas de cornisa de los edificios colindantes. Cuando la diferencia de alturas sea menor de 1,50 m, se podrá tomar cualquier altura comprendida dentro de este ámbito, pero si la diferencia de altura es mayor de 1,50 m o faltase uno o incluso dos de los edificios colindantes, la altura máxima de cornisa será la altura media del tramo de la calle correspondiente, entendiéndose por tal la que resulte de dividir el sumatorio de la longitud de cada fachada por su altura, por la longitud del tramo de la calle.

Las parcelas en esquina se considerarán, a estos efectos de determinación de la altura de la edificación, como si ésta tuviera una sola fachada. Cuando sea necesario establecer la altura máxima en función de la altura media del tramo de la calle, se considerarán los dos tramos de las calles correspondientes.

La altura máxima de las edificaciones situadas en el entorno de la Iglesia de Santas Justa y Rufina, delimitado graficamente en el Plano de Calificación del Núcleo Urbano como Altura de la Edificación, será de dos plantas, es decir, planta baja y piso.

D - Como elementos salientes sólo se autorizan los balcones con un vuelo máximo del 5% del ancho de la calle, sin sobrepasar 0'60 m y una longitud máxima de 2'00 m, el canto, incluido el pavimento, no será superior a 20 cm. Quedan prohibidas las construcciones avanzadas de cuerpos cerrados, miradores y terrazas.

**DILIGENCIA:**

Las cornisas y aleros podrán tener unos vuelos máximos de 30 cm, contabilizados desde el plano de fachada, y a lo largo de toda su longitud.

el plazo de la cumplimiento el  
día 28 SET. 1995

#### 4. Condiciones estéticas

La edificación deberá adaptarse a su entorno en cuanto a composición general (proporción hueco/macizo), materiales y tratamiento de sus elementos constructivos (cubiertas o remates, elementos compositivos, etc.)

A tal fin, toda obra de edificación, incluso las obras menores de acondicionamiento y mantenimiento, que interesen a cualquier elemento de fachada o cubierta deberá contener en su documentación planos del estado actual y futuro, de forma que se garantice que las obras pretendidas no alteran negativamente la composición general ni la significación de los elementos constructivos del edificio.

Las obras de demolición, excepto cuando se traten de edificaciones declaradas en ruina, deberán tramitarse simultáneamente con la solicitud de licencia de obras de nueva edificación, restauración o consolidación.

Quedan prohibidas las fachadas de ladrillo a cara vista y alicatadas, así como las carpinterías y cerrajerías en color y brillo metalizados.

La altura de la edificación, además de cumplir lo establecido en el apartado 3.C, procurará armonizar con la altura de las plantas bajas y alturas de las plantas de pisos de las colindantes.

#### 5. Condiciones de uso

El uso característico es el residencial.

Como usos compatibles, sin limitaciones, se admiten los terciarios de alojamiento temporal y oficinas y los dotacionales.

Como usos compatibles, limitándose a las plantas bajas, se admiten: el terciario comercial y el industrial, sólo para las industrias de tipo artesanal. En cualquier caso, el Ayuntamiento podrá denegar, excepcionalmente, la licencia por considerar un determinado uso terciario comercial o industrial como un uso no compatible con el característico, debiendo razonar objetivamente las razones de dicha denegación.

Para tener constar que este documento ha sido sellado por el pleno de la corporación el dia 28 SET. 1995

Agosto de 29 SET. 1995  
El Secretario

## Art. 38 Zona de Ensanche (Clave EN)

### 1. Caracterización y delimitación

Esta zona corresponde al ensanche moderno y actual del núcleo urbano, con una edificación continua entre medianerías y en manzana cerrada.

La delimitación del ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona queda reflejada en el Plano de Calificación del Núcleo Urbano, viniendo designado por la clave EN.

### 2. Condiciones de parcelación

Las parcelas existentes con anterioridad a la fecha de aprobación inicial de las presentes Normas Subsidiarias serán edificables si, además de cumplir las restantes condiciones generales y particulares, pueden albergar una vivienda, aunque no puedan alcanzar los parámetros mínimos exigidos en el párrafo siguiente, por estar edificadas las parcelas colindantes.

Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones serán edificables cuando, además de alcanzar la calificación de solar, posean una superficie mínima de 100 m<sup>2</sup> y una longitud mínima de fachada de 7 m, debiéndose poder inscribir en ellas un círculo de 7 m de diámetro. Además, no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable, por no alcanzar los mínimos de superficie y longitud de fachada, salvo que ésta linde, a su vez, con otra parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar una parcela igual o superior a la mínima.

### 3. Condiciones de volumen

A - La fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación exterior. Como excepción, se admiten patios exteriores con las dimensiones establecidas en el art. 26 y el procedimiento indicado en el art. 12 de estas Normas Urbanísticas.

B - La ocupación en plantas bajas y sótanos podrá ser total. La ocupación en plantas de pisos de uso residencial vendrá limitada por un fondo máximo edificable de 20 m, debiendo cumplir, además, las condiciones generales de patios establecidas en el art. 26 de estas Normas Urbanísticas.

Para constar que este documento fué aprobado por el pleno de la Corporación el dia .....  
 29 SET. 1905  
 Agosto de ..... de 19.....  
 El Secretario

C - La altura máxima de la edificación, en número de plantas incluida la baja, será la establecida gráficamente en el Plano de Calificación del Núcleo Urbano como Altura de la Edificación.

Las alturas máximas de cornisa, en relación al número de plantas, son las indicadas en el art. 25.6 de estas Normas Urbanísticas.

D - Los elementos salientes son los autorizados en el art. 25 de las condiciones generales de la edificación, a excepción de los cuerpos volados cerrados, que quedan prohibidos en calles de ancho inferior a 8'00 m .

#### 4. Condiciones estéticas

La composición y tratamiento de las fachadas serán libres.

#### 5. Condiciones de uso

El uso característico es el residencial.

Como usos compatibles, sin limitaciones, se admiten: los terciarios y los dotacionales.

Como usos compatibles, limitándose a las plantas bajas, se admiten las pequeñas industrias y talleres.

### Art. 39 Zona de Edificación Abierta (Clave EA)

#### 1. Caracterización y delimitación

Esta zona corresponde al remate de la cornisa edificable oriental del núcleo sobre el parque urbano y el barranco del Roget.

La delimitación del ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona queda reflejada en el Plano de Calificación del Núcleo Urbano, viniendo designado con la clave EA.

#### 2. Condiciones de parcelación

Toda parcela edificable tendrá los parámetros mínimos siguientes: una superficie de 500 m<sup>2</sup> y un lindero frontal a vía pública, calle peatonal o parque urbano de 20 m.

Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable, salvo que ésta a

DIJENCIA:  
Para poder constar que este  
dibujo es obra de los señores por  
el pleno de la corporación el  
día 28 SET 1995  
Agosto 29 SET 1995  
El Secretario

su vez linde con otra parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar una parcela con parámetros iguales o superiores a los mínimos.

### 3. Condiciones de volumen

A - La edificación deberá retranquearse un mínimo de 5 m con respecto a los linderos de viales, calles peatonales y parque urbano y 3 m respecto al resto.

La ordenación volumétrica de la parcela residencial deberá realizarse unitariamente. Por tanto, si no se realizase un proyecto conjunto para toda la parcela, deberá redactarse un Estudio de Detalle previo a la concesión de cualquier licencia, de forma que quede garantizada la integración de los distintos proyectos de edificación en la volumetría de la ordenación del conjunto.

B - La ocupación máxima de la parcela por la edificación será del 60% de la superficie de la misma.

C - La edificabilidad máxima será de 1,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

D - La altura máxima de la edificación no superará en ningún punto las 4 plantas y 12 m de altura de cornisa, pudiéndose realizar en diversas plataformas, a fin de adaptarse a la accidentada topografía del terreno.

E - Los elementos salientes que se dispongan sobre los espacios libres de parcela serán libres, excepto cuando la edificación se disponga sobre la línea de retranqueo, en cuyo caso se prohíben los vuelos sobre los linderos laterales y se autorizan sobre el retranqueo frontal con las dimensiones máximas establecidas en el art. 25 de las condiciones generales.

### 4. Condiciones estéticas

La composición y tratamiento de fachadas serán libres.

La ordenación volumétrica de la parcela residencial deberá tener en cuenta que la edificación que se disponga sobre esta parcela constituirá el perfil e imagen de la cornisa urbana sobre el parque urbano y el barranco del Roget, por lo que ésta deberá estar muy cuidada, huyendo de una volumetría impactante y que rompa la imagen de la cornisa.

## 5. Condiciones de uso

Los usos característicos son el residencial y el dotacional.

Como usos compatibles se admiten los terciarios.

Usos prohibidos son los industriales, excepto si se trata de pequeños talleres artesanales.

## Art. 40 Zona de vivienda unifamiliar (Clave VU)

### 1. Caracterización y delimitación

Esta zona corresponde al área del núcleo urbano diseminado de La Loma, destinado a vivienda unifamiliar de segunda residencia.

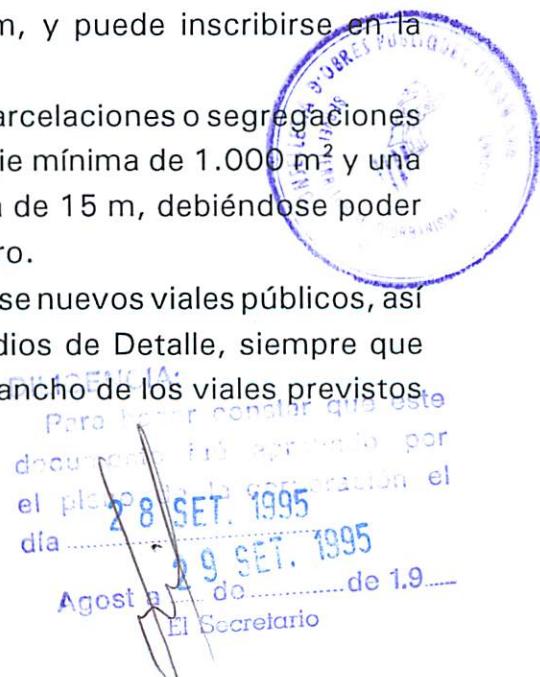
La delimitación del ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona queda reflejada en el Plano de Calificación del Núcleo de La Loma, viniendo designado por la clave V.U.

### 2. Condiciones de parcelación

Las parcelas existentes con anterioridad a la fecha de aprobación inicial de las presentes Normas Subsidiarias serán edificables si, además de cumplir las restantes condiciones generales y particulares y alcanzar la calificación de solar -entendiendo por tal cuando dé a vial público y disponga de abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica y evacuación de aguas residuales, pudiendo realizarse ésta mediante un sistema de depuración y vertido según lo previsto en el art. 29.4 de estas Normas Urbanísticas-, tienen una superficie mínima de 600 m<sup>2</sup>, su frontal linda con la vía pública en un frente de, al menos 10 m, y puede inscribirse en la misma un círculo de 15 m de diámetro.

Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones serán edificables cuando alcancen una superficie mínima de 1.000 m<sup>2</sup> y una longitud mínima del lindero frontal a vía pública de 15 m, debiéndose poder inscribir un círculo mínimo de 20 m de diámetro.

En nuevas parcelaciones podrán abrirse nuevos viales públicos, así como modificar los existentes, mediante Estudios de Detalle, siempre que ello no implique disminución de la superficie ni ancho de los viales previstos en estas Normas Subsidiarias.



### 3. Condiciones de volumen

A - El retranqueo de la edificación respecto a los linderos será: de 5'00 m respecto a los viales y de 3'00 m respecto al resto de los linderos.

B - La ocupación máxima de la parcela por la edificación no será superior al 15% de la superficie de la misma.

C - La edificabilidad máxima será de 0'20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

D - La altura máxima de la edificación no superará las 2 plantas, incluida la baja, y 7'00 m de altura de cornisa.

E - Los elementos salientes que se dispongan sobre los espacios libres de parcela serán libres, excepto cuando se dispongan sobre las líneas de retranqueo, en cuyo caso están prohibidos.

### 4. Condiciones estéticas

La composición y tratamiento de fachadas serán libres.

### 5. Condiciones de uso

El uso característico es el de vivienda unifamiliar.

Como usos compatibles, en edificio exclusivo, se admiten los terciarios comerciales, los dotacionales y los servicios urbanos.

Los restantes usos quedan prohibidos.



## Art. 41 Zona Industrial (Clave IN)

### 1. Caracterización y delimitación

Esta zona corresponde a las manzanas situadas al norte del núcleo urbano, que constituyen el final del suelo urbano.

La delimitación del ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona queda reflejada en el Plano de Clasificación del Núcleo Urbano, viniendo designado por la clave IN.

*Para hacer constar que este documento lo firmó efectivamente por el pleno de la corporación el día 28 SET 1995*

*Agosto 28 de 1995 de 1.9. El Secretario*

## 2. Condiciones de parcelación

Las parcelas existentes con anterioridad a la fecha de aprobación inicial de las presentes Normas Subsidiarias serán edificables si, además de cumplir las condiciones generales y particulares, tiene, al menos, una superficie de 500 m<sup>2</sup> y una longitud de fachada a vía pública de 10 m.

Las parcelas resultantes de nueva parcelaciones o segregaciones serán edificables cuando, además de alcanzar la calificación de solar, posean una superficie mínima de 750 m<sup>2</sup> y una longitud mínima de fachada a vía pública de 15 m. Además, no podrán dejar parcela colindante vacante no edificable, por no alcanzar los mínimos de superficie y longitud de fachada, salvo que ésta linde, a su vez, con otra parcela vacante con la que pudiera agruparse y formar una parcela igual o superior a la mínima.

## 3 Condiciones de volumen

A - La fachada de la edificación se dispondrá sobre la alineación exterior. Como excepción, se admiten patios exteriores o retranqueos de la fachada respecto a la alineación, con las dimensiones establecidas en el art. 26 y el procedimiento indicado en el art. 12 de estas Normas Urbanísticas.

B - La ocupación máxima de la parcela por la edificación no será superior al 75% de la superficie de la misma.

C - La edificabilidad máxima será 1,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

D - La altura máxima de la edificación no superará las 3 plantas, incluida la baja, y 10'00 m de altura de cornisa.

E - Los elementos salientes sobre la vía pública son los autorizados en el art. 25 de las condiciones generales de la edificación y los que se dispongan sobre los espacios libres de parcela, serán libres.

## 4. Condiciones estéticas

La composición y el tratamiento de fachadas serán libres.

## 5. Condiciones de uso

El uso característico es el industrial. *para hacer constar que este*  
Como usos compatibles, en edificio exclusivo, *se admiten los*  
*el plazo de la ejecución el*  
*dia 29 de Agosto de 1995.*

terciarios y los dotacionales.

Como uso compatible, con limitaciones, se admite el residencial, siempre que se trate de una sola vivienda por instalación industrial y esté destinada al guarda o propietario de las mismas.

## Art. 42 Zonas dotacionales

### 1. Caracterización y delimitación

Son los terrenos o parcelas destinados a proporcionar a la persona y a la sociedad lugar adecuado para desarrollar unas actividades de carácter social complementarias de los usos residenciales y de trabajo.

La reserva de suelos destinados a las distintas dotaciones que se enumerarán a continuación queda reflejada en los Planos de Calificación del Núcleo Urbano y Calificación del Núcleo de La Loma, en el apartado de Dotaciones.

A los efectos de su regulación en este artículo y en función de su destino, se distinguen los siguientes tipos de dotaciones: Espacios libres, equipamientos y servicios urbanos.

### 2. Espacios libres

Son los terrenos destinados al ocio y esparcimiento de las personas, así como al ornato y a la mejora de la calidad ambiental. Se distinguen las siguientes clases:

- a) Los Parques Urbanos. Corresponden a unos espacios libres de gran dimensión, cuya característica principal es su carácter paisajístico y cuya función básica es el esparcimiento de la población.

En ellos, la edificación se limitará a construcciones de pequeñas dimensiones, cuyos usos serán complementarios de su función básica, como pueden ser servicios municipales de mantenimiento o recreativos, quioscos de bebidas, etc. En cualquier caso, la edificación, en su composición y tratamiento, deberá armonizar con el carácter de espacio libre del parque.

- b) Las áreas ajardinadas. Son espacios libres urbanizados y provistos

de jardinería, destinados a actividades estanciales y de ocio, que cumplen asimismo funciones ornamentales y de mejora del medio ambiente urbano.

En estas áreas se permiten pequeñas edificaciones e instalaciones complementarias con las actividades propias de ellas, como templete, quioscos, etc., que no podrán ocupar una superficie superior al 5% de la total del área y cuyo diseño deberá integrarse al carácter de ésta. También se toleran, además, usos deportivos al aire libre, sin que la superficie ocupada por estos usos alcance el 50% de la total del área calificada como ajardinada.

Los espacios libres podrán utilizarse, excepcionalmente, como acceso a las edificaciones que dispongan sus lienzos o paramentos lindando con ellos, tratándose los mismos como fachadas y permitiéndose en éstos los salientes admitidos en el art. 25 de estas Normas Urbanísticas.

c) Las áreas deportivas. Son espacios libres urbanizados y acondicionados fundamentalmente para la práctica del deporte, en donde el arbolado y la jardinería para el ocio y el esparcimiento son usos complementarios de la actividad principal.

La edificación estará siempre en función de las necesidades deportivas, pudiendo existir además de éstas, integradas o independientes de ellas, pequeñas edificaciones e instalaciones complementarias a las actividades permitidas, siempre que su superficie sea inferior al 5% del total del área calificada como deportiva y su diseño se integre en el carácter general de ésta. Cuando las edificaciones prevean gradas para la contemplación de la práctica deportiva, se deberá reservar una superficie para aparcamiento de, como mínimo, una plaza por cada 20 espectadores.

### 3. Equipamientos

Son las parcelas destinadas a la construcción de edificaciones dedicadas al uso y actividades de aprendizaje, curación, asociación y relación social. Según la función principal que cumplan, pueden ser: docentes, sociales, culturales, sanitarios, asistenciales y religiosos. Cuando en una misma parcela se desarrolle más de una de estas actividades, la denominaremos polivalente.

el plazo de la corporación el  
día 28 SET 1995

Agosto 28 de 1995  
El Secretario

Las edificaciones destinadas a usos de equipamiento cumplirán las condiciones particulares de la edificación de la zona en la que se encuentran. Cuando toda la manzana se destine a dotaciones, se permitirá: una edificabilidad máxima de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, una altura máxima de 3 plantas, y retranqueos mínimos respecto a linderos de 3 m, excepto al frontal que debe ser de 5 m.

Los edificios destinados a equipamientos, así como los respectivos espacios libres de parcela, se diseñarán de manera que resalte el carácter estructurador del espacio urbano propio de las edificaciones dotacionales. Se deberá tener especial cuidado en la provisión de los aparcamientos necesarios, así como de los espacios precisos para las operaciones de carga y descarga.

#### 4. Servicios urbanos

Son las actividades realizadas en edificios o instalaciones generalmente de titularidad pública, sin perjuicio de las concesiones administrativas, destinadas a proveer a los ciudadanos de diversos servicios, tales como: oficinas de la Administración, seguridad, cementerios, vertederos, depuradora, depósitos e instalaciones análogas.

Las edificaciones destinadas a servicios urbanos cumplirán con las condiciones particulares de la edificación de la zona urbana en la que se encuentren. Si no estuvieran en ninguna, las condiciones de volumen serán las necesarias para cumplir con su función respectiva, debiendo cuidar de armonizar con su entorno y de no producir impactos ambientales en él.

DILIGENCIA:

Para tener constar que este documento fue elaborado por el pleno de la corporación el dia ..... **28 SET. 1995**

Agost a **29 SET. 1995**  
de 1995 de 1.9  
El Secretario



DIFUSIÓN:

Para tener constar que este documento ha sido aprobado por el pleno de la corporación el día 28 SET. 1995

## CAPÍTULO 3º: SUELO APTO PARA URBANIZAR

Agost 29 SET. 1995 de 1.9  
El Secretario

### Art. 43 Concepto y ámbito de aplicación

1. Los parámetros generales de edificabilidad y de usos del suelo contenidos en este Capítulo constituyen el contenido básico que habrá de observarse para el desarrollo de los distintos sectores clasificados como Suelo Apto para Urbanizar en el plano de Clasificación General del Suelo. Estos desarrollos se realizarán mediante la redacción de los correspondientes Planes Parciales, según lo establecido en el artículo 8 de estas Normas Urbanísticas.

2. Las edificaciones existentes en los distintos sectores clasificados como Suelo Apto para Urbanizar se considerarán transitoriamente como fuera de ordenación, en tanto no se aprueben definitivamente los Planes Parciales, que deberán integrarlas en la ordenación o considerarlas definitivamente como fuera de ordenación.

3. El suelo clasificado como Apto para Urbanizar en estas Normas Subsidiarias (designado por la clave SAU) está formado por cuatro sectores. En tres de ellos, el uso característico es el industrial (designados por la clave I), y en el cuarto, el uso prioritario es el residencial (designado por la clave R). El número ordinal siguiente a la letra identifica al sector.

### Art. 44 Criterios para la redacción de los Planes Parciales en los sectores del Suelo Apto para Urbanizar

1. En este artículo se expresan los criterios básicos de calificación y ordenación que habrán de observarse en la redacción de los nuevos Planes Parciales.

Las magnitudes expresadas para las superficies de los sectores

podrán ajustarse como resultado de las mediciones a escalas más amplias.

## 2. Sector Escandella (SAU/I.1)

Este sector comprende una superficie de 52,0 Ha, estando situado al oeste del núcleo urbano, en la margen norte de la carretera local a Novelda (A-222).

El uso característico es el industrial, permitiéndose como usos compatibles los terciarios, siempre que estén vinculados a la actividad industrial, y quedando expresamente prohibido el uso residencial..

La tipología edificatoria general será de edificaciones aisladas, en grandes parcelas. También se admite edificación en hilera o agrupada, siempre que la superficie destinada a esta tipología no exceda del 25% de la superficie total del sector.

El aprovechamiento máximo para el conjunto del sector será de 0'33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Las dotaciones cumplirán las reservas mínimas previstas en el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo. El sistema de espacios libres de dominio y uso público se situará de forma que ayude a la integración del sector en el medio natural.

La ordenación deberá armonizar los tipos de industrias admisibles: la más general, correspondiente a parcelas muy grandes en las que la edificabilidad es muy baja por la necesidad de grandes extensiones de suelo para el almacenamiento de materiales, y la minoritaria, que corresponde a parcelas pequeñas, con edificación en hilera y edificabilidad más alta.

Los accesos a las industrias se realizarán obligatoriamente desde el viario propio del plan parcial, resolviéndose la unión de este viario con la carretera local A-222 con el menor número de enlaces posibles, debiéndose incluir en el ámbito del sector la totalidad de la superficie necesaria para su ejecución.

Las infraestructuras del sector serán las apropiadas al tipo de ordenación proyectada. La conexión de las aguas residuales a la red general de alcantarillado estará en función de las características físico-químicas de las mismas y de las especificaciones de la estación depuradora municipal, de manera que se exigirá un sistema de depuración previa (individual o conjunto) de las aguas producidas cuando éstas no alcancen unos niveles admisibles; en cualquier caso, la ordenación incluirá una reserva de suelo para la eventual ubicación de un sistema previo de depuración de las industrias.

El Plan Parcial correspondiente se redactará por iniciativa privada, correspondiendo el sistema de actuación al de compensación.

### 3. Sector Els Castellans (SAU/I.2)

Este sector comprende una superficie de 19'1 Ha, estando situado al sur del núcleo urbano en la margen noreste de la carretera local a San Vicente del Raspeig (A-220). Este sector industrial es el más pequeño y más próximo al núcleo de los previstos en estas Normas Subsidiarias.

El uso característico es el industrial, permitiéndose como usos compatibles los terciarios y quedando prohibido el uso residencial.

La tipología edificatoria será libre, admitiéndose, por tanto, la edificación aislada, en hilera o agrupada, en función de los distintos tipos de industrias.

El aprovechamiento máximo para el conjunto del sector será de 0'6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

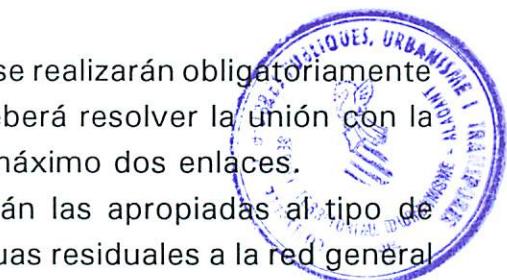
Las dotaciones cumplirán las reservas mínimas previstas en el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo. El sistema de espacios libres de dominio y uso público se situará obligatoriamente al noreste del sector, de forma que sirvan de remate y transición de la zona industrial con la zona próxima del Cerro dels Castellans.

La ordenación deberá dar una adecuada respuesta a la necesidad de suelo para los distintos tipos de industrias (grandes, medianas y pequeñas), por lo que podrán crearse distintas tipologías de manzanas donde puedan tener acomodo cada una de ellas.

Los accesos a las nuevas industrias se realizarán obligatoriamente desde el viario propio del plan parcial, que deberá resolver la unión con la carretera local A-220 mediante uno o como máximo dos enlaces.

Las infraestructuras del sector serán las apropiadas al tipo de ordenación proyectada. La conexión de las aguas residuales a la red general de alcantarillado estará en función de las características físico-químicas de las mismas y de las especificaciones de la estación depuradora municipal, de manera que se exigirá un sistema de depuración previa (individual o conjunto) de las aguas producidas cuando éstas no alcancen unos niveles admisibles; en cualquier caso, la ordenación incluirá una reserva de suelo para la eventual ubicación de un sistema previo de depuración de las industrias.

El Plan Parcial correspondiente se redactará por iniciativa privada, correspondiendo el sistema de actuación al de compensación.



#### 4. Sector El Roget (SAU/I.3)

Este sector comprende una superficie de 27'4 Ha, estando situado al sur del núcleo urbano, en la margen suroeste de la carretera local a San Vicente del Raspeig (A-220).

El uso característico es el industrial, permitiéndose como usos compatibles los terciarios, siempre que estén vinculados a la actividad industrial, y quedando expresamente prohibido el uso residencial..

La tipología edificatoria general será de edificaciones aisladas, en grandes parcelas.

El aprovechamiento máximo para el conjunto del sector será de 0'25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Las dotaciones cumplirán las reservas mínimas previstas en el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo. El sistema de espacios libres de dominio y uso público se situará de forma que ayude a la integración del sector en el medio natural.

La ordenación deberá dar una respuesta adecuada a la necesidad de suelo para el tipo de industria que básicamente se ubicarán en este sector, que es el correspondiente a parcelas muy grandes en las que la edificabilidad es muy baja, por la necesidad de grandes extensiones de suelo para el almacenamiento de materiales.

Los accesos a las industrias se realizarán obligatoriamente desde el viario propio del plan parcial, que necesariamente deberá contemplar una vía de servicio que vertebré todas las industrias que se distribuyen de forma lineal, resolviéndose la unión de este viario con la carretera local A-220 con el menor número de enlaces posibles, debiéndose incluir en el ámbito del sector la totalidad de la superficie necesaria para su ejecución.

Las infraestructuras del sector serán las apropiadas al tipo de ordenación proyectada. La conexión de las aguas residuales a la red general de alcantarillado estará en función de las características físico-químicas de las mismas y de las especificaciones de la estación depuradora municipal, de manera que se exigirá un sistema de depuración previa (individual o conjunto) de las aguas producidas cuando éstas no alcancen unos niveles admisibles; en cualquier caso, la ordenación incluirá una reserva de suelo para la eventual ubicación de un sistema previo de depuración de las industrias.

El Plan Parcial correspondiente se redactará por iniciativa privada, correspondiendo el sistema de actuación al de compensación.

Para lo que constar que este  
documento fue elaborado por  
el pleno de la Corporación el  
día .....

Agost a 29 de 1995  
El Secretario

## 5. Sector La Murta (SAU/R.4)

El sector comprende una superficie de 31'0 Ha, estando situado al este del núcleo urbano, en el límite del término municipal, constituido por la rambla de Pina o Blanco, que le separa del término municipal de Alicante.

El uso característico es el de vivienda unifamiliar, permitiéndose como usos compatibles aquellos que estén en concordancia con el principal y prohibiéndose el resto.

La tipología edificatoria será de edificaciones aisladas.

La densidad máxima del sector será de 5 viv/Ha.

El aprovechamiento máximo para el conjunto del sector será de 0'10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Las dotaciones cumplirán las reservas mínimas previstas en el Reglamento de la Ley del Suelo y se ubicarán de forma que sean capaces de configurar un centro para el desarrollo social del sector.

La ordenación deberá dar una respuesta adecuada a la demanda existente para este tipo de desarrollo urbanístico, que es el de vivienda de segunda residencia. El diseño del plan parcial deberá contemplar y respetar en lo posible la realidad existente, es decir, las viviendas ya construidas y la parcelación consolidada. Además, deberá proteger la rambla de Pina y las zonas ocupadas por vegetación de "taraiar", situadas al oeste del sector. Igualmente tendrá en cuenta la existencia de la vía pecuaria del Cordel de Novelda a Agost, que deberá ser protegido en toda su anchura legal o, en su defecto, modificar su trazado con arreglo a lo previsto en la Ley 3/1995 de Vías Pecuarias.

Las infraestructuras serán las apropiadas al tipo de ordenación proyectada. El tratamiento de las aguas residuales que se produzcan se realizará mediante una estación depuradora propia para el sector, por lo que deberá reservarse el suelo necesario al efecto. El plan parcial deberá incluir un análisis de los eventuales riesgos geotécnicos, estableciendo, en su caso las medidas correctoras y protectoras oportunas.

El Plan Parcial correspondiente se redactará por iniciativa privada, correspondiendo el sistema de actuación al de compensación.

## 6. Sector El Ventós (SAU/R.5)

El sector comprende una superficie de 14,0 Ha, estando situado al norte del núcleo urbano, entre el barranco del Roget y la Sierra del Castellar.

El uso característico es el de vivienda unifamiliar, permitiéndose

DILIGENCIA:  
Para hacer constar que este  
documento lo ha sido aprobado por  
el pleno de la Corporación el  
día ... 28 SET 1995  
29 SET 1995  
Agost a ... de ..... de 1.9.....  
El Secretario

como usos compatibles aquellos que estén en concordancia con el principal y prohibiéndose el resto.

La tipología edificatoria será de edificaciones aisladas.

La densidad máxima del sector será de 5 viv/Ha.

El aprovechamiento máximo para el conjunto del sector será de 0'10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Las dotaciones cumplirán las reservas mínimas previstas en el Reglamento de la Ley del Suelo y se ubicarán de forma que sean capaces de configurar un centro para el desarrollo social del sector.

La ordenación deberá dar una respuesta adecuada a la demanda existente para este tipo de desarrollo urbanístico, que es el de vivienda de segunda residencia. Además, el diseño del plan parcial deberá contemplar y respetar en lo posible la realidad existente, es decir, las viviendas ya construidas y la parcelación consolidada.

Las infraestructuras serán las apropiadas al tipo de ordenación proyectada. El tratamiento de las aguas residuales que se produzcan se realizará mediante conexión a la red general de alcantarillado o por una estación depuradora propia para el sector, debiendo, en este caso, reservarse el suelo necesario al efecto.

El Plan Parcial correspondiente se redactará por iniciativa privada, correspondiendo el sistema de actuación al de compensación.

**DILIGENCIA:**

Para hacer constar que este documento fue aprobado por el pleno de la Corporación el día 28 SEPT 1995

Agosto 29 SEPT 1995  
El Secretario



**DILICENCIA:**

Para hacer constar que este documento ha sido firmado por el Plano de la Ordenación del Territorio el dia **28 SET. 1995**

Agosto de 1995  
El Secretario

## CAPITULO 4º: SUELO NO URBANIZABLE

### Art. 45 Concepto y ámbito de aplicación

1. Las condiciones particulares de la edificación y usos del suelo contenidos en este Capítulo son los que regulan, junto a los de carácter general contenidos en el Título III y a los establecidos en el Régimen del Suelo No Urbanizable del Título I, los parámetros correspondientes a las distintas zonas a que se refieren los artículos siguientes, que se encuentran grafiados en el Plano de Ordenación General del Territorio.
2. Todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos quedarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a la previa licencia municipal. Para su obtención se deberá cumplir con lo establecido en la disposición adicional tercera de la Ley 4/1992, de la Generalitat Valenciana, sobre suelo no urbanizable.
3. Lo establecido en el presente capítulo será de aplicación a todas las obras de nueva planta que se realicen, que deberán cumplir las condiciones establecidas de las distintas zonas, así como a las edificaciones existentes que pretendan un cambio de uso respecto al actual.
4. El Suelo No Urbanizable se divide en dos categorías: Suelo No Urbanizable Común y Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

### Art. 46 Suelo No Urbanizable Común

#### 1. Caracterización

Es aquel que, aun no considerándose susceptible de especial protección, constituye el soporte natural de las actividades agropecuarias y de otras actividades que, por sus especiales características requieren su



implantación en el medio rural, debiendo ser excluidas o preservadas del proceso urbanizador.

Las zonas en que se divide el Suelo No Urbanizable Común son las siguientes: Agropecuarias, Extractivas y Dotacionales.

## 2. Zonas agropecuarias

### A. DEFINICIÓN

Las constituyen aquellas áreas que en la actualidad tienen un uso agrícola, ganadero o que no son objeto de clasificación como urbanas o aptas para la urbanización, por lo que, en términos generales, deben ser mantenidas y/o preservadas del proceso urbanizador.

### B. CONDICIONES DE USO

El uso característico es el agropecuario y su destino básico el mantenimiento del medio rural. En estas zonas se considera también como uso característico las construcciones e instalaciones precisas o vinculadas a la explotación agrícola o ganadera, como son el almacenamiento y guarda de cosechas, aperos e instrumentos de labranza o naves para la guarda y cría de animales.

Como usos complementarios, se admiten las obras e instalaciones de infraestructuras, los servicios públicos de las administraciones, la vivienda unifamiliar aislada, las explotaciones mineras y las actividades de servicio vinculadas a la carretera.

Como usos compatibles se toleran, mediante la declaración de interés comunitario, las actividades industriales y productivas, las actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio y esparcimiento y terciarias, así como las terciarias e industriales de especial importancia.

Usos prohibidos son la vivienda plurifamiliar y las restantes actividades terciarias e industriales.

### C. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

a) - Las edificaciones o instalaciones permitidas estarán ligadas a los usos admisibles.

b) - Las edificaciones o instalaciones de carácter agropecuario deberán adecuarse al medio ambiente en que se ubiquen y a la función que les es propia, además, como requisito previo al otorgamiento de licencia y



28 SET. 1995  
dia...  
Agosto a 29 SET. 1995  
de 1.9  
El Secretario

hasta el desarrollo reglamentario de la Ley del Suelo No Urbanizable, deberán justificar y acreditar fehacientemente:

- Titularidad del solicitante y Declaración Jurada de que el uso, ocupación, superficie edificada y altura de la edificación están en consonancia con las necesidades de la explotación agrícola en cuestión, así como el compromiso de no eliminar el cultivo de los terrenos sobre los que se solicita la licencia de obras.
- Certificación de la Cámara Agraria de que los terrenos están o son susceptibles de estar en producción agrícola y, en el caso de almacenaje de productos agrícolas, que dicha edificación sirve a los fines previstos.

Los parámetros de edificabilidad, así como el resto de las condiciones que son de aplicación a este tipo de construcciones, son los especificados en los artículos 11 y 12 de la Ley del Suelo No Urbanizable.

c) - Las edificaciones o instalaciones admitidas en el suelo calificado como Común Agropecuario deberán cumplir los parámetros edificatorios siguientes:

- La parcela mínima será de 10.000 m<sup>2</sup>.
- La ocupación máxima de la edificación será del 2% de la superficie total de la parcela, para vivienda unifamiliar, y del 15% para el resto de usos complementarios y compatibles, independientemente del compromiso de mantener el uso agrícola o plantar arbolado en al menos la mitad de la parcela neta.
- La altura máxima será de 2 plantas y 7 m para vivienda unifamiliar y de 3 plantas y 10 m para el resto de usos complementarios y compatibles, excepto para el industrial, cuya altura será la necesaria para su finalidad.
- La edificabilidad máxima para los usos complementarios y compatibles, exceptuando la vivienda unifamiliar, será de 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- El retranqueo mínimo de la edificación a los linderos será de 10 m en el frontal y de 7 m en el resto.

#### D. CONDICIONES PARA LA OBTENCIÓN DE LICENCIAS

Todas las obras de nueva edificación, sean de nueva planta o ampliación de las edificaciones existentes, previamente a la obtención de la preceptiva licencia municipal, deberán tramitarse con arreglo a los siguientes



procedimientos:

- a) Las obras, instalaciones y servicios públicos se tramitarán con arreglo a lo establecido en el art. 7 de la Ley del Suelo No Urbanizable.
- b) Las restantes obras correspondientes a los usos complementarios deberán obtener, previamente a la licencia municipal, la autorización de la Consellería competente en la ordenación del territorio y urbanismo, según lo establecido en el art. 8 y en aquellos otros que les sean de aplicación específica de la Ley del Suelo No Urbanizable.
- c) Los usos compatibles por actividades sujetas a la previa declaración de interés comunitario, deberán tramitarse según el procedimiento establecido en el capítulo IV de la Ley del Suelo No Urbanizable.

#### E. CONDICIONES MEDIO-AMBIENTALES

Cualquier actuación que se haga en este tipo de suelo será acorde con el carácter del medio en que se ubica, debiendo estudiar el impacto ambiental que produce e indicar y ejecutar las acciones pertinentes para minimizar el impacto que haya podido ocasionar en el medio.

Las evaluaciones y análisis de impacto ambiental será preciso realizarlos en los supuestos previstos por la Ley de la Generalitat 2/1.989 de Impacto Ambiental y en los artículos 9 y 20 de la Ley del Suelo No Urbanizable.

En especial, se deberán realizar las actuaciones siguientes:

- a) Las nuevas carreteras evitarán la desaparición de la capa vegetal de las zonas colindantes, reponiendo aquellas que hayan sido dañadas o deterioradas. Si por causas topográficas fuese necesaria la creación de taludes o terraplenes, serán trazados de forma que alteren lo mínimo posible el paisaje, haciendo incluso plantaciones de la flora natural.
- b) Las canteras y explotaciones mineras a cielo abierto, previo al otorgamiento de la licencia, deberán realizar un estudio de las variaciones que introducen en el medio natural e incluso un estudio comparativo coste-beneficio entre los aspectos económicos, sociales y medioambientales. Una vez que cese la explotación, se verán obligadas a armonizar su aspecto con el paisaje natural.
- c) Los anuncios y carteles sobre las vías de comunicación estarán en

DILIGENCIA:  
Para tener constar que este  
Decreto ha sido publicado por  
el Pleno del Poder  
el dia 28 SET. 1995  
Agosto 28 SET 1995  
El Secretario

lo dispuesto en el art. 23. Fuera de ello, se prohíbe todo tipo de anuncio pintado sobre rocas, taludes, etc., que constituyen un atentado contra la naturaleza.

d) Para los tendidos de líneas eléctricas y redes de infraestructuras, se harán estudios previos a fin de alterar lo menos posible el paisaje natural.

### 3. Zonas Extractivas

#### A. DEFINICIÓN

Las constituyen aquellas áreas que en la actualidad tienen un uso de canteras, de extracción de arcillas o áridos o corresponden a previsibles ampliaciones de las mismas, por lo que, dada la importancia que esta actividad tiene en el término municipal, se han especificado estas zonas.

#### B CONDICIONES DE USO

El uso característico es el extractivo, considerándose como tal las construcciones o instalaciones precisas para la explotación minera de las canteras o extracciones de arcillas o áridos.

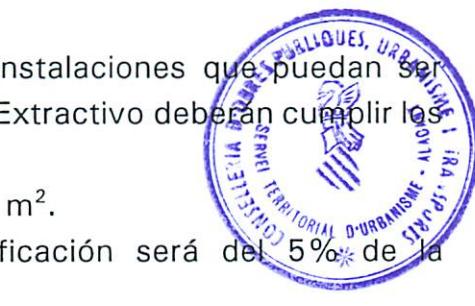
En estas zonas el único uso complementario es el agropecuario, siendo usos compatibles las obras e instalaciones de infraestructura y dotacionales y las actividades industriales y productivas, estas últimas siempre que estén vinculadas a la explotación minera. El resto de usos quedan prohibidos.

#### C CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Las edificaciones o instalaciones permitidas estarán ligadas a los usos admitidos.

Las actuaciones, edificaciones o instalaciones que puedan ser realizadas en el suelo calificado como Común Extractivo deberán cumplir los parámetros siguientes:

- La parcela mínima será de 30.000 m<sup>2</sup>.
- La ocupación máxima de la edificación será del 5% de la superficie total de la parcela.
- La altura máxima será la necesaria para su finalidad
- El retranqueo mínimo de la edificación a los linderos será de 10 m.



#### D. CONDICIONES PARA LA OBTENCIÓN DE LICENCIAS

Previa a la preceptiva licencia municipal, deberá obtener la autorización de la Consellería competente en ordenación del territorio y urbanismo, según lo establecido en el art. 8 de la Ley del Suelo No Urbanizable y, si fuera precisa la declaración de interés comunitario, deberá tramitarse según el procedimiento establecido en el capítulo IV.

#### E CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES

Las evaluaciones y análisis de impacto ambiental será preciso realizarlas en los supuestos previstos por la Ley de la Generalitat 2/1.989 de Impacto Ambiental y por la Ley del Suelo No Urbanizable.

Las canteras y explotaciones mineras a cielo abierto, previo al otorgamiento de la licencia, deberán realizar un estudio de las variaciones que introducen en el medio natural y una vez que cese la explotación, se verán obligadas a armonizar su aspecto con el paisaje natural.

### 4. Zonas dotacionales

#### A. DEFINICIÓN

Las constituyen aquellas áreas que en la actualidad están destinadas a servicios públicos y aquellas otras que se consideran idóneas o susceptibles de admitir este tipo de usos, pero siempre de carácter público.

En función de las instalaciones que en ellas se pretende ubicar, se diferencian las categorías siguientes: Cementerio, Depuradora y Vertederos.

#### B CONDICIONES DE USO

El uso característico de estas zonas dotacionales será el correspondiente a su categoría, es decir, cementerio, depuradora y vertederos, en este último caso, tanto de materiales orgánicos como de inertes.

En las categorías de cementerio y depuradora, el uso característico será además exclusivo, es decir, en estos suelos se prohíbe el resto de los usos.

En la categoría de vertedero se permiten como usos compatibles el agropecuario, el extractivo y las instalaciones de infraestructura, sin que se pueda realizar ningún tipo de construcción vinculada a estos usos, quedando prohibidos el resto.

## MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 7

## C CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Las construcciones o instalaciones permitidas estarán ligadas a los usos característicos específicos de cada categoría.

## D CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES

Los vertederos de materiales inertes o escombreras se sitúan en lugares en los que existen grandes hoyos, procedentes de antiguas extracciones de arcillas. Una vez terminado el relleno, deberán reponerse la capa vegetal y la flora.

En los vertederos de materiales orgánicos o basureros se evitará la acumulación excesiva de materia orgánica, debiendo cubrirse con tierra de forma periódica, recomendándose la instalación y uso de incineradores.

Quedan prohibidos los vertidos a cielo abierto incontrolados, sobre todo en las zonas de ramblas, que están especialmente protegidas.

## Art. 47 Suelo No Urbanizable de Especial Protección

## 1. Caracterización

Es aquel que, por sus especiales características naturales o de uso específico, es objeto de una regulación más restrictiva en cuanto a los usos admisibles en él, a fin de resaltar el objetivo y uso que se pretende proteger.

Las zonas en que se divide el Suelo No Urbanizable Protegido son las siguientes: Paisajística y forestal, Ramblas, Arqueológicas y Vías de comunicación.

## 2. Zonas de Protección paisajística y forestal

A - Las constituyen aquellas áreas que deben ser protegidas o conservadas con criterios ecológicos, a fin de defender el medio natural.

B - En estas áreas quedan expresamente prohibidos los usos siguientes:

- Cualquier tipo de obras de edificación.
- Movimientos de tierras que alteren la topografía, arrasado por el agua o la incorporación el dia 28 SET 1995
- La explotación de canteras.

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este

lactopografía, hecho por

el pleno de la corporación el

dia 28 SET 1995

Agosto 28 SET 1995

de 1995

El Secretario

## MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7

### EDICTO

Expte. 165/01. Agost.- Modificación nº 7 de las Normas Subsidiarias en Zona Cementerio (0011112).

Visto el expediente de referencia y sobre la base de los siguientes antecedentes y consideraciones

#### Antecedentes de hecho

Primero.- El Proyecto de Modificación nº 7 de las Normas Subsidiarias se sometió a información pública durante un mes, mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento del día 25 de mayo de 2000 adoptado por mayoría absoluta, publicándose el anuncio en el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana de 20 de junio de 2000 y en el diario Información de 7 de junio del mismo año. Durante el pertinente periodo de exposición pública no se presentaron alegaciones. Se aprobó provisionalmente por el mismo órgano en fecha 27 de julio de 2000 por mayoría absoluta.

Segundo.- La documentación está integrada por Memoria informativa y justificativa y Planos de información y de ordenación, acompañados de planos para la refundición.

Tercero.- El objeto del expediente es la recalificación de una superficie de 10.941,25 de Suelo clasificado en las vigentes Normas Subsidiarias como No Urbanizable Común Agropecuario (clave SNU-CA) a No Urbanizable Común dotacional para Cementerio (clave SNU-CC)

El instrumento de Planeamiento General vigente en Agost lo constituyen las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 3 de julio de 1995 al amparo de la DT 2a de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU) sobre aprobación de instrumentos de Planeamiento de conformidad con las disposiciones de la legislación anterior.

El terreno que se pretende recalificar se encuentra en el perímetro circundante a la parcela clasificada con la misma clave (SNU-CC) de 4.610,45 m<sup>2</sup>, ubicada en la zona norte del casco urbano y en la cual se encuentra enclavado el actual cementerio municipal. Una vez recalificado el suelo, la parcela total destinada a dotacional cementerio, de 15.551,70 m<sup>2</sup>, quedaría colindante con el suelo clasificado como urbano de uso industrial ocupando la franja de 40 m. de ancha que actualmente separa el cementerio del mencionado suelo urbano.

La propuesta se justifica, en la memoria que se aporta, con base en la evolución demográfica del municipio de Agost que, con unas 40 ó 50 defunciones al año ha llevado al agotamiento de las parcelas disponibles provocando, al día de hoy un acuciante problema de necesaria respuesta. En esta línea se enmarca la adquisición por parte del Ayuntamiento de Agost de los terrenos adyacentes al antiguo cementerio para poder ampliar sus instalaciones a la vez que dentro de una actuación integral se mejoraría la calidad del entorno circundante al poder organizar convenientemente los accesos, dotar de las necesarias plazas de aparcamiento y mejorar las zonas ajardinadas.

Cuarto.- Constan en el expediente los siguientes informes de Organismos cuyas competencias pueden resultar afectadas:

- Informe favorable de la Consellería de Sanidad por considerar adecuado el contenido de la modificación, si bien recuerda que, previamente a la actuación deberá obtenerse la preceptiva autorización dicha Consellería según los requisitos y tramitación establecidos en los artículos del 51 al 55 ambos inclusive, del D-2263/74.»

Consta en el expediente que en fecha 25 de octubre de 2000 el Ayuntamiento ha solicitado informe a la Confederación Hidrográfica del Júcar (Ministerio de Medio Ambiente), sin que hasta la fecha se haya recibido, habiendo transcurrido el plazo establecido para ello. No obstante, en informes de este mismo Organismo, en situaciones similares a la que se analiza, se señala que toda actuación que se quiera ejecutar en el dominio público hidráulico y/o dentro de su zona de policía, tendrá como requisito previo e indispensable a la iniciación de las obras, la obtención de la autorización de la Confederación de acuerdo con la legislación vigente en la materia y que igualmente se deberá obtener autorización previa para el vertido de las aguas tanto residuales como pluviales, así como si se prevé realizar captaciones de agua superficial o subterránea.

#### Consideraciones técnico-jurídicas

Primera.- El procedimiento seguido por el Ayuntamiento resulta acorde con lo previsto en el art. 38 por remisión del art.55 de la LRAU.

Segunda.- La documentación se estima, en líneas generales, completa, en función de las características del municipio y del objeto de la modificación, a los efectos del cumplimiento del artículo 27 de la LRAU, si bien, la última documentación aportada, en aplicación del art. 79.2 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (en adelante RPCV), para la refundición deberá diligenciarse con la fecha de la correspondiente aprobación municipal.

Tercera.- Las determinaciones contenidas en el expediente se consideran correctas, desde el punto de vista de las exigencias de política urbanística y territorial de la Generalitat, tal como se recoge en el artículo 40 de la LRAU, habida cuenta que el ámbito de

la propuesta no está contenido en zona de riesgo de inundación dentro de los mapas de la cartografía temática publicados por la Coput y que, en lo referente al Patricova, no recae sobre el ámbito de la propuesta ninguna actuación programada y siempre que se obtengan, con carácter previo a cualquier actuación, las autorizaciones pertinentes de la Conselleria de Sanidad y de la Confederación Hidrográfica del Júcar, lo que deberá incorporarse en el correspondiente articulado de la normativa urbanística.Cuarta.- La Comisión Territorial de Urbanismo a propuesta del Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial, es el órgano competente para la emisión de dictámenes resolutorios sobre la aprobación definitiva de modificaciones puntuales de planeamiento general de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 55.1 y 39 de la LRAU, en relación con los arts. 9.1 y 10.a del Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana, aprobado por Decreto 77/96, de 16 de Abril, del Consell.

Vistos los preceptos legales citados, la Ley 30/92, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común en su redacción dada por la Ley 4/1999 y demás disposiciones de general y pertinente aplicación, la Comisión Territorial de Urbanismo

Acuerda

Aprobar definitivamente la Modificación Puntual nº 7 del municipio de Agost, supeditando su publicación y en consecuencia su eficacia hasta que se subsane la observación efectuada en la consideración técnico-jurídica segunda, recordando al Ayuntamiento la necesidad de las autorizaciones a las que se refiere la consideración técnico-jurídica tercera.

Con fecha 6 de octubre de 2001 el Presidente de la Comisión Territorial de Urbanismo, resolvió:

Visto el acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Urbanismo en sesión de 23 de julio de 2001, por el que se aprobó definitivamente el expediente de referencia, supeditando su publicación al cumplimiento de ciertas condiciones, así el informe técnico favorable a la documentación presentada por el Ayuntamiento con fecha 20 de agosto de 2001, en el que se indica que cumple en todos sus extremos el referido acuerdo de la Comisión.

Resuelvo

Ordenar la inmediata publicación del referido acuerdo de aprobación definitiva junto con las Normas Urbanísticas correspondientes en el Boletín Oficial de la Provincia, insertando al tiempo una reseña del mismo en el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el Artº 59. apartados 2 y 4 de la Ley 6/94 de 15 de Noviembre, de la Generalitat Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística. La publicación de la aprobación definitiva excusa su notificación individualizada.

Contra el presente acuerdo que no agota la vía administrativa, se podrá interponer recurso de alzada ante el Hble. Sr. Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en el plazo de un mes, según disponen los Artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común en su redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de Enero, y el Artículo 14.2 del Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalidad Valenciana.»

**Anexo: Normativa**

**Nueva redacción artº 46.4.c)**

**Las construcciones o instalaciones permitidas estarán ligadas a los usos característicos específicos de cada categoría.**

**Cementerio: Con carácter previo a cualquier actuación deberán obtenerse las autorizaciones pertinentes de la Consellería de Sanidad y de la Confederación Hidrográfica del Júcar.**

Alicante, 21 de noviembre de 2001.

El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo, Rosario Berjón Ayuso.

\*0131449\*

- Ubicación de vertederos y basureros.
- Colocación de anuncios y carteles.
- Alteración de los elementos naturales o vegetales que supongan alteración del equilibrio natural.
- Tala de árboles sin permiso de la Administración competente en la materia.

### 3. Zonas de protección de Ramblas

A - Las constituyen aquellas áreas que, por su localización, estructura y condiciones topográficas, drenan las aguas de lluvia que caen en su cuenca vertiente y que, en condiciones climatológicas excepcionales, amplían su cauce ordinario formando lechos inundables.

B - Los únicos usos admitidos son los agropecuarios, sin posibilidad de erigir edificación, obra o instalación de ningún tipo (salvo las de encauzamiento), a fin de no alterar las condiciones de drenaje. Cuando los cauces públicos estén deslindados, deberá dejarse una zona de servidumbre, en la que no se permite ningún tipo de edificación. En cualquier caso, se estará en lo dispuesto en la Ley de Aguas de 2 de agosto de 1.985.

### 4. Zonas de protección Arqueológica

A - Las constituyen aquellas áreas que deben ser protegidas o conservadas con criterios culturales, a fin de defender los yacimientos arqueológicos existentes en ellas.

B - En estas áreas quedan expresamente prohibidos los usos siguientes:

- Cualquier tipo de obras, excepto las que correspondan a las excavaciones arqueológicas.
- Los movimientos de tierras que puedan producir una alteración en los yacimientos, no sólo del yacimiento en sí mismo, sino también del entorno paisajístico en que se encuentra.
- La colocación de anuncios, carteles o cualquier otro tipo de actuaciones que puedan ser consideradas como contraproducentes o contradictorias con respecto a un bien

de interés cultural.

### 5. Zonas de protección de vías de comunicación

A - Las constituyen aquellas áreas destinadas a vías de circulación, ya sean existentes o futuras, así como las franjas paralelas a ellas constituidas por las zonas de servidumbre y afección. También se incluye las franjas de reserva de suelo destinadas a la circunvalación del núcleo (enlace de las carreteras locales A-220 y A-222) y de la futura circunvalación de Alicante (que discurre al sureste del término municipal); si bien una vez ejecutadas éstas, desaparecerá automáticamente las reservas realizadas, manteniéndose únicamente las zonas de servidumbre y afección legalmente establecidas. Además, se incluyen en este apartado los caminos rurales y las vías pecuarias.

B - Las edificaciones y usos permitidos en estas zonas vienen regulados por lo establecido en la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, así como en las disposiciones dictadas por la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres de 30 de julio de 1.987 y por su Reglamento de 28 de septiembre de 1.990 y la Ley 6/1991 de la Generalitat Valenciana, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana.

C - Los proyectos de circunvalación del núcleo urbano y de la futura circunvalación de Alicante deberán ser sometidos al trámite de Declaración de Impacto Ambiental, previamente a su aprobación definitiva, conforme a lo establecido en la Ley 2/1989 de Impacto Ambiental y su Reglamento.

D - El ancho de protección de las vías pecuarias será el de su anchura legal, que, según la Clasificación de Vías Pecuarias existente en el término municipal de Agost, es el que figura (en metros) en la relación siguiente:

nº	Denominación	Anchura
1	Cordel de Novelda a Agost	20-5
2	Vereda de Tibi	20
3	Vereda del Cid	20

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento ha sido trámitedo por el pleno de la Corporación el día 28 SET. 1995.

Agost a 29 de SET. 1995  
El Secretario

4	Colada del Estrecho	5
5	Colada del Rochet a la Murtera	5
6	Colada del Abrevadero del Sabre	4
7	Colada de Las Lomas de la Beata	5
8	Colada de Verduna	5
9	Colada - Azagador de Palau	5
10	Colada de Chacón	4
11	Colada de la Loma de los Cuervos	5

## DILIGENCIA:

Para poder constar que este documento ha sido firmado por el pleno en la sesión ordinaria el día **28 SET. 1995**

**29 SET. 1995** de 1.9.....

Agost a..... El Secretario



## CAPÍTULO 5. CATÁLOGO DE BIENES DE INTERÉS HISTÓRICO-ARTÍSTICO

### Art. 48 Concepto y ámbito de aplicación

1. Se incluyen en este catálogo todos aquellos elementos que, por su interés, requieren un régimen especial de protección. Dependiendo de sus valores intrínsecos, de sus valores culturales o históricos, de su significado como patrimonio arquitectónico de Agost, etc., estableceremos distintas categorías, de las que se derivarán diversas medidas de protección y conservación.

2. El catálogo de Bienes de Interés Histórico-Artístico contiene dos categorías: Yacimientos Arqueológicos y Edificaciones de Interés.

### Art. 49 Yacimientos Arqueológicos

1. Los yacimientos arqueológicos contenidos en este catálogo son los que figuran en el Inventario de Yacimientos Arqueológicos de la Comunidad Valenciana de la Dirección General del Patrimonio Artístico.

Dentro de esta categoría, se diferencian tres situaciones, dependiendo de que la ubicación del yacimiento se encuentre en suelo no urbanizable, en suelo urbano edificado o en suelo urbano vacante.

2. Los yacimientos arqueológicos existentes en el Suelo No Urbanizable están calificados como de Protección Arqueológica, estando definido el ámbito espacial que abarca esta protección en el Plano de Ordenación General del Territorio, figurando bajo la clave SNU/PA, y su regulación normativa es la contenida en el art. 47.4 de las presentes Normas Urbanísticas.

Estos yacimientos son los siguientes:

Para hacer constar que este documento fue elaborado por el Ayuntamiento de Agost el día 28 SET 1995  
Agost a 1 de SET 1995  
El Secretario

- El Negret Poblado de la Edad del Bronce
- El Pinchillet Poblado y necrópolis de la Edad del Bronce
- Castell d'Agost Poblado de la Edad del Bronce y castillo Islámico
- Castellet de la Murta Poblado de la Edad del Bronce y castillo Islámico
- Els Castellans Poblado tardorromano de los s. V y VI d. C
- Cueva de San Martín Cueva de habitación neolítica
- Cueva del Monfortero Cueva de enterramiento calcolítica

3. El yacimiento arqueológico existente en Suelo Urbano edificado es el denominado:

- Cerro de la Ermita Poblado ibérico y medieval.

Su ámbito espacial es el del área encerrada por el anillo definido por las calles de la Iglesia, Alfarería, San Rooque y Petrel, uniéndose con la referida en primer lugar en la plaza de la Constitución.

En este área, antes del inicio de toda edificación de nueva planta, será obligado el haber comunicado a la Dirección General del Patrimonio Artístico la intención de comenzar las obras y haber autorizado y permitido su excavación, a fin de estudiar la posible existencia de restos arqueológicos.

Dicha obligación se entenderá realizada si, transcurrido un mes desde la autorización expresa, no se hubiesen iniciado los trabajos de excavación y si, transcurridos dos meses, éstos no hubieran finalizado.

Si durante los trabajos de excavación se encontrasen yacimientos arqueológicos de interés, se iniciarán los trámites para su declaración como Bien de Interés Cultural, según los trámites establecidos en la Ley de Protección del Patrimonio Histórico Español.

4. Los yacimientos arqueológicos existentes en el Suelo Urbano vacante son los siguientes:

- Camp de l'Escultor Necrópolis ibérica de los s. V y IV a. C.
- Villa de la Esperanza Villa romana de los s. I al IV d. C.

DIFERENCIA:  
 Voto que este  
 ha sido suscrito por  
 el alcalde de la corporación el  
 dia 28 SET. 1995  
 29 SET. 1995  
 Agosto de 1995  
 El Secretario

Sus ámbitos espaciales coinciden con las Unidades de Ejecución nº 5 y 8 (UE/5 y UE/8), respectivamente.

En estas áreas, antes del inicio de toda obra de urbanización, será obligado el haber comunicado a la Dirección General del Patrimonio Artístico su intención de comenzar las obras y haber autorizado y permitido su excavación, a fin de estudiar la posible existencia de restos arqueológicos.

Dicha obligación se entenderá realizada si, transcurridos tres meses desde la autorización expresa, no se hubiesen empezado los trabajos de excavación y si, transcurridos seis meses, éstos no hubieran finalizado.

Si durante los trabajos de excavación se encontrasen yacimientos arqueológicos de interés, se iniciarán los trámites para su declaración como Bien de Interés Cultural, según los trámites establecidos en la Ley de Protección del Patrimonio Histórico Español.

#### Art. 50 Edificaciones de Interés

1. Se consideran como tales todas aquellas edificaciones que, por uno u otro motivo, requieren ser conservadas o protegidas.

Dentro de esta categoría se diferencian los Bienes de Interés Cultural y los Edificios del Patrimonio Arquitectónico de Interés.

2. Los Bienes de Interés Cultural, con arreglo a la vigente ley del Patrimonio Histórico Español, los integran aquellos castillos existentes en el término municipal. Estos son:

- Castell de La Murta
- Castell de Agost
- Posibles restos fortificados en el cerro de la Ermita

El tipo de protección para estos elementos será el derivado de la aplicación de la Ley mencionada.

3. Edificios del Patrimonio Arquitectónico de Interés se consideran aquellas edificaciones que, sin tener una relevancia importante a nivel provincial o de la Comunidad Valenciana, tienen interés dentro del

patrimonio arquitectónico de Agost. Estos son:

- Iglesia Parroquial
- Ermita de Santas Justa y Rufina
- Obras de fábrica del Ferrocarril Alicante-Alcoy

Las obras de edificación que se pueden realizar en estos edificios serán las correspondientes a las obras de restauración, consolidación y mantenimiento, sin que ello implique alteración de los elementos morfológicos que definen su composición o configuración.

MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 10:

Incluye los siguientes elementos en el art. 50.3:

- Alfarería Torregrosa. C/ Teulería nº 11.
- Alfarería La Nava. C/ Teulería nº 12.
- Chimenea de la antigua cerámica San Ramón.

Agost, septiembre de 1.995

El arquitecto redactor



Fdo.: Miguel Angel Cano Crespo

DILIGENCIA:

Para hacer constar que este documento fué aprobado por el pleno de la corporación el día **2.8 SET 1995**

Agost a **2.9 SET. 1995**  
El Secretario



CONSELL DE LA GENERALITAT VALENCIANA  
CONSELLERIA D'OBRES PÚBLIQUES I URBANISMO  
URBANISMO Y TRANSPORTES  
DILIGENCIA: Para hacer constar que este documento fué APROBADO DEFINITIVAMENTE

**3 JUL. 1995**

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo



99

## EDICTO

**Expte. 164/01. Agost.- Modificación Nº 10 de las Normas Subsidiarias (01/0524).**

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el día 23 de Julio de 2001, adoptó el siguiente acuerdo:

“Visto el expediente de referencia y sobre la base de los siguientes antecedentes y consideraciones

Antecedentes de hecho

Primero.- El Ayuntamiento, en sesión plenaria celebrada el día 29 de marzo de 2001 acordó su aprobación provisional por mayoría absoluta, tras someter el expediente a información pública mediante anuncios publicados en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana de fecha 12 de Febrero de 2001 y en el diario Información de fecha 6 de Febrero del mismo año. Durante el periodo de exposición pública no se presentó ninguna alegación.

Segundo.- La documentación está integrada por Memoria informativa y justificativa y art. 50 de las Normas Urbanísticas.

Tercero.- El objeto del expediente es la inclusión en el Catálogo de Bienes de Interés Histórico-Artístico de tres edificios:

- Alfarería Torregrosa. C/ Teulería nº 11.
- Alfarería La Nava. C/ Teulería nº 12.
- Chimenea de la antigua cerámica San Ramón.

Como consecuencia, se modifica el artículo 50 de las NNSS, en cuyo apartado 3 se incluirán estos tres edificios.

Consideraciones Técnico-Jurídicas

Primera - La tramitación ha sido conforme a lo establecido en el artículo 38, por remisión del 55.1 y concordantes, de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU) y el artículo 174 del Reglamento de Planeamiento de La Comunidad Valenciana (RPCV), aprobado por Decreto 201/1998, de 15 de Diciembre de 1998, del Gobierno Valenciano.

Segunda.- La documentación está completa a los efectos del cumplimiento del artículo 27 de la LRAU y del artículo 79 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana (RPCV).

Tercera.- Las determinaciones contenidas en el presente expediente, se consideran en líneas generales correctas desde el punto de vista de las exigencias de la Política Urbanística y Territorial de la Generalitat y no se encuentran en contradicción con las disposiciones legales de aplicación, en los términos establecidos en el artículo 40 de la LRAU.

Cuarta.- La Comisión Territorial de Urbanismo a propuesta del Director General de Urbanismo y Ordenación Territorial, es el órgano competente para la emisión de dictámenes resolutorios sobre la aprobación definitiva de modificaciones puntuales de planeamiento general de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 55.1 y 39 de la LRAU, en relación con los arts. 9.1 y 10.a del Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana, aprobado por Decreto 77/96, de 16 de Abril, del Consell.

Vistos los preceptos legales citados, la Ley 30/92, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común en su redacción dada por la Ley 4/1999 y demás disposiciones de general y pertinente aplicación, la Comisión Territorial de Urbanismo

Acuerda

1. Aprobar definitivamente la Modificación nº 10 de las Normas Subsidiarias de Agost.

2. Publicar íntegramente el presente acuerdo aprobatorio junto con las Normas Urbanísticas correspondientes en el Boletín Oficial de la Provincia, insertando en el Diario Oficial de la Generalidad Valenciana una reseña del mismo a efectos de su inmediata entrada en vigor, de conformidad con lo dispuesto en el Artº 59 de la Ley 6/1994, de 15 de Noviembre, de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Contra el presente acuerdo que no agota la vía administrativa, se podrá interponer recurso de alzada ante el Hble. Sr.

Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en el plazo de un mes, según disponen los Artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común en su redacción dada por la Ley 4/1999, de 13 de Enero, y el Artículo 14.2 del Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalidad Valenciana.”

Alicante, 10 de agosto de 2001.

El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo, Rosario Berjón Ayuso.

\*0122066\*

**TESORERÍA GENERAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL  
ALICANTE****NOTIFICACIÓN DE PERITACIÓN**

Don Ignacio Gonzalez Santamaría, Recaudador Ejecutivo de la Unidad de Recaudación Ejecutiva numero 03/01 de Alicante.

Hace saber: Que en cumplimiento de lo dispuesto en el Art.139 del Real Decreto 1637/95 de fecha 6 de octubre (B.O.E. de 24-10-95) por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación de los Recursos del Sistema de la Seguridad Social.

Se notifica a Canto Accesorios S.L. que en virtud del art. 139.1 del mencionado Reglamento, la valoración de los bienes muebles embargados, en diligencia de fecha 20 de marzo de 2000, asciende a:

MATRÍCULA	VALORACIÓN
VEHICULO FIAT FIORINO 1.7D	A-1952-CL 325.000
VEHICULO PEUGEOT C-25 D	A-5124-CK 675.000
VEHICULO R. EXPRESS 1.9D	Z-4417-AZ 675.000

Lo que se le comunica a efectos de que pueda presentar, por su parte, valoración contradictoria en el plazo de 15 días.

Contra el acto notificado, que no agota la vía administrativa, podrá formularse Recurso Ordinario ante la Dirección Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social en el plazo de un mes, contado a partir de su recepción por el interesado, conforme a lo dispuesto en el Artículo 34 de la Ley General de la Seguridad Social, aprobada por Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de Junio (B.O.E. del día 29), según la redacción dada al mismo por la Ley 42/1994, de 30 de diciembre (B.O.E. del día 31), de Medidas fiscales, administrativas y de orden social, significándoles que el procedimiento de apremio no se suspenderá sin la previa aportación de garantías para el pago de la deuda.

Alicante, 1 de agosto de 2001.

El Recaudador Ejecutivo, Ignacio González Santamaría

\*0121226\*

**ANUNCIO****Subasta de bienes muebles**

Número expediente: 03 01 96 00016575

Nombre razón social: Hijos de Olmedilla, S.L.

El Jefe de la Unidad de Recaudación Ejecutiva número 0302 de Alicante.

Hace saber: En el expediente administrativo de apremio que se instruye en esta Unidad a mi cargo contra el deudor Hijos de Olmedilla, S.L., por débitos a la Seguridad Social, se ha dictado por el Director Provincial de la Tesorería General de la Seguridad Social la siguiente:

Providencia: Una vez autorizada, con fecha 01 de 08 de 2001 la subasta de bienes muebles propiedad del deudor de referencia, que le fueron embargados en procedimiento administrativo de apremio seguido contra dicho deudor, procedéase a la celebración de la citada subasta el día 18 de