ORDENANZAS MUNICIPALES DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANTA POLA

ÍNDICE

ORDENANZAS MUNICIPALES DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.....7

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES.....7

Artículo 1.- Definición.....7
Artículo 2.- Naturaleza Jurídica.....7

CAPÍTULO II LICENCIAS.....7

Artículo 3.- Licencia Municipal.....7
Artículo 4.- Actos de Administraciones Públicas.....8
Artículo 5.- Información Urbanística.....9
Artículo 6.- Información Escrita.....9
Artículo 7.- Cédula de Garantía Urbanística.....9
Artículo 8.- Actos Sometidos a otro Tipo de Autorización.....11
Artículo 9.- Plazos de Licencias.....12
Artículo 10.- Transmisión, Suspensión, Renovación, Anulación, Prorroga y Caducidad.....13
Artículo 11.- Licencias de Parcelación.....14
Artículo 12.- Obras Menores que no Precisan Proyecto.....15
Artículo 13.- Obras de Tramitación Abreviada.....16
Artículo 14.- Obras de Nueva Planta, Ocupación o Reforma.....18
Artículo 15.- Formato del Proyecto.....21
Artículo 16.- Autorizaciones Concurrentes.....21
Artículo 17.- Final de Obra. Modificaciones e Inspección Municipal.....21
Artículo 18.- Inspección de Primera Ocupación .Habitabilidad y Apertura.....22
Artículo 19.- Licencias en Suelo Urbano sin Condiciones de Solar.....23
Artículo 20.- Licencias para Usos Provisionales.....24
Artículo 21.- Licencias para Actividades e Instalaciones.....24
Artículo 22.- Licencias para Obras de Instalaciones de Servicios Públicos.....29
Artículo 23.- Obligaciones de los solicitantes de licencias.....29
Artículo 24.- Infracciones Urbanísticas.....31

CAPÍTULO III REGULACIÓN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN.....31

SECCIÓN 1ª.- CONDICIONES RELATIVAS A MANZANA Y VIAL.....31

Artículo 25.- Alineación Oficial o de Vial.....31
Artículo 26.- Ancho de Vial en un Punto.....32
Artículo 27.- Manzana.....32
Artículo 28.- Patio de Manzana.....32
Artículo 29.- Línea de Rasante.....32
Artículo 30.- Cota de Rasante.....32
Artículo 31.- Alineaciones y Rasantes de una Parcela.....32
Artículo 32.- Chaflanes.....33
Artículo 33.- Acta de Replanteo Municipal.....33

SECCIÓN 2ª.- CONDICIONES RELATIVAS A PARCELA Y LA POSICION DE LA EDIFICACIÓN....34
Artículo 34.- Cerramiento de Parcela....34
Artículo 35.- Cerramientos y Vallados en Suelo No Urbanizable de Protección Especial....36
Artículo 36.- Muros de Contención y Movimientos de Tierra....37
Artículo 37.- Piscinas, Aljibes, Balsas y Pozos....37
Artículo 38.- Piscinas de Uso Colectivo....38
Artículo 39.- Separación a Líndes de Garajes y Construcciones Auxiliares....41
SECCIÓN 3ª.- CONDICIONES RELATIVAS A VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS....43
Artículo 40.- Planta Baja....43
Artículo 41.- Altillo y Entreplanta....43
Artículo 42.- Planta Piso....44
Artículo 43.- Planta Sótano....44
Artículo 44.- Planta Semisótano....45
Artículo 45.- Callejones y Calles Particulares en Casco Urbano....46
Artículo 46.- Definiciones de Alturas....46
Artículo 47.- Altura Reguladora y Altura de Referencia....46
Artículo 48.- Construcciones Permitidas por Encima de la Altura de Referencia....47
Artículo 49.- Medición de Alturas en Edificación Cerrada....49
Artículo 50.- Regulación de Alturas a distintas Calles en Edificación Cerrada....49
Artículo 51.- Medición Alturas en Edificación Abierta y Unifamiliar....50
Artículo 52.- Ocupación....51
Artículo 53.- Vuelos de Fachada....51
Artículo 54.- Cuerpos Volados y Entrantes en la Fachada....51
Artículo 55.- Cuerpos Volados y Profundidad Máxima desde la Línea de Fachada.. 52
Artículo 56.- Vuelos Máximos en Edificación Cerrada....53
Artículo 57.- Elementos Salientes....53
Artículo 58.- Instalaciones....53
SECCIÓN 4ª.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD....55
Artículo 59.- Instalaciones de Climatización en Edificios....55
Artículo 60.- Condiciones de Habitabilidad, Calidad e Higiene....55
Artículo 61.- Fachadas....55
Artículo 62.- Medianeras....56
Artículo 63.- Patios....56
Artículo 64.- Otras Condiciones de Habitabilidad....58
Artículo 65.- Elementos Comunes de los Edificios....60
Artículo 66.- Supresión de Barreras Arquitectónicas....61
Artículo 67.- Accesibilidad en Edificios e Instalaciones de Pública Concurrencia....63
Artículo 68.- Accesibilidad en Edificios de Viviendas....66
Artículo 69.- Prevención Contra las Caídas....67
Artículo 70.- Escaleras....68
Artículo 71.- Aparatos Elevadores:....70
Artículo 72.- Dimensiones y Condiciones de las Viviendas....73
SECCIÓN 5ª.- CONDICIONES DE DOTACIÓN....75
Artículo 73.- Garajes y Aparcamientos Ámbito de Aplicación....75
Artículo 74.- Estándares de Aparcamiento....76
Artículo 75.- Clasificación de los Edificios o Locales de Aparcamiento....78

Artículo 76.- Condiciones Generales de Aparcamientos.....78
Artículo 77.- Condiciones de Acceso y Circulación de los Aparcamientos.....79
Artículo 78.- Aparatos Elevadores para Garajes.....81
Artículo 79.- Plazas de Aparcamiento y Altura Libre.....82
Artículo 80.- Aislamiento Térmico y Acústico.....82
Artículo 81.- Protección Contra Incendios.....83
Artículo 82.- Instalaciones Eléctricas e Iluminación.....83
Artículo 83.- Ventilación.....83
Artículo 84.- Saneamiento en Aparcamientos.....85
Artículo 85.- Instalaciones Complementarias.....85
Artículo 86.- Prescripciones de Explotación en Garajes.....86
Artículo 87.- Evacuación de Humos en los Edificios.....86
Artículo 88.- Evacuación de Residuos Sólidos en los Edificios.....87
Artículo 89.- Antenas.....87

CAPÍTULO IV PROGRAMAS PARA EL DESARROLLO DE ACTUACIONES INTEGRADAS.....87

Artículo 90.- Iniciación del Procedimiento a Iniciativa de un Particular.....88
Artículo 91.- Información pública y simultánea competencia entre iniciativas.....88
Artículo 92.- Omisión del Aviso a Titulares Catastrales.....88
Artículo 93.- Publicidad Continuada de las Actuaciones.....89
Artículo 94.- Prórroga de la Información Pública.....89
Artículo 95.- Características de la Prórroga: Automatismo e Improcedencia de Segundas Prórrogas.....90
Artículo 96.- Plazo para la Presentación de Proposiciones Jurídico-Económicas.....90
Artículo 97.- Contenido de las Proposiciones Jurídico-Económicas.....91
Artículo 98.- Proposiciones Jurídico-Económicas Elaboradas de Oficio por la Administración.....92
Artículo 99.- Apertura de Plicas.....92
Artículo 100.- Actuaciones Posteriores a la Apertura de Plicas.....92
Artículo 101.- Concepto de Alternativa Técnica Sustancialmente Distinta y de Alternativa en Competencia.....93
Artículo 102.- Adjudicación y Aprobación.....94
Artículo 103.- Criterios de Adjudicación: Principios Generales.....94
Artículo 104.- Prelación de Iniciativas.....94
Artículo 105.- Correcciones sobre la propuesta seleccionada.....96
Artículo 106.- Régimen de Adjudicación Preferente.....97
Artículo 107.- Adjudicación Conexa o Condicionada.....97
Artículo 108.- Subrogación.....97
Artículo 109.- Resarcimiento de Gastos a Favor del Proponente de Alternativa Técnica Original.....97
Artículo 110.- Formalización de la Adjudicación.....97
Artículo 111.- Traslado del Programa a la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.....98
Artículo 112.- Silencio Administrativo Municipal.....98
Artículo 113.- Obligaciones Generales. del Urbanizador y Propietarios.....98
Artículo 114.- Garantías de la Programación.....99
Artículo 115.- Relaciones entre Urbanizador y Ayuntamiento.....99
Artículo 116.- Penalizaciones y Sanciones.....100

Artículo 117.- Programas de Actuación en Suelo Urbano.....100
Artículo 118.- Inclusión en Unidades de Suelo Urbano.....101
Artículo 119.- Copias de Instrumentos de Planeamiento y Gestión.....102
Artículo 120.- Requisito Previo a la Publicación de Instrumentos que Sean Objeto de Aprobación Definitiva Municipal.....102
Artículo 121.- Publicación de la Aprobación Definitiva de los Planes, Programas y Proyectos. Entrada en Vigor.....103
Artículo 122.- Promoción del Proyecto de Reparcelación Forzosa.....103
Artículo 123.- Función del Proyecto de Reparcelación Forzosa.....103
Artículo 124.- Documentación del Proyecto de Reparcelación Forzosa.....103
Artículo 125.- Tramitación y Aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa. Garantías.....104
Artículo 126.- Proyectos de Reparcelación Voluntaria.....104
Artículo 127.- Proyectos de Expropiación.....104
Artículo 128.- Función de las Transferencias de Aprovechamiento (T.A.U.).....105
Artículo 129.- Equivalencia de Valores.....105
Artículo 130.- Documentación de las Transferencias de Valores.....105
Artículo 131.- Procedimiento para la Aprobación de las Transferencias.....106
Artículo 132.- Función de las Reservas de Aprovechamiento.....107
Artículo 133.- Documentación de las Transferencias de Aprovechamiento.....107
Artículo 134.- Procedimiento de Aprobación de las Reservas.....107
Artículo 135.- Valoración de las Reservas.....108
Artículo 136.- Función de las Compensaciones Monetarias Sustitutivas de las T.A.U.....108
Artículo 137.- Documentación de las Compensaciones Monetarias.....108
Artículo 138.- Tramitación de las Compensaciones Monetarias.....109
Artículo 139.- Valoración de las Compensaciones Monetarias.....109

CAPÍTULO V CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.....110

SECCIÓN 1ª CANON DE URBANIZACIÓN.....110

Artículo 140.- Fundamento Legal y Objeto.....110
Artículo 141.- Ámbito de Aplicación.....110
Artículo 142.- Hecho Imponible.....110
Artículo 143.- Sujetos Obligados.....111
Artículo 144.- Beneficiario del Canon de Urbanización.....111
Artículo 145.- Base Imponible.....112
Artículo 146.- Cuotas.....112
Artículo 147.- Devengo.....113
Artículo 148.- Gestión, Liquidación, Recaudación.....113
Artículo 149.- Determinación de Costes de Infraestructuras Generales Previstas por el Plan General.....114
Artículo 150.- Carácter General y Supletorio de la Presente Ordenanza General.. .114
Artículo 151.- Inscripción del Canon de Urbanización en el Registro de la Propiedad.....114

SECCIÓN 2ª CONDICIONES DE URBANIZACIÓN.....115

Artículo 152.- Accesibilidad en el Medio Urbano.....115
Artículo 153.- Elementos de Urbanización.....115
Artículo 154.- Mobiliario Urbano.....117
Artículo 155.- Obras en la Vía Pública.....117

Artículo 156.- Trabajos con Empleo de Maquinaría.....119
Artículo 157.- Abastecimiento de Agua Potable.....120
Artículo 158.- Condiciones de Suministro y Agua Potable.....121
Artículo 159.- Obligaciones de Los Abonados.....122
Artículo 160.- Obligaciones de la Empresa Concesionaria y del Ayuntamiento.....122
Artículo 161.- Agua de Obra y Agua Definitiva.....123
Artículo 162.- Acometidas de Agua.....124
Artículo 163.- Mantenimiento de las Instalaciones de Abastecimiento.....125
Artículo 164.- Desdoblamiento y Reparaciones del Abastecimiento.....125
Artículo 165.- Obligatoriedad de Grupos de Sobreelevación.....126
Artículo 166.- Disposición de Contadores.....126
Artículo 167.- Diámetro de las Tuberías Interiores.....127
Artículo 168.- Diámetro de Tuberías para otros Usos de Abastecimiento.....128
Artículo 169.- Cálculo del Volumen del Deposito Acumulador y Esquema.....129
Artículo 170.- Pasamuros, Registro y Hornacina.....130
Artículo 171.- Ejecución de Obra.....132
Artículo 172.- Recogida de Residuos Sólidos Urbanos.....133
Artículo 173.- Red Viaria y Aparcamiento.....133
Artículo 174.- Vías Rodadas.....133
Artículo 175.- Calles Peatonales y Sendas para Peatones.....134
Artículo 176.- Urbanización de Calzadas.....134
Artículo 177.- Urbanización de Aceras.....135
Artículo 178.- Reserva de Aparcamientos en Viario.....136
Artículo 179.- Superficie Plazas de Aparcamiento en Viario.....136
SECCIÓN 1 Señalización y Tráfico.....136
Artículo 180.- Alumbrado Público.....136
Artículo 181.- Suministro de Energía Eléctrica.....138
Artículo 182.- Red de Gas Natural y Servicio de Telecomunicaciones.....138
Artículo 183.- Espacios Libres Urbanizados.....139
Artículo 184.- Parques y Jardinería.....140
Artículo 185.- Especies Ornamentales.....141
Artículo 186.- Riego.....146
Artículo 187.- Pipicanes.....148
Artículo 188.- Plantación.....148
Artículo 189.- Condiciones de Protección y Prevención de Incendio.....149
Artículo 190.- Buzones.....149
Artículo 191.- Condiciones para la recepción de obras de urbanización.....150
Artículo 192.- Condiciones que Han de Reunir las Obras de Urbanización para Espacios Comunitarios Privados.....151

CAPÍTULO VI CONDICIONES DE USO Y ACTIVIDADES.....151

Artículo 193.- Conceptos.....151
Artículo 194.- Situación de los Usos.....152
Artículo 195.- Diferentes Usos en un Mismo Edificio.....153
Artículo 196.- Accesos desde la Vía Pública.....153
Artículo 197.- Uso Residencial.....153
Artículo 198.- Usos Terciarios.....154
Artículo 199.- Uso Industrial.....156
Artículo 200.- Usos Dotacionales Públicos.....158
Artículo 201.- Uso Espacios Libres.....159

Artículo 202.- Usos Primarios.....159
Artículo 203.- Uso Estaciones de Servicio.....159
Artículo 204.- Compatibilidad con el Uso Residencial de los Restantes Usos.....160
Artículo 205.- Criterios de Compatibilidad de Uso Terciario Residencial.....160
Artículo 206.- Criterios de Compatibilidad de Uso Comercial.....161
Artículo 207.- Criterios de Compatibilidad Terciario-Servicios.....163
Artículo 208.- Criterios de Compatibilidad Terciario-Esparcimiento.....164
Artículo 209.- Criterios de Compatibilidad Industrial.....164
Artículo 210.- Criterios Compatibilidad Equipamientos.....164
Artículo 211.- Criterios de Compatibilidad de los Espacios Libres.....165
Artículo 212.- Criterios de Compatibilidad de uso Agropecuario.....165
Artículo 213.- Criterios de Compatibilidad de Uso Extractivo.....166
Artículo 214.- Criterio Compatibilidad Estaciones de Servicio.....166
Artículo 215.- Aislamiento Acústico.....166
Artículo 216.- Aislamiento Acústico en Locales.....166
Artículo 217.- Niveles de recepción Internos.....168
Artículo 218.- Zonas Acústicamente Saturadas.....168
Artículo 219.- Declaración de zona Acústicamente Saturada.....169
Artículo 220.- Efectos de la Declaración.....169

CAPÍTULO VII CONDICIONES AMBIENTALES DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN.....170

Artículo 221.- Deber de Conservación y Protección del Patrimonio.....170
SECCIÓN 1 Deber de Conservación y Rehabilitación.....170
Artículo 222.- Orden de Ejecución.....171
Artículo 223.- La Inspección Técnica de los Edificios.....172
Artículo 224.- Informe de la Inspección Técnica de Edificios.....172
Artículo 225.- Contenido de Informe de Inspección Técnica de Edificios.....173
Artículo 226.- Ficha Técnica de Edificios.....173
Artículo 227.- Forma y plazo de Presentación del Informe de Inspección Técnica de Edificios.....174
Artículo 228.- Registro de Inspección Técnica de Edificios y Libro del Edificio.....175
Artículo 229.- Consecuencias del Incumplimiento de la Presentación en Plazo del informe de Inspección Técnica de Edificios.....176
Artículo 230.- Régimen Sancionador.....177
Artículo 231.- Límite del Deber de Conservación y Rehabilitación.....177
Artículo 232.- Condiciones Mínimas de Uso Efectivo un Inmueble.....178
Artículo 233.- Declaración Administrativa de Situación Legal de Ruina.....178
Artículo 234.- Procedimiento Administrativo.....179
Artículo 235.- Efectos de la Declaración de Ruina.....180
Artículo 236.- Amenaza de Ruina Inminente.....180
Artículo 237.- Adopción de Medidas Cautelares.....181

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA.....182

ORDENANZAS MUNICIPALES DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Definición.

Las ordenanzas municipales de policía de la edificación regularán los aspectos morfológicos u ornamentales de las construcciones y, en general, aquellas condiciones de las obras de edificación que no sean definitorias de la edificabilidad o el destino del suelo, así como las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble. Las ordenanzas deberán ser conformes con las disposiciones estatales o autonómicas relativas a la seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones estando a lo previsto en las mismas en lo no regulado expresamente por ellas.

Artículo 2.- Naturaleza Jurídica.

La regulación o determinación que tenga expresamente el carácter de Ordenanza, mediante su remisión expresa o mediante la expresión "ordenanza" seguida de regulación complementaria, ello significa que dicha regulación o determinación tiene naturaleza jurídica de ordenanza municipal, sin necesidad de someterse a los trámites de aprobación del planeamiento.

Toda modificación de una ordenanza deberá seguir el mismo procedimiento que para su aprobación.

CAPÍTULO II LICENCIAS

Artículo 3.- Licencia Municipal.

Estarán sujetas a licencia municipal todos los actos de edificación y uso del suelo, tales como:

- Licencias de parcelación o división de terreno en cualquier tipo de suelo.

- Licencias de obra o reforma, que no comporten alteración de la estructura ni afecten a inmuebles catalogados, que tendrán una tramitación abreviada, precisando proyecto o certificado técnico, tales como movimientos de tierra, piscinas, aljibes, y sustitución de carpintería exterior u otras que requieran andamiaje sobre la vía pública.
- Licencias para obras mayores, que suponen nueva construcción o alteración de la estructura de las existentes.
- Licencias de intervención que afecten a inmuebles catalogados o protegidos.
- Licencias de tala de arbolado.
- Licencias de extracción de áridos.
- Licencias de derribo.
- Licencias de uso o actividad.
- Licencias de obras de urbanización no contenidos en proyecto.
- Licencias para la primera utilización de edificios e instalaciones.
- Licencias para modificación del uso de edificaciones e instalaciones.
- Licencias de obras menores, tanto de elementos del terreno, vallados, instalaciones al aire libre, como pequeñas obras de conservación y mejora de la edificación como pintura, cambio de carpintería, instalaciones, tabiquería, pavimentos, alicatados, yesos, y elementos indispensables de las viviendas o locales, tales como sanitarios, cocinas, conductos o elementos ornamentales sin misión estructural. Todo ello sin que esta numeración limite otras actividades no comprendidas expresamente en el epígrafe general.

El carácter de obra mayor o menor es acorde con el fin último de la obra, con independencia de cual sea el sistema constructivo empleado; por lo expuesto una vivienda o local habitable prefabricada solo podrá realizarse donde este permitido por el Plan erigir una edificación conforme al mismo, y precisará de los mismos técnicos y requisitos que una construcción tradicional de idéntica superficie. La única diferencia entre ambas estará en el coste de ejecución y en consecuencia de las tasas e impuestos que sean en función del mismo.

Artículo 4.- Actos de Administraciones Públicas.

También estarán sujetos a licencia municipal todos aquellos actos de las Administraciones Publicas que supongan ejecución de obras públicas o construcción de servicios públicos, cuando así lo exige la legislación reguladora de la obra o el servicio. Se podrá someter el proyecto correspondiente al trámite de un Plan Especial conforme al articulo 81 LRAU.

El artículo 244 de TRLS. regula un procedimiento especifico para actos promovidos por la Administración del Estado, para casos de urgencia o excepcional interés público mediante el que puede legitimarse la ejecución de obras publicas, incluso en términos que obliguen a modificar la ordenación urbanística en vigor.

Artículo 5.- Información Urbanística.

1.- La información urbanística a los ciudadanos se plasmará de las siguientes formas:

a) Información ordinaria: mediante consultas, vista de expedientes y obtención de copias de documentos.
b) Información escrita: Mediante la contestación municipal por escrito a consultas concretas que planteen los ciudadanos asimismo por escrito en el Registro Municipal.
c) Cédula de Garantía Urbanística.

Artículo 6.- Información Escrita.

1.- El Servicio de Urbanismo contestará por escrito a cuantas solicitudes de información urbanística se le solicite mediante escrito presentado en el Registro Municipal.

2- Cuando así se solicite por el interesado, la contestación municipal adoptará la forma de certificado, cuya expedición devengará las tasas correspondientes.

3.- A los efectos de la redacción de los proyectos de obras ordinarias de urbanización de la presente Ordenanza, podrá instarse del Ayuntamiento consulta vinculante sobre las condiciones necesarias para la conversión de una parcela en solar.

4.- El peticionario deberá aportar la siguiente documentación:

- Plano de situación de la finca referido al Plan General.
- Plano a escala de la parcela.

La contestación municipal quedará siempre vinculada a la parcela grafiada en el Plano y referida a la misma.

Artículo 7.- Cédula de Garantía Urbanística.

1.- El Servicio Municipal de Urbanismo expedirá, Cédula de Garantía Urbanística para las parcelas edificables que no tengan pendientes

operaciones de equidistribución ni de adquisición de excedentes de aprovechamiento.

El peticionario deberá aportar la siguiente documentación:

- Localización de la parcela.
- Clasificación urbanística.
- Calificación urbanística, con indicación concreta del uso y aprovechamiento asignados.
- Condiciones que debe cumplir la parcela para su conversión en solar, si aún no lo fuera.
- Documento que acredite la titularidad de la parcela. Escritura o nota del Registro de la Propiedad.
- Refrendo del titular registral de la finca, caso de distinta al interesado, por existir un contrato privado, u otros documentos asimilables, relacionando así al titular que consta en la documentación y al interesado.

La contestación municipal quedará siempre vinculada a la parcela grafiada en el Plano y referida a la misma.

2.- La Cédula, cuya expedición se solicitará por quien resulte interesado en promover la edificación, con el refrendo expreso del titular del terreno, contendrá los siguientes extremos:

- Localización de la parcela.
- Clasificación urbanística.
- Calificación urbanística, con indicación concreta del uso y aprovechamiento asignados.
- Condiciones que debe cumplir la parcela para su conversión en solar, si aún no lo fuera.

3.La Cédula tendrá vigencia durante un año a contar desde la fecha de su expedición. Si durante ese plazo se variasen las condiciones urbanísticas de la parcela, el titular de la misma tendrá derecho a que se le reparen los perjuicios patrimoniales causados por los cambios de ordenación sobrevenidos.

4.Dentro del plazo de vigencia indicado en el apartado anterior, el promotor, con el refrendo expreso del titular de la parcela en caso de no coincidir ambas condiciones, deberá solicitar la licencia de obras y

garantizar, en su caso, la ejecución de las obras de urbanización pendientes de realizarse.

El incumplimiento de esta obligación se considerará como incumplimiento del deber de edificación y producirá los efectos establecidos en el artículo 85 de la Ley 6/1994 de la Generalita Valenciana Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU).

5.Cuando se solicite Cédula de Garantía Urbanística para una parcela que, por encontrarse aún inmersa en procesos de planeamiento o de gestión urbanística, no fuera susceptible de convertirse en solar mediante la realización de una actuación aislada de urbanización, se denegará expresamente su otorgamiento, con pérdida de las tasas previamente abonadas.

6.La Cédula de Garantía Urbanística se otorgará o denegará expresamente dentro del mes siguiente a la fecha de su solicitud, siempre que se hayan abonado las tasa correspondientes. En caso contrario se entenderá otorgada por silencio administrativo, en lo que respecta a los efectos expresados en los apartados 3 y 4 del presente artículo. El contenido material de la Cédula tendrá, no obstante, que ser establecido expresamente por el Servicio Municipal de Urbanismo.

Artículo 8.- Actos Sometidos a otro Tipo de Autorización.

No precisarán licencia urbanística, por estar sujetas a otras autorizaciones municipales, las siguientes actuaciones:

a) Obras de urbanización que se incluyan en un proyecto sometido a tramitación urbanística.
b) Obras que sean consecuencia de órdenes de ejecución o de declaración de ruina.
c) Apertura de zanjas en vía para instalación o reparación de infraestructuras y acometidas de las mismas en proyecto de edificación.
d) Instalaciones de quioscos, cabinas y demás elementos en la vía pública.
e) Obras de realización de vados para entradas de vehículos.
f) Obras y usos promovidos directamente por el Ayuntamiento.
g) Actividades que se desarrollen en el interior de edificios municipales.
h) Aparcamientos de ocupación o superficie útil inferior a seis automóviles o 150 m^2., respectivamente.

4.- Precisará licencia de actividad la instalación y funcionamiento de circos, ferias y demás actividades ambulantes, excepto la instalación de hogueras

y barracas, mercadillos y puestos de venta ocasionales en vía pública y espacios abiertos.

5.- Se requerirá autorización previa a la ocupación de la vía pública por andamios, contenedores, materiales y demás instalaciones necesarias para la ejecución de las obras con licencia.

6.Requerirá autorización municipal cualquier elemento publicitario, cuya instalación siempre será concedida sometida a plazo, debiendo cumplir la misma Ordenanza Municipal de Publicidad, aprobada por acuerdo plenario de fecha 26 de agosto de 1996, cuyo texto se transcribe en el anexo a esta Ordenanza, para su conocimiento y efectos.

Artículo 8-bis Licencias de ampliación permitidas en áreas urbanas sometidas a planeamientos diferidos y sometidas a la Disposición Transitorias

Este artículo sirve para aclarar la situación de las viviendas sometidas a planeamientos diferidos, y en concreto las área sometidas a PRI El Calvario, Los Sauces y Diferido Tabarca, que recoge la tercera y última manzana del plano de alineaciones de la urbanización el Mirador de Tabarca **.**

Todas estas áreas urbanas están sometidas a la Disposición Transitoria de los PRI , en la que dice que las viviendas existentes podrán realizar todas las obras de conservación y mejora sin ampliación; en cuanto a la ampliación refiere que las viviendas serían ampliables sólo si lo eran en el Plan de 1985, y ante las dudas que pudiera generar su aplicación, refiere la posibilidad de redactar una ordenanza para regular más detalladamente dichas intervenciones, para que no comprometieran el futuro planeamiento.

En cumplimiento de dicha previsión se redacta el presente artículo 8-bis de la Ordenanza ,en el que se diferencia debido a su tipología, por un lado El Calvario, y por otro lado Los Sauces y el Mirador de Tabarca

En el caso del Calvario, con tipología de Manzana Densa, se permite ampliar las viviendas hacia el patio hasta cumplir su fondo edificable, siempre que pueda cumplir las condiciones de diseño y habitabilidad.

En el caso de Los Sauces y el Mirador de Tabarca, las ampliaciones deberán limitarse a vuelos para balcones y terrazas abiertas, o cerramiento de cuerpos volados ya existentes, bien en planta baja o bien en planta primera o entre ambas, hasta un máximo de superficie útil del 10% de la superficie útil de la vivienda que se amplia, contabilizada según criterios generales para el computo de superficie, sin modificar las alineaciones de fachadas del conjunto, y cumpliendo las restantes condiciones propias de la tipología.

Para aquellas obras que tuvieran un expediente abierto debido a alguna ampliación realizada que se pudiera acoger a dichas condiciones, al objeto de revertir a la condición de legalizable y poder obtener la licencia de ocupación, deberá presentar el correspondiente expediente de legalización; caso contrario seguirá conforme a la legislación, el expediente

de restitución de la legalidad urbanística, y el sancionador en el grado correspondiente como obra no legalizable.

Artículo 9.- Plazos de Licencias.

Las licencias de obras e instalaciones fijarán un plazo para el inicio y finalización de las mismas, así como un plazo máximo de interrupción de estas.

Los plazos son los siguientes, salvo que por circunstancias especiales se propongan otro distinto, que deberá constar expresamente en la licencia:

	Inicio	Interrupción	Finalización
Obras menores	6	6	12
Viviendas unifamiliares	6	6	24
Edificios residenciales	6	6	24-36
Edificios comerciales	6	6	24-36
Naves industriales	6	6	24-36
Edificios públicos	6	6	24-36
Edificios de carácter terciario	6	6	24-36
Obras de urbanización	6	6	36-60

La licencia de obras caducará, previo expediente declarativo con audiencia al promotor, si se incumplen los plazos de iniciación, interrupción máxima o conclusión establecidas en la misma o en las prórrogas que, en su caso, se establezcan.

A solicitud del interesado, podrán prorrogarse los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras amparadas en licencia hasta el doble de los anteriormente establecidos, en el supuesto de que las obras se demorasen o paralizasen por causa de fuerza mayor u otra circunstancia imprevista e inevitable, la cual, a tal efecto, deberá ser puesta en conocimiento de la Administración Municipal con anterioridad al vencimiento de los plazos establecidos en la licencia.

Artículo 10.- Transmisión, Suspensión, Renovación, Anulación, Prorroga y Caducidad.

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

De conformidad con lo establecido en la legislación de Régimen Local, las licencias serán transmisibles, debiendo comunicarlo el antiguo y el nuevo titular al Ayuntamiento, mediante escrito firmado por ambas partes aportando copia del D.N.I. de los firmantes.

En el supuesto de que la licencia de obras estuviese condicionada por fianza u otro tipo de garantía, no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular no constituya idénticas garantías a las que tuviese el transmitente, cancelándose de oficio el anterior. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en la que se especifique el estado en que se encuentren, suscrita de conformidad por ambas partes y suscrita por la dirección técnica.

Las responsabilidades que se deriven del incumplimiento de estos requisitos serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular.

Las licencias quedarán suspendidas cautelarmente cuando existiese alguna circunstancia desconocida en la fecha de expedición de la licencia que aconsejase tal suspensión, como la de hallazgos de tipo arqueológico o artístico, yacimiento geológico o cualquier uso no previsto que por su importancia alterase sustancialmente el destino del suelo y aconsejase su revisión conforme al procedimiento previsto por la Ley 30/92 y la Ley 4/99 L.R.J.A.P.C. (Renovación Procedimiento Declarativo de Lesividad e Indemnización)

En estos casos deberán interrumpirse las obras en el mismo momento en que aparezcan indicios relacionados con el posible hallazgo, siendo de aplicación las disposiciones previstas en Normas Urbanísticas del Plan General, en la que se establecen distintos procedimientos a seguir en función de la importancia de los mismos.

Artículo 11.- Licencias de Parcelación.

1.- Toda parcelación, división o segregación de terrenos quedará sujeta a licencia, salvo que el Ayuntamiento certifique o declare su innecesariedad, así como:

Es innecesaria la licencia cuando:

a) La división o segregación sea consecuencia de una reparcelación o de una cesión a la Administración, para que destine el terreno resultante de la división al uso o servicio público al que se encuentre afecto.
b) El correspondiente acto de disposición no aumente el número de fincas originalmente existentes y cumpla las normas sobre su indivisibilidad establecidas por razones urbanísticas.
c) La división o segregación haya sido autorizada expresamente por el Municipio con motivo del otorgamiento de otra licencia urbanística,

2.- Para la obtención de licencia municipal de parcelación, segregación o división de terrenos (en cualquier clase de suelo), se exigirá la presentación de las siguiente documentación:

- Solicitud, según modelo oficial elaborado por el Ayuntamiento.

- Plano de situación, referido al Plan general.
- Plano de finca inicial acotado, indicando la segregación con todas las fincas resultantes que se pretende, edificaciones existentes, usos, linderos y superficies.
- Fotocopia escritura de propiedad.
- Nota Simple del Registro de la Propiedad (en el caso de fincas en el Suelo No Urbanizable, certificado del Registro sobre las condiciones de indivisibilidad).
- Referencia de las licencias de obras de las edificaciones existentes, justificando el porcentaje agotado y/o pendiente.

3.- En Suelo No Urbanizable y Urbanizable Aún No Programado se estará a lo dispuesto en los apartados a) y d) de la Disposición Adicional Tercera de la Ley del Suelo No Urbanizable

4.- Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación o división que sea contraria a lo establecido en este Plan General.

En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar en ellos los lotes resultantes de una parcelación o división efectuada con infracción de las disposiciones de este artículo.

Artículo 12.- Obras Menores que no Precisan Proyecto.

Siempre que no sea necesario la colocación de un andamiaje:

- Sustitución o reparación de alicatados, interiores o exteriores y de fachada.
- Sustitución o reparación de carpintería exterior o interior que no suponga alteración de huecos.
- Sustitución o reparación de escayolas, y colocación de falsos techos.
- Sustitución o reparación de elementos aislados de cubierta e impermeabilizaciones sin alterar los elementos estructurales ni los entrevigados.
- Reparaciones de pequeña entidad de electricidad, fontanería y sustitución de piezas de sanitarios y cocinas.
- Sustitución, reparación parcial, o creación de tabiquería, siempre que no suponga una modificación de las dependencias que obligue a un proyecto.
- Reparación ó sustitución de pavimentos o superposición de un pavimento ligero.
- Enlucidos y revocos.

- Cualesquiera otros no enumerados de pequeña entidad, previa consideración de este modo por los servicios técnicos municipales. En todos estos casos se firmará el impreso y se aportara el presupuesto de las obras, con la descripción de las mismas y el emplazamiento indicando calle, piso, y puerta o nº de polígono catastral y parcela fuera del núcleo urbano.

Artículo 13.- Obras de Tramitación Abreviada

A.- Cuando las obras anteriores supongan la necesidad de colocación de un andamiaje se exigirá un certificado técnico, conforme a la normativa vigente, debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente, que garantice la estabilidad del mismo y la seguridad de las obras.

B.- Cuando las obras descritas en el artículo anterior supongan alteración de huecos de fachada sin modificar cargaderos, ni dinteles, o reparación de repisas de balcones, y aleros se aportara igualmente una dirección técnica, junto con un presupuesto de las obras y un plano o croquis de las obras visado por duplicado, expresando claramente el estado actual y el modificado.

C.- Cuando se trate de vallados o cerramientos de solares o parcelas se deberá aportar por duplicado un presupuesto de las obras y un croquis detallado de la superficie a vallar, lugar por donde se pretende el cerramiento y características del mismo, junto con un plano de emplazamiento, y las autorizaciones concurrentes si las hubiera.

D.- Del mismo modo que el apartado anterior se procederá para la colocación de marquesinas desmontables anuncios y banderines, que además deberán atenerse a la ordenanza propia, ya se sitúe en lugares públicos o privados.

E.- La instalación de una grúa requerirá igualmente un proyecto debidamente visado donde se de la descripción del barrido del brazo, las indicación de modo de carga, y se certifique la resistencia del terreno. También se exigirá para la instalación la aportación del seguro de la misma. Se podrá condicionar el modo de operar la grúa, para garantizar que el ascenso y descenso de materiales no interfiera con el tráfico rodado o con propiedades privadas donde pudiera resultar peligroso. Se aportará la autorización de la grúa por Servicio Territorial de Industria, mediante el documento que proceda.

F.- Las obras menores que precisen proyecto tales como la modificación total de una tabiquería, de instalaciones de electricidad, fontanería o inclusive cambio de uso de un local a vivienda.

En este último caso deberá obtenerse previamente un certificado municipal de la posibilidad de este cambio de uso; precisan de un proyecto técnico

por duplicado, pero podrán seguir la tramitación de una obra menor. Del mismo modo en el caso de que el cambio de uso sea a vivienda se exigirá un certificado de habitabilidad de la misma visado por técnico competente una vez finalizadas las obras.

Toda obra que precise proyecto deberá ser firmado por técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

G.- Las piscinas, aljibes y balsas estarán a lo dispuesto en el apartado anterior.

H.- Los derribos estarán a lo dispuesto en el apartado anterior, debiendo tener siempre entre la documentación del proyecto del inmueble

- Memoria
- Plano de situación referido al Plan General
- Planos del estado actual
- Mediciones y presupuestos.
- Pliego de condiciones.
- Estudio Básico de Seguridad y Salud.

Además deberán aportar la documentación necesaria al objeto de la misma, grafiando en los planos la situación del edificio a demoler y describiendo las medidas de protección para los edificios colindantes y para la vía pública, presentando, además, foto de las fachadas y cubierta del edificio a demoler. En estos casos se acreditará que el constructor posee una póliza de responsabilidad civil que cubra los posibles desperfectos y daños a bienes públicos y privados que puedan ocasionarse con motivo de la demolición. En solares a los que recaigan medianeras de edificios colindantes, llevarán incorporado como anexo un estudio técnico sobre el estado de seguridad de dichos edificios colindantes y, en su caso, propuesta de medidas cautelares que garanticen su seguridad durante la ejecución de las obras.

En los derribos se exigirá la colocación de un vallado debidamente señalizado, debiendo solicitar autorización municipal, si fuese necesario la ocupación de la vía pública y debiendo depositar los escombros en contenedores o llevarlos directamente a vertederos, estando prohibido su depósito en la calle.

Se protegerá aceras y bordillos durante el derribo, debiendo responder del deterioro de rotura de los mismos, según procedimiento previsto al efecto, mediante aval o garantía bancaria.

I.- Apeos. Requerirá la misma documentación que los proyectos de derribo.

J.- Vaciados. En suelo urbano requerirá la misma documentación anterior o podrán ser una separata de un proyecto, solicitando con una descripción detallada y un presupuesto propio, una licencia de obra parcial al efecto. Los movimientos de tierras en suelo No Urbanizable estarán a lo dispuesto en su normativa específica.

K.- Modificación parcial de una estructura. Proyectos de consolidación y apertura de huecos o alteración de elementos de fachada. Los proyectos que supongan una apertura de hueco que altere la configuración espacial de las fachadas o paramentos exteriores, o modifiquen elementos portantes verticales u horizontales (pilares, jácenas, zunchos o vaciados de forjado, escaleras etc.) precisan un proyecto por duplicado de técnico superior competente debidamente visado que deberá contener:

- Estudio Básico de seguridad y salud
- Memoria
- Plano de situación del inmueble referido al Plan General.
- Planos del estado actual.
- Planos de conjunto y detalle y de la modificación propuesta.
- Mediciones y presupuesto.
- Pliego de condiciones.

Estos proyectos se presentaran por duplicado o con un solo ejemplar en papel y otro digital para visado telemático, pero se podrán realizar con una tramitación abreviada, con un impreso tipo del Ayuntamiento en que simplemente se refleje que no se altera parámetros urbanísticos, y que existe un acepto de dirección, y que la documentación es suficiente y está completa.

L.- proyectos de reparación y saneado de fachadas y elementos aislados estructurales sin sustitución o modificación.

Se estará a lo dispuesto en el aparatado (k) pero podrán ser firmados por técnico superior o técnico medio competente. Si en algún caso se precisara andamiaje en ambos casos se añadirá a este proyecto el certificado del mismo.

Cuando por circunstancias de seguridad debidamente acreditadas y aún no fuera suficiente la tramitación abreviada por existir amenaza de ruina o colapso parcial, se cursará una orden de ejecución, solicitando el Ayuntamiento un acepto de dirección por técnico competente que garantice la adopción de las medidas y la dirección de las operaciones de

consolidación o derribo, aportando al final de las mismas el proyecto o certificado según la entidad de la obra, que describa la actuación.

Artículo 14.- Obras de Nueva Planta, Ocupación o Reforma.

Cuando el edificio o local está destinado a una actividad determinada será preceptiva la tramitación previa o simultánea del proyecto de actividad, que permitirá la apertura del establecimiento o local.

Cuando suceda ésto en una parte del edificio se deberá tramitar del mismo modo, la licencia de actividad del citado local previo o simultáneo a la licencia de obras, salvo cuando el local pueda mantenerse sin uso específico, y éste pueda ser tramitado con posterioridad.

Precisan proyecto de la actividad los garajes, y aparcamientos mayores de cuatro plazas.

Para la obtención de licencia municipal los proyectos de obras se presentaran con un único ejemplar en papel y uno digital en formato PDF, con una instancia y un acepto de dirección de todos los técnicos que tengan que constar para la ejecución de la misma. Cuando un proyecto deba tramitarse con otra Entidad o deba ser remitido, se contará con el número de copias adicionales al efecto. En todos los casos se aportará una copia en formato digital PDF la copia de papel, que será devuelta al promotor una vez emitido el informe técnico, será una copia del CD en caso de visado telemático y una copia visada con un certificado técnico de que es idéntica a la aportada en el CD en los restantes casos.

Será suficiente para la obtención de licencias con presentación de un proyecto Básico, según la especificación que se utiliza en el Real Decreto 25.02.1977, que deberá contener:

- Memoria detallada.
- Planos de situación referido al Plan General.
- Planos de plantas de cotas, de mobiliario, CPI.
- Planos de cubiertas.
- Planos de secciones y fachadas acotados.
- Planos de detalle.
- Cuadro resumen de superficies construidas y útiles totales y parciales del edificio.
- Cuadro de cumplimiento de normativa urbanística.
- Partida para Estudio de Seguridad y Salud.
- Impresos de cumplimiento de la NBE:

    - Acústica.
    - Térmica.
  - Anexo de cumplimiento de la NCSE.
  - Anexo de cumplimiento de la CPI.
  - Anexo de cumplimiento de las Normas de Habitabilidad.
  - Resumen de presupuesto por partidas con una especifica de control de calidad en viviendas.

El proyecto de Ejecución deberá contener:

- Planos de estructura y cimientos.
- Planos de saneamiento.
- Planos de electricidad.
- Planos de fontanería.
- Planos de cualquier otra instalación: gas, climatización.
- Planos de carpintería exterior e interior.
- Proyecto de Telecomunicaciones.
- Previsión de espacio para buzones.
- Estudio de Seguridad y Salud.
- Pliego de condiciones.
- Presupuesto y mediciones, con partida especifica de Control de Calidad en viviendas.

Y si fuera necesario los proyectos específicos de instalaciones.

Junto con el proyecto de Ejecución se aportará:

- Acepto de dirección de todos los técnicos implicados en la construcción de las obras.
- Acepto del contratista y documento empresarial del contratista.
- Seguro de la obra.

La licencia se puede obtener con el Proyecto Básico, pero no se puede dar comienzo a las obras hasta la presentación del Proyecto de Ejecución y la documentación anexa. Para iniciar obras también será obligatorio obtener el Acta de replanteo y, en su caso, de alineaciones y rasantes. Así mismo, en caso de existir otros usos distintos, previamente deberá obtenerse la Licencia de actividad.

Del mismo modo se puede solicitar en su caso:

- La acreditación de la adquisición del derecho de aprovechamiento preciso.
- Licencia de parcelación, firmeza administrativa de la reparcelación y acreditación del pago de cargas y cánones de urbanización asignados.

Si se efectuasen obras sin el cumplimiento del requisito previo del replanteo, el propietario quedará obligado a demoler el total o las partes que, a juicio de la autoridad municipal, no se ajustasen a las alineaciones y rasantes que le correspondan, todo ello sin perjuicio de las sanciones a que hubiere lugar por infracción urbanística.

Durante el tiempo que medie entre el apercibimiento municipal y la demolición, quedarán las obras completamente interrumpidas.

El Ayuntamiento podrá ordenar que se realicen las visitas de inspección que se juzguen necesarias durante el transcurso de las obras, según la índole o la importancia de las mismas.

El Proyecto de Ejecución no puede modificar el Básico, debiendo, en dicho caso, aportar un modificado de éste y solicitar licencia municipal.

Cualquier modificación del Proyecto Básico aportado en el Proyecto de Ejecución no será tenida en cuenta a los efectos de la autorización.

Los proyectos de urbanización en Actuaciones Aisladas, o de urbanización interior de la parcela, salvo en caso de polígonos, se tramitará como proyectos de obra, a modo de obras de nueva planta, o como una separata del proyecto de edificación, con sus propios planos y presupuesto separado.

Artículo 15.- Formato del Proyecto.

Los proyectos se presentarán con una copia en un formato digital de lectura PDF y una copia en papel, que será devuelta una vez emitido el informe técnico salvo que fuera necesario su remisión a otras Entidades para su aprobación, en cuyo caso se aportarán copias adicionales al efecto.

Artículo 16.- Autorizaciones Concurrentes.

Cuando para la obtención de licencia sea preciso la autorización de otra Administración sectorial o urbanística se aportará a la petición de licencia copia de la autorización correspondiente.

Artículo 17.- Final de Obra. Modificaciones e Inspección Municipal.

Cuando se finalice una obra de viviendas se aportará en el Ayuntamiento de Santa Pola con registro de entrada la documentación exigida para la obtención de Cédulas de Habitabilidad y licencia de 1ª Ocupación, que se obtendrán con una única inspección.

Si existiere alguna modificación de escasa entidad (piezas de sanitarios, armarios, aisladamente un tabique, pequeños desplazamientos de estancias) siempre que no supongan incremento de volumen ni modificación de los parámetros urbanísticos, se adjuntará planos con las modificaciones introducidas y una pequeña memoria explicativa de los mismos debidamente visados, no impidiendo proseguir la tramitación para la inspección municipal.

Si las variaciones efectuadas no pudieran enmarcarse en el caso anterior, entonces previo a la solicitud de inspección municipal deberá presentarse las modificaciones de proyecto con todos los planos a los que afecte la misma y solicitar licencia para la realización o legalización de las mismas.

En tanto no se produce su aprobación se entenderá suspendida la tramitación del Final de Obra y de Cédulas de Habitabilidad.

Artículo 18.- Inspección de Primera Ocupación .Habitabilidad y Apertura.

Al finalizar cualquier edificio y previa a una puesta en uso se deberá solicitar la Inspección Municipal que atenderá las siguientes cuestiones:

1.- Inspección Primera Ocupación. Supervisa la conformidad de la obra ejecutada con la licencia obtenida. Así se certificará para permitir la ocupación del edificio sea cual fuere el uso del mismo, y comportará la inspección de todos sus componentes.

2.- Inspección Condiciones de Habitabilidad Ratifica el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad de los edificios de viviendas conforme a la normativa de habitabilidad vigente.

3.- Apertura Acta de Comprobación Favorable. Verifica que la realización de las instalaciones y medidas correctoras, en actividades calificadas, han sido ejecutadas conforme al proyecto Técnico autorizado por la licencia de actividad. Es requisito previo y necesario para el funcionamiento de la actividad. Para la inspección de apertura en edificios nuevos, deberá aportarse previamente la certificación final de obra total o parcial. En el caso excepcional de que fuera una certificación de final de obra parcial deberá existir certificación del técnico director de la obra en cuanto a la seguridad para uso del mismo, debiendo estar completamente finalizadas las fachadas y

debiendo acreditarse que no se produce menoscabo alguno en cuanto al cumplimiento de las obligaciones generales de la obra. También deberá aportarse el final de obra de la Actividad suscrita por el Técnico competente y visado por el Colegio Oficial.

La primera cuestión es de aplicación a todos las edificaciones ;la segunda es referida a los edificios de uso fundamental residencial y la tercera es para aquellos edificios o parte de los mismos de uso específico o pública concurrencia.

El no cumplimiento de las condiciones de primera ocupación en el inmueble determinará la no concesión de las siguientes inspecciones, siempre que el incumplimiento fuera constitutivo de una infracción urbanística grave, abriéndose el correspondiente expediente sancionador y de restitución de la Legalidad Urbanística en su caso.

El no cumplimiento de la inspección de apertura implicará el no uso de la totalidad del edificio o la parte afectada, si se puede separar sin menos cabo de las exigencias de las restantes.

Artículo 19.- Licencias en Suelo Urbano sin Condiciones de Solar.

Como regla general, para otorgar licencia de edificación en el suelo urbano es preciso que la parcela reúna los servicios urbanísticos, determinantes de la condición de SOLAR, conforme al artículo 6 de LRAU.

No obstante, podrá concederse licencia de edificación en suelo urbano que no reúna la condición de solar, siempre que el solicitante garantice la ejecución simultánea de la edificación y de las obras de urbanización necesarias para que la parcela adquiera la condición de solar, mediante la constitución de depósito de garantía en metálico o la presentación de aval bancario. En este caso la licencia se concederá condicionada a la efectiva terminación de las obras de urbanización precisas.

Para este tipo de licencia, además de la documentación relacionada según la clase de obra de que se trate, el solicitante deberá presentar lo siguiente:

a) Compromiso expreso de edificación y urbanización simultáneas, de acuerdo con las características mínimas establecidas por el Ayuntamiento, que alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretende construir, sino a todas las infraestructuras precisas para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, según lo establecido en la normativa urbanística, hasta el punto de enlace con las redes generales en funcionamiento. Cuando no existiera dichas redes generales en un ámbito que se encuentre especialmente beneficiado por su implantación, el promotor de la actuación podrá proponer al

Ayuntamiento la delimitación de un ámbito que sea objeto de Canon de Urbanización, de tal modo que, aunque él esté obligado a la ejecución de las obras, posteriormente pueda resarcirse de los costes que fueran imputables a terceros beneficiados por la misma.

b) Compromiso expreso de no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y de establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

c) Carta de pago justificativa de haber efectuado el ingreso de fianza como garantía de la ejecución de las obras de urbanización, o de haber constituido el depósito en metálico o presentación del aval bancario por dicho concepto. La cuantía de la fianza o del aval se determinará con carácter previo a la solicitud de licencia por el Ayuntamiento y debe permitir la ejecución subsidiaria de las obras de urbanización por éste último en caso de incumplimiento del compromiso de urbanización simultánea por el solicitante.

La licencia urbanística que autorice la urbanización y edificación simultáneas deberá recoger expresamente en su contenido los compromisos y el gravamen citados anteriormente, los cuales deberán hacerse constar en las escrituras de declaración de obra nueva en construcción o de obra nueva que se otorguen o inscriban.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización y la pérdida de la fianza constituida o ejecución de aval, conllevando además la apertura del correspondiente expediente sancionador y/o a la ejecución subsidiaria por parte de la Administración.

Artículo 20.- Licencias para Usos Provisionales.

Se pueden otorgar licencias para usos u obras provisionales no previstos en el Plan, siempre que no dificulten su ejecución ni la desincentiven.

Cuando se trate de realizar obras o implantar usos no conformes con las determinaciones del planeamiento o del régimen urbanístico de una finca, pero se considera que su autorización transitoria no planteará problemas que dificulten en su día la ejecución del planeamiento.

La provisionalidad de la obra o uso debe deducirse de las propias características de la construcción o de circunstancias objetivas, como la viabilidad económica de su implantación provisional o el escaso impacto social de su futura erradicación. La autorización se otorgará sujeta al compromiso de demoler o erradicar la actuación cuando venza el plazo o se cumpla la condición que se establezca al autorizarla, con renuncia a toda indemnización, que deberá hacerse constar en el Registro de la Propiedad antes de iniciar la obra o utilizar la instalación.

Artículo 21.- Licencias para Actividades e Instalaciones.

1.- Las actividades que requieran 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. Los titulares de actividades están obligados a solicitar licencia, tanto para la nueva instalación como para los traslados, ampliaciones o modificaciones.

2.- Las actividades calificadas a las que sea de aplicación la Ley de la Generalidad Valenciana 3/1989 de 2 de Mayo, de Actividades Calificadas (y el Decreto 54/1990 de 20 de Marzo del Consell de la Generalidad Valenciana por el que se aprueba el Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas) observarán para la obtención de licencia las formalidades y procedimiento establecido en dicho texto legal, y sin perjuicio de la intervención de otros organismos en razón de las características de la actividad sometida a requisitos específicos.

Para solicitar licencia municipal de actividad de las contempladas en el párrafo anterior, se presentará la siguiente documentación:

a) Instancia suscrita por el titular de la actividad.
b) Impreso de autoliquidación.
c) Tres ejemplares del Proyecto Técnico o documentación en formato digital y dos copias en papel elaborado por facultativo competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, que deberá cumplir con lo establecido en la Orden de la Conselleria de Gobernación de 7 de Julio de 1.983, de aprobación de la Instrucción 2/1983 por lo que se establecen las directrices para la redacción de los proyectos técnicos que acompañan a las solicitudes de licencia de actividades sometidas al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. En el caso de actividades a las que sea de aplicación la Ley 4/2003 de la Generalidad Valenciana, de 26 de Febrero de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos, se presentarán 4 ejemplares del proyecto antes comentado, o tres copias y una en formato digital.

   El formato del proyecto podrá ser sustituido o actualizado conforme se va imponiendo el formato digital y los visados telemáticos de los Colegios Profesionales, sin necesidad de modificar por ello esta Ordenanaza.
d) Fotocopia de la licencia de construcción, de instalación y de apertura de la actividad si se hubiere ocupado con anterioridad el local.

El proyecto contendrá al menos:

- **Memoria**: Orden de la Conselleria de Gobernación de 7 de julio de 1983, instrucción 2/1983, DOGV nº 113 de 19 de julio.

- **Planos**:
  - Plano de emplazamiento del local, referido al Plano de Calificación del P.G.O.U. (E1/5000).
  - Plano o croquis donde se localice el local objeto de la licencia dentro de la finca o edificio del que forme parte.
  - Planos de planta del local, a Escala mínima 1/50 en los que se detallará la distribución del mismo con los destinos de cada una de sus partes; la situación de la maquinaria, equipos e instalaciones; las acometidas de las redes de servicios urbanos; las medidas correctoras (extintores, luces de emergencia y señalización, etc.).
  - Plano de alzado y sección del local a Escala mínima 1/50
  - Anexos: Cuando en aplicación de alguna normativa especifica se precise añadir documentación a la anteriormente mencionada, se incluirá como Anexo/s del Proyecto, donde se justificará el cumplimiento de las correspondientes especificaciones. Los anexos irán firmados por Técnico competente y visados por el Colegio Profesional correspondiente.

3.- Las actividades inocuas, no sujetas a la regulación de la comentada Ley 3/1989 de Actividades Calificadas, seguirán el procedimiento normal, con tramitación y autorización, en su caso, exclusivamente municipal.

Para la consideración de una actividad como inocua se estará a lo establecido en la Orden de la Conselleria de Gobernación de 10 de Enero de 1.983, de aprobación de la Instrucción 1/83, por la que se dictan normas para la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Para solicitar licencia municipal de actividad inocua de presentará la siguiente documentación:

- Instancia suscrita por el titular de la actividad, en la que se especificará el uso o destino previsto para el establecimiento y el emplazamiento del mismo indicando calle o plaza, número, piso y puerta en el núcleo urbano, o número de polígono catastral y parcela fuera de dicho núcleo (se acompañará croquis de emplazamiento).
- Fotocopia de las licencias de construcción, instalación y de apertura de la actividad si se hubiere ocupado con anterioridad el local.
- Memoria explicativa del uso al que se pretende dedicar el local o recinto, indicando la potencia de los motores a instalar, en su caso, así como la carga térmica del local, transmisión acústica a colindantes y otras circunstancias que pudieran ocasionar molestias al vecindario.
- Memoria justificativa del cumplimiento de la normativa de aplicación para la actividad de que se trate.

- Plano a escala o croquis acotado del local o recinto, indicando la superficie del mismo y el emplazamiento de los dispositivos de seguridad contra incendios instalados. Cuando el local en el cual se solicita la instalación sobrepase los 100 m^2. de superficie, se aportará Proyecto Técnico, denominándose a todos los efectos, Actividad Inocua con Proyecto.

En casos justificados, el Ayuntamiento podrá solicitar, con cargo al titular de la actividad previa tramitación del expediente y por el procedimiento de insaculación de peritos, informe técnico suscrito por facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Oficial, expresivo de que la actividad propuesta no se encuentra incluida entre las calificadas como Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas

4.- No será precisa la presentación de Proyecto Técnico cuando se trate de actividades inocuas a desarrollar en plantas de pisos en edificios destinados predominantemente a uso residencial, o en locales de edificios destinados exclusivamente al uso terciario, siempre que en el primer caso el edificio haya obtenido licencia de primera ocupación y, en el segundo, licencia de apertura.

En estos caso bastará con la presentación de los documentos señalados en los párrafos a) y b) del apartado 1 del presente artículo, especificando de forma clara y precisa la ubicación donde se pretende ejercer la actividad.

Tampoco será precisa la presentación de proyecto para los cambios de titularidad cuando se mantenga el mismo tipo de actividad, bastando con la presentación de los documentos a que se ha hecho referencia en el párrafo anterior.

5.- Cuando en el local exista construida alguna naya, deberá acompañarse a la solicitud copia de la licencia de edificio de aquélla. En caso de carecer de la misma, y siempre que hubiere transcurrido el plazo de prescripción de la correspondiente infracción urbanística, podrá autorizarse el uso solicitado si, junto con la documentación necesaria para su solicitud, se presenta una certificación de Técnico competente que acredite la resistencia a la estructura de la naya para el ejercicio del uso que se pretende, así como planos de planta y sección descriptivos de la misma.

6.- Tanto en el caso de actividades calificadas como inocuas, una vez concedida licencia de instalación, no se podrá comenzar a ejercer la actividad antes de que se haya expedido el **Acta de Comprobación Favorable** por parte del Ayuntamiento, que deberá tramitarla en un plazo de 15 días, contados a partir de la solicitud de comprobación que haga el interesado. Para obtenerla, el interesado deberá solicitar del Ayuntamiento que efectúe la oportuna visita de comprobación. Dicha solicitud irá acompañada de una certificación final de obra del técnico director de las instalaciones en la que se especifique la conformidad de las mismas a la

licencia que la ampara, así como la eficacia de las medidas correctoras. Así mismo, se adjuntarán las autorizaciones de otros Organismos, cuando así lo requiriese la Actividad, (Industria, Medio Ambiente, etc...).

Si el resultado de la visita de comprobación es favorable, se emitirá por el Ayuntamiento la definitiva Licencia de Apertura, previo pago de las tasas municipales correspondientes, y el titular de la actividad quedará legitimado para iniciar el ejercicio de la actividad.

La certificación del técnico director a la que se refiere el párrafo anterior podrá eximirse en el caso de actividades inocuas, atendiendo a las características de la actividad y a juicio del técnico municipal correspondiente, bastando en este caso la pertinente visita de comprobación a petición del titular de la actividad, o de oficio.

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

8.- En caso de cambio de titularidad de licencia de actividad calificada o inocua, y siempre que se cumplan los requisitos exigidos para la concesión de la misma y que no implique cambio de domicilio, ni ampliación de la misma, el Ayuntamiento la concederá previa solicitud y comprobación por los servicios técnicos municipales. La solicitud irá suscrita por el antecesor y por el nuevo titular, y a ella se adjuntará la licencia de apertura del antecesor y el recibo acreditativo de la baja del mismo. Así mismo, se aportará en Certificado Técnico firmado por Técnico competente y visado. En el mismo se indicará, que las condiciones técnicas y de seguridad no han sido modificadas. Se aportará boletín de instalaciones eléctricas a nombre del nuevo titular.

Todo cambio de titularidad de licencia de apertura, tanto si se trata de actividades calificadas como si se trata de inocuas, deberá servir para armonizar, en lo posible, las características del local o recinto y las condiciones en que viene ejecutándose la actividad a las prescripciones de las Normas Urbanísticas del Plan General, de estas ordenanzas y demás normativa vigente.

9.- La licencia de apertura caducará, previa tramitación del oportuno expediente administrativo, en cualquiera de los supuestos siguientes:

a) Cuando no se comenzaran a ejercer las actividades que la misma autoriza en el plazo de seis meses desde su concesión, si no fueran precisas obras de ningún tipo para el ejercicio de la actividad; o en idéntico plazo a contar desde la efectiva conclusión de las obras que fuesen necesarias, siempre que éstas finalicen en el plazo autorizado o durante las prórrogas concedidas.
b) Cuando caduque la licencia de obras antes de concluir éstas y por tanto el local o recinto no pueda destinarse al uso autorizado.

c) Cuando el local en cuestión permanezca cerrado durante, al menos, un año continuadamente.

10.- Cualquier modificación de la construcción o actividad concedida que se pretendiese efectuar durante el periodo de eficacia de la licencia se solicitará sujetándose a los mismos requisitos y formalidades que la primitiva.

Artículo 22.- Licencias para Obras de Instalaciones de Servicios Públicos.

1.- El establecimiento o ampliación de instalaciones de producción, transformación, transporte y distribución de energía eléctrica, de gas, así como las instalaciones telefónicas o de cualquier otro tipo de infraestructura que se pretenda realizar en el término municipal, requerirán la autorización previa del Ayuntamiento, independientemente de las autorizaciones de otros Organismos.

2.- La licencia se solicitará mediante instancia a la que se acompañará proyecto técnico por duplicado suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional, o proyecto visado en formato digital y copia con papel que deberá contener:

a) Memoria, en la que se consignen las especificaciones siguientes:

- Ubicación de la instalación, aún cuando se trate de líneas de transporte o distribución de energía eléctrica, o de línea telefónica, origen, recorrido y fin de la misma, señalados en planos a escala adecuada.
- Objeto y fin de la instalación.
- Características principales de la misma.
- Cálculos justificativos,.

b) Planos de la instalación a escala adecuada.

c) Presupuesto.

d) Estudio de Seguridad y Salud

e) Pliego de Condiciones

3.- En zonas urbanizadas, los tendidos de líneas que se autoricen serán, siempre, subterráneos, salvo los casos particulares de imposibilidad manifiesta o en los que se justifique su inconveniencia por motivos de interés público, en las que, excepcionalmente, podrán autorizarse otras modalidades de tendido. La ejecución y financiación de dichas infraestructuras se realizará de conformidad con el artículo 18 de la Ley de Telecomunicaciones y con la Ley de Sistema Eléctrico Nacional de 1.997,

Reglamentos Electrotécnicos de Baja, Media y Alta Tensión. R. D. 842/2002 2 de agosto 2002.

Artículo 23.- Obligaciones de los solicitantes de licencias.

Toda licencia implica para su titular , las siguientes obligaciones:

a) iniciar, concluir y no interrumpir la construcción dentro de los plazos determinados en la licencia o, en su defecto, en 6, 24 y 6 meses, respectivamente, en obra mayor y, en la mitad en obra menor.

   La interrupción continuada del funcionamiento de la actividad durante más de un año dará lugar a la declaración de caducidad de la licencia de apertura previa audiencia del interesado.

b) Ajustar la ejecución de las obras o de la actividad al proyecto autorizado mediante la licencia

c) Garantizar en su caso la conversión de la parcela en solar, mediante la presentación de la garantía en la cuantía necesaria , según valoración de los Servicios Técnicos. No se exigirá fianza cuando el importe a garantizar sea inferior a 3.000 €.

d) Colocar y mantener en buenas condiciones y visibles desde la vía pública durante el transcurso de las obras de nueva planta, un cartel informativo de las principales características de las mismas

e) Abonar las tasas municipales y el Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, en su caso, con arreglo a lo establecido en la Ley 51/2002 de 27 diciembre de reforma de la Ley reguladora de las Haciendas Locales y la Ordenanza Fiscal Municipal correspondiente.

f) Satisfacer cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de las actividades autorizadas en la misma.

g) Construir o reponer, en su caso, la acera frontera a la finca.

h) Reparar o indemnizar los daños que se causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como aceras, pavimentos, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, marquesinas, barandas, escaleras, imbornales, alcantarillas, galerías de servicios, cámaras subterráneas, canalizaciones y demás elementos análogos.

   El cumplimiento de ésta obligación se garantizará mediante aval bancario o depósito en metálico como requisito previo a la concesión de la licencia, y se devolverá cuando, una vez finalizada la obra, se compruebe por los Servicios Técnico Municipales aquél cumplimiento.

i) En todos los casos de obra de edificación abierta y viviendas agrupadas fundamentalmente, deberá garantizarse la ejecución de las obras de urbanización interior mediante aval o garantía financiera.

j) Disponer siempre en la obra de copia de la licencia de edificación concedida.

k) Adoptar todas las medidas de seguridad y salud laboral establecidas en la normativa vigente, tanto respecto a la edificación como a la vía pública.

l) El Ayuntamiento aprobará un Plan Local de Residuos. Una vez fijado éste, obligará al promotor a certificado de vertido controlado de residuos inertes, escombros y restos de construcción que se especificará el depósito en una instalación autorizada y el volumen depositado, como requisito para conceder las cédulas de habitabilidad o licencia de actividad.

m). Certificados de aislamiento acústico. Para la obtención de la licencia de ocupación de los edificios, además de los certificados que determina la normativa vigente, se exigirán, al menos, los certificados acreditativos del aislamiento acústico de los elementos que constituyen los cerramientos verticales de fachada y medianeras, el cerramiento horizontal y los elementos de separación con salas que contengan fuentes de ruido.

El incumplimiento de estas obligaciones puede determinar la denegación de la licencia de primera ocupación.

Artículo 24.- Infracciones Urbanísticas.

1.- La vulneración de las determinaciones del presente Plan General, así como de la demás normativa urbanística en vigor, tendrá la consideración de infracción urbanística y será sancionada de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y Reglamento de Disciplina Urbanística, con independencia de las órdenes de ejecución o suspensión que dichas actuaciones constitutivas de la infracción, para la restitución de la legalidad urbanística infringidas.

2- La iniciación de expediente de disciplina urbanística se notificará al Registro de la Propiedad a los efectos previstos en el Reglamento Hipotecario. En cualquier caso se tendrán que notificar las siguientes:

- Infracciones que puedan perjudicar a adquirientes o usuarios.
- Infracciones que afecten a línea de edificación, volumen, edificabilidad, uso, zonas libre, etc.

CAPÍTULO III REGULACIÓN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN

SECCIÓN 1ª.- CONDICIONES RELATIVAS A MANZANA Y VIAL

Artículo 25.- Alineación Oficial o de Vial.

Es la línea señalada en los planos de alineaciones para establecer el límite que separa la parcela edificable o espacio parcelado de los suelos destinados a viales o espacios públicos.

Artículo 26.- Ancho de Vial en un Punto.

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

Se expresa en metros (m).

Artículo 27.- Manzana.

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

A efectos de la realización de Estudios de Detalle se considerará manzana o unidad urbana equivalente, la definida para cada zona por el Plan, conformada por parcelas privadas y contiguas, rodeadas íntegramente de viario público o espacios libres públicos, o suelos consolidados.

Artículo 28.- Patio de Manzana.

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

Artículo 29.- Línea de Rasante.

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

Artículo 30.- Cota de Rasante.

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

Se expresa en metros (m)

Artículo 31.- Alineaciones y Rasantes de una Parcela.

A efectos del cómputo de edificabilidad y número de plantas de edificación sobre rasante, se tendrá en consideración para medida de éstas, las rasantes ya transformadas del terreno tras la obra urbanizadora, que deberán estar expresadas con toda claridad en el proyecto de edificación,

de modo que la transformación operada no suponga incremento ni minoración (por alteración del número de plantas que pueden destinarse a usos habitables o de pública concurrencia) de su capacidad edificatoria, definida por el índice de edificabilidad y el número de plantas, se deberán ser siempre medidas desde las plataformas situadas en el entorno de la edificación.

En caso que lo requiera se podrá exigir perfiles acotados del terreno para estudiar los desniveles en relación con las calles y los servicios urbanos. Se exigirá igualmente las plantas y perfiles de las plataformas transformadas.

Previo al inicio de cualquier obra se deberá llevar a cabo el replanteo, que se comprobará por los servicios técnicos municipales e irá firmado por éstos, por la propiedad, contratista y dirección técnica de la misma. Sin este requisito no podrá iniciarse la obra.

Artículo 32.- Chaflanes.

En todo el casco urbano de Santa Pola se dispondrá de chaflanes en los edificios o vallados en esquina, que será resuelto con una sola recta perpendicular a la bisectriz del encuentro de las alineaciones principales, y que con carácter general será de 3 m. de longitud, salvo en aquellos lugares que han sido marcados expresamente en los planos de alineaciones con un chaflán mayor, en que este puede llegar a ser de 4,00 m. por haber resultado un punto negro detectado en el estudio de tráfico municipal, o aquellos lugares que en dicho plano no han sido marcados por innecesarias al ser recayentes a zonas verdes o espacios libres públicos.

Se prohíbe, excepto donde expresamente así lo recoja el Plan, los acuerdos curvos o poligonales de las fachadas.

El espacio liberado en planta baja por el chaflán pasa a ser de titularidad municipal, no pudiendo ser utilizado por la propiedad privada ni con elementos estructurales o de sustentación, ni en el sótano del edificio.

La definición geométrica de los chaflanes deberá establecerse en todos los casos mediante Acta de Replanteo Municipal.

Artículo 33.- Acta de Replanteo Municipal.

Las alineaciones y rasantes oficiales serán las establecidas en los planos correspondientes

En los casos de omisión de tales determinaciones se mantendrá las alineaciones y rasantes existentes, siempre que se hallen consolidadas conjuntamente con la edificación circundante, en los términos generales de la Ley, Los casos dudosos cuando sean de mayor entidad, se resolverán por vía de Estudio de Detalle, de Aprobación Definitiva Municipal, que abarcará una manzana o unidad equivalente completa.

No obstante lo anterior, las alineaciones y rasantes deberán ser concretadas previamente a la ejecución de las obras por la Administración Actuante mediante oportuna certificación de TIRA DE CUERDAS o comparecencia de las Servicios de Inspección Urbanística en el Acta de Replanteo del Comienzo de Obras.

En casos en que existe disconformidad entre la realidad y el planeamiento, prevalecerá las determinaciones expresadas por el técnico municipal, tanto geométricas, como de alineaciones y rasantes plasmadas en el Acta expedida, que deberá contener la justificación razonada del criterio utilizado y la conveniencia para las condiciones estéticas y de calidad del espacio urbano.

SECCIÓN 2ª.- CONDICIONES RELATIVAS A PARCELA Y LA POSICION DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 34.- Cerramiento de Parcela.

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

Cerramientos.

1.- Todos los solares y los terrenos que el Ayuntamiento determine formalmente, previos los procedimientos contradictorios oportunos, deberán cerrarse con las debidas condiciones de salubridad, seguridad y ornato público, de acuerdo con las disposiciones de la correspondiente ordenanza municipal En cualquier caso, los cerramientos deben cumplir las siguientes condiciones:

a) En el casco Urbano, salvo que la Ordenanza disponga otra cosa, se cerrará sobre la alineación oficial y a los lindes, con una altura máxima de 2 m. El cerramiento será sólido y opaco.

b) En zona de edificación abierta, salvo que se disponga otra cosa en la Ordenanza, se cercará sobre las líneas de propiedad o lindes, con las siguientes condiciones:

- Cerramientos sobre la alineación oficial.
  - Cerramiento opaco hasta una altura máxima de 1,40 m. con las condiciones estéticas que se fijen para cada zona.

- Cerramientos y protecciones diáfanas (pantallas vegetales, celosías, vallados metálicos, hasta una altura máxima total de 2,20 m.)
- No se permitirán elementos que pudieran causar daños o lesiones a personas o animales, especialmente en los remates superiores de los vallados.
- Se permitirá sobrepasar la altura máxima de 2,20 m. en 0,40 m. más en la puerta de acceso a la parcela para decoración de la misma con una visera, tejadillo, o marquesina que no exceda de 1 m. en viviendas unifamiliares ni 3,50 m. en cerramientos comunitarios de urbanizaciones. Dichas viseras no sobrepasarán la alineación oficial ni tendrán un ancho superior a 0,60 m.

- Cerramientos entre medianerías.
  - Cerramiento opaco hasta una altura máxima de 1,40 m. con las condiciones estéticas que se fijen para cada zona.
  - Cerramientos y protecciones diáfanas (pantallas vegetales, celosías, vallados metálicos, hasta una altura máxima total de 1,80 m.)
  - No se permitirán elementos que pudieran causar daños o lesiones a personas o animales, especialmente en los remates superiores de los vallados.
  - Se permitirá la ejecución de armarios para las herramientas siempre que estos no sobresalgan del 1,40 m. de altura permitida de cerramiento opaco incluidos remates con un ancho máximo de 0,60 m.. Deberán ejecutarse con los mismos materiales del vallado opaco e integrarlos en el entorno.
- Criterios de medición.
  - El punto de medida de la altura será tomado en la rasante de la parcela o predio a cercar, en el centro de la longitud de la fachada, siempre que entre sus extremos no haya un desnivel superior a 1,50 m..
  - En parcelas con calles en pendiente –longitudinal- plataformas del predio y del vial a igual rasante pero con desniveles. Habrá que dividir la fachada en tramos de modo que cumplan la condición anterior.
  - En parcelas cuya rasante está a cota superior respecto al viario o espacio público –pendiente transversal o distinta rasante de la plataforma entre dos unidades-, El computo se realizará desde la rasante de la parcela, en las mismas condiciones expuestas respecto al punto de medida, pero deberá cumplir simultáneamente que ningún punto del muro ciego este a una altura superior a 2,20 m. desde el espacio público.

- Cuando la diferencia de rasante –pendiente transversal-sea entre dos medianeros el punto de medida de la altura se tomará en el punto medio del desnivel entre ambas plataformas.
- El criterio de medición de alturas y de banqueo entre medianeros en caso de desnivel –longitudinal- será igual al expuesto para fachadas.
- Cuando existiera entre dos medianeras desnivel longitudinal y transversal, es decir la medianería no tuviere una altura uniforme de rasantes en su longitud y además existiere desnivel entre las plataformas de las dos viviendas o unidades a cercar, se deberá realizar el escalonamiento longitudinal tal y como se ha referido para desniveles superiores a 1,50 m. y el punto de medida en el punto medio entre las alturas de ambas plataformas.

A los efectos de esta Ordenanza se llama:

Pendiente Longitudinal. Cuando las 2 plataformas linderas ya sea entre medianeras o de la parcela con el vial o espacio público colindante, están a las mismas rasantes, pero éstas no son uniformes sino que existe un desnivel a lo largo de dicho linde.

Pendiente Transversal. Cuando 2 plataformas linderas están a distinta rasante ya sea entre 2 medianeras o una parcela con el vial o espacio público colindante.

Medianera entre viviendas Aclarar que pese a que las medianeras son los lindes entre diferentes parcelas, se debe entender de aplicación las mismas condiciones de éstas a los elementos de separación entre viviendas sobre una parcela común, al objeto de evitar posibles molestias entre vecinos. Esta misma aclaración será válida para todos los elementos relativos a construcciones auxiliares y balsas o piscinas.

Cerramientos y protecciones diáfanas. Respecto a los cerramientos y protecciones diáfanas, tendrán semejante consideración tanto los elementos de malla electrosoldada de simple torsión, gaviones, y vallados con chapa plana metálica perforada o tipo deployé que cuenten con una superficie hueca de al menos del 60% de su área distribuida de un modo uniforme, e igualmente tendrán dicha consideración los elementos de vidrio de seguridad transparente o translúcido, montado sobre una estructura ligera.

c).-En el suelo No urbanizable Común En Suelo No Urbanizable común se podrá realizar vallados con las normas establecidas para la edificación abierta.

2.-Supuesto De Exclusión Con Carácter Excepcional Mediante Licencia Municipal:

Elevación de cerramiento entre medianeras en viviendas agrupadas y aisladas 36Se permitirá elevar el cerramiento medianero entre viviendas hasta 2 metros de altura máximo, pudiendo ser opaco en su totalidad, SI SE CUMPLE:

Que, tanto la distancia medida desde el hueco de ventilación más próximo, -puertas y ventanas-, en el propio plano de fachada hasta el cerramiento que se sobreeleva, como la distancia medida perpendicularmente desde el paramento de fachada hasta el cerramiento que se sobreeleva, sea siempre igual o superior a 3 m. Esta distancia podrá reducirse hasta un mínimo igual o superior a 2 m cuando los huecos referidos sean de baños, aseos o pasillos.

No será compatible con este supuesto de exclusión,

– La colocación de elementos horizontales de cubiertas, pérgolas o toldos, ya sean fijos o desmontables; si estos elementos horizontales ya existieran, no será de aplicación dicho supuesto de sobreelevación de la medianera.

– No podrá realizarse dicha sobreelevación en los patios y huecos exteriores a los que recaigan piezas habitables y recogidos en el Texto integrado de la Orden de 7 de diciembre de 2009 de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del Consell, o Norma que la sustituya, ni en aquellos patios en los que se menoscaben las condiciones de habitabilidad, ventilación, iluminación y salubridad.

Dado el carácter excepcional de dicha disposición, esta se someterá a una autorización expresa, licencia municipal y se deberá aportar:

- Fotografías de los cerramientos existentes, donde aparezca la fecha digital que acredite la no existencia previa de dichos elementos horizontales en el momento de la petición. ·
- Autorización por parte del propietario colindante, de poder elevar el cerramiento, reflejada en Acta Notarial o en documento cotejado por el Secretario General del Ayuntamiento u otro fedatario público, inscrito en el Registro de la Propiedad en garantía de publicidad y efectos frente a terceros. ·
- Plano de planta o croquis del cerramiento a elevar, indicando la altura desde la rasante transformada o natural de la parcela, terraza o plataforma.
- Si existieran desniveles transversales o longitudinales entre las distintas parcelas, terrazas o distintas plataformas a cerrar, en ningún punto de dicho cerramiento se podrá superar dicha altura.

Artículo 35.- Cerramientos y Vallados en Suelo No Urbanizable de Protección Especial.

1.- Como norma de carácter general aplicable a todos los tipos de Suelo No Urbanizable de Especial Protección, en ellos no se autorizarán los vallados, por entender que va contra la preservación pretendida por el presente Plan General y en concordancia con el Art. 9 de la Ley 4/1992 de la Generalidad Valenciana.

2.- No obstante lo anterior, en algunas de las zonas de especial protección el Ayuntamiento podrá autorizar su vallado total o parcialmente para mejorar su conservación y para el disfrute público compatible con los específicos valores justificativos de su especial protección.

Artículo 36.- Muros de Contención y Movimientos de Tierra.

1.- Se permiten los movimientos de tierra y muros de contención en parcelas que presenten desniveles.

2.- Los muros de contención no contenidos dentro de la edificación y que estén dispuestos para quedar vistos en al menos uno de los paramentos o caras, y con una altura superior a 2 m. serán o se doblarán con mampostería.

3.- La rasante artificial creada por el relleno o vaciado de tierras no superara en 1m la rasante natural u oficial del terreno en cada punto.

4.- La altura máxima de los muros de contención serán de 2,50 m..A partir de esta altura, deberá abancalarse obligatoriamente la parcela.

Artículo 37.- Piscinas, Aljibes, Balsas y Pozos.

1.- Las piscinas y sus construcciones anexas destinadas a instalaciones, mantendrán los retranqueos que se fijan en este artículo como ordenanza municipal o en las dictadas en desarrollo del presente. Las instalaciones de las piscinas y balsas hacen referencia exclusivamente a los locales técnicos de las mismas.

2.- Estas instalaciones dispondrán obligatoriamente del sistema de depuración del agua.

3.- Las piscinas, parques acuáticos y similares se atendrán a lo dispuesto en la legislación sectorial correspondiente.

4.- Las piscinas, las balsas, pozos y aljibes, así como las construcciones anexas destinadas a las instalaciones de las mismas mantendrán retranqueos a lindes de al menos 1 m., en caso mas desfavorable, siempre que su base este a lo sumo a 1 m. de altura sobre la rasante del terreno colindante.

Si se sitúan en plataformas que superen 1 m. sobre la rasante del terreno, se retranquearán al menos 3 m. de lindes.

Las duchas situadas en los espacios libres de parcela deberán guardar la misma distancia de las balsas y ser completamente diáfanas, no disponiendo de cerramientos, admitiendo, a lo más, que el soporte sea masivo con una anchura máxima de 0,60 m., y prolongándolo a lo sumo hasta la salida del grifo, sin otro techado mas que, a lo sumo, el propio soporte hasta la salida del grifo, y a lo más 0,60 respecto a la vertical.

Queda prohibido vaciar el contenido de éstas instalaciones a la vía pública.

En cuanto a las condiciones de vaciado de piscinas y balsas, éstas deben contar con una arqueta desavenadora, con un filtro en su salida hacia la red pública con un caudal de salida de la mitad de capacidad de evacuación del colector al que vierten.

El caudal de salida o la conducción de salida se diseñará de acuerdo con el criterio expuesto anteriormente.

Artículo 38.- Piscinas de Uso Colectivo.

Será de aplicación a todas las piscinas sea cual fuere su titularidad cuya capacidad del conjunto de sus vasos, a excepción del vaso de chapoteo, suponga un aforo teórico igual o mayor a 100 personas. Estas piscinas deberán solicitar licencia de obras y licencias de actividad debiendo producirse para su uso la apertura de las mismas. Para calcular el aforo teórico se considerará en las piscinas al aire libre una ocupación de 1 persona cada 2 m^2. de lámina de agua.

Características del vaso:

1.- Los vasos de las piscinas de uso colectivo pueden clasificarse en:

- De chapoteo, destinados a usuarios menores de seis años, con una profundidad no superior a 30 cm. El fondo no ofrecerá pendientes superiores al 10%. Su emplazamiento será independiente, de forma que impida que los niños puedan acceder fácilmente a vasos destinados a otros usos.

- De recreo o polivalentes, destinados al público en general.
- Deportivos, de competición y de enseñanza.

2.- Se señalará y delimitará de forma clara el límite entre zonas destinadas a usos diversos. En particular y con especial cuidado, en el uso simultáneo para saltos y natación en general.

El andén o playa que circunda el vaso será de material antideslizante. Su anchura permitirá el fácil acceso al vaso en todo su perímetro, y su construcción evitará encharcamiento y vertidos de agua al vaso. Se considera como zona para pies descalzos, por tanto el material utilizado en su construcción será higiénico y su superficie estará libre de obstáculos. Deberá tener instalaciones que faciliten su limpieza, y dispositivos de evacuación de las aguas que viertan directamente a la red de saneamiento.

Se colocarán flotadores salvavidas en número no inferior a dos en cada vaso con superficie inferior a 350 m^2. de superficie de lámina de agua, y uno más por cada 150 m^2. o fracción.

Queda prohibida la existencia de canalillo o lavapiés circundante al vaso de la piscina.

3.- No podrá tener ángulos, recodos ni obstáculos que dificulten la libre circulación o renovación del agua. No deben existir construcciones subacuáticas de cualquier naturaleza que puedan retener al bañista.

4.- El fondo y las paredes estarán revestidas de materiales lisos, antideslizantes y resistentes al choque.

5.- En las piscinas de uso colectivo, el fondo del vaso deberá tener una pendiente mínima del 2% y máxima del 10% hasta una profundidad de 1,40 m. En ningún caso la pendiente podrá superar el 35%.

6.- El cambio de nivel estará señalizado en los puntos donde se produzca, e igualmente se señalarán numéricamente las zonas de mínima y máxima profundidad.

7.- Todo vaso deberá tener un desagüe de gran paso que permita la evacuación rápida de la totalidad del agua y de los sedimentos y residuos en él contenidos. Estará adecuadamente protegido mediante rejas u otro dispositivo de seguridad con el fin de prevenir accidentes. El agua así evacuada irá a la red de saneamiento.

Características del agua:

El agua de llenado de los vasos deberá proceder preferentemente de la red general para consumo público, o bien directamente de sus fuentes de captación.

En caso de proceder de cualquier otro origen, se deberá obtener para su utilización la autorización pertinente, que se solicitará expresamente a la Dirección Territorial de la Conselleria de Medio Ambiente.

En las piscinas de uso colectivo, el ciclo de depuración de todo el volumen de agua del vaso no será superior a dos horas en las de chapoteo. En el resto de los vasos, el ciclo de depuración no será superior a ocho horas en las descubiertas y cinco horas en las cubiertas.

En los vasos de nueva construcción cuya superficie de lámina de agua sea superior a 200 m^2., el paso del agua del vaso a la depuradora se hará, en todos los casos, mediante rebosadero o dispositivo perimetral continuo y dispondrán de un deposito regulador o de compensación. Si la superficie de lámina de agua es menor o igual a 200 m^2. se permite el uso de skimmers, a razón de 1 cada 25 m^2. de superficie de lámina de agua.

Al menos una vez al año, se procederá al vaciado total de los vasos para efectuarse la oportuna limpieza y desinfección.

Dotaciones:

1.- Se instalará como mínimo una escalera de acceso al vaso por cada 20 m. o fracción del perímetro de éste. Será obligatoria su instalación en los cambios de profundidad.

2.- Las escaleras serán de material inoxidable, de fácil limpieza y desinfección, y con peldaños antideslizantes.

3.- En los vasos de nueva construcción, las escaleras estarán remetidas en la pared del vaso de manera que no sobresalgan de los paramentos verticales.

4.- Toda piscina de uso colectivo, excepto las de comunidades de vecinos y empresas, dispondrán y facilitarán las medidas o mecanismos necesarios que permitan su utilización por las personas con minusvalía.

5.- Se instalarán, en las proximidades del vaso, duchas de regadera o collar, de altura suficiente y en número proporcional a su aforo, calculando una por cada 30 bañistas.

6.- La base de las duchas deberá ser de material antideslizante, de fácil limpieza y desinfección, el desagüe deberá ser directo a la red de saneamiento.

7.- Los trampolines y palancas serán de materiales inoxidables, antideslizantes y de fácil desinfección, y sus accesos estarán provistos de barandillas de seguridad.

8.- Se prohíbe el uso de trampolines y palancas de más de un metro de alzada en las piscinas de usos polivalentes o recreativas, durante el uso del vaso para finalidad distinta a la de salto.

9.- Toda piscina de uso colectivo dispondrá de un botiquín con una dotación mínima de:

- Camilla basculante.
- Equipo de respiración artificial con accesorios adecuados para adultos y para niños.
- Material de primeros auxilios.

10.- Asimismo deben disponer de teléfono u otro sistema de información de los servicios de urgencia, de centros de salud y de asistencia hospitalaria más cercanos, y servicios de ambulancia.

Personal:

1.- Toda piscina de uso colectivo cuya superficie de lámina de agua está comprendida entre 200 y 500 m^2., deberá contar al menos con un socorrista.

2.- La piscina entre 500 y 1000 m^2. de lámina de agua deberá tener al menos dos socorristas.

3.- Para el cálculo del número de socorristas de una piscina de deberán sumar todas las superficies de lámina de agua de sus distintos vasos a excepción de las de chapoteo.

4.- En los casos en los que la separación entre vasos, o forma de los mismos, no permita una vigilancia eficaz, será obligatoria la presencia de un socorrista, como mínimo, en cada vaso.

Aparatos Sanitarios:

1.- Los diferentes aparatos sanitarios se calcularán de la siguiente manera:

a. Una ducha y un lavabo para cada 50 personas.
b. Un retrete y dos urinarios de descarga automática para cada 75 varones y un retrete para cada 40 mujeres.

2.- Se podrá entender como vestuario o aseos, en el caso de alojamientos turísticos con piscina, aquellos del propio establecimiento.

3.- Quedan excluidas de la obligación de disponer de vestuarios o aseos las piscinas de uso colectivo de comunidades de propietarios.

Artículo 39.- Separación a Líndes de Garajes y Construcciones Auxiliares.

1.- Como norma general las construcciones auxiliares de la principal mantendrán las distancias a lindes que se establezcan en la Ordenanza de este artículo o la de desarrollo correspondiente.

2.- Estas distancias podrán minorarse o eliminarse con autorización municipal, mediante autorización por parte del propietario colindante, de poder obrar en idéntico sentido reflejada en Acta Notarial o recogida en documento público, inscrito en el Registro de la Propiedad en garantía de publicidad y efectos frente a terceros.

En parcelas con desnivel, podrán tolerarse garajes a una distancia inferior, incluso nula a la alineación oficial o vía pública, siempre que la rasante del terreno supere la pendiente fijada por la Ordenanza correspondiente para rampas de vehículos y, previo informe de los Servicios Técnicos que fijará la distancia del retranqueo.

En estos casos, el tamaño máximo de la construcción coincidirá con el mínimo + 10% de tolerancia dimensional para plazas de garaje cerradas fijadas en la norma HD/91, o norma que le sustituya, y no podrá albergar espacio para más vehículos que los obligatorios en cada zona o sector.

3.- Las pérgolas, cenadores, kioscos, templetes, elementos decorativos de jardinería, aparcamientos exteriores y similares, en caso de estar cubiertos, lo será exclusivamente con elementos de brezo, cañizo, elementos vegetales o textiles, no estando obligados a cumplir retranqueos, en las condiciones previamente expuestas o planteadas desde la unidad de promoción. Excepcionalmente y previa aprobación de proyecto o croquis detallado de forma y materiales se admitirá una cubierta desmontable antirreflectante, sobre una ménsula, ligera, para aparcamientos.

Queda expresamente prohibido techados con obras, fibrocemento, tejas, cubiertas ligeras metálicas o similares; estas edificaciones deberán mantener los retranqueos de zona y computarán edificabilidad salvo condición particular.

Como excepción a lo anterior y en el caso exclusivo de las viviendas unifamiliares de tipología agrupada, aislada o pareada, con acceso desde viales privados, se permitirá la construcción de pérgolas con estructura ligera, cubiertas con material antirreflectante (cerámico, brezo, cañizo, policarbonato, madera, metálico, teja, entre otros), siempre que no modifique la estética de la zona y sea para el uso exclusivo de aparcamientos y además con la condición inexcusable de que esté completamente separado de la vivienda a la que sirve. No presentará ningún lateral cerrado de fábrica, cristal o cualquier otro.

4.- Las pérgolas, cenadores, kioscos, templetes, elementos decorativos de jardinería, aparcamientos exteriores y similares, para no computar edificabilidad y mantener retranqueos inferiores a las de zona, o suelos deberán cumplir:

Sus dimensiones no superarán una altura de 2,50 m.

No presentarán ningún cerramiento lateral de fábrica, ni acristalado en más del 40% de su superficie.

Se podrá autorizar la construcción de elementos de obra, no cubiertos ni cerrados lateralmente, tales como barbacoas, con las siguientes condiciones de retranqueo a todos los lindes:

- Barbacoas: 1 metro.
- Cocinas exteriores: 3 m. como mínimo, se estará en ambos casos a lo dispuesto en la norma HD/91, para chimeneas y conductos de ventilación, para fijar la altura mínima de la salida de humos.

Los parterres y muretes de hasta 1,40 m. de altura dentro de la parcela, no estarán obligados a mantener retranqueos, respecto de la rasante.

5.-Las instalaciones anejas a una piscina para la cloración y depuración del agua, y demás depósitos de instalaciones necesarias en una vivienda, a salvo de las limitaciones que provengan de su normativa específica, no deberán mantener retranqueos siempre que queden enterrados con condición de sótano respecto al terreno colindante. En caso contrario estarán a las condiciones que se determina para cada caso relativo a las construcciones auxiliares.

SECCIÓN 3ª.- CONDICIONES RELATIVAS A VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 40.- Planta Baja.

1.- En edificación cerrada. Se entenderá por "planta baja" aquélla cuyo pavimento se sitúe entre los ± 0,00 m. y los 1,50 m. por encima de la rasante de la acera, en el punto en que se mide la altura reguladora máxima.

La altura libre mínima de planta baja se establece en 2,50 m. en todos los casos, excepto en los desdoblamientos admitidos expresamente por el Plan para uso de garaje-aparcamiento, en que se podía llegar a 2,40 m. También se admitirá su fraccionamiento para el uso de garaje admitiendo diversos niveles, siempre que el edificio en su conjunto quede dentro de la altura reguladora y no incremente su aprovechamiento de carácter residencial.

No se permitirá el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, salvo lo expresamente establecido en las Normas Urbanísticas y estas Ordenanzas para “altillos y entreplantas” y ordenación de edificios destinados a garaje.

2.- En edificación abierta. Es aquella cuyo pavimento se sitúa sobre la rasante transformada del terreno desde la cota ± 0 y hasta la cota + 1,50 m. salvo en el caso excepcional expuesto en el artículo 40 Planta de semisótano.

3.- En cada zona se fijará una altura máxima y mínima para la misma. Solo quedaran excluidos de esa altura máxima los bajos destinados a cines, teatros, e iglesias manteniendo siempre el número de plantas y el índice de techo de las zonas del mismo nivel. La altura mínima podrá reducirse cuando en la planta baja se situé garaje o aparcamientos.

4.- La altura libre mínima de planta baja se establece en 2,80 m. en todos los casos, excepto en los desdoblamientos admitidos expresamente por el Plan para uso de garaje-aparcamiento, **en que podrá relajarse hasta 2´40 m. libres.**

Artículo 41.- Altillo y Entreplanta.

Es la planta que se sitúa dentro del volumen de la planta baja, de uso no residencial, permitido siempre que éste tampoco lo sea y que no computa como planta, ni consume edificabilidad. Se refiere en los planos de calificación y en las ordenanzas de zona, los lugares donde se permite éste desdoblamiento de la planta baja.

El altillo debe vincularse a un local de igual o mayor superficie a el y tener acceso exclusivo desde el mismo. La entreplanta, que, a diferencia del altillo sí está desvinculada de la planta baja, deberá resolver independientemente de los restantes usos del edificio su acceso y evacuación a la vía pública o espacio exterior seguro. Las entreplantas podrán resolver un/el acceso por la caja de escaleras del edificio, sin perjuicio de otras obligaciones o requisitos que pudieran ser establecidos en la división horizontal del inmueble, cuya resolución compete al ámbito jurisdiccional.

Tanto uno como otro tendrán usos terciarios o de almacenaje, pero en ningún caso podrán transformarse en viviendas.

Tanto los altillos como las entreplantas estarán iluminados y ventilados exclusivamente por la línea de fachada, estando prohibidas la apertura de huecos a patio o creación de patios y la prolongación de los existentes en las plantas superiores, para ventilación de piezas o estancias a los mismos, aunque se permite la iluminación por piezas del pavimento del piso superior o por lamas de lucernarios fijos en el mismo.

Artículo 42.- Planta Piso.

Se entiende por planta piso cualquier planta situada por encima de la planta baja .y que computa en el índice de techo. La altura mínima de una planta piso incluido forjado será de 2,95 m.

La altura libre mínima será de 2,50 m. salvo en pasillos y aseos o baños en que podrá reducirse hasta 2,20 m.

Artículo 43.- Planta Sótano.

Es la planta completamente enterrada que se encuentra por debajo de la planta baja. No puede ser utilizada para usos vívideros ni para locales de pública concurrencia. Sólo se admitirá como uso de las mismas:

- Los garajes y aparcamientos
- Los trasteros , almacenes y similares
- Los espacios para instalaciones, y salas de las calderas, siempre que su normativa especifica lo permita.

No computaran en el número de plantas ni en el índice de techo y podrán ocupar la totalidad del terreno sin guardar los retranqueos, pudiendo incluso llegar a la alineación oficial y a los lindes.

Solo se permitirá que sobresalga del terreno y de la rasante oficial una altura de 0,15 m. para canalización de las pluviales. Cuando debido a las pendientes de una zona un sótano quede al descubierto, siempre por debajo de las rasantes del viario y de las plataformas colindantes sólo tendrá esa consideración el que esta circunstancia se de en única fachada y ésta este realizada con muros de contención y sin apertura de huecos de iluminación y salvo .para sótanos comunitarios, en régimen de cuotas de participación de los comuneros y accesos comunes, tal y como esta regulado expresamente para aparcamientos.

Artículo 44.- Planta Semisótano.

Son las plantas que no sobrepasan en ningún punto la cota de 1,20 m. sobre la rasante natural o transformada del terreno desde el intradós del forjado de la planta baja en edificación abierta (bloque , agrupada, aislada y volumetría especifica) o las que no sobrepasan dicha cota en el punto de medida para edificación cerrada (manzana densa).

Toda planta que no cumpla esta condición tendrá la consideración de planta baja a todos los efectos.

Los semisótanos en edificación abierta deberán guardar un retranqueo de 3 m. a todos los lindes.

Sus usos son los mismos admitidos en los sótanos.

En edificación abierta, en edificios comunitarios se admitirá excepcionalmente por fuertes pendientes del terreno o graves diferencias entre este con la rasante del viario la posibilidad de que una de sus fachadas incumple esta condición hasta un máximo de 1,20 m. mas y siempre que su uso sea de garaje colectivo, en las mismas condiciones del artículo anterior, aunque en este caso puede disponer de huecos de ventilación deberá mantener la condición de semisótano en el 50% de su perímetro al menos. En los demás casos habrá que banquear la edificación.

Cuando una planta tenga consideración de sótano en una parte de la misma y de semisótano en la restante, cada una de ellas deberá cumplir las condiciones específicas de retranqueos y de iluminación y ventilación propias.

Cuando una planta tenga consideración de semisótano o sótano en una parte y de planta baja en la restante, la segunda de ellas además

computará a todos los efectos tanto en edificabilidad como en ocupación en planta.

Artículo 45.- Callejones y Calles Particulares en Casco Urbano.

En las zonas de Manzana Densa, en los callejones y vías particulares de ancho superior o igual a 7 m. entre alineación de fachada atendiendo el tiempo transcurrido desde su apertura al uso público continuado y permanentemente, se asimilará estos viarios al viario público, atendiéndose para su edificación a las condiciones de zona y al ancho de la calle.

En los restantes callejones, o vías particulares abiertos al uso público o que pudiera haber con anchos inferiores a los referidos, podrá realizarse obras en los edificios existentes estrictamente de conservación o de mejora de las condiciones de accesibilidad o habitabilidad, sin poder incrementar en ningún caso el nº de plantas existentes, ni modificar los huecos recayentes al callejón o vía particular, salvo para eliminarlos.

Artículo 46.- Definiciones de Alturas.

1.- Altura entre plantas de edificación.

Es la distancia entre el plano del pavimento de la planta de referencia y el de la planta inmediatamente superior.

2.- **Altura libre de planta.**

Es la distancia entre el plano del pavimento de la planta de referencia y el del cielo raso, falso techo o techo de la misma.

3.- Altura máxima de coronación..

La altura máxima de coronación de un edificio será la resultante de sumar a la altura de referencia o real la de sus elementos de cubierta, que nunca podrán superar las limitaciones establecidas en el Plan.

Artículo 47.- Altura Reguladora y Altura de Referencia.

1.- Altura reguladora de la edificación

Es la distancia vertical expresada en metros entre el plano de rasante oficial y la cara inferior del forjado de techo de la última planta, excepto en las tipologías de edificación abierta y unifamiliares en que la altura se medirá desde la rasante transformada de la parcela, teniendo en cuenta que cuando existan en la misma diferencias de cotas iguales o superiores

a 1 m. será obligatoria la tramitación previa o simultanea a la licencia de un estudio de rasantes, que defina la cota de arranque de la edificación y la configuración definitiva del terreno, justificando que no se produce incremento del número de plantas ni del aprovechamiento.

En caso de pendientes el terreno deberá banquearse para que cada unidad o agrupación cumpla sus condiciones de aprovechamiento y número de plantas en todas sus fachadas, de modo que en el punto medio de cada una cumpla la altura y en ningún punto de la obra quede respecto a la altura máxima reguladora permitida en la zona para el número de plantas del edificio mas de 1 m. de diferencia para viviendas unifamiliares, y 1,50 m. para bloques abiertos sobre la rasante en el punto de medida.

El terreno transformado tendrá un tratamiento homogéneo, acorde con su configuración natural, prohibiéndose cualquier transformación del mismo que de lugar a aprovechamientos encubiertos, o produzca cambios en el mismo superiores a 1 m. respecto a su configuración original.

2.- Altura de referencia

Se toma como altura de referencia la altura real del edificio hasta el intradós del forjado de la última planta que será una medida inferior o igual a la altura reguladora, más el grueso de un forjado.

Artículo 48.- Construcciones Permitidas por Encima de la Altura de Referencia.

A partir de la altura de referencia solo se permitirán las siguientes construcciones:

Elementos de Seguridad:

Barandillas, petos, etc.. con altura máxima de 1,50 m. sobre el plano de terminación de la azotea. Excepcionalmente y de modo discontinuo se permitirá la sobreelevación en 0,30 m. cuando tapen tendederos en cubierta, siempre se mantendrá una relación de 1 es a 2 de espacios de tendido con espacios de peto de cubierta a 1,00 m. de altura.

Los tendederos en aquellas viviendas que no dispongan de galería, se habilitarán obligatoriamente en una cubierta común, debiendo disponer al menos de 3 m. por vivienda y un ancho mínimo para tres cuerdas por vivienda, inspeccionando este extremo para la concepción de Cédulas de Habitabilidad y primera ocupación del edificio.

Elementos Ornamentales:

Cubierta inclinada con una pendiente máxima de 30º a partir de la cara superior exterior del último forjado hasta la altura máxima de 2 m. a la cumbrera, debiendo arrancar siempre desde la altura de referencia sin ninguna sobreelvación. Bajo ella no se tolerará ningún espacio vividero, ni conexión con las viviendas. No se permitirá llegar a ninguna línea de fachadas con la sobreelevación de 2 m.,salvo en elementos puntuales de cumbreras. Las cubiertas inclinadas no podrán quedar adosadas a trasteros, que no estarán permitidos, ni muros de cerramiento de terrazas privativas o escaleras, o cualquier otro cerramiento de altura superior a 1m.

Si se podrá tener una línea de cumbreras en los testeros con una altura máxima de 2 m. y por debajo del ángulo de 30º respecto a la/las fachadas del edificio.

Elementos de Salubridad:

Instalaciones Técnicas, instalaciones puntuales, antenas, casetones de escaleras y ascensores. Se situarán en planta de modo que su altura no sobresalga de un plano girado a 45º apoyando su vértice en la intersección de la cara superior exterior del último forjado y la línea de fachada.

En las cajas de escaleras y ascensores que recaigan sobre fachada, el plano de 45º se trasladará verticalmente 1,50 m. como máximo. Y con una altura máxima de 3,5 m., de modo que queden por debajo del plano de 45º trazado.

Los trasteros con las condiciones fijados para ellos en la Ordenanza de trasteros.

Trasteros:

Se admitirá exclusivamente en las cubiertas planas la existencia de trasteros, accesibles siempre desde espacios comunes del edificio, sin conexión interna con el resto de la vivienda a la que sirve, retranqueados 3 m. de la línea o líneas de fachada; estos trasteros no podrán tener huecos de iluminación solo lamas de ventilación y su altura máxima libre interior será de 2,20 m. Sólo podrá haber uno por vivienda a razón de 5 m^2. útiles y no podrá disponer de tabiquería interior alguna.

En las cubiertas inclinadas solo se permitirá habilitar como trasteros el espacio entre forjado y la cubierta inclinada, accesible exclusivamente desde elementos comunes o azotea comunitaria.

Las cubiertas mixtas tendrán consideración de cubiertas inclinadas a los efectos de los trasteros, excepto aquellas en que el tejadillo se limite a la cubrición del peto con un máximo de 1 m. de altura a partir del pavimento. En este caso tendrán la consideración de cubierta plana.

Podrán no obstante vincularse a una parte de la terraza o solarium privatizado para cada vivienda, pero su acceso se realizará por la caja de escaleras del edificio. Constituirán en cualquier caso fincas registrales independientes, no siendo permitida su anexión o agrupación a ninguna otra finca.

No obstante cuando una vivienda provenga de la unión de dos o fuera equivalente en superficie a dos veces la vivienda media del proyecto y con al menos 120 m^2. útiles. A ésta le podrán corresponder 2 unidades de trastero.

No podrá acumularse en una sola vivienda los trasteros no ejecutados por otra. Se considerarán obras mayores precisarán de proyecto técnico visado, y deberán mantener las condiciones de acabados del resto del edificio.

Barbacoas.

En caso de instalar una barbacoa en cubierta esta no podrá adosase ni a fachada ni a testero ni a medianerias, guardando una distancia mínima de 3 m. a fachada y testeros y 1 m. a linderos. Tendrá un fondo máximo de 60 cm. y una longitud máxima de 1 m. cerrado y 1 m. más de bancada abierta. La evacuación de humos deberá realizarse de igual manera y con los mismos requisitos de altura según distancia exigida por las NTE para cocinas y chimeneas interiores. Deberá adosase a paredes existentes de cajas de escaleras, no pudiendo crear paredes ciegas superiores a 1 m. para adosar la barbacoa.

Artículo 49.- Medición de Alturas en Edificación Cerrada.

En edificación cerrada del núcleo urbano la altura reguladora se medirá verticalmente en plano exterior de la fachada, desde la rasante oficial de la acera hasta la cornisa o intradós del forjado de cubierta, en el punto medio de la misma, siempre que entre los extremos de la misma y el citado punto no haya diferencias superiores a 1,50 m.. En caso contrario deberá fraccionar la medición en otras longitudes menores que cumplan dicha condición.

Por encima de ella solo se permitirán las construcciones e instalaciones indicadas en el Artículo anterior, cuyos arranques partirán siempre de la altura de referencia o real del edificio.

Artículo 50.- Regulación de Alturas a distintas Calles en Edificación Cerrada.

Dentro del casco urbano, en solares recayentes a dos, o más calles se regularán las alturas de edificación de modo que se armonice la línea de la cornisa de la edificación.

Las distintas situaciones que pueden plantearse se regularán del siguiente modo:

A.- <u>Solares en Esquina</u>.

La mayor altura se prolongará sobre la menor altura en una longitud igual al fondo edificable, siempre que al aplicar el mismo quede una distancia al colindante igual o mayor a 3 m.

Cuando la línea de fondo de edificación de mayor altura se sitúe a una distancia menor a 3 m. de la línea de separación de predios, se retranqueará la planta de mayor altura 3 m.

Cuando la diferencia de altura sea de 2 o más plantas, se escalonará la edificación aplicando retranqueos máximos de 3 m. y de modo que la edificación no supere una línea de 45º trazada desde la línea de cornisa de la edificación de menor altura.

Cuando la última planta de la calle de mayor altura fuera un ático, en la calle de menor altura también se mantendrá el retranqueo de 3 m. a la línea de fachada en la calle de menor altura.

B.- <u>Solares con fachada a dos o más calles</u>.

En cada fachada se cumplirán las alturas máximas permitidas. hasta el fondo edificable respectivo. Si el solar tuviera fachadas opuestas con una distancia entre ambas inferior al fondo edificable se retranqueará la planta de mayor altura 3 m. de la línea de fachada de menor altura y se tratará como fachada, pudiendo abrir huecos en la misma.

<u>Artículo 51.- Medición Alturas en Edificación Abierta y Unifamiliar.</u>

La altura máxima de la edificación se determinará en cada punto a partir de la rasante oficial y/o de la cota definitiva del terreno. A partir de esta cota definitiva del terreno se computará la altura máxima y el nº de plantas.

La altura máxima se medirá en el punto medio de cada fachada a partir de las rasantes transformadas del terreno.

Para hallar la cota definitiva del terreno, no se permitirá banqueos superiores a 1,50 m. a bloques abiertos, ni de 1 m. para viviendas unifamiliares En todos los casos. No habrá diferencias mayores a 1 m. del terreno transformado respecto al de la rasante natural u oficial del terreno, debiendo ser, siempre que sea posible, que sea la cota natural sea la media respecto a la plataforma creada, con similar desmonte y terraplenado

Por encima de la altura máxima solo se permitirá las construcciones e instalaciones indicadas en el Artículo anterior Construcciones permitidas por encima de la altura de Referencia.

Artículo 52.- Ocupación.

El coeficiente de ocupación de una zona viene fijado en su ficha respectiva.

Se establecerá un coeficiente de ocupación adicional para construcciones auxiliares en la normativa de cada zona.

En la edificación cerrada el coeficiente de ocupación será equivalente al 100% desde la línea de fachada hasta el fondo edificable en las plantas de piso, pudiendo alcanzar la edificación la totalidad del solar en planta baja.

Artículo 53.- Vuelos de Fachada.

Condiciones de elementos salientes e instalaciones. Comprende los siguientes:

a.- Cuerpos volados:

Cuerpos de edificación, que sobresalen del plano de fachada.

b.- Elementos salientes:

Elementos constructivos no habitables ni ocupables y de carácter fijo:

- **Cornisas**: elementos ornamentales colocados en las fachadas y sobresaliendo más que ésta, no susceptibles de aprovechamiento.
- **Marquesinas**: elementos ornamentales, que sobresaliendo de la línea de fachada, se sitúan sobre un hueco, puerta o ventana, para su protección o resalto, sobre plano horizontal.

c.- Instalaciones de carácter desmontable.

Artículo 54.- Cuerpos Volados y Entrantes en la Fachada.

1.- Se entiende por cuerpos volados: Todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas cubiertas, cuerpos cerrados; se diferencian de los elementos salientes en que si son susceptibles de aprovechamiento u ocupación.

2.- Deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) en edificación abierta, sea cual sea su posición o carácter, se consideran parte del volumen principal, teniendo el mismo carácter que éste a efectos del computo de edificabilidad, ocupación, retranqueos, salvo que se disponga lo contrario en las normas de zona.

b) en edificación cerrada a vial, los elementos que sobresalgan del plano de fachada, tendrán la consideración de vuelo propiamente dicho y se regularán por lo dispuesto en las condiciones estéticas de cada zona.

3.- No se permiten vuelos en patios que disminuyan las dimensiones mínimas establecidas en esta normativa.

4.- Se permiten terrazas entrantes con las siguientes condiciones:

- Que la profundidad sea inferior a la altura y anchura de la misma.
- La profundidad se medirá desde el plano de fachada realmente edificado.

5.- Acristalamiento de balcones y terrazas.

Para el acristalamiento de balcones y terrazas se exigirá que:

1) Haya un proyecto o propuesta unitaria para la totalidad del edificio.
2) No se realice obras de albañilería permanentes en fachadas o techos, ni se elimine el paramento de la fachada del edificio.
3) La totalidad del acristalamiento sea fácilmente desmontable y además abatible en mas del 60% de su superficie.
4) El acristalamiento se referirá exclusivamente a paramentos desmontables. Se utilizará los colores y texturas de la carpintería exterior del edificio, y se evitará los vidrios reflectantes, de espejo, con cuarterones, vidrios etc..., manteniendo la estética del resto de la fachada.

Artículo 55.- Cuerpos Volados y Profundidad Máxima desde la Línea de Fachada.

Los cuerpos volados para edificación cerrada con fachada a alineación oficial, salvo lo dispuesto para cada zona homogénea, serán:

a) Se permite volar en la totalidad de la longitud de la fachada y cada una de las plantas, con una distancia mínima a medianerías a la mayor entre 60 cm. y el vuelo en dicho punto. La distancia a medianerías y el vuelo guardarán siempre un ángulo de 45º .

b) Se podrá cerrar el 50% de la totalidad de la longitud del vuelo.

c) Los cuerpos volados abiertos y cerrados se dispondrán con total libertad; pudiendo ser acumulados en la planta y posición que el proyectista estime oportuno.

d) En las edificaciones en esquina, se podrá volar en la misma, sobre la línea de prolongación de las fachadas, aunque en la planta baja exista chaflán.

e) La altura mínima, medida desde la rasante de la acera, se fijará para cada zona homogénea en la Ficha correspondiente de zona, con un mínimo absoluto de 3,60 m.

El criterio de medición de la altura será la distancia real desde el punto medio de la longitud de la fachada, situado sobre el plano de rasante de la acera, hasta la cara inferior del forjado volado, siempre que la pendiente entre ambos lados de la fachada no supere 1,50 m. de diferencia de rasante. En caso de que se supere dicha diferencia habrá que fraccionar la fachada en tramos que cumplan dicha norma.

Artículo 56.- Vuelos Máximos en Edificación Cerrada.

	Abiertos	Cerrados	Altura mínima del voladizo sobre acera
*Calles < 5 m.:	100% longitud 30 cm.	prohibido	3,60 m
Calles 5 - 7 m.:	100% longitud 60 cm.	Prohibido	3,60 m.
Calles 7 - 10 m.:	50% longitud 80 cm.	50% longitud 80 cm.	4,10 m.
Calles > 10 m.:	50% longitud 1,20 m..	50% longitud 1,20 m..	4,10 m.

*En frente a plaza pública se permitirán vuelos de 60 cm

Artículo 57.- Elementos Salientes.

Las cornisas, aleros, alfeizares, etc., podrán rebasar el plano de la fachada y, de toda la longitud de la misma y con las siguientes condiciones:

- Cornisas: 30 cm.
- Aleros: 70 cm.
- Jambas y Alfeizares: 10 cm.

Cuando un elemento saliente se sitúe en prolongación a un vuelo la suma de ambos no podrá incrementar el máximo de la profundidad desde el plano de fachada permitida por el Plan en la zona, según el ancho de la calle.

Los ornamentos, elementos salientes e instalaciones en fachada, vendrán recogidos en el proyecto general del edificio. En casos de actuaciones

parciales, podrá el Ayuntamiento aplicar lo dispuesto en el punto 2. del artículo 58, sobre fachadas.

Artículo 58.- Instalaciones.

1.- Como norma general, sin perjuicio de lo establecido en las condiciones particulares de estética de zona, en su caso, ninguna instalación podrá menoscabar las condiciones estéticas de fachada ni producir impedimento o molestia al libre paso de peatones o vehículos por la vía pública.

A.- Equipos de climatización:

Regulados en artículo 59

B.- Marquesinas, Toldos:

- Vuelo máximo; ancho de la acera menos 20 cm.
- Altura mínima, respecto de la rasante de la acera; 2,10 m. al punto mas bajo
- Distancia a medianeros; no menos de 0,45 m.
- En edificios existentes la instalación de toldos requerirá propuesta unitaria para todo el edificio.

C.- Portadas y escaparates:

- No podrán sobresalir más de 5 cm. de la línea de fachada.
- Las puertas y ventanas en planta baja no podrán abrir hacia el exterior (invadiendo la vía pública), excepto si se retranquean respecto a la línea de fachada.

D.- Muestras, anuncios, luminosos, paralelos a fachada,

Cumplirán las siguientes condiciones:

- Altura mínima sobre rasante de acera: 3,00 m..
- Vuelo máximo: 10 cm.

E.- Banderines y luminosos suspendidos a fachada:

- Vuelo máximo: cumplimiento simultáneo 10% de ancho de la calle y ancho de acera menos de 20 cm.
- Altura sobre rasante de la acera: 3,00 m..

Todas las licencias que se soliciten para marquesinas, carteles y anuncios visibles desde la vía pública, banderines, farolas, placas y luminosos tendrán carácter temporal, con la vigencia que establezca el acto autorizatorio o de concesión y se considerarán renovadas por el mismo periodo de tiempo, excepto que el Ayuntamiento manifieste previamente lo contrario.

SECCIÓN 4ª.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD

Artículo 59.- Instalaciones de Climatización en Edificios.

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos, extractores, antenas y demás elementos análogos, podrán sobresalir del plano de fachada. Salvo las ya instaladas en la fecha de aprobación de esta Ordenanza. Cuando se dispusiera un aparato posteriormente a la aprobación de la misma deberá encontrarse en el interior de un voladizo del inmueble y protegido de las vistas, o bien, presentar un proyecto unitario para el edificio que consiga la protección de vistas y garantice la seguridad de anclajes hacia la vía pública.

Se podrán instalar las condensadoras o compresores en la cubierta del edificio siempre que se cumpla las condiciones de seguridad, salubridad y estabilidad del edificio y sus ocupantes. Para ello se instalarán protecciones o barandillas de seguridad en los compresores, cuando su situación así lo requiera, para evitar accidentes."

Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire, situados sobre la alineación exterior, no podrán situarse a menos de 3 m. sobre la acera, ni verter a ella el agua procedente de la condensación.

No obstante a lo expuesto en los edificios de nueva planta a partir de la aprobación de esta Ordenanza se obligará en proyecto y será revisado como condición previa a la licencia de 1ª ocupación a dejar una previsión de espacio para la subida y la bajada de conducciones necesarias para el funcionamiento de dicha instalación, en caso de que ésta no pueda transcurrir por patio de luces, consistente en un hueco coincidente en toda la proyección vertical de los forjados.

Artículo 60.- Condiciones de Habitabilidad, Calidad e Higiene.

En todo lo no definido expresamente en esta Ordenanza El ámbito de Aplicación será el establecido en las Normas NHD/91 de Habitabilidad y Diseño de las Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana o norma que las sustituya. Estas normas se harán extensibles a todo edificio, cualquiera que sea la finalidad y función del mismo. Se podrá en cualquier caso exigir el cumplimiento de la norma más restrictiva, cuando se produzca la simultaneidad de ambas.

Artículo 61.- Fachadas.

1.- Todas las fachadas de la edificación, (internas, laterales, principales, etc), se tratarán con el mismo criterio de calidad de ejecución y compositivo.

2.- Cualquier actuación parcial en las fachadas, (plantas bajas para locales, apertura de nuevos huecos, modificación de huecos, cambio de barandilla, colocación de toldos, cerramiento de balcones, acristalamiento de terrazas, etc.), se realizará atendiendo a los criterios generales de diseño del edificio y del entorno. El Ayuntamiento se reserva la capacidad de solicitar con este tipo de obras proyecto arquitectónico del conjunto de la fachada, presentado por la Comunidad de Propietarios o propietario del inmueble.

En casos justificados podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño, de conjunto de la fachada, repercutiendo su importe en las licencias correspondientes, en cumplimiento subsidiario de orden de ejecución. Será redactado o bien por un técnico elegido por insaculación y contratado al efecto, o bien por los propios Servicios Municipales, evaluando su coste en cualquier caso.

3.- En edificios en que se hubiese realizado cerramientos de terrazas, sin observancia del punto anterior, podrá el Ayuntamiento requerir a la propiedad para que se adecuen a lo expuesto.

Artículo 62.- Medianeras.

1.- Los paños medianeros que sean visibles desde la vía pública, se mantendrán en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad y ornato.

2.- Los paños medianeros ejecutados, como consecuencia de obras de nueva edificación, deberán tratarse de forma que su aspecto, calidad y color sean semejantes a los de la fachada de la edificación. Expresamente se prohíbe que las medianeras queden sin este tratamiento.

3.- El Ayuntamiento podrá redactar ordenanzas complementarias que recojan criterios estéticos, para el tratamiento de las medianeras y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento, mediante órdenes de ejecución.

Artículo 63.- Patios.

Condiciones Especiales para Patios.

Se establecen como condiciones especiales para patios las siguientes:

<table>
<tr><th>Tipo de patio</th><th>E estar</th><th>D dorm</th><th>K cocina</th><th>C come.</th><th>B (baño) L (lav.) y espacios comunes</th><th colspan="2">Diámetro mínimo de la circunferencia inscribible en metros</th></tr>
<tr><td colspan="6"></td><td>Según altura H del patio</td><td>Valor mínimo en viviendas plurif./unif.</td></tr>
<tr><td>1</td><td colspan="5">SIRVE</td><td>0.40 H</td><td>6.00/4.00</td></tr>
<tr><td>2</td><td rowspan="3">NO</td><td colspan="4">SIRVE</td><td>0.25H</td><td>3.00</td></tr>
<tr><td>3</td><td colspan="2">Uno u otro</td><td colspan="3">SIRVE</td><td>0.20 H</td><td>3.00</td></tr>
<tr><td>4</td><td colspan="2">NO</td><td colspan="3">SIRVE</td><td>0.15 H</td><td>2.00</td></tr>
</table>

Siendo:

Tipo 1. Estos patios podrán servir simultáneamente a cualquier tipo de habitación o espacio común, incluido el estar.

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

El patio caso de ser cubierto será siempre a la altura de la planta superior del mismo, para poder cumplir adecuadamente las condiciones exigibles de ventilación y renovación de aire y con materiales translúcidos. Además en cumplimiento del RITE:

a) deberá tener una superficie mínima de ventilación en planta de 0,5 x NT y un mínimo de 4,00 m2, siendo NT el número de locales que puedan contener aparatos conducidos que desemboquen en el patio

b)además, si el patio está cubierto en su parte superior con un techado, éste debe dejar una superficie permanente de comunicación con el exterior del 25% de su superficie en planta, con un mínimo de 4,00 m2

En todo lo no expresado en este artículo deberá justificarse el cumplimiento de las normasde habitabilidad y diseño y del documento básico correspondiente, a los efectos de garantizar la correcta y suficiente circulación del aire y ventilación de las piezas.

Aclaraciones generales:

- El patio mínimo será de 3 x 3m.

- Se admitirán reducciones de las dimensiones mínimas de los patios de 3 x 3, siempre que estuvieran así fijados en las normas DC/09, modificaciones y órdenes de desarrollo, así como el CTE-DB-SUA, previo informe de los servicios técnicos y según lo dispuesto en esta ordenanza.
- Para ventilación exclusiva de escaleras y baños, se admitirán los patios de 2 x 2

Se aceptará la compensación dimensional para los casos de imposibilidad material de trazado. Excepción recogida por las normas de habitabilidad y diseño y se regulará con las siguientes condiciones, previo informe de los servicios técnicos:

- En función de las dependencias que recaigan al mismo se tomará el patio tipo dispuesto en las normas de habitabilidad y diseño vigentes
- La superficie resultante del patio no será menor que la que tuviera el patio cuadrado que correspondiera a cada uso de dependencia.
- La dimensión mínima será de 2,50 m. y el patio de proporción rectangular.

1.- Las ampliaciones de edificios existentes destinados al uso residencial que consistan en la adición de nuevas plantas y cuyos patios no cumplan con las dimensiones mínimas del artículo anterior respecto al edificio resultante, deberán prever, en la zona ampliada, patios con las dimensiones señaladas por dicho artículo. Estos patios deberán tener, además, una medidas tales que superen en 1,5 veces las dimensiones del patio existente.

2.- Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ningún género.

3.- La altura del patio se medirá desde el pavimento de la planta mas baja a que dé servicio, hasta la línea de coronación del mismo, definida ésta por la edificación de mayor altura contenida en el perímetro del patio, excluyendo las edificaciones medianeras colindantes si recaen a un solo lado del mismo. Todo ello con las consideraciones siguientes:

No computarán para determinar la línea de coronación del patio, la caja de escaleras, el cuarto del ascensor y la zona de depósitos de agua, o todos ellos siempre que se encuentren situados en un mismo lado del patio.

En caso que el patio esté adosado a un edificio de mayor altura, los elementos anteriores computaran para determinar la línea de coronación del patio.

4.- Los patios situados junto a cuerpos de mayor altura podrán disponer de las dimensiones correspondientes al edificio mas bajo, siempre y cuando el cuerpo mayor afecte a un solo lado del patio y no abra huecos al mismo.

Artículo 64.- Otras Condiciones de Habitabilidad.

1.- Quedan prohibidas en todos los casos las salidas forzadas de humos a fachadas y todo tipo de patios debiendo, en su caso, disponerse conductos que sobresalgan en 2 m. la altura del edificio o de los edificios próximos situados a una distancia menor de 10 m..

2.- En cualquier caso, deberá preverse para las cocinas de viviendas y otros usos un conducto independiente de evacuación de humos con las mismas condiciones del punto anterior.

3.- Será exigible, en todos los locales de planta baja o situados en cualquier planta del edificio, la instalación de un tubo de evacuación de humos y gases hasta la cubierta del edificio con las mismas condiciones del punto 1 de este artículo. Dicho tubo deberá disponer de un diámetro mínimo de 25 cm. por cada 100 m^2. de local o fracción, o sección equivalente, justificándose mediante las renovaciones de aire exigidas en otros Reglamentos que les afecten.

4.- Los recintos compartimentados o habitaciones con excepción de acceso, baño, despensa y trastero, dispondrán de huecos al exterior acristalados para su iluminación.

5.- La superficie de los huecos de iluminación no será inferior al diez por cien, (10%), de la superficie útil del recinto iluminado.

6.- Esta superficie mínima deberá estar comprendida entre los 0,50 m. y los 2.20 m. de altura. La iluminación cenital puede ser complementaria pero no sustitutiva de la descrita.

7.- Los huecos de iluminación serán practicables, al menos, en la tercera parte de la superficie mínima de iluminación.

8.- En la cocina, existirá, además de huecos de iluminación, un sistema de ventilación mecánica con conducto independiente, preferentemente vertical, para la extracción de humos, con un caudal mínimo de 30l./ seg.

Así mismo, es conveniente disponer también de un sistema de ventilación forzada.

a. Todos los aparatos que utilicen combustibles para su funcionamiento tendrán resuelta la evacuación al exterior de los humos y gases de combustión.

b. Si el baño o aseo no tuviese huecos para su funcionamiento tendrán resuelta la evacuación al exterior mediante, un sistema de ventilación forzada con renovación continua del aire.

c. Los sistemas de ventilación forzada serán independientes según el uso.

d. Así, a un mismo colector no acometerán conductos de ventilación de baños y de cocinas u otros recintos simultáneamente.

e. No se acometerá a ningún sistema de ventilación forzada conductos de salida de humos de combustión o de ventilación mecánica.

f. Las condiciones que reunirán los sistemas de ventilación forzosa continua mediante conducto, serán las siguientes:

g. Un solo colector, servirá un máximo de siete plantas.

h. Todos los conductos deben ser verticales y realizados en material no combustible.

i. El colector y conductos individuales estarán debidamente aislados del ambiente exterior.

j. El colector tendrá una sección mínima de 400 cm2. y los conductos individuales una sección mínima de 150 cm2.

Deberá existir una solución arquitectónica que garantice el tendido de la ropa al ambiente exterior protegido de las vistas desde el exterior del edificio.

11.- La iluminación y ventilación de piezas vivideras mediante patios, a través de galerías abiertas, sólo será posible cuando éstas últimas están abiertas por su mayor dimensión en planta y de forma tal que el fondo total de ambas piezas sea como máximo de 6 m., contados a partir del saliente máximo de la galería.

12.- Las piezas o habitaciones que reciban luz y ventilación directa por fachada o patio de manzana, sin interposición de galerías cerradas, podrán servir de ventilación a otras piezas que sean conectables con la primera siempre que el ancho de abertura de comunicación entre ambas piezas, sea superior a 2 m. y el fondo total de ambas piezas sea inferior a 8 m..

13.- Se prohíben las viviendas que iluminen y ventilen exclusivamente a través de patios, a no ser que se trate de patios de manzana convenientemente tratados y ajardinados de manera unitaria en toda su superficie, con posibilidad de acceso directo desde el exterior por parte de los servicios de extinción de incendios y que dispongan, además, de instalación de bocas de incendio.

14.- los locales situados en el interior de las viviendas que realicen la función de trasteros por no tener aberturas a patios excepto rejillas de

ventilación no dispondrán en planta de lados con longitud superior a 1,50 m..

Artículo 65.- Elementos Comunes de los Edificios.

Se entiende por elementos comunes de los edificios:

1.- Los espacios de circulación interior que comunican entre sí y con el exterior los locales y viviendas de un edificio de uso colectivo, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción.

2.- Los espacios destinados a servicios e instalaciones del edificio.

3.- Los espacios para uso y disfrute de todos los usuarios, expresamente registrados como elementos comunes no susceptibles de explotación privada, tales como áreas deportivas, piscinas, espacios libres o salas de reunión, etc...

4.- Las circulaciones horizontales y verticales contarán con las siguientes dimensiones libres, en espacios comunes de edificios de más de una vivienda:

- Puerta de acceso: Tendrá un ancho mínimo de 0,90 m. y una altura mínima de 2,05 m.

- Zaguán: Podrá inscribirse un círculo de diámetro 1,50 m.

- Pasillos: Tendrán un ancho mínimo de 1,20 m. y una altura libre de 2,40 m. como mínimo.

Como criterio de diseño, se tendrá en consideración que a través de cualquier espacio común del edificio pueda circular horizontalmente un prisma de 2,00 x 0.60 m.x 0.60 m.

Sea cual sea la disposición del edificio y su relación con la vía pública, será posible el acceso a la construcción por vehículo de servicio de ambulancia si su destino implica la estancia habitual de personas.

La edificación abierta, y la dispuesta en el interior de un espacio libre privado o público tendrá resuelto su acceso hasta la vía pública y contará con una ancho mínimo de 4 m. y el recorrido no superará los 50.00 m.

Artículo 66.- Supresión de Barreras Arquitectónicas.

1.- Con la finalidad de eliminar o mitigar el efecto de las barreras arquitectónicas todos los edificios deben cumplir

1.1.Normativa

La Ley 1/1998 de la Generalitat, de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanismo y de la Comunicación, y sus modificaciones, el Decreto 39/2004 que la desarrolla en materia de accesibilidad en la edificación de pública concurrencia y en el medio urbano.

La Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación y en un futuro, su desarrollo reglamentario, para cualquier tipo de edificio.

1.2. Niveles de accesibilidad en un edificio.

Se calificarán los espacios, instalaciones, edificaciones y servicios en atención a su nivel de accesibilidad en:

1.2.1.Nivel adaptado. Un espacio, instalación edificación o servicios se considerará adaptado si se ajusta a los requisitos funcionales y dimensionales que garanticen su utilización autónoma y cómoda por las personas con discapacidad.

1.2.2. Nivel practicable. Cuando por sus características, aun sin ajustarse a todos los requisitos que lo hacen adaptado, permite su utilización autónoma por personas con discapacidad.

1.2.3. Nivel convertible. Cuando mediante modificaciones, que no afecten a su configuración esencial, pueda transformarse como mínimo en practicable.

La finalidad de las mismas consiste en conseguir compensar las dificultades cuando las soluciones de accesibilidad generales fracasan o son insuficientes.

1.3. Elementos de accesibilidad de un edifico:

1.3.1 Accesos de uso público.
1.3.2 Itinerarios de uso público.
1.3.3 Servicio higiénico.
1.3.4 Vestuarios.
1.3.5 Área de consumo de alimentos.
1.3.6 Área de preparación de alimentos.
1.3.7 Dormitorios.
1.3.8 Plazas reservadas.
1.3.9 Plazas de aparcamientos.

1.3.10 Elementos de atención al público.

1.3.11 Espacio de espera.

1.3.12 Equipamiento y señalización.

1.3.13 Superficie útil.

2.- A estos efectos, se fomentará el trazado de itinerarios de conexión de edificios dotacionales en el Casco. Los servicios considerados primarios, (Colegios, establecimientos de pública concurrencia con carácter de dotación privada, etc.), estarán completamente adaptados.

Artículo 67.- Accesibilidad en Edificios e Instalaciones de Pública Concurrencia.

1.Uso terciario comercial y servicios.

1.a) Hipermercados, mercados municipales, comercios mayores de 500 m^2.Útiles, gasolineras y áreas de servicio, comercios de estaciones, Centros de la Administración Pública y oficinas en general de superficie mayor a 500m^2.

Los niveles de accesibilidad son los siguientes:

- **Nivel adaptado**: accesos de uso público, itinerarios de uso público; servicios higiénicos; vestuarios; áreas de consumo de alimentos; plazas de aparcamiento; elementos de atención al público; equipamiento

- **Nivel practicable**: áreas de preparación de alimentos; zonas de uso restringido.

1.b).Comercios, bares, cafeterías, estamentos de superficie mayor a 200 m^2. útiles. Centros de la Administración Pública no incluidos en el apartado anterior, oficinas y despachos mayores a 200 m^2 útiles y oficinas bancarias mayores de 100 m^2. útiles.

Los niveles de accesibilidad son los siguientes:

- **Nivel adaptado**: accesos de uso público principal; itinerario de uso público principal; servicios higiénicos; áreas de consumo de alimentos; plazas de aparcamientos; equipamiento y señalización.

- **Nivel practicable**: otros accesos; otro itinerarios; vestuarios; áreas de consumo de alimentos; zonas de uso restringido.

1.c).Los del apartado anterior cuando su superficie sea igual o inferior a 200 m^2 útiles o su aforo menor a 50 plazas. Oficinas y despachos de 200 m^2. útiles o menores y oficinas bancarias de 100 m^2. útiles o menores.

Los niveles de accesibilidad son los siguientes:

- **Nivel practicable**: Acceso de uso público principal; itinerario de uso público principal; servicios higiénicos; vestuarios; áreas de consumo de alimentos; zonas de uso restringido.

2. **Uso Terciario y Dotacional Sanitario.**

2.a) Hospitalario que cuenten con hospitalización de 24 horas.

Los niveles de accesibilidad son los siguientes:

- **Nivel adaptado**: accesos de uso público, itinerarios de uso público; servicios higiénicos; vestuarios; áreas de consumo de alimentos; plazas de aparcamiento; elementos de atención al público; equipamiento y señalización.

- **Nivel practicable**: áreas de preparación de alimentos; zonas de uso restringido.

2.b).Ambulatorio, cuyos usuarios principales no pernocten. Centros de Salud, Centros de Especialidades, Centros de Día Consultorios, Despachos Médicos, Consultas y Áreas de tratamiento y Diagnostico.

Los niveles de accesibilidad son los siguientes:

- **Nivel adaptado**: accesos de uso público, itinerarios de uso público; servicios higiénicos; vestuarios; áreas de consumo de alimentos; plazas de aparcamiento; elementos de atención al público; equipamiento y señalización.

- **Nivel practicable**: zonas de uso restringido.

3. **Uso Terciario y Dotacional Docente.**

3.a) Docente especial y para niños de hasta 3 años de edad.

Los niveles de accesibilidad son los siguientes:

- **Nivel adaptado**: accesos de uso público, itinerarios de uso público; servicios higiénicos; vestuarios; áreas de consumo de alimentos;

plazas de aparcamiento; elementos de atención al público; equipamiento

- **Nivel practicable**: áreas de preparación de alimentos; zonas de uso restringido.

3.b).Docente general, Infantil, Primaria, Secundaria, Bachiller, Universitario, y Formación Profesional.

Los niveles de accesibilidad son los siguientes:

- **Nivel adaptado**: accesos de uso público, itinerarios de uso público; servicios higiénicos; vestuarios; áreas de consumo de alimentos; plazas de aparcamiento; elementos de atención al público; equipamiento

- **Nivel practicable**: zonas de uso restringido.

4.**Uso Terciario Residencial y Hotelero**

4.a) Unidades residenciales para población vulnerable por sus especiales condiciones de edad, físicos psíquicos o sensoriales.

Los niveles de accesibilidad son los siguientes:

- **Nivel adaptado**: accesos de uso público, itinerarios de uso público; servicios higiénicos; vestuarios; áreas de consumo de alimentos; plazas de aparcamiento; elementos de atención al público; equipamiento y señalización.

- **Nivel practicable**: áreas de preparación de alimentos; zonas de uso restringido.

4.b) Uso alojamiento temporal y hotelero con capacidad de residencia mayor a 50 plazas.

Los niveles de accesibilidad son los siguientes:

- **Nivel adaptado**: accesos de uso público principal, itinerarios de uso público principal; servicios higiénicos; áreas de consumo de alimentos; dormitorios; plazas de aparcamiento.

- **Nivel practicable**: zonas de uso restringido.

4.c) Análogo al apartado b) con capacidad de hasta 50 plazas.

Los niveles de accesibilidad son los siguientes:

- **Nivel adaptado:** servicios higiénicos; un dormitorio; si dispone de aparcamiento, plazas de aparcamiento.

- **Nivel practicable**: acceso de uso público principal; itinerario principal; áreas de consumo de alimentos;.zonas de uso restringido.

5.**Uso Terciario Esparcimiento.**

5.a) Zonas de reunión o pública concurrencia de densidad de ocupación elevada. Teatros, cines, auditorios, salas de reunión, recintos deportivos, discotecas, museos, bibliotecas, exposiciones, centros religiosos y centros cívicos.

Los niveles de accesibilidad son los siguientes:

- **Nivel adaptado**: accesos de uso público, itinerarios de uso público; servicios higiénicos; vestuarios; áreas de consumo de alimentos; plazas reservadas; plazas de aparcamiento; elementos de atención al público; equipamientos y señalización.

Nivel practicable: zonas de uso restringido.

5.b) Edificios de uso análogo pero de aforo reducido Teatros, cines, auditorios, salas de reunión, recintos deportivos, discotecas de hasta 50 plazas, Museos, bibliotecas, exposiciones, centros religiosos y centros cívicos de hasta 250 m^2. útiles.

Los niveles de accesibilidad son los siguientes:

- **Nivel adaptado**: accesos de uso público principal, itinerarios de uso público principal; servicios higiénicos; vestuarios; áreas de consumo de alimentos; plazas reservadas; plazas de aparcamiento; elementos de atención al público; equipamientos y señalización.

- **Nivel practicable**: zonas de uso restringido.

Los planes de evacuación y seguridad de los edificios, establecimientos e instalaciones de uso o pública concurrencia, incluirán las determinaciones oportunas para garantizar su adecuación a las necesidades de las personas con discapacidad.

Artículo 68.- Accesibilidad en Edificios de Viviendas.

Se establece tres tipos de edificios de vivienda, en función del nivel de accesibilidad:

1. Edificios que utilicen fondos públicos V.P.., ya sean de promoción pública o privada, deberán contener viviendas adaptadas, y plazas de aparcamiento, siempre que existan garajes vinculados, en un porcentaje no inferior al 3% del número total, salvo regulación reglamentaria de mayor exigencia.

El nivel de accesibilidad debe ser:

A).Interior de las viviendas reservados, adaptados plenamente a la discapacidad de la persona que lo va a utilizar.

B).Itinerario adaptado desde la vía pública de los elementos comunes del edificio hasta el acceso a dichas viviendas.

C). Accesibilidad adaptada de los demás elementos comunes del edificio, destinado a uso habitual de sus habitantes.

2. **Edificios de viviendas con obligación de ascensor**.

En aquellos edificios en los que, según las disposiciones vigentes de habitabilidad y diseño sea obligatoria la existencia de ascensor, sus puertas y cabina serán practicables para personas con discapacidad y existirá un itinerario con el nivel de accesibilidad practicable, desde la vía pública hasta el interior de todas las viviendas. Se entiende acceso al interior de la vivienda, al acceso a un recinto dedicado a la relación, ya sea el estar, el comedor o ambos. Los parámetros considerados y sus valores se contienen en las normas de habitabilidad y diseño.

3. **Edificios de viviendas sin obligación de ascensor**.

3.1. Altura superior a 7m. Entre el nivel del acceso desde la vía pública y el pavimento de la última planta de acceso a viviendas, medida en el eje del hueco de paso.

Los edificios tendrán el nivel de accesibilidad convertible.

3.2. Altura igual o inferior a 7m. Entre el nivel del acceso desde la vía pública y el pavimento de la última planta de acceso a viviendas, medida en el eje del hueco de paso.

No deben cumplir obligatoriamente ningún nivel de accesibilidad.

Artículo 69.- Prevención Contra las Caídas.

En elementos comunes de edificios de más de una vivienda, los balcones, terrazas, espacios con desniveles bruscos de altura superior a 0,70 m. escaleras, rampas, etc...,estarán protegidos por barandillas con las siguientes características:

- Altura mínima:

  0,90 m. en el interior del edificio (escaleras, rampas...)

  1.00 m. en el exterior del edificio (balcones, terrazas...)

- Resistir el empuje horizontal: 100 kg/m.

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

Los cambios de nivel situados en los recorridos peatonales serán tratados de modo que sean fácilmente detestables prohibiéndose los peldaños aislados.

Artículo 70.- Escaleras.

Se estará a lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad y Diseño y en la NBE –CPI 96 o normas que las sustituyan.

No se permite la existencia de un peldaño aislado en los edificios de viviendas. Las cajas de escalera deberán contar con iluminación y ventilación natural, que no podrá realizarse a través de otros espacios tales como galerías.

Los tramos de escalera deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Ancho mínimo de tramo: 1 m.
- Huella mínima: 0,27 m.
- Tabica máxima: 0,19 m.
- Ojo entre tramos de la escalera: 0,20 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 será de 2,20 m.

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 peldaños de al menos 0,70 m.

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

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

En edificios de una sola vivienda, las anteriores dimensiones podrán ser incrementadas o disminuidas en un 20%**,** y podrá eliminarse el ojo entre tramos de la escalera, según se trate de una condición máxima o mínima respectivamente, excepto la huella mínima y tabica máxima que tendrán las mismas condiciones.

En edificios de más de una vivienda, las escaleras contarán con iluminación natural, con un mínimo de un metro cuadrado, (1 m^2.) por planta y en todas las plantas en las que haya viviendas.

Esta no se producirá a través de balcones o terrazas de uso privado en evitación de su posible cierre.

La iluminación cenital será admisible hasta tres plantas, debiendo quedar un hueco central libre en toda la altura de la escalera, en el que se pueda inscribir un círculo de 1,10 m. de diámetro, y tendrá una superficie traslúcida superior a los 2/3 de la superficie en planta de escalera, existiendo una ventilación perimetral en el encuentro del acristalamiento con la caja de escaleras. Contando como una única planta y altillo mas dos alturas, o bien 4 plantas sino existiera éste; en cualquier caso la altura máxima entre la entrada del zaguán y el pavimento de la última planta será igual o inferior a 12 m. de altura.

En caso de patios cubiertos, existirá una salida de aire en su parte superior de, al menos, 1/6 de la superficie en planta del patio. La cubrición del patio será traslúcida.

Las escaleras de edificios de viviendas tendrán ventilación directa, siendo sus huecos de iluminación practicables, al menos, en la sexta parte de la superficie mínima de iluminación, 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.

Las viviendas situadas en la planta baja deberán estar aisladas del terreno por medio de una cámara de aire ventilada y barrera antihumedad correspondiente. En su defecto, deberá existir un sistema de impermeabilización que evite la aparición de humedades en la vivienda procedentes del terreno.

Artículo 71.- Aparatos Elevadores:

Normativa de Aplicación:

Real decreto 2291/1985 Reglamento de Aparatos de Elevación y Manutención.

Orden 19 noviembre 1985 Instrucción Técnica Complementaria MIE-AEM1.

Orden 23 septiembre 1987 Modificación MIE-AEM1 del Reglamento de Aparatos de Elevación y Manutención.

Orden 12 septiembre 1991 Modificación MIE-AEM1 del Reglamento de Aparatos de Elevación y Manutención.

Y sus diversas actualizaciones por Resoluciones entre lo que se señala:

Resolución 24 julio de 1996 actuación Orden 23 septiembre de 1987.

Resolución 3 abril 1997 Ascensores sin cuarto de máquinas.

Resolución 10 septiembre de 1998 Ascensores con máquinas en foso.

Así como su adaptación a la Normativa Europea:

Real Decreto 1314/1997 Disposiciones de la Directiva del Parlamento Europeo y del Consejo 95/16/CE sobre ascensores.

Y restantes disposiciones del Ministerio de Industria. Así como otras normativas con incidencia en su implantación, tales como NHD/91 Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana.

En aplicación de los mismos:

a) Como norma general, será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio en que existan piezas habitables cuya cota de piso tenga un desnivel sobre el nivel de la acera, medido en el eje del portal, superior a 12 m.,excepción hecha en el caso de que la vivienda o local se acceda desde una planta inferior, y se desarrolle en dos plantas, con caja de escaleras propia interior independiente.

b) La capacidad de carga, velocidad, número de paradas y demás elementos de la instalación, se realizará según la normativa sectorial aplicable.

c) El conducto del ascensor y el cuarto de máquinas deberán dotarse del debido aislamiento de vibraciones y ruidos para no producir molestias a los locales contiguos.

- Las puertas, tanto la de cabina como las de acceso a cada planta, tendrán un hueco libre con un ancho mínimo de 0,80 m. Y serán automáticas en todas las plantas.
- La cabina del ascensor tendrá, como mínimo, unas dimensiones libres de 0,90 x 1,20 m. Siendo la menor dimensión la que es paralela al hueco de acceso al mismo.

La superficie mínima será de 1,20 m^2.

- El desnivel máximo entre el umbral de la cabina y el correspondiente a la puerta de acceso a cada planta será de ± 20 milímetros.
- Las mesetas de acceso desde el ascensor a cada planta, incluida la planta baja, tendrá un ancho mínimo de 1,50 m.

1.- En todos los casos en los que en el edificio haya ascensor, sea o no obligatoria su existencia, en lo dispuesto según los casos en la Ordenanza especifica de accesibilidad para edificios de viviendas, se dispondrá de un itinerario practicable para personas con movilidad disminuida, a partir del encuentro de la alineación del edificio con la rasante de la acera y hasta el ascensor.

<u>Para que el itinerario sea practicable deberá cumplir los siguientes requisitos:</u>

a. No incluir escalera ni peldaños aislados.
b. Tener una anchura mínima de 1,20 m.
c. En los cambios de dirección de los elementos comunes disponer de un espacio en el que pueda inscribirse un círculo de 1,50 m. De diámetro, de forma que permita el giro de una silla de ruedas.
d. La pendiente máxima para salvar un desnivel con rampa será del 8%. Se admitirá un 10% en tramos menores de 10 m. Y hasta un 12% en tramos menores de 3m.
e. El desnivel para acceder desde el espacio exterior al itinerario practicable tendrá una altura máxima de 0,12 m. salvada por un plano inclinado.

2.- El itinerario practicable debe extenderse a las mesetas de acceso, a cada una de las viviendas del edificio y a las dependencias de uso comunitario, incluyendo la planta de sótano aparcamiento, No se

incluirán dentro del itinerario practicable las azoteas, cuartos de máquinas y otros espacios de acceso restringido.

Edificios Existentes

En edificios existentes se podrá instalar aparatos elevadores, que permitan un itinerario practicable, o mejoren las condiciones de accesibilidad de los mismos, siempre que puedan cumplir una serie de condiciones técnicas y legales.

1. condiciones técnicas

-Se podrá disponer aparatos elevadores por patios existentes siempre que la caja del ascensor no sea de muros opacos, debiendo estar formada estrictamente por elementos estructurales metálicos –vigas y pilares-o por otros materiales de similar sección. A éstos se podrá añadir una malla,-o cerramiento de similares características en cuanto a ventilación-, donde las condiciones de seguridad de utilización lo requieran, al objeto de impedir la caída o los accidentes por atrapamiento.

-.Además el aparato elevador dispondrá de un mecanismo, que haga que el ascensor vuelva siempre a planta baja, después de realizado el servicio desde la planta en que se encuentre, de un modo automàtico, no pudiendo permanecer en las plantas superiores, al objeto de no restar las condiciones de habitabilidad en cuanto a ventilación e iluminación de las viviendas.

-.Deberá igualmente producirse la insonorización adecuada, especialmente en la sala de maquinaría. Cuando no pueda producirse la insonorización suficiente, conjuntamente con el proyecto del ascensor y firmado por el mismo técnico se deberá presentar la adecuación de la insonorización de los huecos de piezas habitables recayentes a patio.

-.Cuando haya ventanas de piezas habitables cuyas luces pudieran quedar comprometidas con la posición del ascensor en el patio, se justificará en el proyecto el cumplimiento de la superficie mínima de ventilación y de iluminación prevista en la legislación vigente. Caso de no poder cumplirlo deberá producirse la adecuación de las mismas, en el propio proyecto.

-.Cuando se disponga el ascensor en zonas comunes de planta, se primará siempre la accesibilidad del conjunto y la creación o mejora de un itinerario practicable frente a figuras inscribibles en zaguán o planta. Como ejemplo de lo que se está diciendo, se considera que prima un itinerario practicable desde el zaguán hasta las viviendas mediante la implantación del ascensor, aunque se disminuya una figura inscribible del zaguán o planta, si esta figura inscribible que originalmente existía,

desembarcase en un elemento inaccesible, como una caja de escaleras, previo a las viviendas. En cuanto a secciones y anchuras, el límite a lo expuesto se considera cuando, según la normativa vigente, la implantación del ascensor impidiera a la persona de movilidad reducida, por el estrechamiento de los pasos, llegar a él.

2.condiciones legales

Además de los trámites y documentación exigida con carácter general para la solicitud de licencias de obras, será requisito imprescindible para la admisión a trámite de las solicitudes de licencia para la instalación de aparatos elevadores en edificios existentes, la aportación de los siguientes documentos:

1º) Copia del Acta donde conste el correspondiente Acuerdo de la Comunidad de Propietarios, adoptado con las formalidades y mayorías necesarias establecidas por la legislación sobre propiedad horizontal, en el que se refleje con manifiesta claridad los siguientes extremos:

a) Decisión de la Comunidad de Propietarios de acometer las obras objeto de la solicitud de licencia

b) Elección del equipo técnico (en especial, el arquitecto redactor del proyecto)

c) Elección del Constructor

d) Designación de la persona o personas (máximo dos) que representarán a la Comunidad de Propietarios ante el Ayuntamiento durante la tramitación del expediente.

e) Identificación (nombre, apellidos y D.N.I.) de los propietarios que votaron en contra de los anteriores acuerdos.

2º) Informe visado redactado por el arquitecto redactor del Proyecto en el que se certifique que ninguna de las viviendas afectadas por el proyecto se verá afectada de forma sustancial en sus condiciones de habitabilidad.

3º) Declaración jurada, formalizada en Acta Notarial, firmada por el Presidente y Secretario de la Comunidad de Propietarios, en la que se haga constar que el contenido del Acta aportada se ajusta fielmente a desarrollo de la reunión celebrada en su día y al acuerdo adoptado.

Artículo 72.- Dimensiones y Condiciones de las Viviendas.

Composición

Toda vivienda estará compuesta, como mínimo, de dos recintos compartimentados o habitaciones siguientes: Dormitorio, baño y otra habitación, en la que podrán desarrollarse el resto de las funciones propias de la vivienda.

La superficie útil para cualquier vivienda en Santa Pola será de 30 m2.; no obstante en una unidad de promoción solo podrá existir a lo sumo un 30% del número total de unidades con esta dimensión, debiendo ser el restante 70% de al menos 40 m2. útiles.

Dimensiones superficiales para la vivienda existente

Toda vivienda tendrá una superficie útil mínima de 30 m^2.

Las superficies útiles mínimas por habitación serán las siguientes:

- Cocina: 5 m^2.
- Estar-comedor: 12 m^2.
- Dormitorio: 6 m^2.
- Dormitorio único o principal: 10 m^2.

Toda vivienda dispondrá, al menos, de un dormitorio de 10 m^2.

En caso de que la cocina, estar y comedor constituyan un solo recinto, la superficie útil mínima de éste será de 14 m^2.

Dimensiones superficiales para la vivienda de nueva planta

En cuanto al dimensionado, la superficie útil mínima de la vivienda en función del número de dormitorios será:

- Vivienda de 1 dormitorio: 30 m^2.
- Vivienda de 2 dormitorios: 40 m^2.
- Vivienda de 3 dormitorios: 55 m^2
- Vivienda de 4 dormitorios: 70 m^2.

Las dimensiones superficiales mínimas por habitación serán:

- Cocina: 5 m^2.
- Estar-comedor: 14 m^2.
- Estar-comedor-cocina: 18 m^2.
- Dormitorio sencillo: 6 m^2.

- Dormitorio doble: 8 m^2.
- Dormitorio principal: 10 m^2.

Toda vivienda dispondrá al menos de un dormitorio de 10 m^2.

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

El hueco libre de paso entre habitaciones no será inferior a 0,70 m. excepto en baño o lavadero, que puede reducirse a 0,60 m.

La anchura mínima de pasillos será de 0,90 m. permitiéndose estrangulamientos puntuales que dejan un ancho mínimo de 0,80 m.

Las figuras mínimas inscribibles en los recintos o habitaciones se reflejan en el siguiente cuadro:

FIGURAS MÍNIMAS EN METROS							
A (Acceso	E (Estar)	C (Comedor)	K (Cocina)	L (Lavadero)	T (Trabajo)	D (Dormitorio)	D (Dormitorio)
Vestíbulo Ø 1.10	3x2.50	Ø = 2.50			D prpal D doble ó D sencillo	2.60x2.40 2.60x2.00 4.10x1.80 1.80x1.80	Baño Ø = 1.20 Aseo Ø = 0.90

SECCIÓN 5ª.- CONDICIONES DE DOTACIÓN

Artículo 73.- Garajes y Aparcamientos Ámbito de Aplicación.

Se dispondrá en los edificios dotación de aparcamientos de vehículos de sus usuarios, con independencia de la existencia en las proximidades de otros aparcamientos públicos o privados.

La reserva de plazas de aparcamiento a prever en los edificios así como las condiciones de los mismos, se regula en este Capítulo en la Ordenanza reguladora de la materia.

- Esta ordenanza es de aplicación tanto a los edificios exclusivos de aparcamientos, ya sean públicos o privados, como aquella parte de

edificios destinados a otros usos, y a los elementos de evacuación y conexión del garaje con el ejercicio exterior o la vía pública.

- Será de obligado cumplimiento tanto para edificios o locales de nueva planta, como para aplicaciones o rehabilitaciones de edificios o locales existentes, y a los cambios de uso cuyo fin sea el de aparcamiento o guarda de vehículos.

Artículo 74.- Estándares de Aparcamiento.

Los estándares mínimos de plazas de aparcamientos para edificios construidos de nueva planta, son los siguientes:

1) Uso Residencial

1.- Estarán exentos de la obligatoriedad de aparcamiento los solares de superficie inferior a 250 m^2. o que aún teniendo esta superficie no pueden inscribir en su interior un circulo de diámetro 15 m.

No obstante lo anterior, el Ayuntamiento potenciará las soluciones propuestas de ubicación de aparcamientos subterráneas en el subsuelo de los solares y terrenos colindantes no agotados mediante instrumentos de gestión (normalización de fincas) que garanticen la dotación de una plaza de aparcamiento por vivienda computada en su computo sobre todo el subsuelo propuesto.

2.- Los edificios que estén obligados a la dotación de plazas de aparcamiento, deberán realizar la siguiente previsión:

a) 1 plaza por vivienda, mas una plaza por cada 100 m^2. útiles de local, y entreplanta sin que esta obligación pudiera conllevar la realización de mas de una planta completa, para solares de hasta 800 m^2. y solares con capacidad de hasta 20 viviendas.

b) 1,5 plazas por vivienda, mas una plaza por cada 100 m^2 útiles .de local, y entreplanta sin que esta obligación pudiera conllevar la realización de mas de dos plantas completas para los solares de mas de 800 m^2. y solares con capacidad para mas de 20 viviendas.

c) Para viviendas unifamiliares aisladas será preciso, salvo que la normativa específica fijará otra dotación mayor, 1 plaza de aparcamiento por vivienda.

3.- En las viviendas agrupadas se deberá realizar accesos comunes, ya que la concesión del vado en cualquier caso excepto viviendas unifamiliares aisladas requerirá que el número de plazas a los que se accede tenga al menos una proporción de 1/3 respecto a los estacionamientos que se elimina del viario o espacio público. El número de vados máximos admisibles en una unidad de promoción viene regulado en esta Ordenanza y deberá cumplirse simultáneamente.

4.- Para viviendas unifamiliares el número mínimo de aparcamientos para conceder un vado será de dos plazas en interior de parcela

2) Edificios o locales de usos terciarios e industriales.

a) Administrativos:

1 aparcamiento/100 m^2. local

b) Alojamiento temporal y Asistencial:

Usuario: 1 aparcamiento/4 habitaciones o plazas

Personal: 1 garaje/10 habitaciones o plazas.

c) Servicios Recreativos – Hostelería

Usuarios: 1 aparcamiento/4 plazas

Personal:. 1 aparcamiento/20 plazas

d) Salas de Reunión – Espectáculo

Usuario: 1 aparcamiento/4 plazas

Personal: 1 aparcamiento/20 plazas

e) Comercial

Será de aplicación el estándar más restrictivo entre el general de una plaza de aparcamiento / 25m2 de superficie construida comercial del Reglamento de Planeamiento y el regulado para cada uno de los siguientes casos:

1.- Al por menor, No alimentaría

Usuarios: 1 aparcamiento/50 m^2. construidos

Personal: 1 aparcamiento/100 m^2. construidos

2.- Comercial Alimentaría.

Para usuarios:

Sala de ventas 400 – 1.000 m^2.

Usuarios: 1 aparcamiento/50 m^2 .construidos

Sala de ventas > 1.000

Usuarios: 1 aparcamiento/25 m^2. construidos

Para el Personal:

Sala de ventas 400 - 1.000 m^2.

1 dársena de carga y descarga en el interior del edificio

Sala de ventas > 1.000 m^2.

2 dársenas de carga y descarga al menos en el interior del edificio

f) Servicios Complementarios

Vinculados a almacenaje, talleres y oficios

Usuarios: 1 aparcamiento/25 m^2. construidos

Personal: 1 aparcamiento/50 m^2. construidos

g) Edificios Industriales o naves almacén sin uso especifico

Según las características de la actividad. En cualquier caso, y aun desconociendo el uso, se dispondrá al menos:

1 aparcamiento/100 m^2 .construidos

Los restantes edificios se asimilaran a los expuestos según sus características

Artículo 75.- Clasificación de los Edificios o Locales de Aparcamiento.

Los edificios o zonas de edificios destinados al uso de garaje aparcamiento se clasifican en los siguientes grupos, de acuerdo con sus características:

Grupo 0: Edificios o zonas cuya superficie total **no es superior a 250 m^2.**

Grupo I: Edificios o zonas cuya superficie total **es igual o superior a 250 cuadrados e inferior o igual a 1.000 m^2.**

Grupo II : Edificios o zonas cuya superficie total es **superior a 1.000 m^2. e inferior o igual a 2.500 m^2.**

Grupo III: Edificios o zonas cuya superficie total es **superior a 2.500 m^2.**

2. Se consideran incluidas dentro de las superficies a que alude el artículo anterior las de rampas, accesos para personas y para vehículos desde la alineación oficial de la fachada, así como cualquier otra incluida dentro del recinto del local.

Artículo 76.- Condiciones Generales de Aparcamientos.

1. La instalación y uso de garajes aparcamientos deberán sujetarse a las prescripciones de la presente Ordenanza y demás disposiciones vigentes.

2. El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de garajes aparcamientos y locales para el servicio del automóvil en aquellos edificios que estén situados en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares, así lo aconsejare, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas, mediante las condiciones que cada caso requiera.

3. El hecho de denegar la instalación de garaje aparcamiento, si fuese obligatoria por precepto urbanístico, no relevará a los propietarios de suplir estas instalaciones en lugar y forma adecuados, aunque justificadamente en el caso de calles comerciales, en los que no sea pertinente la instalación de un vado, y solares que no recaigan a otras calles donde se pudiera dar el acceso a aparcamientos puedan ser eximidos por el Ayuntamiento.

4. La autorización municipal de los garajes aparcamientos y locales para el servicio del automóvil será condición necesaria para la concesión de entradas de vehículos a través de las aceras en las edificaciones destinadas a este uso, concediéndose un sólo vado por unidad de promoción para el Grupo O, y uno sólo, o a lo sumo dos, uno de acceso y otro de salida, al del Grupo 1, no pudiendo ser inferior al número de las plazas interiores a las que se eliminan del viario con la concesión del vado sea cual fuere el uso del edificio o local al que sirva el mismo.

5. Sólo se autorizarán garajes aparcamientos del Grupo 0 como anexos a vivienda unifamiliar aislada o en zonas de baja densidad residencial.

Artículo 77.- Condiciones de Acceso y Circulación de los Aparcamientos.

1. Los garajes aparcamientos dispondrán en todos sus accesos de un zaguán rectangular de 3 m. de anchura libre y 4,5 m. de fondo, como mínimo, abierto hacia la vía pública, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad, ni estacionar vehículos. Se podrá disponer de una puerta o cancela en la línea de fachada pero al abrir la misma no podrá invadir la vía pública ni reducir el espacio de circulación de los peatones. **Esta meseta se efectuará desde una superficie plana, con pendiente no superior al 5%.**

En cuanto al hueco de acceso para vehículos:

La anchura mínima libre del hueco de acceso será de 2,80 m.

En aparcamientos con capacidad superior a 100 plazas, la anchura mínima libre del hueco de acceso será de 5,80 m, o bien tendrá dos huecos de acceso independientes con una anchura mínima libre de 2,80 m para cada hueco de acceso.

2. El ancho mínimo de las vías de circulación será de 3 m. con el sobreancho necesario en las curvas, cuyo radio mínimo medido en el eje de la vía será de 4,50 m., para garajes del 0 ó I en garajes de grupo II y III será de 6 m.

3. Las vías de circulación interiores de los garajes aparcamientos efectuarán su intersección con las vías públicas con idénticos radios de giro mínimo que en el interior de los locales. A los efectos del párrafo anterior se entenderá que el eje de la vía pública pasa a 1,5 m. del bordillo de la acera y que la intersección se realizará de forma simétrica a cada lado del eje imaginario de intersección, independientemente del sentido de circulación de la vía pública.

4. **En cuanto a las rampas**

Rampa recta: Pendiente no mayor del 18% siempre que se resuelva la transición entre tramos de distinta pendiente. En el caso de que también esté prevista para la circulación de personas, y no pertenezca a un itinerario accesible, la pendiente será, como máximo, del 16 %.
Rampa curva:
Pendiente no mayor del 15%.
Radio de giro mínimo en el
eje: 6,00 m.

El ancho mínimo de la rampa será de 3,00 m.

Las rampas que sirvan a más de 100 plazas tendrán un ancho mínimo de 6,00 m con dos sentidos de circulación diferenciados ó existirán dos rampas independientes con un ancho mínimo de 3,00 m cada una.
Las pendientes se medirán en el eje de la rampa que estará construida con pavimento antideslizante.

5. Los garajes aparcamientos privados del Grupo I podrán disponer de una única vía interior con doble sentido de circulación, pero en las entradas y salidas de las rampas se instalará una regulación semafórica de paso, automática o manual que impida el encuentro frontal de dos vehículos en dichas rampas.

6. En los casos a que se refiere el artículo anterior se dispondrá, además, de sobreanchos equivalentes a una plaza de aparcamiento, tanto a la entrada como a la salida de las rampas y pasos estrechos, que sirvan como estacionamientos en espera de paso.

7. En los garajes aparcamientos públicos del Grupo I y en todos los del Grupo II las vías interiores serán de sentido único de circulación, permitiéndose que la entrada y salida vayan contiguas.

8. En los garajes aparcamientos del Grupo III las vías interiores serán de sentido único de circulación, estando la entrada y la salida separadas un mínimo de 25 m.

9. En el interior de los garajes aparcamientos se mantendrán los sentidos de circulación regulados por vigente Código de la Circulación.

10. Los garajes aparcamientos de los Grupos 0 y I pueden utilizar como acceso el portal de inmueble, cuando el aparcamiento sea privado y para uso exclusivo de sus propietarios.

11. Garajes en viviendas unifamiliares:

Garajes en viviendas unifamiliares:

En viviendas unifamiliares se cumplirán las condiciones de diseño anteriores con las siguientes modificaciones:

No será necesaria la meseta previa.
La anchura mínima libre del acceso al garaje será de 2,70 m.
El ancho mínimo de la rampa en tramo recto será de 2,70 m.
La dimensión mínima de una plaza será tal que permita inscribir un rectángulo en su interior, libre de obstáculos de 2,60 m x 5,00 m.
La superficie mínima útil del garaje será de 14 m².

12. En casos excepcionales en que la construcción de rampas de acceso no sea conveniente, se permitirá el uso de aparatos elevadores para coches.

Artículo 78.- Aparatos Elevadores para Garajes.

La autorización de la instalación de aparatos elevadores para coches será potestativa del Excmo. Ayuntamiento y siempre previo informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales que deberán justificar la excepcionalidad solicitada.

En el caso de instalación de aparatos elevadores para coches en garajes aparcamientos de planta convencional, además del cumplimiento de cuantas disposiciones legales es de aplicación lo siguiente:

- Las cabinas de los ascensores para coches y personas tendrán una dimensión mínima de 2,30 m. de ancho, 5,00 m de longitud y 2.10 m de altura libre.
- Para el acceso a estos ascensores, no será necesaria la meseta previa.

- El recinto del aparato elevador constituirá un sector de incendio independiente RF-90 como mínimo.
- El número máximo de puertas será de dos en cada parada, disponiéndose los mecanismos necesarios para que en ningún caso se abran simultáneamente las dos puertas.
- La plataforma estará dotada de dispositivos inmovilizadores automáticos que garanticen la fijación de los vehículos durante el transporte.
- El accionamiento del aparato elevador se hará siempre desde el exterior no existiendo mando en el interior del mismo.
- Queda terminantemente prohibido el uso del aparato elevador por personas sin vehículo.
- El acceso para peatones será independiente del de vehículos, cumpliendo las características constructivas de vía de evacuación según la Norma Básica NBE-CPI-96 o cualquier otra norma que salga con posterioridad de igual o superior rango.

Se cumplirán las condiciones de acceso y circulación interior correspondientes al Grupo a que pertenezca el garaje aparcamiento.

El aparato elevador podrá disponerse en fachada.

Existirá una dotación de 1 elevador/15 plazas.

Artículo 79.- Plazas de Aparcamiento y Altura Libre.

1. **Altura**

En toda la superficie del local la altura libre general mínima será de 2,40m y la altura libre mínima en todo punto no será inferior a 2,20 m, excepto en una franja máxima de 0,80 m en el fondo de la plaza de aparcamiento en la que se permitirá disminuir la altura libre hasta 1,80 m

a) **Plazas para automóvil**

La dimensión mínima por plaza será de 2,30 m de anchura y de 4,50 m de longitud, estando ésta superficie libre de soportes estructurales u otros elementos constructivos.

Para los aparcamientos en batería estas dimensiones se verán modificadas en los siguientes casos:

Caso 1. En las plazas con su longitud menor entre dos soportes, siempre que éstos estén situados a partir de una banda de 1,00 m de ancho medida desde el fondo de la plaza, se incrementará el ancho de la plaza en 0,20 m.

Caso 2. Las plazas con su longitud mayor perpendicular a la calle y con un lado mayor adyacente a un muro, se incrementará el ancho de la plaza en 0,20 m.

Caso 3. En las plazas del caso 2 que además estén situadas al fondo de una calle y adyacentes a un muro u obstáculo que abarque también su espacio de maniobra, se incrementará el ancho de la plaza en 0,70 m

b) **Plazas de aparcamiento accesibles:**

En edificios residenciales donde sea exigible la reserva de viviendas accesibles para personas usuarias de silla de ruedas, como criterio general al menos se reservará una plaza de aparcamiento accesible por cada vivienda accesible.

En edificios destinados a otros usos serán obligatorias en todo edificio o establecimiento que cuente con estacionamiento propio superior a 100 m2de superficie construida, se deberá contar con plazas de aparcamiento accesibles en la siguiente proporción:

a) En uso residencial público, 1 plaza accesible por alojamiento

accesible

b) **En uso comercial o de publica concurrencia, o aparcamiento de uso público, 1 plaza accesible por cada 33 plazas de aparcamiento o fracción.**

c) **En cualquier otro uso, 1 plaza accesible por cada 50 plazas de aparcamiento fracción hasta 200 plazas, y 1 plaza accesible más por cada 100 plazas adicionales o fracción.**

En todo caso dichos aparcamientos dispondrán al menos de una plaza de aparcamiento accesible por cada plaza reservada para usuario de silla de ruedas

Las plazas que sean para usuarios con movilidad reducida, que serán de 3,30 m. por 4,50 m

Las plazas de aparcamiento accesibles en batería y en línea cumplirán lo establecido en el CTE y, además, las plazas en línea dispondrán de un espacio de aproximación y transferencia lateral de anchura ≥ 1,20 m, adicional al espacio trasero. En todas las plazas de aparcamiento accesibles se garantizará el acceso desde la zona de transferencia hasta la entrada al edificio de forma autónoma y segura

c) **Plazas para motocicleta**

Las plazas para motocicleta computarán como una plaza de vehículo por cada 3 plazas de motocicletas a los efectos de determinar el número de plazas de aparcamiento, y tendrán unas dimensiones mínimas de 1,50 m x 2,30 m.

d) **Calles de circulación interior**

El ancho mínimo de la calle será de 3,00 m.
El radio de giro mínimo en el eje de la calle será de 4,50 m.

Sólo se tendrá que hacer maniobra para estacionar el vehículo, dejando para ello un espacio libre en el frente de la plaza de al menos 2,30 m x 4,80

e) **Aparcamiento en superficie.**

Las plazas de aparcamiento en superficie, adscritas al edificio y situadas fuera de éste, cumplirán las condiciones anteriores que les sean de aplicación

2. El número de plazas de aparcamiento en el interior de los garajes aparcamientos no podrá exceder del correspondiente a 20 m. cuadrados por coche, en garajes convencionales.

3. Se señalizarán en el pavimento de los garajes aparcamientos los emplazamientos de los vehículos y las vías de circulación. Dicha señalización figurará asimismo en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de instalación, funcionamiento y apertura y de construcción del garaje aparcamiento.

Artículo 80.- Aislamiento Térmico y Acústico.

1. Los recintos de los garajes aparcamientos deberán disponer de aislamientos térmico y acústico conforme dispongan las Normas Básicas y Reglamentos vigentes.

2. Sin perjuicio de disposiciones de rango superior a la presente Ordenanza, el aislamiento mínimo exigible entre el local aparcamiento, sus instalaciones accesorias y el resto del edificio, cuando sea de otros usos, será de 50 db (A).

3. Serán de aplicación a los garajes aparcamientos las Ordenanzas Municipales de Protección contra Ruidos y Vibraciones.

Artículo 81.- Protección Contra Incendios.

Todos los locales incluidos en el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza cumplirán la NBE-CPI-96 o cualquier otra norma que salga con posterioridad de igual o superior rango.

Artículo 82.- Instalaciones Eléctricas e Iluminación.

1. Las instalaciones eléctricas en los locales objeto de esta Ordenanza, cumplirán obligatoriamente las prescripciones del Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión y sus Instrucciones Técnicas complementarias.

2. Todos los garajes aparcamientos dispondrán de iluminación eléctrica, independientemente de que dispongan o no de iluminación natural.

3. La iluminación media en los garajes aparcamientos será superior a 20 lux, con un coeficiente de uniformidad superior a 0,6.

Artículo 83.- Ventilación.

1. Todos los locales objeto de esta Ordenanza, deberán disponer de ventilación natural o forzada, de forma que ésta quede “suficientemente asegurada”. Los huecos de ventilación enfrentados, no distarán más de 25mt., con el fin de asegurar una buena ventilación, en caso de no cumplir esta condición se exigirá ventilación forzada.

2. Independientemente del sistema de ventilación elegido, deberá garantizarse la inexistencia de puntos en los que puedan acumularse gases o humos debido a un barrido insuficiente

3. En el caso de ventilación natural, únicamente se permitirán huecos de ventilación a fachada, separados como mínimo 4 m. de las fincas colindantes, no autorizándose dichos huecos a fachadas interiores que no dispongan de acceso para los vehículos del Servicio Contra Incendios.

4. Se entiende por ventilación natural aquella en que existe un metro cuadrado de sección en los huecos de aireación por cada 200 m. cuadrados de superficie del local y por ventilación forzada a aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales con una capacidad mínima de 15 m. cúbicos por hora y metro cuadrado de local.

5. Los conductos de extracción así como la chimenea de expulsión de humos estarán construidos con materiales resistentes al fuego RF-120 y serán para uso exclusivo de la ventilación normal de garaje aparcamiento e independiente de los de ventilación de seguridad.

6. Las chimeneas de extracción sobrepasarán en 1 metro la altura máxima de la edificación en un radio de 15 m.. En el caso de acceder a lugares de uso o acceso al público tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de 2,50 m..

7. Se practicarán huecos suficientes para la entrada libre de aire en cada planta del aparcamiento, de forma que la velocidad del aire no supere 2 m./ segundo, salvo en el interior de conductos cerrados.

8. Queda prohibido el sistema de ventilación consistente en la impulsión de aire al interior de los garajes aparcamientos y su salida libre al exterior por los accesos para vehículos, salvo que se instalen detectores de incendio en número suficiente, actuando sobre la parada inmediata del sistema de ventilación y que no exista posibilidad de otro sistema de ventilación.

9.-Zona de trasteros en garajes

Es importante considerar que para la calificación de la superficie del trastero cuando forma un conjunto, se hace referencia al conjunto de ella y no a cada trastero, a no ser que éste sea por si solo un sector de incendios. Es decir debe sumarse para considerar cual es la superficie a aplicar, la superficie la de todo el grupo de trasteros.

Por lo tanto si el conjunto compacto de trasteros supera los 50 m2 y no los 100 m2 será tratará como riesgo bajo. Si no supera los 50 m2 se considera sector de incendios del aparcamiento, y por consiguiente no hace falta ninguna puerta especial. Se clasificarán conforme a la tabla 2.1 DB-SI1, en las que consta todas las características constructivas de los mismos.

En concreto:

a) Si no excede de 50 m^2 no se considera zona de riesgo especial, por lo que, ni el conjunto de la zona, ni cada trastero individualmente considerado precisan cumplir ninguna condición de compartimentación respecto al garaje.

b) Si está comprendida entre 50 m^2 y 100 m^2 constituye una zona de riesgo especial bajo, por lo que debe estar delimitada por elementos separadores EI-90 y puertas de acceso a la zona $EI_2$45-C5. No obstante se recuerda que, por el lado del aparcamiento, dichas exigencias son EI-120 y EI_2 60-c5 respectivamente.

c) Si está comprendida entre 100 m^2 y 500 m^2 constituye zona de riesgo especial medio, por lo que debe estar delimitada por elementos separadores EI-120 y en cada acceso a la zona debe haber un vestíbulo de independencia con paredes EI-120 y puertas $EI_2$45-C5

d) Si excede de 500 m^2 constituye zona de riesgo especial alto, por lo que deberá estar delimitada por elementos separadores EI-180 y en cada acceso a la zona debe haber un vestíbulo de independencia con paredes EI-120 y puertas $EI_2$45-C5

En los casos c) y d) la puerta de paso desde el aparcamiento a vestíbulo de independencia debe abrir hacia el vestíbulo. En todo lo no expresado en esta Ordenanza se estará a lo dispuesto en las condiciones de Evacuación del CTE-DBSI o norma que los sustituya.

No se permitirá el cerramiento de plazas de aparcamiento en aparcamientos públicos y privados".

Artículo 84.- Saneamiento en Aparcamientos.

1. Los locales regulados por esta Ordenanza que dispongan de instalación interior de saneamiento estarán obligados a dotarlo de un sistema eficaz de separación de grasas previo a la acometida a la red general. Dichas instalaciones deberán venir descritas en el Proyecto de Instalaciones y el de construcción de la edificación.

2. En el caso de que la cota de recogida sea inferior a la de la red general de alcantarillado se dispondrá de una instalación de elevación y bombeo automática. En los garajes del grupo III se exigirá la instalación de un grupo electrógeno, como energía alternativa de socorro.

Artículo 85.- Instalaciones Complementarias.

1. Instalaciones de engrase y lavado.

Se permitirán estas instalaciones como anexas a los garajes aparcamientos de los Grupos II y III, siempre y cuando la superficie total destinada a estas instalaciones no supere el diez por ciento de la superficie del local, con un máximo de 250 m. cuadrados.

2. Estaciones de prueba de motores

Únicamente se autorizarán en garajes establecidos en manzanas o zonas industriales.

Cumplirán las ordenanzas sobre protección de ruidos.

3. Surtidores de combustibles.

Se prohíbe la instalación de aparatos surtidores en el interior de los garajes aparcamientos.

4. Almacenamiento de carburantes.

Se prohíbe el almacenamiento de combustibles fuera de los depósitos de los vehículos.

Artículo 86.- Prescripciones de Explotación en Garajes.

1. Queda terminantemente prohibido fumar y hacer fuego en cualquier local afecto al uso regulado por esta Ordenanza.

2. Se fijarán visiblemente, con carácter permanente, letreros en diferentes locales con la leyenda "*no fumar*" "*peligro de incendio*" y anagramas en el mismo sentido.

3. Queda prohibido todo almacenamiento en el interior de los garajes aparcamientos, así como la realización de operaciones o trabajos que no estén autorizados por esta Ordenanza.

Artículo 87.- Evacuación de Humos en los Edificios.

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

2. Cabrá autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja, a través de patios comunes del edificio.

3. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas y que el paso y la salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

4. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a 8 m.

5. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

6. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

7. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanan del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

8. Las obras de nueva edificación y de reestructuración tendrán en cuenta estas limitaciones a fin de prever los conductos y chimeneas necesarias para la evacuación de humos de los locales, aunque su uso no estuviere especificado en el momento de la construcción. A partir de la aprobación de esta Ordenanza deberá existir en los proyectos de los edificios la previsión de un conducto de evacuación de humos en los locales a razón de 1 por cada 100 m^2. de local.

Artículo 88.- Evacuación de Residuos Sólidos en los Edificios.

Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado.

Sólo podrán autorizarse en casos muy especiales, edificios de carácter dotacional o asistencial, previo informe del servicio municipal correspondiente. En estos casos cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjeran cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad, debiendo estar previsto en el Proyecto de actividad correspondiente.

Artículo 89.- Antenas

Las solicitudes de licencia para instalaciones de radiocomunicación - antenas, estaciones base y elementos auxiliares,- deberán respetar en todos los supuestos y ajustes a la redacción recogida en la Ordenanza Municipal para la instalación y funcionamiento de las instalaciones de radiocomunicación en el término municipal de Santa Pola, aprobada por el Pleno en sesión de 25 de enero de 2002 cuyo texto se acompaña al final de la presente Ordenanza con anexo.

CAPÍTULO IV PROGRAMAS PARA EL DESARROLLO DE ACTUACIONES INTEGRADAS

Artículo 90.- Iniciación del Procedimiento a Iniciativa de un Particular.

1.- Toda persona, sea o no propietaria del terreno, puede solicitar del Alcalde que someta a información pública una alternativa técnica del Programa en los términos del art. 45.1 de la LRAU. El Alcalde resolverá en los términos del artículo 45.2 de la LRAU.

2.- El interesado podrá optar por someter a información pública el proyecto por sus propios medios conforme a lo previsto en el art. 48 de la LRAU. En este caso, será imprescindible que el promotor de la alternativa técnica requiera expresamente al Notario para que acredite ante el Ayuntamiento el cumplimiento de lo previsto en el apartado 1.C) del citado artículo 48, en un plazo máximo de cinco días a contar desde el día siguiente a la finalización de la información pública. Igualmente, la propuesta podrá ser objeto de desestimación razonada y expresa por el Pleno del Ayuntamiento.

3.- El Ayuntamiento deberá realizar las actuaciones mencionadas en los números anteriores en el plazo de un mes.

Artículo 91.- Información pública y simultánea competencia entre iniciativas.

1.- El Ayuntamiento puede someter a información pública, en la forma prevista en el art. 46 LRAU propuestas de Programas, elaboradas de oficio o presentadas por un particular, con la documentación expresada en el art. 45.1 LRAU debidamente formalizada. El aviso previsto en el artículo 46.3 de la LRAU se remitirá también a los titulares registrales de los que, en ese momento, se tenga constancia.

2.- El edicto de información pública debe advertir expresamente de la posibilidad de formular alternativas técnicas, durante 20 días, y proposiciones jurídico-económicas, durante los cinco días siguientes al vencimiento del plazo anterior, que se vengan a añadir a la primitiva documentación expuesta en el momento de iniciar la información pública y que todas ellas podrán ser consultadas en el Ayuntamiento y ser objeto de alegación durante el periodo de veinte días.

Artículo 92.- Omisión del Aviso a Titulares Catastrales.

Si antes de la aprobación definitiva se observara la omisión del trámite de aviso (realizado con acuse de recibo o a través de la publicación en el BOP, de no resultar positivo el anterior) respecto a algún titular catastral,

se subsanará otorgándole a éste audiencia por 10 días. Si la omisión fuera generalizada (más de tres distintos titulares y fincas catastrales) procederá retrotraer las actuaciones al inicio de la información pública.

Artículo 93.- Publicidad Continuada de las Actuaciones.

1.- Durante todo el procedimiento pueden ser objeto de pública consulta, en el Ayuntamiento, las alegaciones y alternativas técnicas durante 20 días contados desde la última publicación del edicto.

2.- El Ayuntamiento facilitará acceso a dicha documentación a cualquier interesado que desee consultarla.

3.- En el caso de presentación de otras alternativas técnicas, se remitirá aviso de ello a quienes, en ese momento, hubiesen comparecido en el expediente y a los titulares catastrales y registrales que se conozcan, comunicándoles la prórroga a que se refiere el artículo siguiente.

Artículo 94.- Prórroga de la Información Pública.

1.- El plazo de información pública, para presentación de alternativas técnicas y alegaciones a ellas, se prorrogará por veinte días adicionales, es decir, hasta completar 40 días hábiles contados desde la fecha de publicación del edicto o anuncio en el Diario Oficial de la Generalitat en uno de estos casos:

A. Cuando habiéndose convocado la información pública por el Ayuntamiento (de oficio o a instancia de parte) dentro del plazo inicial de 20 días, otro interesado presente su propia alternativa técnica, mediante notaría, en aplicación del artículo 48 de la LRAU.
B. Cuando habiéndose convocado la información pública por el Ayuntamiento (de oficio o a instancia de parte) o mediante notaría, dentro del plazo inicial de 20 días, otro interesado presente directamente alternativa técnica distinta ante el Ayuntamiento.
C. Cuando habiéndose convocado la información pública por un interesado, mediante notaría, otro interesado presente su propia alternativa técnica, realizando las actuaciones previstas en el artículo 48 de la LRAU.
D. Cuando habiéndose convocado la información pública, ya sea mediante notaría o por el Ayuntamiento, un interesado, dentro de los diez primeros días de ella, solicite la prórroga para formalizar alternativa técnica sustancialmente distinta y acompañe su solicitud de una fianza, en la forma prevista en la legislación de la contratación administrativa, del 2% del presupuesto total de las obras contemplado en la alternativa técnica ya presentada (en su defecto, de la estimación de las mismas obras efectuada por técnico municipal) para garantizar que efectivamente, presentará su alternativa técnica en el plazo de cuarenta

días contados desde la última publicación del edicto o anuncio de información pública. Si no se presentara alternativa técnica sustancialmente distinta dentro de dicho plazo, perderá la fianza prestada a favor del Ayuntamiento.

2.- En cualquier supuesto que se dé, sólo será necesaria la publicación y convocatoria de una única información pública. Sometida a información pública (mediante publicación de anuncio en un diario y el DOGV) una primera alternativa técnica, las demás alternativas técnicas que pudieran, en su caso, presentarse se integrarán en el procedimiento iniciado, sin necesidad de nuevos periodos de información pública. Si a pesar de ser sometida a información pública una alternativa técnica o de iniciar su trámite, algún interesado publicase mediante notaria una alternativa técnica de Programa distinta, esta segunda quedará integrada en la tramitación primera y sólo surtirá efectos la publicación efectuada en virtud del trámite iniciado en primer lugar.

3.- No habrá lugar a prórroga cuando las alternativas técnicas no sean sustancialmente distintas entre ellas, teniendo entonces el carácter de alternativa técnica original la que se hubiese presentado antes en el Registro de Entrada municipal, ya sea directamente o a través de notaria.

Artículo 95.- Características de la Prórroga: Automatismo e Improcedencia de Segundas Prórrogas.

1.- La prórroga se producirá por la mera concurrencia de los supuestos descritos en el artículo anterior, sin necesidad de resolución que la otorgue y sin solución de continuidad en el tiempo entre los primeros 20 días de información pública y los subsiguientes veinte más que dicha prórroga habilite.

2.- No procederá reiterar en segunda prórroga el plazo de presentación de alternativas, ni aunque los interesados lo soliciten en los segundos veinte días del período para hacerlo.

3.- La prórroga se hará constar en el expediente, se anunciará en el tablón de Anuncios del Ayuntamiento y se comunicará a quienes, por desconocerla, presenten plicas prematuramente.

4.- Las alternativas técnicas en competencia presentadas durante el período de prórroga podrán ser objeto de consulta pública y alegación desde el momento en que se presenten hasta diez días después de la fecha de apertura de plicas.

Artículo 96.- Plazo para la Presentación de Proposiciones Jurídico-Económicas.

1.- Las proposiciones jurídico-económicas se presentarán por los particulares, en plica cerrada, ante el Ayuntamiento. El plazo para presentarlas será:

A. Si no ha habido prórroga de la información pública: entre los días 21 a 25, ambos inclusive, contados desde la publicación del edicto o anuncio de información pública en el Diario Oficial de la Generalitat.
B. Si hubiera habido prórroga y todas las alternativas técnicas se hubiesen presentado dentro del primer plazo de 20 días: entre los días cuarenta y uno a cuarenta y cinco, ambos inclusive, contados desde la publicación del edicto o anuncio de información pública en el Diario Oficial de la Generalitat.
C. Si hubiera habido prórroga y se presentaren alternativas técnicas durante la misma: entre los días cuarenta y uno y cincuenta y cinco, ambos inclusive, contados desde la última publicación del edicto.

2.- Las plicas presentadas prematuramente se devolverán a quien las presentó para darle oportunidad de hacerlo dentro del plazo

Artículo 97.- Contenido de las Proposiciones Jurídico-Económicas.

Las proposiciones jurídico-económicas contendrán, además de los aspectos exigibles legalmente y los que el proponente estime convenientes, los siguientes:

1.- Programa de ejecución de las obras de urbanización, detallando las fases, las áreas y orden de actuación y las inversiones que conllevan.

2.- Cuando los propietarios retribuyan en metálico al urbanizador incluirán, en relación al nº 1 anterior, un calendario y memoria para el cobro de las cuotas de urbanización, respetando en todo caso el art. 72 de la LRAU.

El Urbanizador podrá anticipar la ejecución de las obras de urbanización previstas en el Programa de ejecución presentado, corrigiendo el calendario y memoria para el cobro de las cuotas de urbanización, previa aprobación municipal, con audiencia de los interesados. Si el Urbanizador renunciase a modificar el mencionado calendario, el anticipo de las obras de urbanización no precisará aprobación municipal, bastando la mera comunicación al Ayuntamiento.

3.- Condiciones que deben cumplirse en su relación con terceros propietarios del ámbito de actuación, para no oponerse a la parcelación y a la edificación de sus parcelas, y en consecuencia a la posibilidad de la

ejecución simultánea o previa de la urbanización respecto de la edificación de las mismas.

4.- Para que el Urbanizador pueda exigir el incremento previsto por el artículo 71.3 de la LRAU deberá incluirlo expresamente en su proposición jurídico económica, con detalle expreso de las cuantías que corresponderían a cada uno de los propietarios afectados. Sin la constancia expresa de estos datos se entenderá que no existe variación de cantidades a abonar al Urbanizador por motivo de la modalidad de pago elegida.

Artículo 98.- Proposiciones Jurídico-Económicas Elaboradas de Oficio por la Administración.

Cuando la proposición jurídico-económica sea elaborada de oficio por la Administración, se someterá a información pública junto a la correspondiente alternativa técnica, tanto si ha sido elaborada para la gestión directa del programa, como si se persigue la concurrencia de proposiciones particulares complementarias sobre bases económicas sugeridas de oficio.

La presentación de plicas cerradas sólo es pertinente a cargo de los particulares que interesen ser adjudicatarios del Programa.

Artículo 99.- Apertura de Plicas.

1.- El acto de apertura de plicas se celebrará en la siguiente fecha hábil a la conclusión del plazo para presentarlas, en la Secretaría del Ayuntamiento.

2.- No obstante, cuando la exposición al público se hubiera convocado en la forma prevista en el art. 48 de la LRAU, se procederá a la apertura de plicas al siguiente día hábil en que se acredite ante al Ayuntamiento el cumplimiento de lo dispuesto en el apartado C) del número 1, de dicho precepto legal.

El plazo máximo para acreditar lo anterior será de cinco días, contados a partir del siguiente día al que finalice el periodo de información pública.

3.- Del desarrollo y resultado del acto de apertura se levantará acta, bajo fe pública del Secretario de la Corporación y ante dos testigos. Si por cualquier causa no se hubiera podido realizar en dicha fecha, se pospondrá al inmediato día hábil siguiente.

Artículo 100.- Actuaciones Posteriores a la Apertura de Plicas.

1.- Todas las actuaciones podrán ser objeto de consulta y alegación por los interesados durante los 10 días siguientes al de apertura de plicas. Los competidores durante este período, podrán asociarse uniendo sus proposiciones.

2.- Concluida esta última información pública el Ayuntamiento deberá resolver el procedimiento en el plazo de cuarenta días. No obstante el plazo se podrá prorrogar a fin de dar plazo común por 10 días de audiencia a los interesados, cuando ello sea preciso para completar insuficiencias documentales o procedimentales subsanables, o para que formulen alegaciones si se estima conveniente.

3.- En ningún caso se podrá dilatar el plazo de resolución con trámites propios del procedimiento de contratación administrativa y ajenos al procedimiento específico de programación regulado en los preceptos anteriores y en los art. 44 y siguientes de la LRAU.

Artículo 101.- Concepto de Alternativa Técnica Sustancialmente Distinta y de Alternativa en Competencia.

1.- Se considera que una alternativa técnica es sustancialmente distinta respecto a otra cuando entre ambas existan diferencias relevantes en el ámbito territorial propuesto (habiendo entre ellas sólo coincidencia parcial), o bien, existan diferencias en el modelo de ordenación propuesto, desprendiéndose una clara disparidad de propuestas de planeamiento y no una mera variación puntual sobre una propuesta básica común.

Sin perjuicio de otros criterios ajustados a las peculiaridades de cada caso, se considerarán sustancialmente distintas dos alternativas técnicas cuando contengan propuestas de planeamiento que difieran en la calificación del suelo y su edificabilidad o uso pormenorizado de forma significativa o cuando difieran en lo relativo a la ejecución o implantación de obras de la Red Dotacional que condicionen decisivamente el coste de la urbanización.

2.- Se considera que dos alternativas técnicas entran en competencia cuando inciden sobre un mismo ámbito territorial, aunque sólo sea en parte.

3.- No tendrán la consideración de alternativas técnicas distintas las que difieran únicamente en aspectos puntuales de las obras de urbanización.

4.- Cuando la alternativa técnica se acompañe de anteproyecto de urbanización, éste deberá contener la información precisa para hacer efectiva la posible concurrencia pública, siendo necesaria la inclusión de mediciones y calidades, aunque no se incluyan precios descompuestos,

para que así las ofertas sean sobre unas mismas obras, sin perjuicio de las mejoras que puedan introducir las proposiciones jurídico económicas.

5.- Cuando una alternativa técnica incluya varias unidades de ejecución se entenderá, salvo mención expresa, que los costes de urbanización totales serán repartidos, en un solo proyecto de reparcelación, entre todos los terrenos incluidos en el Programa, de forma proporcional a los aprovechamientos atribuidos. En caso de mantener independientes las unidades de ejecución, no podrá vincularse la adjudicación de todas las unidades por el mero hecho de programarse conjuntamente, pudiendo elegir el Ayuntamiento, de forma independiente, la proposición que para cada unidad sea más ventajosa, sin perjuicio de quien sea el proponente. Tendrán la consideración de alternativas técnicas distintas las que planteen los dos supuestos de reparto de los costes de urbanización que han sido citados en este apartado.

Artículo 102.- Adjudicación y Aprobación.

Concluidas las anteriores actuaciones el Ayuntamiento-Pleno puede aprobar un Programa definiendo sus contenidos por elección de una alternativa técnica y una proposición entre las presentadas, con las modificaciones parciales que estime oportunas, así como adjudicar, motivadamente la ejecución del Programa aprobado.

Artículo 103.- Criterios de Adjudicación: Principios Generales.

1.- Toda decisión pública sobre la programación relativa a la modalidad de gestión, a la elección del urbanizador, a la oportunidad misma de la Programación, así como a la elección de la alternativa y la proposición más adecuadas, se regirá por los principios y criterios del art. 47.2 y 3 de la LRAU.

2.- Además se considerará la aportación a la ordenación urbanística del ámbito territorial y de su entorno que sea más favorable a las necesidades de la población, al interés general y a los fines de la política urbanística.

Artículo 104.- Prelación de Iniciativas.

1.- Valorados todos los factores expresados en el artículo anterior, el Ayuntamiento escogerá una alternativa técnica entre las presentadas y la aprobará en sus propios términos o con modificaciones no sustanciales, definiendo, en lo básico, las obras de urbanización a realizar. La elección de urbanizador podrá recaer entre quienes hubieran presentado proposición jurídico-económica para desarrollar esa alternativa técnica, ya en sus propios términos o con alguna variante no sustancial.

2.- Si sólo hubiera una proposición jurídico-económica subsumible en dicha alternativa técnica el proponente será el seleccionado, aunque, por causa

de interés público, se podrá aprobar correcciones respecto a dicha proposición.

3.- Si hubiera varias proposiciones subsumibles en la alternativa escogida y definida, la elección de urbanizador se suscribirá entre sus proponentes con exclusión de los demás. Entre los candidatos así determinados se optará por quien ofrezca:

a) Un menor plazo de ejecución.
b) Una mayor garantía de cumplir, hipotecaria o financiera (o se someta a mayor penalizaciones por incumplimiento y las garantice).
c) Para unas mismas o similares obras pida una retribución más moderada.

4.- El acuerdo selectivo se razonará con referencia expresa a cada uno de los tres motivos del número anterior, teniendo en cuenta que:

A. Cuando las diferencias en alguno de los tres conceptos sean manifiestamente irrelevantes por su escasa cuantía, no se tomarán en consideración al seleccionar, pero se le podrán imponer al seleccionado las mejores condiciones marginales ofertadas por el no seleccionado para igual o similar alternativa técnica.

B. Podrán haber diferencias trascendentales en alguno de los aspectos que, razonadamente, se estimen dirimentes de la selección o de la exclusión de quien los propone.

C. Una mejor retribución, unida al ofrecimiento de la posibilidad de elegir la modalidad de pago y la inclusión de mejoras palpables es un síntoma de mayor rigor en la propuesta del Urbanizador susceptible de ponderación ventajosa.

5.- Las mayores posibilidades de colaboración de los propietarios podrán ser valoradas, como criterio subsidiario en relación con los expresados en los números anteriores, en estos términos:

A. Como complemento del criterio de garantía: Cuando los propietarios avalen una proposición ofreciendo constituir afección real sobre sus fincas en garantía de que el Urbanizador cuya selección apoyan cumplirá sus compromisos y de que ellos responderán con el valor de sus fincas en caso de incumplimiento.

B. Como complemento del criterio de plazo: Cuando los propietarios apoyen la oferta que proponga urbanizar en menor plazo e inusualmente breve, haciendo oferta formal de reparcelación voluntaria para facilitar la mayor prontitud de su desarrollo.

C. Como complemento del criterio de retribución: Cuando unos propietarios se postulen como urbanizadores aceptando menor retribución, por cuenta de los demás, que la que estos últimos o un tercero reclamen por cuenta de ellos.

D. Como criterio subsidiario en defecto de otro: Cuando en sustancial paridad de condiciones de plazo, garantía y retribución, una propuesta sea apoyada por un número mayor de propietarios que las demás y, a la igualdad de número, por quienes ostenten la propiedad de inmuebles (entre los afectados) de mayor valor inicial.

Artículo 105.- Correcciones sobre la propuesta seleccionada.

1.- A partir de la propuesta elegida conforme a las reglas del artículo anterior, el Ayuntamiento puede acordar aprobarla con correcciones o modificaciones que sean de interés público y sin que ello pueda nunca suponer alargar el plazo, aminorar la garantía o aumentar la retribución ofertada por el seleccionado.

2.- En concreto, se corregirán los extremos que contradigan las determinaciones siguientes:

A. Los honorarios profesionales no serán superiores a los previstos en las tarifas colegiales.

B. En concepto de honorarios técnicos sólo podrán incluirse aquellos relativos a la redacción de los documentos necesarios para la ejecución del Programa. Se excluirán de dicho concepto los asesoramientos y similares que quedarán encuadrados, en su caso, como gastos de gestión empresarial.

C. El beneficio y los gastos de gestión empresarial del urbanizador se fijarán mediante un porcentaje sobre el presupuesto de las obras de urbanización. Dicho porcentaje no superará el 15%.

D. No se admitirán costes en concepto de gastos financieros.

E. En los casos que corresponda deberá preverse el reintegro de costes eléctricos previsto por el artículo 67.1.A) de la LRAU.

F. Se contemplarán todas las garantías legalmente exigibles, incluidas las previstas en el artículo 66.3 de la LRAU.

G. La aplicación del IVA se realizará de conformidad con la regulación vigente del impuesto.

H. El pago en terrenos no podrá imponerse al Ayuntamiento si éste no está conforme con el porcentaje de intercambio previsto en el Programa.

3.- En el acuerdo de adjudicación, de conformidad con lo previsto por los artículos 29.13, 45.2 y 67.4 de la LRAU, podrá el Ayuntamiento exigir al urbanizador la pública concurrencia para la selección de contratista adjudicatario de la ejecución del Proyecto de Urbanización.

4.- En cualquier caso, si la Administración discrepara de las mediciones o precios previstos podrá acudir, en cualquier momento de la tramitación y con suspensión del plazo para resolver, previo a la liquidación definitiva, a la peritación independiente regulada en el artículo 67.4 de la LRAU. Los honorarios se aplicarán conforme a lo previsto en el mismo artículo.

Artículo 106.- Régimen de Adjudicación Preferente.

1.- El régimen de adjudicación preferente tiene por objeto fomentar la elaboración de iniciativas de Programa por los particulares e incentivar su inmediata ejecución, de conformidad con el art. 50 de la LRAU.

2.- Junto a los supuestos previstos en el art. 50 de la LRAU, tampoco procederá la adjudicación preferente, en el caso de Plan Parcial de mejora que pretenda la reclasificación de Suelo No Urbanizable para parte sustancial del ámbito ordenado.

Artículo 107.- Adjudicación Conexa o Condicionada.

La adjudicación conexa o condicionada se regula por lo previsto en el art. 51 de la LRAU.

Artículo 108.- Subrogación.

Quien formule la alternativa técnica original que sirva de base para la aprobación del programa puede subrogarse en el lugar y puesto del adjudicatario particular elegido en los términos previstos en el art. 47.5 de la LRAU.

En este supuesto, el urbanizador subrogado no podrá hacer uso de la cesión de la condición de urbanizador.

Artículo 109.- Resarcimiento de Gastos a Favor del Proponente de Alternativa Técnica Original.

Cuando no resulte adjudicataria la persona que formuló alternativas, estudios o proyectos técnicos que, total o parcialmente, se incorporen al Programa aprobado o sean útiles para su ejecución, el Municipio

garantizará el reembolso, por cuenta del urbanizador, de los gastos justificados de redacción de dichas alternativas, proyectos o estudios a favor de quien los realizó y aportó.

Artículo 110.- Formalización de la Adjudicación.

1.- El adjudicatario debe suscribir los compromisos y asumir las obligaciones, formalizando el Convenio urbanístico, y prestar las garantías correspondientes. No obstante, puede renunciar a la adjudicación si esta supone compromisos distintos de los que él ofreció. La renuncia por otras causas, no justificadas, conlleva, en su caso, la pérdida de las garantías prestadas para asegurar la prórroga del período de información pública de 20 a 40 días y la selección de un nuevo y distinto adjudicatario.

2.- La formalización y cumplimiento de lo dispuesto en el apartado anterior, deberá llevarse a cabo en los plazos concedidos por el Ayuntamiento o en su defecto en el plazo de 20 días desde la notificación del acuerdo. En el supuesto de incumplimiento de los plazos otorgados por causa injustificada imputable al adjudicatario, permite al Ayuntamiento resolver la adjudicación efectuada.

Artículo 111.- Traslado del Programa a la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

1.- Aprobado el Programa por el Municipio y aceptada la adjudicación, se dará traslado de él a la Conselleria competente en Urbanismo.

2.- Si el Programa o los Planes a cuyo desarrollo se refiera necesitan Cédula de Urbanización, la aprobación municipal de los mismos se entenderán provisionales y no legitimarán la ejecución de la Actuación hasta la expedición de la Cédula y/o, en su caso, hasta la aprobación definitiva del Plan o Programa correspondiente.

Artículo 112.- Silencio Administrativo Municipal.

1.- El plazo para que el Ayuntamiento-Pleno resuelva sobre la aprobación y adjudicación de un programa es de cuarenta días desde la fecha en que fuera posible adoptar el acuerdo correspondiente.

2.- Cuando se presente una sola proposición particular solicitando la adjudicación, formalizada con todas las condiciones legalmente exigibles, transcurra el plazo sin resolución expresa, el proponente podrá requerir al Ayuntamiento para que proceda directamente a:

A. Remitir a la Conselleria de Obras Públicas el documento para su aprobación definitiva si es a dicho órgano a quien le compete

otorgarla, considerándolo provisionalmente adjudicado en su favor, o bien:

B. Considerar el Programa definitivamente aprobado y adjudicado en su favor y que proceda a : admitirle las garantías que corresponde prestar, a remitirlo para su constancia al registro de Programas y Agrupaciones de Interés Urbanístico y, acto seguido, a publicar la aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia.

Artículo 113.- Obligaciones Generales. del Urbanizador y Propietarios.

Son todas las que se derivan de la LRAU

Artículo 114.- Garantías de la Programación.

1.- El adjudicatario urbanizador para asegurar el cumplimiento de las previsiones del programa deberá constituir garantía por el importe del 20% del coste de la obra civil de urbanización precisa (oferta realizada, incluidos gastos generales, beneficio industrial e IVA), mediante garantía financiera y/o real, si bien hasta el 7% será, inexcusablemente, mediante aval o fianza.

2.- El incumplimiento de las condiciones de adjudicación del Programa (compromiso de ejecución de las obras, demora en los plazos previstos para la gestión y ejecución de las obras por causas imputables al urbanizador, falta de constitución de otras garantías, etc.) dará lugar a las medidas contempladas en el artículo 29.10 de la LRAU y a la pérdida parcial o total de la garantía constituida a favor del Ayuntamiento. La caducidad de la adjudicación comportará la pérdida total de la garantía.

3.- Además deberán prestarse las garantías a que hace referencia el artículo 66.3 de la LRAU (para las que se puede contar con la parte no correspondiente al porcentaje exigido por el artículo 29.8 de la LRAU) y las que fuesen precisas para garantizar la simultaneidad de las obras de edificación con las de urbanización.

Artículo 115.- Relaciones entre Urbanizador y Ayuntamiento.

1.- Con el fin de garantizar el ejercicio efectivo de los derechos de los propietarios expresados en el artículo 67.7 de la LRAU y, en particular, el de recibir, en todo momento, información debidamente documentada respecto a los costes que hayan de asumir, el Urbanizador debe obligarse frente al Ayuntamiento, en cuanto Administración tutelante de la Actuación, a presentar, cuando se le requiera de oficio o a instancia de parte interesada, la siguiente documentación:

- Antes del inicio de las obras deberá entregar una copia del contrato de obras que haya suscrito con la empresa seleccionada para su ejecución.

- Trimestralmente, habrá de justificar los gastos habidos por cualquier concepto, siempre que sean repercutibles en los propietarios, estando los justificantes, correctamente presentados y documentados en forma fehaciente, a disposición de los propietarios en las oficinas municipales, para que, en cualquier momento, puedan consultarlos y, en su caso, hacer uso del derecho a discrepar que les otorga el artículo 67.4 de la LRAU.

  - Sin perjuicio de lo anterior, el urbanizador elaborará un resumen de la totalidad de gastos con el fin de remitirlo desde el Ayuntamiento, a todos y cada uno de los propietarios.

  - Finalizada la obra y antes de su recepción por el Ayuntamiento, o simultáneamente, se tramitará la cuenta de liquidación definitiva. Si existiesen diferencias en más (por motivo de retasaciones legalmente posibles) o en menos (por menor coste del previsto) con el presupuesto o liquidación provisional, se saldarán mediante compensaciones en metálico.

2.- Además, el Urbanizador remitirá factura a cada uno de los propietarios por cada pago de cuotas efectuado.

3.- El Urbanizador asumirá la conservación de las obras de urbanización hasta su recepción definitiva por el Ayuntamiento, en los términos señalados por el artículo 79 de la LRAU.

4.- Las condiciones para el otorgamiento de licencias serán las previstas en el artículo 73 de la LRAU.

5.- Las garantías previstas en el artículo 29.1 de esta Ordenanza serán devueltas una vez recibidas definitivamente las obras y, en caso de existir recursos pendientes, resueltos los mismos, salvo que, en este último supuesto, se garantice el cumplimiento de su resultado de forma suficiente. No se admitirán cancelaciones parciales de las citadas garantías

Artículo 116.- Penalizaciones y Sanciones.

En defecto de previsión expresa del Programa o de estas ordenanzas, serán de aplicación las medidas de penalización y sanciones establecidas por la legislación de contratación pública.

Artículo 117.- Programas de Actuación en Suelo Urbano

1.- Se diferencian tres tipos de Programas en suelo urbano:

A. De iniciativa pública para ejecución de obras de urbanización como Actuación Integrada (art. 33.7 LRAU) o como Actuación Aislada (art. 34 LRAU).

B. De Actuación Aislada para edificación de parcela y urbanización simultánea.

C. De desarrollo de Unidades de Ejecución en suelo urbano.

Lo anterior, sin perjuicio de la posible inclusión de terrenos urbanos en Programas de Actuación Integrada, en los términos previstos por la LRAU y el Plan General.

2.- Las Actuaciones Aisladas pueden desarrollarse sin pública competencia cuando exista acuerdo de los titulares de la totalidad de los terrenos y se hagan efectivas las obligaciones derivadas de la legislación y planeamiento vigentes. Cuando no exista acuerdo de la totalidad de los propietarios se desarrollarán a través del Programa que incluirá la reparcelación forzosa, junto a los demás contenidos exigibles. En el caso de tener que ejecutar obras de urbanización que superen el ámbito propio de la actuación, se delimitarán los terrenos beneficiados para poder resarcir los costes mediante el canon de urbanización.

3.- Las Unidades de Ejecución en suelo urbano se desarrollarán a través de Programa de gestión directa o indirecta.

Cuando la totalidad de la propiedad formalice reparcelación voluntaria y asegure la ejecución de la urbanización, podrá abreviarse el procedimiento mediante acuerdo municipal de aprobación simultánea de todos los documentos necesarios e información pública de los mismos, deviniendo en definitiva la aprobación, si durante la información pública no se presentaran alegaciones, alternativas técnicas o proposiciones jurídico económicas.

4.- Los Programas de Actuaciones Aisladas se tramitarán conjuntamente con el correspondiente Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización, en su caso. Su contenido se referirá a los aspectos de los programas de actuaciones integradas que le sean de aplicación y a la justificación de lo establecido en el artículo 74 de la LRAU.

Artículo 118.- Inclusión en Unidades de Suelo Urbano.

1.- Será lícito que, en la fase de ejecución del planeamiento, se incluyan en Unidades de Ejecución terrenos urbanos que, aún siendo técnica y objetivamente susceptibles de Actuación Aislada, resulte oportuno someter a Actuación Integrada para acelerar su urbanización, a fin de no demorar o entorpecer la ejecución de Unidades u obras públicas cercanas a ellos; para conseguir la atribución de aprovechamientos urbanísticos en los términos previstos por el Plan General; o para posibilitar la cesión voluntaria o forzosa de terrenos dotacionales.

2.- La inclusión de Unidades de terrenos urbanos motivada por estas razones de oportunidad coyuntural no altera el aprovechamiento subjetivo de sus propietarios, aún cuando el aprovechamiento tipo del correspondiente terreno urbano estuviera determinado por aplicación del art. 63 de la LRAU.

Así se procederá siempre que razones de interés público sobrevenidas aconsejen anticipar la ejecución de la obra pública de urbanización que transforme las parcelas en solares, sin esperar el paulatino desarrollo de las Actuaciones Aisladas, aún cuando éstas sean técnicamente viables y adecuadas y pese a que, en principio, las hubiera permitido el Plan al clasificar los terrenos como suelo urbano.

3.- No es de aplicación lo dispuesto en el número anterior cuando, habida cuenta de la ordenación aplicable y la dimensión y situación objetiva del terreno, su ejecución por Actuaciones Aisladas acumulativas sea imposible o perturbador de la buena urbanización y ello justifique delimitar cautelarmente Unidades, en Reforma Interior, para suplir la insuficiencia del planeamiento anterior o general consistente en no haberlas previsto adecuadamente conforme al art. 6 de la LRAU.

4.- Cuando para conectar una Actuación Integrada con las redes de servicio se precise ejecutar con la misma tramos de infraestructura que discurran por Suelo No Urbanizable, ello no comportará la reclasificación de dicho Suelo No Urbanizable, ni otorgamiento a sus propietarios de aprovechamiento urbanístico, legitimando la aprobación del programa la expropiación de dichos terrenos

Artículo 119.- Copias de Instrumentos de Planeamiento y Gestión.

Aprobados definitivamente los instrumentos de planeamiento, así como los instrumentos de gestión y ejecución, el interesado deberá aportar todas las copias necesarias, refundidas en su caso, del documento, así como una copia en soporte informático, en el plazo de 10 días desde que sea requerido por el Ayuntamiento.

Artículo 120.- Requisito Previo a la Publicación de Instrumentos que Sean Objeto de Aprobación Definitiva Municipal.

1.- La publicación de la aprobación definitiva de los Programas exige su previa presentación ante el Registro de Programas y Agrupaciones de Interés Urbanístico del Servicio Territorial de Urbanismo.

2.- La misma regla se observará, con la salvedad de lo previsto en el párrafo siguiente, respecto a los siguientes instrumentos que sean objeto de aprobación definitiva Municipal: Planes Parciales, Planes de Reforma Interior, Estudios de Detalle.

Es improcedente publicar la aprobación definitiva municipal hasta que obre copia diligenciada del Plan o Programa en la Conselleria competente en Urbanismo.

3.- La notificación de actos y acuerdos municipales, consistentes en la aprobación de los referidos instrumentos, se efectuará junto a la remisión de la correspondiente copia diligenciada de los mismos al Servicio Territorial de Urbanismo, a los efectos previstos en el art. 56 de la Ley 7/85 de 2 de abril.

Artículo 121.- Publicación de la Aprobación Definitiva de los Planes, Programas y Proyectos. Entrada en Vigor.

1.- Le corresponde al órgano que hubiera otorgado la aprobación definitiva del instrumento, ordenar la publicación de ésta para posibilitar su entrada en vigor, en los términos previstos por el artículo 59 de la LRAU. Estará legitimado para ordenar dicha publicación tan pronto como haya presentado copia diligenciada del instrumento y certificado del acuerdo por el que hubiera sido aprobado en el Servicio Territorial de Urbanismo de la Generalitat.

2.- El edicto de publicación, además de consignar la fecha de acuerdo municipal de aprobación, dejará constancia de la fecha correspondiente a la presentación en el Servicio Territorial de Urbanismo.

Artículo 122.- Promoción del Proyecto de Reparcelación Forzosa.

Los Proyectos de Reparcelación Forzosa podrán ser formulados por los particulares que presenten una Alternativa Técnica de Programa y pretendan su ejecución, o bien por el Urbanizador o, de oficio, por la Administración actuante.

Artículo 123.- Función del Proyecto de Reparcelación Forzosa.

En la gestión de Programas para el desarrollo de las Actuaciones Integradas, las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios afectados se articularán preferentemente en los términos que libremente convengan, respetando, en todo caso, la Ordenación Urbanística y la Programación aprobados, y sólo a falta de acuerdo con los afectados, el urbanizador podrá someter a aprobación administrativa uno o varios Proyectos de Reparcelación Forzosa dentro del ámbito de la Actuación, conforme a la regulación de los Arts. 68 a 71 de la LRAU.

Artículo 124.- Documentación del Proyecto de Reparcelación Forzosa.

Los Proyectos de Reparcelación Forzosa constarán de la documentación a que se refieren los Art. 82 a 84 del RGU en lo que no se opongan o contradigan a la LRAU o normativa reglamentaria que los desarrolla y además la necesaria para cumplimentar las exigencias de los artículos aplicables de la LRAU. Los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas se redactarán a escala recomendada de 1/500 para ámbitos de hasta 40.000 m^2. o de 1/1000 en ámbitos superiores.

Artículo 125.- Tramitación y Aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa. Garantías.

1.- Cuando el proyecto de Reparcelación Forzosa se tramite conjuntamente con una Alternativa Técnica de Programa será innecesaria una información pública separada, aunque se sujetará a las actuaciones previas a su aprobación, previstas en el Art. 69.1 de la LRAU. En otro caso, se someterán al procedimiento regulado en dicho artículo.

Se dará cumplimiento a lo previsto en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, de concurrir alguno de los casos regulados en el mismo.

2.- Al aprobarse la Reparcelación Forzosa o expediente de gestión urbanística de efectos análogos en cuya virtud se adjudiquen al Urbanizador terrenos en concepto de retribución, éste deberá asegurar, ante el Ayuntamiento, la obligación de convertir en solar las correspondientes parcelas de quien le retribuye conforme al Art. 66.3 LRAU. El acuerdo de aprobación definitiva quedará supeditado en su eficacia a la constitución de la garantía expresada

Artículo 126.- Proyectos de Reparcelación Voluntaria.

1.- Todo expediente de reparcelación concertado o promovido por la totalidad de los afectados para el cumplimiento de sus obligaciones

urbanísticas que se concreta del modo más acorde con sus preferencias se beneficia de la tramitación y aprobación por el Ayuntamiento de Santa Pola conforme al procedimiento previsto en el Art. 76 de la LRAU. Sin perjuicio de tener en cuenta lo previsto en el párrafo segundo del apartado 1 del artículo anterior.

2.- La documentación y determinaciones de estos proyectos será la prevista por el artículo 76.5 de la LRAU que se incluirá en la escritura pública otorgada.

3.- La aprobación de reparcelación voluntaria puede surtir todos los efectos previstos en el Art. 69.2 de la LRAU.

Artículo 127.- Proyectos de Expropiación.

1.- Consiste en la descripción física y jurídica, y propuesta inicial de valoración de los bienes afectados por una expropiación urbanística.

2.- En todas las expropiaciones derivadas de la aplicación de la legislación urbanística estatal o autonómica, para el desarrollo de Actuaciones Integradas o Aisladas o cualesquiera otros supuestos, el Ayuntamiento de Santa Pola podrá aplicar el procedimiento de tasación conjunta o seguir la expropiación individualmente conforme al procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa.

En ambos casos, si se tratare de actuaciones en suelo urbano o urbanizable, se aportarán planos a escala recomendada de 1:500 de descripción de las fincas y bienes afectados y en suelo no urbanizable será suficiente la escala 1:2000.

Artículo 128.- Función de las Transferencias de Aprovechamiento (T.A.U.).

1.- Los propietarios de una finca pueden transferir su correspondiente aprovechamiento subjetivo a otras fincas que cuenten con excedente de aprovechamiento, para legitimar la posterior edificación de los mismos, en los términos del art. 76 de la LRAU.

2.- Las Transferencias podrán efectuarse entre fincas oferentes y demandantes de aprovechamiento, aunque estén ubicadas en distintas Zonas de suelo urbano, en diferentes Áreas de Reparto y con independencia de su Clasificación.

3.- El Ayuntamiento, en virtud de criterios generales de oportunidad y orden de prioridades de sus actuaciones municipales, podrá dirigir y condicionar las ofertas de terrenos de cesión que se le formulen, procediendo preferentemente que el suelo de cesión se ubique en el propio

solar, y cuando éste no existiera, o se agotara, el suelo procederá de otra parcela distinta. El Ayuntamiento podrá denegar motivadamente la aprobación de transferencias que se consideren inadecuadas para el desarrollo del Plan.

Artículo 129.- Equivalencia de Valores.

La transferencia de aprovechamiento subjetivo a fincas que cuenten con excedentes de aprovechamiento exige que el valor urbanístico de las superficies de suelo oferentes y demandantes sea equivalente.

Artículo 130.- Documentación de las Transferencias de Valores.

Las T.A.U., que deberán ser aprobadas por el Ayuntamiento, serán instadas ante el mismo presentando la siguiente documentación:

A. Instancia dirigida al Sr. Alcalde-Presidente suscrita por los interesados.

B. Proyecto-Memoria justificativa de la T.A.U. propuesta, con la relación de propietarios de las fincas, naturaleza y cuantía de sus derechos, cálculos de los aprovechamientos respectivos y justificación de la paridad, en términos de valoración urbanística conforme al artículo anterior.

C. Planos expresivos de la localización y dimensiones de las fincas implicadas, acotando las parcelas edificables y las superficies que son objeto de cesión al Municipio con respecto a sus fincas matrices.

D. Certificados del registro de la Propiedad de la Titularidad y cargas de todas las fincas afectadas, que indiquen la libertad de cargas de las parcelas de cesión.

E. Escritura pública formalizando la propuesta de T.A.U. y cediendo gratuitamente al Municipio, libre de cargas y en pleno dominio, la finca cuyo aprovechamiento subjetivo sea transferible.

Artículo 131.- Procedimiento para la Aprobación de las Transferencias.

El procedimiento de aprobación de las T.A.U. es el siguiente:

a) La propuesta de T.A.U. formalizada en escritura pública y acompañada de los documentos que se han indicado en el apartado anterior se someterá, previos los informes técnicos y jurídicos necesarios, a la aprobación con carácter definitivo, sin necesidad de exposición pública, al Alcalde-Presidente u órgano en quien delegue, quien podrá denegar

la aprobación por ser la T.A.U. inadecuada al desarrollo del Plan. En los acuerdos de aprobación se aceptará la cesión gratuita de terrenos correspondientes al Municipio, por delegación de dicha competencia por el Pleno, de acuerdo con el art. 23.2 del R.D.L. 781/1.986 de 18 de abril.

b) Cuando recaiga la aprobación, y con la notificación procedente a los interesados, no será necesaria ninguna nueva formalización, procediendo a la inscripción en el registro de la Propiedad y la incorporación de terrenos al patrimonio municipal de suelo que conlleve, con la presentación de la escritura pública y la certificación administrativa del acuerdo de su aprobación. Cuando se transfiera un aprovechamiento que fue reservado según el artículo siguiente se ordenará la cancelación de la reserva.

c) En el supuesto de que se detecten errores subsanables, previamente a su aprobación por el Alcalde-Presidente, se instará a los interesados a que perfeccionen la misma en el plazo que se señale o, en su defecto, en 15 días. Transcurrido dicho plazo sin subsanar, será denegada la propuesta.

Artículo 132.- Función de las Reservas de Aprovechamiento.

1.- Los propietarios de terrenos con destino dotacional público podrán efectuar una propuesta de cesión gratuita al Municipio de dicho terreno, libre de cargas y en pleno dominio, haciendo reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente a ellos, para su posterior adjudicación de terrenos, pago en metálico o transferencia conforme al artículo anterior.

2.- La transmisión onerosa al dominio público de los terrenos dotacionales públicos, también conllevará reserva de aprovechamiento que se hará constar en el Registro de la Propiedad, a favor del Ayuntamiento junto a la transmisión de que traiga causa.

Artículo 133.- Documentación de las Transferencias de Aprovechamiento.

La Reserva de aprovechamiento, que deberá ser aprobada por el Ayuntamiento, será instada ante el mismo presentando la siguiente documentación.

a) Instancia dirigida al Sr. Alcalde-Presidente suscrita por el interesado.
b) Proyecto-Memoria justificativa de la Reserva propuesta, con la relación de propietarios de la finca, naturaleza y cuantía de sus derechos y cálculos de los aprovechamientos en términos de valoración urbanística.

c) Planos expresivos de la localización y dimensiones de la finca implicada, acotando la superficie que es objeto de cesión al Municipio con respecto a su finca matriz.

d) Certificados del registro de la Propiedad de la titularidad y cargas de todas las fincas afectadas, que indiquen la libertad de cargas de las parcelas de cesión.

e) Otros documentos complementarios que se consideren precisos.

f) Escritura pública formalizando la propuesta de Reserva y cediendo gratuitamente al Municipio, libre de cargas y en pleno dominio, la finca cuyo aprovechamiento subjetivo se reserva.

Artículo 134.- Procedimiento de Aprobación de las Reservas.

1.- El procedimiento de aprobación de las Reservas es el siguiente:

a) La propuesta de Reserva formalizada en escritura pública y acompañada de los documentos que se han indicado en el artículo anterior se someterá, previos los informes técnicos y jurídicos necesarios, a la aprobación con carácter definitivo, sin necesidad de exposición pública, al Alcalde-Presidente u órgano en quien delegue, quien podrá denegar la aprobación de la Reserva por causas justificadas. En los acuerdos de aprobación se aceptará la cesión gratuita de terrenos correspondientes al Municipio, por delegación de dicha competencia por el pleno de acuerdo con el art. 23.2 del R.D.L. 781/1.986, 18 de abril.

b) Cuando recaiga la aprobación, y con la notificación procedente a los interesados, no será necesaria ninguna nueva formalización, procediendo a la inscripción en el registro de la Propiedad de la Reserva y la incorporación de terrenos al patrimonio municipal de suelo que conlleve, con la presentación de la escritura pública y la certificación administrativa del acuerdo de su aprobación. Cuando se transfiera un aprovechamiento que se ha reservado se ordenará la cancelación de la reserva.

c) En el supuesto de que se detecten errores subsanables, previamente a su aprobación por el Alcalde-Presidente, se instará a los interesados a que perfeccionen la misma en el plazo que se señale o, en su defecto, en 15 días. Transcurrido dicho plazo sin subsanar, será denegada la propuesta.

2.- Los negocios jurídico-civiles que tengan por objeto una reserva de aprovechamiento previamente aprobada por el Ayuntamiento, que no va ligada a una transferencia, deberá comunicarse al Ayuntamiento para su constancia a los efectos oportunos.

Artículo 135.- Valoración de las Reservas.

La valoración urbanística de la reserva de aprovechamiento será el equivalente en metálico al valor de la superficie de suelo cedida, calculada conforme a la legislación vigente.

Artículo 136.- Función de las Compensaciones Monetarias Sustitutivas de las T.A.U.

Los excedentes de aprovechamiento radicados sobre parcelas o solares urbanos podrán transmitirse, directamente y en metálico, al Ayuntamiento por razones de interés público local con motivo de la solicitud de licencia de edificación. Dentro de dichos motivos se incluyen las situaciones de parcelas resultantes inadecuadas, escasa cuantía de la cesión al Ayuntamiento, resolver situaciones de proindiviso o similares.

Artículo 137.- Documentación de las Compensaciones Monetarias.

Si con motivo de la licencia de edificación el interesado solicita la compensación monetaria sustitutiva de T.A.U. la misma deberá ir acompañada de:

a) De una oferta de venta, al patrimonio municipal del suelo de la propia parcela o solar para la que solicite licencia, salvo en los supuestos excepcionados en las Ordenanzas o legislación aplicable.
b) Depósito en metálico o aval por el importe que ofrezca pagar por el excedente de aprovechamiento.

Artículo 138.- Tramitación de las Compensaciones Monetarias.

1.- La petición de pago en metálico sustitutivo de la transferencia se tramitará junto con la licencia de obras de que trae causa y se resolverá en unidad de acto. En todo caso el pago del excedente de aprovechamiento será previo o simultáneo a la obtención de la licencia.

2.- El Ayuntamiento podrá optar por quedarse con la totalidad de la parcela al precio ofertado.

Artículo 139.- Valoración de las Compensaciones Monetarias.

El exceso de aprovechamiento a compensar será el equivalente en metálico al valor de la superficie potencial de cesión.

CAPÍTULO V CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

SECCIÓN 1ª CANON DE URBANIZACIÓN

Artículo 140.- Fundamento Legal y Objeto.

1.- El Ayuntamiento de Santa Pola, en ejercicio de las competencias que le atribuye la legislación de régimen local, conforme a lo dispuesto en los artículos 80 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, 49 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y 55 y 56 del RDL 781/1986, de 18 de abril, establece la aplicación del denominado Canon de Urbanización.

2.- El Canon de Urbanización consiste en un mecanismo de reparto proporcional e los costes por la ejecución de obras o servicios públicos, para la implantación de infraestructuras e instalaciones urbanísticas complementarias necesarias para dotar a las parcelas de su condición de solar y/o cuando el planeamiento vincule la urbanización de las mismas a la previa o simultánea ejecución de dichas infraestructuras e instalaciones o establezca la participación del sector o unidad de ejecución en los costes de las obras, y su implantación deba anticiparse o diferirse en relación al proceso urbanizador del área, sector o unidad de ejecución en que se ubiquen las citadas parcelas.

Artículo 141.- Ámbito de Aplicación.

1.- Esta Ordenanza General tiene como ámbito espacial el suelo calificado como urbano y urbanizable del municipio de Santa Pola.

2.- El Canon de Urbanización se establecerá, en cada caso, para un ámbito determinado, delimitado por los terrenos beneficiados de las obras de urbanización incluidas en una Actuación Aislada, en Programas de Actuaciones Aisladas o Integradas o en un Proyecto de Urbanización o de implantación de servicios públicos, en los términos derivados del planeamiento vigente.

Artículo 142.- Hecho Imponible.

El hecho determinante para la formalización del Canon de Urbanización lo constituye la aprobación por el Ayuntamiento de un Programa de Actuación

de ámbito determinado o de un Proyecto de Urbanización, presentado por el beneficiario de dicho Canon, cuando razones técnicas especiales, debidamente justificadas en el expediente, hagan imprescindible diferir o anticipar la implantación de infraestructuras e instalaciones urbanísticas que, con arreglo al planeamiento vigente, deban acometerse directa o indirectamente a cargo de aprovechamientos urbanísticos materializables en ámbitos de actuación cuya condición legal de Urbanizador o titular dominical de las parcelas ostente el sujeto pasivo.

Artículo 143.- Sujetos Obligados.

Tendrán la consideración de sujetos obligados del Canon de Urbanización, las personas físicas o jurídicas; públicas o privadas, que sean peticionarios de licencias, propietarios de parcelas y/o adjudicatarios de Programas de Actuación Integrada o Aislada, dentro del suelo urbano y urbanizable, que estén comprendidos en el ámbito de un Proyecto de Obras de Urbanización, resultando especialmente beneficiados pro dichas obras y/o que el planeamiento les atribuya costear parte o la totalidad de dichas obras.

Artículo 144.- Beneficiario del Canon de Urbanización.

1.- Tendrá la condición de beneficiario del Canon de Urbanización cualquier persona física o jurídica, pública o privada, que efectúe las obras públicas para la implantación de infraestructuras e instalaciones urbanísticas complementarias a las propias de la actuación que las motive, financiándolas en su totalidad en el momento de establecerse el Canon.

2.- El beneficiario tendrá el derecho a ser resarcido del importe que por dicho concepto recaude el Ayuntamiento, siempre que se justifique la realización de las obras o que se afiancen las cantidades correspondientes a las obras no ejecutadas o no recibidas, en su caso.

3.- El beneficiario podrá ceder su derecho a un tercero, previa comunicación al Ayuntamiento para su toma de razón.

4.- Cuando sea el Ayuntamiento quien ejecute las obras de urbanización, se podrá optar también por atribuir como saldos a favor del municipio en los correspondientes ámbitos las cantidades que sean imputables a sectores o unidades de ejecución determinadas. Con carácter general, de acuerdo con lo previsto por el artículo 72.3 de la LRAU, las obras financiadas y realizadas que fueran de provecho para una posterior Actuación, dará derecho en el seno de ésta, a quien las hubiera sufragado, a que se les compense por el valor actualizado de las mismas.

Artículo 145.- Base Imponible.

1.- Se tomará como base de la presente exacción, el coste total de las obras, proyectos e indemnizaciones expresados en el artículo 67.1.A) de la Ley Valenciana de la Actividad Urbanística, respecto a las inversiones necesarias para implantar las infraestructuras e instalaciones urbanísticas que constituyen el hecho imponible. En razón del mismo precepto, no se imputarán las cantidades a reintegrar por las compañías suministradoras.

2.- La determinación provisional de la base imponible se contendrá en el acuerdo de ordenación que, sobre la base de una memoria y cuenta detallada y justificada, con expresión en todo caso, del ámbito espacial de la urbanización, presupuesto económico de las inversiones necesarias, sujetos obligados al pago, módulo de reparto, beneficiario, así como cualquier otra circunstancia que se estime conveniente, deberá aprobar el Ayuntamiento, bien con el Programa de Actuación, bien con el Proyecto de Reparcelación redactado para su ejecución, bien separadamente, previa audiencia de los afectados que se previene en el artículo 72.1ª) de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística Valenciana.

3.- El importe de las inversiones necesarias para la ejecución de infraestructuras e instalaciones urbanísticas, establecido en el acuerdo de imposición, habrá de ser objeto de liquidación definitiva, una vez ejecutadas las obras y recibidas por la Administración. La citada liquidación habrá de aprobarse asimismo con audiencia de los interesados.

Artículo 146.- Cuotas.

1.- Para determinar la cuota de liquidación individual a cada sujeto obligado, se distribuirá la Base del Canon tomando como módulo de reparto el coeficiente representativo de la participación porcentual de cada ámbito de actuación o parcela sobre el conjunto de los aprovechamientos urbanísticos a cuyo cargo deba acometerse la obra pública que integra el hecho imponible. En los casos en que en las fichas del Plan General se determina la participación en infraestructuras de varios ámbitos, el módulo de reparto se fijará en relación al número de viviendas permitidas (en el caso de uso residencial) o su equivalente a 250 m^2. de otros usos por unidad de vivienda (en los sectores de uso industrial o terciario).

La cantidad resultante se actualizará mediante la aplicación de alguna de las fórmulas polinómicas que establece el Decreto 3650/1970, de 19 de diciembre, Decreto 461/1971, de 11 de marzo, y el Real Decreto 2167/1981, de 20 de agosto, o disposiciones vigentes que los sustituyan , siendo la cifra resultante el Canon de Urbanización que deberá satisfacer el sujeto obligado.

Artículo 147.- Devengo.

1.- El devengo del Canon de Urbanización se producirá con la aprobación municipal del acuerdo de imposición.

2.- Respecto de las inversiones cuya realización esté prevista dentro de los seis meses siguientes a la fecha de aprobación del correspondiente Presupuesto de cargas de Urbanización elaborado para imposición del Canon de Urbanización, nace la obligación de contribuir del sujeto pasivo y se produce, por tanto, el devengo con la aprobación mencionada.

3.- Respecto de las inversiones cuya realización esté prevista después de los seis meses a que se hace referencia en el apartado anterior, el devengo se producirá al iniciarse el quinto mes anterior a la fecha en que esté previsto realizarlas.

Artículo 148.- Gestión, Liquidación, Recaudación.

1.- La gestión del Canon Urbanístico la realizará el Ayuntamiento y se establecerá en todo caso y siempre que no contradiga a la presente Ordenanza, al procedimiento establecido en el artículo 72 de la Ley Valenciana de la Actividad Urbanística.

2.- Las liquidaciones individuales giradas en base al importe establecido en el artículo 7, se entenderán practicadas con carácter provisional, a reserva de la liquidación definitiva, conforme se establece en el artículo 6.3 de la presente Ordenanza.

Las liquidaciones individuales del Canon de urbanización habrán de notificarse personalmente a los sujetos obligados en virtud de las mismas, de conformidad con lo establecido en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

3.- El titular de una parcela o peticionario de una licencia o adjudicatario de un Programa o cualquier otro instrumento urbanístico que, dentro del suelo urbano y urbanizable del municipio de Santa Pola esté incluido en el ámbito de un Proyecto de obras de Urbanización para el que previamente se haya previsto la aplicación del Canon de Urbanización, deberá satisfacer el mismo íntegramente en el momento de solicitar la autorización o permiso correspondiente o previamente a que surta efectos la aprobación del Programa o instrumento urbanístico. En este último caso, sin perjuicio de su inclusión como costes del Programa.

4.- Si en el plazo de un año, desde la total terminación de las obras objeto del Canon, no se hubiera realizado por los sujetos obligados actividad alguna relativa a la solicitud de licencia o presentación de Programa de Actuación Urbanística, el Ayuntamiento exaccionará con carácter

necesario el pago del Canon de Urbanización debidamente actualizado desde su devengo.

5.- El pago podrá hacerse efectivo en período voluntario o ejecutivo, remitiéndose la presente Ordenanza General a las disposiciones que a tal efecto establece la Ley General Tributaria en sus artículos 126 y siguientes, reconociendo a las mismas carácter supletorio.

Artículo 149.- Determinación de Costes de Infraestructuras Generales Previstas por el Plan General.

1.- El Ayuntamiento encargará los anteproyectos necesarios para evaluar provisionalmente los costes de las implantaciones de obras de urbanización y servicios previstos en las fichas de planeamiento y gestión del Plan General.

2.- La participación de los distintos sectores o unidades de ejecución en el costeamiento de las obras anteriores se repartirá en los términos previstos por el Plan General y esta Ordenanza. Las cantidades correspondientes tendrán la consideración de costes del Programa.

3.- Cuando en la ejecución de Programas de Actuación Urbanística de desarrollo del Plan General se pueda diferir la realización de estas obras de urbanización, se contemplará el coste provisional y proporcional de la implantación de los servicios y obras diferidos como gastos imputables al Programa. Las cantidades resultantes serán ingresadas por el urbanizador en la Depositaría municipal como ingreso de carácter finalista, en los términos previstos por el artículo 80 de la LRAU.

Artículo 150.- Carácter General y Supletorio de la Presente Ordenanza General.

Las prescripciones de la presente Ordenanza General serán de observación obligatoria en los acuerdos de imposición y aplicación concreta del Canon de Urbanización, teniendo carácter supletorio respecto a lo no ordenado en dichos acuerdos.

Artículo 151.- Inscripción del Canon de Urbanización en el Registro de la Propiedad.

Una vez aprobado con carácter definitivo el acto por el que se acuerde la ordenación del Canon de Urbanización, podrá inscribirse la certificación administrativa del mismo en el Registro de la Propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 307, apartado 8, del Real Decreto Legislativo 1/92, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

SECCIÓN 2ª CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

Artículo 152.- Accesibilidad en el Medio Urbano.

La planificación y la urbanización de las vías públicas, de los parques y de los demás espacios de uso público se efectuarán de forma que resulten accesibles.

Los elementos de urbanización y el mobiliario urbano deben disponer de un nivel de accesibilidad, medios de protección y señalización en la vía pública.

Excepcionalmente, y previa justificación, podrán admitirse itinerarios peatonales que no cumplan tales condiciones, en cascos urbanos consolidados y especialmente en zonas histórico-artístico o en lugares naturales protegidos, cuando las condiciones topográficas del terreno, o la distancia entre fachadas, no lo permitan. En estos casos se adoptarán las medidas que más se ajusten a ellas.

Los proyectos y obras de nueva construcción se ajustarán a las condiciones de accesibilidad exigibles al nivel adaptado.

El nivel practicable podrá ser utilizado en proyectos y obras de reforma de espacios urbanos consolidados.

Se señalizarán permanentemente, con el símbolo internacional de accesibilidad, de forma que sean fácilmente visibles:

a). Los itinerarios de peatones accesibles, cuando otros alternativos no accesibles.

b). Las plazas de estacionamiento accesibles.

c). Los servicios higiénicos accesibles.

d). Los elementos de mobiliario urbano accesibles que por su uso o destino precisen señalización.

Artículo 153.- Elementos de Urbanización.

La accesibilidad de los elementos de urbanización al medio urbano, comprenderán:

a). Itinerarios peatonales: El trazado de los itinerarios destinados al tránsito de peatones, o al tránsito mixto de peatones y vehículos se realizará de forma que resulten accesibles, y que tengan anchura suficiente para permitir, al menos, el paso de una persona que circule en silla de ruedas junto a otra persona y posibilite también el de

personas con limitación sensorial. Los pavimentos serán antideslizantes y sin rugosidades diferentes de las propias del grabado de las piezas; sus rejas y registros, situados en estos itinerarios, estarán ene l mismo plano que el pavimento circundante.

En aquellos itinerarios peatonales donde exista carril bici se instalarán mecanismos adecuados para advertir a las personas ciegas de su existencia.

b). Vados:

c). Pasos de peatones: En los pasos de peatones se salvará el desnilvel entre la acera y la calzada, mediante rampas que posibilitien el paso de personas en sillas de ruedas, utilizando además, en su inicio, pavimento de contextura diferente.

Cuando los pasos dispongan de semáforos se asegurará la existencia de dispositivos sonoros que faciliten el paso de las personas invidentes. Tanto las rampas como los dispositivos deberán hallarse siempre en buen estado.

d). Escaleras: Se deberá señalar el inicio y el final de las mismas con pavimento de textura y color diferentes.

Se asegurará que en aquellos lugares donde existan escaleras se disponga de medios alternativos que faciliten el acceso a personas con discapacidad.

e). Rampas: Son los elementos que dentro de un itinerario de peatones permiten salvar desniveles bruscos o pendientes superiores a las del propio itinerario.

Será obligatoria la construcción de rampas en las aceras de difícil acceso para personas con sillas de ruedas.

f). Parques, Jardines y Espacios Naturales:

g). Aparcamientos: Se reservarán permanentemente y tan cerca como sea posible de los accesos peatonales plazas debidamente señalizadas para vehículos que transporten personas con discapacidad.

h). Aseos públicos: En todos los edificios de uso público de nueva construcción se deberá disponer de un aseo accesible en cada planta de que conste el edificio. Según las especificaciones técnicas previstas reglamentariamente sobre: huecos y espacios de acceso,

aparatos sanitarios, elementos auxiliares de sujeción y soportes abatibles, grifería monomando o de infrarrojos.

Los aseos públicos que se dispongan en las vías públicas o en parques y jardines deberán contar, al menos, con un aseo adaptado apara señoras y otro para caballeros.

Artículo 154.- Mobiliario Urbano.

Señales verticales y elementos diversos de mobiliario urbano.

1.las señales de tráfico, semáforos, carteles iluminados y, en general, cualquier elemento de señalización que se coloquen en un itinerario o paso peatonal se dispondrán de forma que no constituyan un obstáculo para las personas invidentes y las que se desplacen en silla de ruedas.

2.No se colocarán obstáculos verticales en ningún punto de la superficie de paso de peatones, excepción hecha de los elementos que se coloquen para impedir el paso de vehículos.

Estos elementos deberán ubicarse y señalizarse de forma que no constituyan un obstáculo a las personas con discapacidad.

3.En los pasos de peatones con semáforo manual deberá situarse el pulsador a una altura suficiente para manejarlo desde una silla de ruedas.

4.En los pasos de peatones situados en las vías públicas de especial peligro por la situación y volumen de tráfico, los semáforos estarán equipados con señales sonoras homologadas por el departamento correspondiente que puedan servir de guía a los peatones.

Elementos diversos de mobiliario urbano. Los elementos de mobiliario urbano de uso público como cabinas, bancos, papeleras, fuentes y otros análogos deberán diseñarse y situarse de tal forma que puedan ser utilizados por cualquier persona y no supongan obstáculo alguno para los traseúntes.

Artículo 155.- Obras en la Vía Pública.

Cualquier tipo de obra o de elemento provisional que implique peligro, obstáculo o limitación del recorrido deberá estar debidamente señalizado y protegido mediante barreras estables y continuas, iluminadas con luces rojas que deberán estar encendidas por la noche y dotadas de señales acústicas de baja frecuencia, de manera que puedan ser advertidas con antelación suficiente por personas con discapacidad.

Todo recorrido o acceso que, provisionalmente, quede obstaculizado, deberá ser sustituido por otro alternativo de características tales que permitan su uso por personas de movilidad reducida o limitación sensorial.

Queda prohibida la sustitución de estas barreras por cuerdas, cables o similares.

Se mantendrá vigente la Ordenanza Municipal Reguladora de los Medios de Control y Seguridad en Vías Públicas por obras de construcción, aprobada en fecha 11 de noviembre de 2002, y recogida en el anejo excepto en los artículos 3,13, y 28, cuya redacción queda como sigue:

1. Las obras de construcción que se realicen dentro del casco urbano y que se desarrollen en periodos de tiempo dilatados deberán programar sus actividades de tal modo que aquéllas que afecten directamente al vial público, tales como colocación de andamios, afluencia de camiones pesados u otras, no tengan lugar durante los meses de julio y agosto ni en la época de Semana Santa. Estas actividades sólo se podrán realizar durante el periodo citado cuando sea absolutamente necesario, sometiéndose, en todo caso, al criterio de Autoridad Municipal.

La misma disposición del apartado anterior se aplicará a todas aquellas tareas excesivamente molestas, tales como perforaciones, derrumbes, excavaciones, u otras similares con la misma salvedad del punto anterior.

Estas actividades se podrán realizar cuando sea absolutamente necesario, pero será obligatorio dar parte previamente al corte o estrechamiento de la calle a la Policía Local, en un plazo no inferior a 24 horas, de modo que pueda ésta garantizar el tránsito fluido o itinerario alternativo, pudiendo inclusive, cuando se produzca una acumulación en una misma zona o en los posibles itinerarios alternativos establecer turnos y obligar a la demora o aplazamiento de ésta.

Para proceder al corte o cerramiento de calle se deberá tener autorización de la Policía Local, pudiendo en caso contrario obligar a la retirada del camión y la apertura del correspondiente expediente sancionador a promotor y contratista.

2. Los contenedores de obras retirarán de la vía pública, salvo autorización administrativa expresa:

a.- Una vez repletos, dentro del plazo de veinticuatro horas.

b.- Antes de las catorce horas del sábado o de las veinte horas de las vísperas de los días festivos, y hasta las ocho horas del lunes o día siguiente al festivo. Si no es posible su retirada será obligatorio que permanezcan adecuadamente tapados, con lonas y éstos amarrados o

afianzados, de modo que impidan una apertura por los particulares para arrojar basuras o enseres durante el fin de semana.

Estas condiciones también se deberán cumplir cuando se paralice provisionalmente la obra, siendo responsable promotor y contratista del mantenimiento de estas condiciones de salubridad estéticas y de higiene, pudiendo, en caso de incumplimiento obligarlos mediante una orden de ejecución de un expediente sancionador a ambos o subsidiariamente a la empresa propietaria de los contenedores.

c.- Una vez finalizada la obra, dentro del plazo de veinticuatro horas, pudiendo ser requerido mediante orden de ejecución al afecto.

3.En todas las obras de construcción que se realicen en el Término Municipal de Santa Pola deberá colocarse cubiertas de material opaco que cubran la totalidad de la edificación y amortigüe así el efecto visual, siempre que haya inactividad o una paralización de los mismos por periodo superior a quince días y por todo el tiempo que dure dicha inactividad.

En cualquier caso, se dispondrá las correspondientes plataformas y elementos de protección y señalización en la vía pública, al objeto de garantizar el paso de las viviendas sin peligro de desprendimientos o caída de materiales en fachada.

Artículo 156.- Trabajos con Empleo de Maquinaría.

1. En los trabajos que se realicen en la vía pública y en la edificación dentro de las zonas urbanas consolidadas no se autorizará el empleo de maquinaria cuyo nivel de presión sonora supere 90 dB(A) medidos a cinco metros de distancia.

2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar, por razones, de necesidad técnica, la utilización de maquinaria con nivel de presión sonora superior a los 90 dB(A), limitando el horario de trabajo de dicha maquinaria en función de su nivel acústico y de las características del entorno ambiental en que trabaje y adoptando cuantas medidas correctoras fueren oportunas.

3. En los pliegos de prescripciones técnicas de los contratos de las administraciones públicas se especificarán los límites de emisión aplicables a la maquinaria.

Evacuación de Aguas.

1.- El sistema de evacuación de aguas residuales y/o pluviales será separativo, salvo casos especiales.

2.- Las aguas pluviales se evaluarán aplicando el Método Racional para la cuenca de recepción y para un período de retorno de 10 años.

3.- En los proyectos de urbanización se reflejará gráficamente el recorrido de las aguas pluviales superficiales en su paso sobre viales, justificando la correcta evacuación de las mismas desde las parcelas edificables.

4.- El caudal máximo de aguas residuales no podrá sobrepasar la velocidad de 3m / seg.,ni el mínimo podrá tener una velocidad inferior a 0,5 m / seg.

A efectos de cálculo de la sección hidráulica de la conducción de evacuación se estimará un aparte de agua de 200 l/hab. y día. Así mismo se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Saneamiento del Ayuntamiento de Santa Pola.

- El trazado se realizará siempre por zonas de dominio público.
- La pendiente no será inferior al 2% y las tuberías de conexión serán de ∅ mínimo de a 200 mm., y llevarán un pozo de registro.
- La separación máxima de pozos será de 50 m. en todos los casos.
- Las características del pozo o arqueta de registro vienen recogidas en el Reglamento de Saneamiento del Ayuntamiento de Santa Pola.

Las características del pozo o arqueta de registro son:

Para viviendas unifamiliares aisladas y aquellas parcelas de Suelo No Urbanizable, donde no es posible conectar con la red de alcantarillado o este no existe, se admite la utilización de una fosa séptica o depuradora biológica prefabricada con pozos y zanjas filtrantes, certificada por técnico competente.

La evacuación de aguas residuales en todos los casos cumplirán lo dispuesto en la Ordenanza de vertidos a la red Municipal de Alcantarillado para el término municipal de Santa Pola, aprobada y publicada en el B.O.P. nº 42 de 20 de febrero de 1995, que se recoge en el anexo para conocimiento y efectos.

Artículo 157.- Abastecimiento de Agua Potable.

1.- Dotaciones:

a) La volumetría teórica para el cálculo de consumo diario será al menos de 200 l/ ha. y día.
b) La presión mínima de servicio en el punto más desfavorable de suministro deberá ser, al menos, 1 kp./cm^2.

En zonas industriales la dotación media será de 2 lit. x ha./sg.

c) Las redes de distribución serán malladas, tomándose un caudal punta de al menos 2,4 veces el caudal medio y se tenderán tuberías por ambos lados de la calle. Se evitará la formación de puntos extremos de red o testeras.

2.- Condiciones de diseño:

a) En general, se cumplirán las Condiciones del Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua.

b) Las tuberías empleadas en la red general de distribución, serán de fundición dúctil, de igual material serán todas las piezas y valvuleria. Estarán debidamente homologadas y sus características serán aceptadas previamente por los Servicios Municipales. Todas las instalaciones y redes de agua potable cumplirán con el Reglamento del Servicio de Agua Potable del Ayuntamiento de Santa Pola."

3.-Instalaciones de protección contra incendios que requieren abastecimiento de agua

Los sistemas de abastecimiento deben cumplir tres requisitos básicos conocidos como necesidades de abastecimiento:

Presión
Caudal
Tiempo de autonomía
El RDL 513/2017 Reglamento de instalaciones de protección contra incendios dice textualmente que las condiciones establecidas de presión, caudal y reserva de agua deberán estar adecuadamente garantizadas.
Si los servicios públicos de abastecimiento de agua garantizan las condiciones exigidas, la toma de la instalación se hará a la red general y será independiente de cualquier otro uso.
Si los servicios públicos de abastecimiento de agua no pueden garantizar las condiciones de suministro será necesario instalar en el edificio un depósito de agua con capacidad suficiente y equipos de bombeo adecuados para cumplir dichas condiciones.
Es por ello que los titulares de actividades, licencias o autorizaciones que deban disponer de instalaciones de instalaciones de protección contra incendios que requieran de abastecimiento de agua, deberán acreditar el cumplimiento del citado reglamento mediante alguna de las siguientes opciones:
1. Certificado de la empresa concesionaria de abastecimiento de agua que acredite que las condiciones de presión, caudal y tiempo de autonomía quedan garantizadas con la conexión directa a la red existente.
2.-Instalación de los elementos necesarios para conseguir dichas condiciones: depósito, bombeo y grupo electrógeno.

Artículo 158.- Condiciones de Suministro y Agua Potable.

1.- Una vez concedida licencia municipal de obras y/o de actividad, el promotor podrá solicitar del concesionario del Servicio Municipal del agua tanto la acometida como agua provisional para la ejecución de la obra, cuyo plazo máximo será el de la licencia.

2.- En caso de no haber finalizado las obras trascurrido el plazo de la misma, al solicitar su renovación o ampliación de la licencia se podrá solicitar la ampliación del agua de obra por idéntico plazo.

3.- Finalizadas las obras deberá solicitarse del concesionario la baja del agua provisional, procediendo tras haber obtenido las cédulas de habitabilidad y/o la licencia de apertura para la puesta en funcionamiento de establecimientos o industrias a solicitar, previa presentación de dichos documentos, el agua definitiva por los nuevos titulares del inmueble.

Artículo 159.- Obligaciones de Los Abonados.

La reanudación del suministro después de haber causado baja en el Servicio sólo podrá efectuarse mediante nueva solicitud, renovación de la correspondiente Póliza de Abono, pago de derechos y formalizaciones de la fianza, salvo que no se hubiera devuelto esta última.

El titular de la Póliza de Abono habrá de ser necesariamente el que lo sea de la relación jurídica de ocupación de inmueble. Toda situación que no reúna esta condición se considerará fraudulenta y, por tanto, sujeta a corte de suministro sin perjuicio de cualquier otra medida administrativa.

Los abonados, bajo ningún pretexto, podrán emplear el agua para otros usos que para los que haya sido concedida, no pudiendo tampoco venderla ni cederla. Sólo podrá faltarse a estas disposiciones en caso de incendio.

Artículo 160.- Obligaciones de la Empresa Concesionaria y del Ayuntamiento.

1.- El Servicio Municipal de Abastecimiento de Agua tiene por objeto satisfacer las necesidades de la población urbana únicamente. Las concesiones de agua para usos industriales, agrícolas y de riego, se harán en el solo caso de que las necesidades de abastecimiento de la población lo permitan.

2.- Cuando el Ayuntamiento lo considere necesario y por acuerdo del órgano municipal competente, podrá en cualquier momento, rebajar e incluso suspender el servicio para usos industriales, agrícolas y de riego, sin que por ello el Ayuntamiento contraiga obligación alguna de indemnización ya que estos suministros quedan en todo momento subordinados a las exigencias de consumo doméstico de la población.

En caso de ponerse restricciones en el suministro, éstas afectarían en primer lugar a los suministros para riego de jardines, fincas de recreo, piscinas y seguidamente a los suministros agrícolas e industriales.

3.- El suministro de agua a los abonados será permanente. La empresa no podrá interrumpir el suministro salvo en los casos siguientes:

- Avería en cualquiera de las instalaciones del servicio que haga imposible el suministro.
- Pérdida o disminución del caudal disponible que provoque insuficiencia de la dotación, acumulación o presión de agua.
- Ejecución de obras de reparación o mejora de las instalaciones que sean necesarias para la perfección de las condiciones del propio suministro.

4.- La empresa comunicará por medio de la prensa, tablón de edictos o cualquier otro medio de difusión, según la urgencia de cada caso, la interrupción y el horario para las restricciones que se impongan o los abonados a quienes afecten las vicisitudes del Servicio. Sólo en casos de reconocida urgencia o fuerza mayor podrá la Empresa prescindir de esta obligación de preaviso.

5.- La empresa está obligada a tomar todas las medidas para garantizar el suministro a la altura de la rasante de la vía pública por la que el inmueble tenga su entrada.

6.- No obstante, no se dotará de agua a ningún inmueble de nueva construcción si las instalaciones del mismo no se ajustan a las normas aprobadas por el Excmo. Ayuntamiento, estando realizadas por un instalador autorizado por el Servicio Territorial de Industria, que debe acreditar.

Artículo 161.- Agua de Obra y Agua Definitiva.

1.- Los suministros de agua con destino a obras serán objeto de contrato especial sujeto a la duración de la licencia de obras. En el caso de que se acredite la concesión de una prorroga de dicha licencia. El contrato se prorrogará en los mismos términos. Finalizada la obra, caducada la licencia o paralizadas las obras por resolución administrativa o judicial, se procederá a la baja automática del suministro correspondiente. En ningún caso podrán abastecerse viviendas o locales a través de un suministro para obras, siendo motivo de rescisión las infracciones cometidas en este sentido.

2.- Las acometidas a realizar con ocasión o con motivo de las obras de construcción de un edificio, se someterán a las siguientes exigencias:

a. Las solicitudes se presentarán en el Servicio de Aguas Potables, previa liquidación de los derechos que correspondan, y simultáneamente a la presentación del proyecto de obras del edificio.

b. Se acompañará a dicha solicitud, plano de situación proyecto de acometida, proyecto de instalación interior, plano y croquis del cuarto y árbol de contadores.

c. La autorización de la ejecución de las obras de acometida se condicionará a la previa obtención de la licencia de obras del edificio, sin cuyo requisito no se autorizará la colocación del contador, el cual deberá situarse en lugar debidamente protegido, visible y próximo a la línea de fachada.

d. Las solicitudes de acometida para edificios del campo deberán acompañar entre otros, planos a escala 1/5.000 del fotogramétrico y plano escala 1/500 de la parcela, señalando los limites de la propiedad.

3.- Finalizadas las obras deberá solicitarse del concesionario la baja del agua provisional, procediendo tras haber obtenido las cédulas de habitabilidad y/o la licencia de apertura para la puesta en funcionamiento de establecimientos o industrias a solicitar, previa presentación de dichos documentos, el agua definitiva por los nuevos titulares del inmueble.

Artículo 162.- Acometidas de Agua.

La determinación de las características de la acometida, su instalación, y manejo, serán siempre competencia exclusiva de la empresa, quien realizará los trabajos e instalaciones correspondientes a cargo del peticionario. Así mismo la Empresa con informe de los Servicios Técnicos Municipales determinará las modificaciones que a la red existente deban efectuarse como consecuencia de la petición y que también satisfará el peticionario, todo ello sin perjuicio del posible reintegro en su caso mediante el Canon de urbanización. Caso de no abonar el solicitante esta modificación no se procederá al suministro.

Las obras y trabajos que sean necesarios a continuación de la toma de entrada para las instalaciones y distribuciones dentro de la finca, los ejecutará el solicitante o el propietario, siendo los materiales del sistema y características apropiadas para evitar la corrosión, debiendo mantenerse limpios y desinfectados, respondiendo el propietario de la instalación interior de las posibles contaminaciones que pudieran ocasionar por causa de descuido, rotura o mala conservación.

Igualmente deberán estar dotados de alarma de rebosadero y de los sistemas automáticos y manuales necesarios para evitar las pérdidas y/o retorno de agua, aunque dicha agua podrá ser registrada por un contador anterior, considerándose la falta de cuidado en este aspecto como perturbación del suministro.

Será obligatoria la instalación de dos depósitos de reserva, con un volumen máximo de 400 lit./viv., cuyo volumen total no supere el resultante de la aplicación de la fórmula de simultaneidad que se expone en el art

169. La ubicación de estos depósitos de reserva será el interior de un habitáculo construido al efecto que no podrá situarse en la azotea del edificio, sino que se buscará su emplazamiento a nivel de zaguán, sótano o semisótano, de modo que el acceso del personal de la Empresa Concesionaria del Servicio, inspectores del Ayuntamiento, Industria o Sanidad esté facilitado desde el vial público.

Necesitan Proyecto autorizado por el Servicio Territorial de Industria, todas aquellas nuevas edificaciones cuyo tubo de alimentación sea superior a 51 mm. de diámetro interior, o bien en el caso de disponer de varias acometidas, cuando la suma de las secciones individuales de los tubos de alimentación fuera igual o superior a 51 mm.

Artículo 163.- Mantenimiento de las Instalaciones de Abastecimiento.

Las comunidades de propietarios en las que exista una instalación de sobre elevación de agua deberán llevar a cabo periódicamente labores de mantenimiento de sus instalaciones, que podrá ser supervisada en su caso por la empresa concesionaria, consistentes en:

- Limpieza y desinfección periódica de sus depósitos que garantice que no degradarán la calidad del agua que recepcionen.
- Dosificación de agente desinfectante convenientemente hipoclorito sódico, si se detectara un nivel anormalmente bajo.
- Mantenimiento de los equipos Electromecánicos, y
- Mantenimiento y limpieza de sus elementos interiores: tuberías, difusores, aspersores, piscinas, etc...

Artículo 164.- Desdoblamiento y Reparaciones del Abastecimiento.

1.- Existirá una acometida para dar servicio a una finca, edificio o inmueble. Pero si un inquilino o arrendatario de parte del inmueble desease un suministro especial o independiente, existiendo causa justificada a juicio de la Empresa y de los servicios Técnicos Municipales podrá contratar la instalación de un ramal o acometida independiente del que exista anteriormente para toda la finca.

2.- Así mismo el Servicio podrá, en casos en que para beneficio del suministro lo encuentre aconsejable, obligar a la instalación de una segunda acometida, previo informe en dicho sentido de los Servicios Técnicos Municipales.

3.- En toda finca o local que sea necesario cortar el suministro para reparación de la instalación interior y no exista llave de registro en la acometida correspondiente, se procederá a su instalación por cuenta del interesado.

4.- En las acometidas ya existentes, cualquier modificación solicitada por el abonado se realizará por la Empresa, de acuerdo con las normas vigentes y con cargo al solicitante.

Artículo 165.- Obligatoriedad de Grupos de Sobreelevación.

Será obligatoria en toda nueva edificación que se construya los siguientes puntos:

1. Donde existan al menos 6 viv., o más de planta baja entreplanta y dos alturas, con independencia de su tipo, será obligatoria la instalación de grupos de sobreelevación, de forma que se garantice el normal abastecimiento de agua. Dichos grupos serán instalados de acuerdo con lo determinado en las normas y disposiciones legales vigentes.

2. Los grupos sobrelevadores deberán disponer de dos bombas, como mínimo, de manera que en caso de avería de una de ellas se cubra el suministro con el grupo de reserva. Así mismo, deberán contar con mecanismos de arranque y parada automatizados que garanticen la presión de 15 m.c.a. en la vivienda más alta.

3. A fin de evitar averías en los grupos, se instalaran mecanismos de protección diseñados para el caso de que por cualquier causa se produzca el vaciado de aljibes, por encima de un determinado nivel de seguridad.

4. La capacidad total de la reserva estará almacenada en los menos depósitos iguales, estando conectados en paralelo. Los depósitos serán de materiales inalterables.

Artículo 166.- Disposición de Contadores.

1.- Cuando se trate de contador único, el abonado deberá encerrarlo en un armario normalizado por la Empresa, de acuerdo con la normativa vigente, y de solidez bastante para preservarlo razonablemente de cualquier deterioro, y al que tengan libre acceso el personal de la Empresa.

2.- En el caso de centralización de contadores, estos se instalarán en cuarto, situado en la entrada de los edificios, con una altura libre mínima de 2 m., siendo sus dimensiones las que resulten de aplicar las Normas y Reglamentos vigentes y existiendo en todo caso una distancia mínima de 1,10 m. desde la parte más saliente del contador hasta la pared de en frente, admitiéndose la posibilidad de introducir un armario de contadores, entre ambos.

3.- En los edificios de nueva construcción, los contadores del suministro, estarán colocados en el interior, uno para cada abonado y todos ellos en

un lugar adecuado, de libre acceso en la planta baja cerca de la llave de paso.

En las edificaciones que posean deposito de agua, además de los contadores divisionarios correspondientes a cada abonado, se colocará un contador general antes del deposito con el fin de poder controlar la estanqueidad del mismo, así como el buen funcionamiento del mecanismo de cierre, para evitar las consiguientes pérdidas de agua.

Artículo 167.- Diámetro de las Tuberías Interiores.

Dado que normalmente se utiliza tubería de polietileno, cuyos diámetros interiores difieren de los normalizados, se aplicará la tabla siguiente:

Características de la tubería de polietileno blando de 10 atmósferas presión normal			Número de suministros para viviendas de del inmueble				
DIÁMETRO NOMINAL (PULG.-MM.)	DIÁMETRO EXTERIOR (MM.)	DIÁMETRO INTERIOR (MM.)	TIPO A	TIPO B	TIPO C	TIPO D	TIPO E
1” – 25	32	22.2	3	2	1	1	--
1 ¼” – 32	40	28.4	13	9	6	4	3
1 1/2 “- 40	50	35.0	35	27	20	15	10
22 – 50	63	45	75	60	50	40	35

VIVIENDA			APARATOS			Caudal instalado Qiv.			Valor KV.			Caudal instantáneo Qmaxv		
	Fregadero	Lavadero	Office	Lavadora	Lavavajillas	Bañera	Ducha	W.C	Lavabo	Bidet	Total nº			
TIPO A	1	1	-	-	-	-	-	1	1	-	4	0,6	0,56	0,35
TIPO B	1	1	-	-	-	-	1	1	1	1	6	0,9	0,45	0,41
TIPO C	1	1	-	1	-	1		1	1	1	7	1,2	0,41	0,49
TIPO D	1	1	1	1	1	1	1	2	2	1	12	1,95	0,3	0,59

Artículo 168.- Diámetro de Tuberías para otros Usos de Abastecimiento.

TIPO DE CONSUMO	CAUDAL INSTANTÁNEO EN LITROS/SEG
Bocas de riego 0,20mm.	0,15
Boca de riego 0,30mm.	0,15
Aspersor tipo medio	0,15
Hidrante tipo 80	8,33
Hidrante tipo 100	16,67

Artículo 169.- Cálculo del Volumen del Deposito Acumulador y Esquema.

Cuando existan al menos 6 viviendas, o más de planta baja, entreplanta y dos alturas, debe construirse un sistema de sobreelevacion de agua, el

cual contará con un depósito acumulador cuya capacidad máxima no sobrepasará el resultado de aplicar 400 l./viv. pero, debido a que depósitos de agua excesivamente grandes pueden dar lugar a un estancamiento del agua en ellos, y por esta causa perder agente desinfectante, a modo de guía los máximos volúmenes que se recomiendan, se obtienen de aplicar un coeficiente de simultaneidad a la agrupación de viviendas.

El modo de cálculo del depósito de agua del edificio, por aplicación del coeficiente de simultaneidad al número de viviendas, se expresa en la siguiente tabla:

Leyenda:

Ke.	=	(3,57 (N+1))	Coeficiente de simultaneidad del edificio.
Vdep.(litros	=		Volumen deposito de agua del edificio.
		Ke. x N. x Vviv.	
Vviv.(litros)	=	Vviv. (litros)	Volumen por vivienda.
N.	=		Número de viviendas.

Viviendas	Kx	Vdep.
N		(litros)
6	1000	2400
7	0.910	2549
8	0.840	2689
9	0.784	2824
10	0.738	2954
15	0.595	3571
20	0.520	4162
25	0.474	4740
30	0.443	5313
35	0.420	5882
40	0.403	6449
50	0.379	7580
60	0.363	8706
70	0.351	9832
80	0.342	10955
90	0.336	12079
100	0.330	13201
200	0.305	24416
300	0.297	35624
400	0.293	46830

El volumen del deposito recomendado (Vdep.) será la suma del volumen de dos depósitos que se montarán en paralelo, y de ambos indistintamente aspirará el grupo de sobreelevación, de esta forma será posible someterlos de forma independiente a limpieza y desinfección sin alterar su servicio.

Los depósitos de acumulación junto con el grupo de sobreelevación y la batería de contadores se ubicará en el interior de un recinto cerrado, situado a nivel de zaguán sótano o semisótano, accesible desde zona común, nunca sobre la azotea, de acceso exclusivo para su mantenimiento y lectura y mantenimiento de los contadores e inspección, dotado de luz artificial, desagüe, y punto de suministro eléctrico.

Los depósitos estarán construidos con materiales que los hagan impermeables. Estos elementos deberán estar separados de cualquier elemento constructivo o estructural del edificio a efectos de inspección, conservación y reparación, de modo que las dimensiones del habitáculo serán tales que dejen libres un espacio, en el perímetro de los depósitos y del grupo de sobreelevación, 50 cm. respecto del techo del local, y 20 cm. de sobreelevados respecto del suelo, que tendrá una pendiente mínima del 1% hacia el sumidero.

Artículo 170.- Pasamuros, Registro y Hornacina.

Pasamuros.

El tubo de la acometida atravesará el muro de cerramiento del edificio por un orificio practicado por el propietario o abonado, de modo que el tubo quede suelto y le permita la libre dilatación, pero el orificio deberá de quedar sellado de modo que se asegure la imposibilidad de penetración del agua o humedades exteriores al interior del edificio.

Esta impermeabilización será realizada por el propietario o abonado, montando un manguito pasamuros ajustado al diámetro de la acometida. La responsabilidad de los daños que se puedan originar por deficiencias en esta impermeabilización será del propietario o abonado.

La llave de registro quedará situada en una obra de fábrica de ladrillo realizada "*in situ*", o bien prefabricada de las siguientes dimensiones de hueco útil:

Acometida de	Largo	Ancho	Altura
20,25,30	300 mm.	300 mm.	300 mm.
Acometidas de 40	300 mm.	300 mm.	400 mm.
Acometidas de 60 y 80	400 mm.	400 mm.	500 mm.

Esta obra o arqueta deberá quedar enlucida y cubierta con registro de hierro fundido u otro material de resistencia adecuada, acoplada a su correspondiente marco, que se fijará a la obra, quedando un hueco útil de 280 x 280 mm., en el primer caso, y de 380 x 380 mm. en el segundo.

En calzada, el registro deberá ser siempre de hierro.

La cara superior del registro quedará al mismo nivel que la acera o calzada.

La llave de paso quedará alojada en una cámara impermeabilizada, construida por el propietario o abonado, y con acceso desde el zaguán o local de uso común a los vecinos del edificio.

Podrá también situarse la llave de paso en el cuarto de los contadores, cuando éste se instale junto al muro de cerramiento.

Cuando la acometida, después de atravesar el muro de cerramiento acceda por un sótano de uso común, podrá equiparse con la llave de paso sin necesidad de cámara de alojamiento.

En el caso de que el suministro se efectúe por el contador general, este quedara alojado en un armario de las siguientes dimensiones:

Diámetro de acometida mm.	A	I	P
22.8	50	60	20
28.4	50	90	30
35.6	60	130	50
60	80	150	60
80	80	150	60

Siendo:

A = Altura del armario.

L = Longitud.

P = Profundidad, y estando expresadas las dimensiones en cm.

Cuando en el interior del armario se instale también la válvula de retención, la longitud L se incrementará en 20.cm.

El armario irá provisto de una puerta que pueda ser de dos hojas.

En casos excepcionales, debidamente justificados, para los diámetros de acometidas considerados de 22,8, 28,4 y 35,6 mm. realizados en polietileno y para los diámetros de 60 y 80 mm. en fundición, el contador se situará en una cámara bajo el nivel del suelo.

Esta cámara quedará cubierta con un registro metálico que permita el fácil acceso al contador para su lectura y control así como desmontar en el supuesto que ello fuera necesario.

Las dimensiones de esta cámara serán las siguientes:

Diámetro de acometida	A	B	C
40 mm.	150	60	40
60 mm.	210	70	70
80 mm.	220	70	70

Siendo:

A = Longitud

B = Anchura

H = Profundidad, y estando expresadas en las dimensiones cm.

La cámara tendrá desagüe natural suficientemente capaz para evacuar toda el agua al exterior en caso de avería de la acometida.

Artículo 171.- Ejecución de Obra.

El eje del tubo de la acometida que penetre en el interior del edificio lo hará normalmente a profundidad de 35 cm. Por debajo de la rasante de la acera en las acometidas menores de 40 mm., y a 45 cm. de profundidad en las acometidas de 60 y 80 mm.

El orificio de paso del muro de cerramiento del edificio será circular, y de 100 mm. de diámetro para las acometidas de hasta 40 mm. y 250 mm. para las de 60 y 80 mm.

Las cámaras de alojamiento de las llaves deberán de cumplir las especificaciones y dimensiones establecidas. Las tapas deberán de quedar a la rasante del pavimento existente.

Una vez montada la acometida, y antes de su tapado, se someterá a la presión de la red, comprobando que no existen pérdidas de agua.

El tapado se realizará utilizando tierra seca, exenta de áridos mayores de 4 cm., y se rellenarán cuidadosamente todos los huecos de la excavación, procurando que queden debidamente calzados todos los elementos de la tubería de donde se derivó, y de la acometida. Cuando la amplitud de la excavación lo permita, se compactará el terreno con medios mecánicos,

procurando que esta comparación no repercuta sobre los elementos de la acometida.

Se repondrá el pavimento en la zona afectada por la obra, de acuerdo con las normas municipales.

Artículo 172.- Recogida de Residuos Sólidos Urbanos.

En los nuevos suelos a desarrollar, mediante el Planeamiento correspondiente, y en los Proyectos de Urbanización que se redacten, se tendrá en cuenta una nueva instalación de Contenedores de Residuos Sólidos, los cuales irán en el subsuelo y los puntos que se indiquen por los Servicios Técnicos Municipales. El sistema a implantar en zonas de nueva creación se corresponde con la mejora visual y de calidad de un Servicio que cada día se encuentra más degradado.

Artículo 173.- Red Viaria y Aparcamiento.

Comprende este proyecto las obras para la ejecución de la calzadas para vehículos, aceras y sendas para los peatones, plazas y demás espacios del uso previamente descrito, obras especiales como enlaces, puentes, túneles, etc.

Este proyecto deberá recoger la totalidad de las obras de explanación y pavimentación necesarias para poder ejecutar los viales en forma tal que reúnan las condiciones adecuadas a su carácter y tránsito, incluyendo las obras de pavimento de aceras. Comprende igualmente la red secundaria para servicio de las bocas de riego e hidrantes necesarios para los viales considerados.

Para determinar las características de trazado y sección de la red viaria se estará a lo dispuesto en las Fichas de Vías Tipo de la “Guía de Urbanización para Diseño y Formulación de los Programas de Actuación Urbanística” elaboradas conjuntamente por la Generalitat Valenciana, y el Colegio Oficial de Arquitectos de la Comunidad Valenciana.

Artículo 174.- Vías Rodadas.

En el trazado se proyectará de forma que los desplazamientos entre distintas zonas de Núcleo resulten mas atractivas para los automovilistas a través de las vías de penetración. En estas vías deberán preverse restricciones en el acceso a parcelas y en el aparcamiento por ser su misión facilitar un tráfico seguro y sin obstáculos, pudiendo llegar a prohibirse los accesos directos a los inmuebles y aparcamientos en las calzadas, cuando su conveniencias sea justificada mediante estudios de ordenación de tráfico redactados por profesional competente, y se prevea las necesarias soluciones alternativas.

Cuando fuera necesario se preverán iguales restricciones en las vías distribuidoras, sobre todo en lo que concierne a aparcamiento.

Las pendientes transversales de las calzadas y aceras deberá estar comprendida entre 1,5 y 2,5%. Las aceras podrán tener pendientes transversales hasta el 4,5%.

Artículo 175.- Calles Peatonales y Sendas para Peatones.

En los sectores de edificación exclusiva (Arts. 70. 4. a y 71; Tit, IV , Cap. III) los aparcamientos serán privados en el interior de las parcelas. En las zonas residenciales los aparcamientos públicos para visitantes podrán situarse linealmente, a un costado de las vías de servicio, siempre que no se altere la fluidez del tráfico previsto.

La magnitud de las áreas de aparcamiento se ajustará a los que se expresan en el Cuadro II contando una plaza de aparcamiento para cada uno.

El tamaño de las plazas de aparcamiento se contabilizará según el Cuadro III, que incluye la parte proporcional de calles y espacios de maniobras. Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento serán de 2,00 x 4,50 m. - 2,20 x 4,50 m.

Las sendas de peatones tendrán un ancho mínimo de 1,50 m. incrementándose en múltiplos de 0,75 m. según la intensidad de circulación. Las calles peatonales y zonas comerciales sin tráfico rodado, paseos y casos análogos que tendrán igualmente carácter de vías sin tránsito rodado tendrán un ancho mínimo pavimentado entre alineaciones de 4,50 m.

No se permitirán sendas de rampa superior a 15%. En aquellas que por su pendiente deban ser peldañeadas los escalones no excederán de 16 cm. de altura no serán inferiores a 35 cm. de huella.

Artículo 176.- Urbanización de Calzadas.

1.- Las condiciones de diseño de los viales quedan fijadas en las secciones tipo aplicables a cada ancho de vial con la prioridad que en cada momento señale el Ayuntamiento mediante su ordenanza especifica previo informe de los Servicios de Urbanismo e Infraestructura.

2.-En tanto no se dicte dicha Ordenanza se estará a lo dispuesto en la guía de Urbanización elaborada conjuntamente por la Generalita Valenciana y el Colegio de Arquitectos.

3.- En general, las características técnicas y los espesores de los materiales empleados en las distintas capas de la sección de los firmes de las calzadas estarán en función del carácter de cada vía, en cuanto a la intensidad y carga máxima por eje, del tráfico previsto; calculándose para el sistema viario de acuerdo a las normas dictadas por el Estado y la Generalitat Valenciana para sus respectivas carreteras.

Artículo 177.- Urbanización de Aceras.

1.- Las vías públicas dispondrán de una acera a cada lado de la calzada.

Para calles de nueva apertura el ancho mínimo para tráfico rodado será de 7 m.

Será obligatorio para vía de ancho igual o superior a 7,00 m. que el ancho de acera sea al menos de 1,50 m.

2.- Las condiciones de ejecución son las siguientes:

a. Las aceras se rematarán a base de pastilla hidráulica, sobre solera de hormigón H-150 de 10 cm. de espesor. En la zona de paso de vehículos será de 30 cm. de espesor y armada con doble mallado de acero.
b. El desnivel máximo de acera será de 18 cm. hasta la calzada, y el mínimo de 1 cm.
c. El encintado se realizará con bordillo de Hormigón H-200 de dimensiones 12-15 x 25 x 75 cm.; salvo donde se disponga expresamente otras calidades o dimensiones por parte de los Servicios Técnicos.

3.- En todos los proyectos de urbanización, se incluirá un estudio de supresión de barreras arquitectónicas, según la normativa vigente.

4.- Los pasos de cebra y cruces peatonales salvarán el desnivel existente entre acera y calzada, realizando un vado con ancho igual al del paso peatonal al que sirven. El tratamiento del pavimento será antideslizante.

5.- El Ayuntamiento mediante Ordenanza especifica, previo informe de los Servicios de Urbanismo e Infraestructura podrá regular otro tipo de soluciones constructivas o de calidad del material constitutivo de las aceras.

En tanto no se dicte dicha Ordenanza se estará a lo dispuesto en la Guía de Urbanización elaborada conjuntamente por la Generalita Valenciana y el Colegio de Arquitectos.

Artículo 178.- Reserva de Aparcamientos en Viario.

Usos Urbanos	Privados	Públicos
Residencial Colectivo	1,25 viviendas	5 viviendas
Residencial Individual	1,00 viviendas	3 viviendas
Industrial	5 obreros	
Comercial y Oficinas	50 m^2 construidos	25 m^2 construidos
Hotelero	1,25 plazas	10 plazas
Restaurante		3 plazas
Espectáculos		4 plazas
Instalaciones deportivas		5 plazas
Iglesias		5 plazas
Asistencial y Hospitalaria	1 cama	20 plazas

Artículo 179.- Superficie Plazas de Aparcamiento en Viario.

Tipo de Vehículo	Máxima	Mínima
Turismo en zona	30 m^2	50 m^2
Turismo en línea	15 m^2	15 m^2
Motocicletas	2 m^2	2 m^2
Autobus	50 m^2	30 m^2

SECCIÓN 1Señalización y Tráfico.

1.- Los Proyectos de Urbanización incluirán un apartado referido a la señalización, tanto horizontal como vertical, de acuerdo con la Normativa reguladora de la materia, así como un estudio de tráfico y de instalaciones semafóricas en su caso.

Artículo 180.- Alumbrado Público.

1.- La iluminación media en calzada, y su uniformidad media será la siguiente:

	Iluminación media	Uniformidad
Tipo de vía Vías de penetración Principales ,plazas y paseos	32 lux	0,70
Vías comerciales con tráfico intenso	30 lux	0,70
Vías secundarias Vías industriales Vías comerciales Vías de servicio	20 lux	0,60
Espacios libres	15 lux	0,60
Vías secundarias Áreas de baja densidad	12 lux	0,60

2.- Se recomienda la posición bilateral alternada.

3.- Las lámparas serán de descarga de vapor de sodio de alta presión y/o vapor de mercurio color corregido.

Las columnas serán de manera genérica de P.R.F.V.,homologadas y en color blanco, admitiéndose otros materiales y colores cuando así lo considerasen los Servicios Técnicos Municipales.

Las luminarias serán estancas con IP-60, con carcasa de aluminio estrusionado en color azul, con carácter general, pudiéndose modificar con la autorización de los Servicios Técnicos Municipales.

4.- Todos los proyectos deberán contener el correspondiente anexo justificativo del cálculo de la iluminación en el que se recogerán los siguientes datos:

- Nivel de iluminación.
- Uniformidades.
- Tipo de disposición y altura de luminaria.

Se dispondrán cuadros de mandos y de contadores en cada manzana. Cada cuadro se encargará de la alimentación de los circuitos de la misma. Si las longitudes de los circuitos fuesen tales que la caída de tensión rebasase la permitida, se recurrirá a la división de la manzana con la colocación de cuadros encargados de alimentar los distintos sectores. Las zonas ajardinadas se dividirán en tres sectores como mínimo de forma que cada uno de estos sectores se alimente con circuitos independientes.

Cuando se precisarse efectuar cruces de calzada, éstos se efectuarán mediante conductos tubulares embebidos en hormigón y, por el interior de éstos, discurrirá el tubo normal empleado en las canalizaciones eléctricas. El diámetro interior del tubo será tal que admitirá como mínimo tres tubos de canalización eléctrica por su interior.

Artículo 181.- Suministro de Energía Eléctrica.

1.- En el Suelo Urbano y Urbanizable, las instalaciones de electrificación de alta, media o baja tensión serán subterráneas.

En los sectores nuevos donde sea necesario la instalación de un centro de trasformación se hará la previsión en la ordenación de dejar parcelas residuales con capacidad para implantar los mismos fuera de las parcelas dotacionales públicas, siendo estas parcelas residuales también de cesión como elementos anejos a la red viaria.

2.- En tanto no se desarrollen los correspondientes Planes Parciales, no se admitirán en el Suelo Urbanizable instalaciones de líneas eléctricas con las salvedades de su destino a otros suministros distintos del propio sector, en cuyo caso, la posterior subterranización de las instalaciones será de cuenta de quien la solicitó, quedando reflejada y aceptada dicha carga en la autorización previa.

3.- Los cálculos de las instalaciones de la red de suministro de energía eléctrica, se harán con la siguiente previsión mínima: 5 Kw/H por vivienda.

4.- En cuanto a la financiación de las obras de red eléctrica se estará a la legislación sectorial y urbanística correspondiente.

Artículo 182.- Red de Gas Natural y Servicio de Telecomunicaciones.

1.- Tanto para la urbanización de nuevos sectores del Suelo Urbanizable, como para la renovación o ejecución de urbanizaciones en el Suelo Urbano, el urbanizador establecerá contacto con la/s compañía/s suministradora/s a efectos de proceder a realizar las previsiones necesarias para proceder de forma coordinada a la renovación o el establecimiento de los servicios.

2.- A efectos de su financiación se estará a lo establecido, además de en la legislación urbanística, en al legislación sectorial del ramo. En cuanto a las conducciones de telecomunicaciones se estará a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley de telecomunicaciones de 1997.

Artículo 183.- Espacios Libres Urbanizados.

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

Se evitará la dispersión de las zonas ajardinadas, procurando prescindir de las pequeñas tiras y parterres ajardinados, concentrándolas en superficies que puedan ser utilizadas por el público, habitables y con suficiente arbolado para cumplir su función de acuerdo con el clima de la población, logrando así zonas de reposo y recreo.

El arbolado de alineación en las aceras de las calles se plantará a una distancia mínima de 7 m., debiendo aplicarse este tipo de plantación en las aceras cuya anchura mínima sea de 3,50 m., con objeto de permitir el desarrollo normal de los árboles. No se plantarán árboles a menos de 5 m. de las columnas de Alumbrado Público.

Serán de fuste recto hasta una altura de tres m., en donde se iniciara su copa.

En la elección de las especies de jardín se procurará que sean adecuadas al clima de la población evitándose el empleo de especies que por su inadaptación al clima, produzcan un sobrecoste en la conservación de las mismas.

Las zonas de plantación de jardines serán de libre composición en cuanto a su traza, especies y tamaños de las mismas, combinándose convenientemente las de hoja caduca, los arbustos y las praderas, si las hubiere.

El tamaño mínimo de los árboles ha de ser de 2 m. de altura para las especies de hoja perenne y 14 cm. de perímetro y de 16 a 18 cm. de perímetro de tronco a un metro del suelo de la raíz en las especies de hoja caduca.

En la constitución del jardín se incluirán, además de los elementos vivos, los componentes del mismo, tales como alumbrado, sistema de riego, bancos, papeleras, pavimentaciones, juegos infantiles, casetas para el personal obrero de conservación, así como cuantas construcciones sean precisas para el adecuado funcionamiento del mismo.

En el alumbrado de parques y jardines tendrán en cuenta las motivaciones estéticas en la elección de fustes y tipos de luminaria, así como su resistencia al deterioro en zonas poco vigiladas. La iluminancia será igual o superior a 7 lux de servicio y la uniformidad será superior a 0,2 lux.

La máxima pendiente del jardín será del 30 % y en los paseos del 10 %

Se establecerán instalaciones de riego para un consumo mínimo diario de 20 m^3./ha. Las bocas de riego serán de los mismos materiales y modelo adoptados por el Ayuntamiento, conectados a redes con tuberías de fundición con diámetro mínimo de 70 mm. La distancia entre las bocas de riego se justificara con arreglo a la presión de la red, de tal forma que los radios de acción se superpongan lo necesario para no dejar ningún espacio libre, siendo el máximo de distancia de 25 m.

En las zonas forestales deberán preverse hidrantes de 100 mm. de diámetro del modelo adoptado por el Ayuntamiento, en la proporción mínima de uno por cada 4 ha. Deberán situarse en lugares fácilmente accesibles y estarán debidamente señalizados.

En los paseos de transito para cruzar el jardín deberán preverse pavimentaciones a base de una capa de aglomerado asfáltico.

Deberán preverse fuentes de beber, las cuales deberán estar dotadas de desagüe con objeto de evitar el encharcamiento de las zonas perimetrales a la misma. Deberá establecerse un mínimo de1/ha.

Así mismo, deberán instalarse evacuatorios con departamentos para uno y otro sexo y dotación mínima de cuatro elementos, tanto de inodoros como de lavabos por departamento.

La dotación de bancos deberá alcanzar un mínimo de 15 unidades/ha. La dotación de juegos infantiles deberá establecerse con un mínimo de 5 aparatos/ha. Ante la dificultad que presenta la conservación de este tipo de elementos del jardín contra tratamientos inadecuados, deberán proyectarse de forma que, estudiados para el recreo y expansión de los niños, puedan resistir sin deterioro otros previsibles usos.

Deberá proyectarse una caseta para los operadores del jardín. Estará dotada de los departamentos necesarios para cumplir su función, disponiendo de un departamento para herramientas, otro para el vestuario del personal obrero, el cual deberá estar dotado de taquillas y bancos suficientes para cumplir con la función para la que han de estar dimensionados, y aseos con servicio de duchas, inodoros y lavabos en número suficiente de acuerdo con el personal obrero que pueda recoger el parque. Estos servicios, estudiados para una dotación de 2 obreros/ha., deberán quedar ubicados en sitios donde no alteren la estética del jardín.

Artículo 184.- Parques y Jardinería.

Todos los proyectos de urbanización contendrán en la documentación gráfica y escrita referencia, al menos, los siguientes aspectos:

a. Punto de acometida a la red municipal de abastecimiento de agua.
b. Condiciones de Riego y sistema del mismo, indicando caudal y secciones de tuberías a instalar, así como el material de la red de riego.
c. Condiciones técnicas de iluminación del jardín.
d. Planos de la red indicando electroválvulas, aspersores, difusores etc.

Plantación con descripción de:

- Aporte de tierra y su calidad.
- Fertilizantes orgánicos a utilizar.
- Alcorques y hoyos de plantación.
- Especies ornamentales, tamaño mínimo, porte y sección de las mismas, indicando el número de ejemplares a plantar. Tipo arbolado.

Sobre estos particulares se emitirá informe Técnico por parte del Servicio Municipal de Parques y Jardines, en el que figurará necesariamente una estimación sobre la idoneidad de los mismos y las condiciones de mantenimiento, en el caso de titularidad municipal, de las áreas ajardinadas.

Artículo 185.- Especies Ornamentales.

1.- Se procurará el uso de especies ornamentales autóctonas o, en su defecto, de otras perfectamente aclimatadas a las características climáticas del territorio, de bajo consumo de agua y tolerantes al riego con aguas de salinidad moderada.

2.- Las especies ornamentales, para poder ser empleadas en jardinería pública, con carácter general, tendrán desarrollo normal y estarán bien conformadas, sin síntomas de raquitismo, plaga o enfermedad y sin heridas. El sistema radicular será completo y proporcionado al porte. Las raíces de las plantas a raíz desnuda o en cepellón de tierra sin envolver, presentarán cortes limpios y recientes, sin desgarrones ni heridas. Las de las restantes plantas irán contenidas en bolsa de plástico, maceta, cepellón escayolado o elemento similar o contenedor, según juzgue para cada caso la dirección técnica. Las plantas de hoja perenne presentarán el sistema foliar completo, sin decoloración ni síntomas de clorosis o carencias de oligoelementos. Se entenderá por altura la distancia del cuello de la planta a la parte más distante del mismo, salvo en los casos en que se especifique lo contrario, como en las palmáceas, donde la altura suele referirse exclusivamente al tronco y no a las palmas, y por perímetros del tronco el medido a una altura de un metro sobre el cuello.

3.- Se admitirá el uso de las especies que seguidamente se indican. Las especies que no figuren en las relaciones siguientes, requerirán autorización expresa del departamento correspondiente.

3.1.- Arbóreas:

3.1.a.- Palmáceas:

Phoenix dactylifera, palmera datilera, palmera d'Elx

Phoenix canariensis, palmera canaria

Chamaerops humilis, palmito, margalló

Trachycarpus fortuney sin chamaerops excelsa

Washingtonjia folifera

Washingtonia robusta

Phoenix robellinii

Phoenix reclinata

En vía pública, la altura mínima de tronco en las palmáceas será de un metro. En el interior de parterres la altura mínima de tronco será de medio metro, en todos los casos en que la altura de tronco sea inferior a los 2 m., previamente a la plantación se deberá de proceder al corte de las espinas situadas en las bases de los pecíolos.

Las distancias mínimas de plantación serán de 4 m. entre ejemplares en una alineación y de 5 m. entre alineaciones.

3.1.b.- Coníferas:

Araucaria excelsa.

Casuarina equisetifolia

Cupressus sempervirens

Cupressus arizonica

Cupressus macrocarpa

Pinus canariensis, pico canario

Pinus halepensis, pino mediterráneo o carrasco

Pinus pinea, pino piñonero

Tetraclinix articulata, ciprés de Cartagena, Araar.

El diámetro mínimo será de 10 cm.

3.1.c.- Perennes:

Acacia Cianophylla

Acacia dealbata

Ailanthus glandulosa

Brachychiton populneum

Ceratonia siliqua, algarrobo, garrofer

Citrus aurantium, naranjo amargo

Ficus caricia, nitida, rubiginosa, etc.

Gevillea robusta

Laurus nobilis, laurel

Ligustrum japonicum

Myoporum pictum

Olea europea, olivo.

Phytolacca dioica, ombú

Schinus molle, falsa pimienta

Schinus terebinthus

Tamarix gallica, Taray

La distancia mínima de plantación será de 5 m. excepto en los ejemplares de gran porte que será de 10 m..

3.1.d.- Caducifolias:

Acer negundo, arce, auró

Cercis siliquastrum

Jacaranda mimosifolia

Melia acederach, cinamono

Morus alba (nigra, pendula, platanifolia), morera

Platanus sp

Populus alba

Populus bolleana

Populus euphratica

Populus simonii

Punica balahusta, granado

Sorbus aucuparia

Sorbus doméstica, serbal

La distancia mínima de plantación entre ejemplares será de 5 m. y de 10 en los ejemplares de mayor porte.

3.2.- <u>Arbustivas</u>:

Abelia floribunda

AcanthusAloe Arborescens

Aloe vera

Artemisia absintium, ajenjo

Asparagus sp

Atriplex halimus, salado

AsterCestrum nocturnum, galán de noche

Cineraria marítima

Cistus albidus, jara

Chrisatemum sp

Coronilla glauca

Cotoneaster horizontalis

Dianthus sp

Dracaena sp

Geranium sp

Hibiscus mutabilis, rosa de Jericó

Hibiscus rosasinensis

Hibicus syriacus, rosa de Siria, altea

Lantana sp

Lavandula angustifolia

Lavandula latifolia

Lavandula stoechas

Ligustrum ovalifolium

Myrtus communis, mirto

Nerium oleander, adelfa, baladre

Pelargonium sp

Pistacea lentiscus

Pittosporum Poinsettia pulcherrima, flor de pascua

Prunus cerasífera Pisardii

Retama sp

Thamnus alaternus, aladierno

Rosal Rosmarinus eriocalix, romero

Salvia officinalis

Santolina rosmarinifolia

Satureja montana, ajedrea

Sedum sp

Senecio petasites

3.3.- Trepadoras:

Bignonia sp

Bouganvilla sp

Campanula/ipomea

Diamela

Hiedra

Jazmín

Madreselva

Pasionaria

Rosal trepador

Solandra

3.4.- Pratenses y tapizantes:

Aptenia sp

Festuca

Grama

Portulacaria

Pennisetum

Stipa

Tradescantia

Vinca

3.5.- Otras.

En este capítulo se incluirán todas aquellas especias no contempladas en los puntos anteriores que, junto a sus condiciones ornamentales reunirán características de rusticidad, adaptación, bajo consumo en agua y resistencia al riego con aguas de salinidad moderada.

Artículo 186.- Riego.

1.- Conducciones y accesorios.

1.a.-De Polietileno.

Si la zona por donde tengan que discurrir las conducciones soportan tráfico rodado, o en la composición de los terrenos figuran sulfatos y carbonatos, las conducciones serán de polietileno de baja densidad, de 10 atm. y diámetros de 20 a 500 mm. según resulte del cálculo de caudal correspondiente.

Las tuberías de PE de baja densidad serán aptas para uso alimentario y fabricadas según norma UNE 53.131.

Las piezas para unir tubos de PE estarán fabricadas según normas UNE 53.131 y 53.133 y cumplirán las normas UNE 53.405 y 53408, adaptándose sus dimensiones a las de las tuberías a unir.

Las uniones de los tubos de PE se harán mediante accesorios tipo manguito a racor ya que no admiten el encolado no las uniones por rosca.

1.b.- De PVC.

Se instalarán en las zonas que no soporten tráfico rodado o exentas de sulfatos o carbonatos de calcio y magnesio, de 10 atm. y diámetros de 20 a 500 mm según resulte del correspondiente cálculo de caudales, aptas para uso alimentario y fabricadas según norma UNE 53112.

Los accesorios cumplirán la norma UNE 53177.

Los medios de unión a utilizar en tubos de PVC serán la unión por encolado y la unión por junta elástica.

2.- Aspersores.

Deberán ir instalados sobre bobinas regulables o codos articulados en el caso de que se trate de pradera pisable. En cualquier caso la parte superior del aspersor deberá estar a ras de suelo.

Podrán ser de turbina ajustable, de turbina aérea o emergente y de impacto.

2.a- De turbina ajustable.

Los aspersores de turbina ajustable serán sectoriales, rotativos por turbina, de consumo de 1,5 a 50 l./min. y alcance de 4 a 15 m. de radio, con ángulos ajustables de 30 a 360 grados y toma de 1" hembra.

2b.- De turbina aéreos.

Serán sectoriales, aéreos, con las mismas características de los anteriores.

2c.- Emergentes.

Serán de cierre hermético por sistema de junta doble, provistos de tornillo de regulación. La emergencia no será superior a 9 cm. Llevarán filtro superior, muelle retráctil y toma de 1" hembra.

2d.- Circulares.

Fabricados en latón con dos toberas y tomas de 1" hembra.

3.-Difusores.

Tendrán el mismo sistema de instalación que los aspersores en cuanto a conexión y cotas.

Distribuirán el agua en forma de gotas o de pequeños chorros. Carecerán de partes móviles.

4.- Goteros.

Serán autocompensantes, manteniendo su caudal prácticamente constante.

5,.- Bocas de riego.

El cuerpo de la boca será de hierro fundido. La entrada inferior de agua será de 2" de diámetro con rosca gas. La llave de paso y la boca de distribución serán de bronce.

El diámetro exterior de la boca de salida de agua será de 4,8 cm. roscado con paso métrico.

La llave de apertura y cierre tendrá un cuadradillo de 1,2 x 1,2 x 1 cm.

Serán desmontables la pletina de enlace y la pletina de conexión del hierro fundido al bronce.

6.- Hidrantes automáticos.

Se usarán de diámetro menor o igual de 1".

Estarán fabricados en latón, provistos de tapa con muelle retráctil y toma de 1" hembra.

Artículo 187.- Pipicanes.

En parques y plazas se dispondrán en su interior o inmediaciones un recinto de superficie aproximada de 10-15 m^2. con suelo de tierra y rodeado por un seto de bajo porte. Próximo a él deberá instalarse una boca de riego o hidrante automático.

Artículo 188.- Plantación.

1.-Aportes de tierra.

Las tierras vegetales empleadas cumplirán en sus características físicas y químicas las siguientes condiciones:

Menos del 20% de arcilla; menos del 2% de carbonato cálcico total y menos de 138 ppm de cloruros. Mínimo de 370 ppm de nitrógeno nítrico, 50 de fósforo expresado en PO4 y 110 de potasio expresado en óxido de potasio. Mínimo de 5% de materia orgánica y conductiva inferior a 2 milimhos/cm.

2.- Fertilizantes orgánicos.

El estiércol a usar procederá de la mezcla de cama y deyecciones del ganado, excepto gallina y cerdo, habiendo sufrido fermentación. Estarán razonablemente exento de elementos extraños y semillas de malas hierbas.

3.- Alcorques y hoyos de plantación.

Para palmáceas y árboles muy grandes las dimensiones serán de 1,50 x 1,50 x 1,50 a 1,20 x 1,20 x 1,20 m.

Para árboles grandes, de 1,20 x 1,20 x1,20 a 1.00 x 1.00 x 1,00 m.

Para árboles pequeños de 1,00 x 1,00 x 1,00 m.

Artículo 189.- Condiciones de Protección y Prevención de Incendio.

En relación con las obras de urbanización antes descritas se cumplirán las disposiciones sobre seguridad e higiene en el trabajo y lo dispuesto por la norma CPI-96 en su anexo específico para este tipo de obras.

Artículo 190.- Buzones

Es obligatorio por la Ley 24/2001 de Medidas fiscales, Administrativas y del Orden Social, que modifica la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, la dotación de las instalaciones en edificios y urbanizaciones para la entrega de los servicios postales.

El Ayuntamiento de Santa Pola exigirá a promotores y constructores de los inmuebles o complejos urbanísticos a que:

1.- Haga constar en el proyecto de la ubicación y características de los Buzones Concentrados Pluridomiciliarios, siendo indispensable para la obtención de licencia de obras.

2.- Si la licencia de obras ya hubiere sido concedida, sin exigir el cumplimiento de la normativa postal vigente, el Ayuntamiento para conceder la licencia de primera ocupación del inmueble exigirá un certificado de la Unidad de distribución de la oficina de Correos del municipio, en que se indique que el inmueble o complejo urbanístico tiene correctamente ubicada la infraestructura de casilleros necesaria para la distribución de la correspondencia ordinaria, según el tipo de construcción en cada caso.

3.- La numeración en los inmuebles puede ser:

Inmuebles construidos en vertical. Un solo número de policía para cada inmueble, con un número de piso y puerta.

Inmuebles construidos en horizontal. Un número correlativo para cada vivienda o local, si son recayentes todos a vía pública.

Si no es así se da un único número de policía y a continuación se numera o nombra con letra cada una de las viviendas o locales correspondientes a dicho número.

Siempre se preferirá que desaparezca un número de una calle, cuando dos inmuebles se convierten en uno, a que se desplacen todos los números de policía.

En los proyectos de urbanización y proyectos de obras de promociones de gran desarrollo se distribuirá un modo regular en los viales públicos –

siempre que sea posible- o de dejará un espacio de las parcelas privadas inmediatas a estos, de modo que permite el depósito de los envíos desde el vial público a los inmuebles que sean viviendas unifamiliares o locales o industrias independientes. Se situarán a las alturas normalizadas, evitando la creación de pantallas visuales, mediante una distribución equilibrada.

Artículo 191.- Condiciones para la recepción de obras de urbanización.

Condiciones que han de reunir las obras de urbanización con carácter público, para su recepción por el Ayuntamiento, consistentes en:

- Pruebas de presión de agua.
- Comprobación funcionamiento saneamiento, pruebas de estanqueidad y visionado en cámara de T.V.
- Comprobación estación de bombeo.
- Autorizaciones de Industria de Alumbrado Público, M.T., C.T. y R.T.
- Puesta en marcha del mismo.
- Características físicas y técnicas de las baldosas de las aceras. Certificado de la Empresa.
- En viales públicos pruebas de Proctor y catas de espesores de construcción del firme.
- Autorización de Aquagest sobre la idoneidad de las instalaciones.
- Planos con indicación de redes de agua, saneamiento, Alumbrado Público, media tensión, realmente ejecutados, así como sus secciones y tipos de material empleado.
- Certificado del director o directores de las obras de Urbanización de que todo se ha realizado de conformidad con la Normativa Municipal y de acuerdo con los planos que se presentan.
- Se acompañarán los mencionados planos en soporte informatico.
- Seguro de caución decenal exigido por la L.O.E.

Se mantendrá vigente la Ordenanza Municipal aprobada en fecha 20 de noviembre de 2000, cuyo texto corregido se transcribe en este artículo.

Artículo 192.- Condiciones que Han de Reunir las Obras de Urbanización para Espacios Comunitarios Privados.

Condiciones que han de reunir las obras de urbanización con carácter privado:

- Pruebas de presión de agua.
- Comprobación funcionamiento saneamiento, pruebas de estanqueidad y visionado en cámara de T. V.
- Comprobación estación bombeo.
- Autorizaciones físicas y técnicas de las baldosas de las aceras. Certificado de la Empresa.
- Pruebas de Proctor y catas de espesores de constitución firme.
- Autorización de Aquagest sobre la idoneidad de las instalaciones.
- Planos con indicación de redes de agua, saneamiento, Alumbrado Público, media tensión realmente ejecutados así como sus secciones y tipos de material empleado.
- Certificado del director o directores de las obras de Urbanización de que todo se ha realizado de conformidad con la Normativa Municipal y de acuerdo con los planos que se presentan.
- Se acompañarán los mencionados planos en soporte informatico.

Se recogerá en este artículo la Ordenanza Municipal vigente, aprobada en fecha 20 de noviembre de 2000.

CAPÍTULO VI CONDICIONES DE USO Y ACTIVIDADES

Artículo 193.- Conceptos.

Uso característico:

Es aquel que caracteriza la ordenación de un ámbito, o la utilización de una parcela, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

Uso complementario:

Es el que, cumpliendo las limitaciones que en cada caso se señalan, coadyuva al característico, por lo que cabe en todos los casos en presencia de este.

Usos compatibles:

Son aquellos que se pueden implantar en un ámbito territorial de cualquier magnitud en coexistencia con el uso característico, sin perder ninguno de ambos su carácter o los efectos que les son propios. La compatibilidad de un uso respecto al característico no implica su libre implantación dentro del mismo ámbito territorial, sino únicamente la aceptación de que su presencia pueda ser simultánea, sin perjuicio de que esa interrelación obligue a señalar restricciones en la intensidad del uso compatible en función de determinados parámetros de uso característico.

Usos prohibidos:

Son usos prohibidos aquellos que impiden las Normas del Plan, estas Ordenanzas de los Planes Parciales o Especiales, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

También son usos prohibidos aquellos que, aun no estando específicamente vedados, resultan incompatibles con los usos permitidos, aunque se le someta a restricciones en la intensidad o forma de uso.

Tienen consideración de usos prohibidos, en todo caso, los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad, moralidad o tranquilidad.

Artículo 194.- Situación de los Usos.

A los efectos urbanísticos, -según la utilización del territorio y su función, los usos y los grupos en que se dividen, que son los que más adelante se relacionan.-se establece normativamente en el Plan el uso característico o principal para cada zona o parcela.

Los distintos grados de compatibilidad se establecen en función de la localización de los usos complementarios o compatibles, respecto de los usos característicos:

a. Edificio compartido; cuando un uso se localiza en el interior de un edificio destinado a otro uso, el cual tiene asignado como característico.

b. Edificio exclusivo; cuando un uso se localiza en edificio anexo o contiguo con otro edificio destinado a otro uso, considerado como característico.

c. Parcela exclusiva; cuando un uso se localiza en un edificio independiente en un área destinada a otro uso, considerado como característico.

Artículo 195.- Diferentes Usos en un Mismo Edificio.

Cuando el uso característico esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fueren de aplicación.

En los edificios en situación de inadecuación, siempre que no se trate de un Fuera de Ordenación por encontrarse la edificación en Suelo No Urbanizable de Especial protección, en el suelo destinado a Espacio Libre o a Viario o aquel que tenga prevista su expropiación, en un plazo inferior a cinco años se permitirá aquellos cambios de uso que no supongan una ampliación de la edificación, que pueden cumplir las condiciones de compatibilidad y los de evacuación así como su normativa específica.

No podrá darse el cambio de uso de local a vivienda en plantas bajas con altillo ni en altillos o entreplantas, quedando si vigencia cualquier autorización de ocupación como tal, que se haya realizado con vulneración u ocultación de datos respecto a esta norma. El conocimiento de esta situación conllevará la iniciación de un expediente para declarar la nulidad de los actos autorizatorios.

Artículo 196.- Accesos desde la Vía Pública.

El acceso a los locales en construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos a reestructuración total que dispusiesen de locales destinados a usos no residenciales, situados en zonas de uso predominante residencial, habrá de realizarse de manera independiente, desde la vía pública, desde el espacio privado de la parcela o desde un zaguán, sin utilizar para ello ni escaleras ni ascensores de uso para acceso a las viviendas (se exceptúan de dicha condición los talleres domésticos, las oficinas privadas y los despachos profesionales domésticos, y actividades inocuas reguladas y admitidas en las entreplantas.

Artículo 197.- Uso Residencial.

Vivienda:

Se diferencia dos clases, fundamentalmente en base al grado de espacios y elementos comunes que comparten las unidades de vivienda:

a. La vivienda unifamiliar es la acondicionada para ser habitada por un sólo grupo familiar, y se caracteriza por disponer de acceso exclusivo desde la vía pública o espacio libre de parcela.
b. La vivienda plurifamiliar está dispuesta para albergar a varias unidades familiares y cuenta con accesos y elementos de distribución y/o circulación interior común.

Artículo 198.- Usos Terciarios.

1.-Residencial Comunitario y hotelero.

Conjunto habitacional compuesto por unidades individualizadas, que pueden o no alcanzar por sí mismas las condiciones mínimas fijadas por el Plan y estas ordenanzas para vivienda. Se destina al alojamiento temporal. Se podrá ubicar siempre en cualquier suelo residencial.

2.- Comercial.

Se incluyen en este grupo aquellas actividades que utilizan las edificaciones, terrenos e instalaciones con destino a la venta minorista de productos allí existentes, excluido el relativo a restauración (consumo de comidas y bebidas en el mismo local), que quedará incluido en el de ocio/servicios.

Definición superficie de ventas.

Se entiende por superficie dedicada a la venta de los establecimientos comerciales de carácter individual o colectivo la superficie total de las áreas o locales donde se exponen los productos con carácter habitual y permanente, o los destinados a tal finalidad con carácter eventual o periódico, a los cuales pueda acceder el cliente, así como los escaparates y los espacios internos destinados al tránsito de las personas y a la presentación o dispensación de los productos. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

Tipos de comercio en relación a su dimensión.

En relación a su dimensión, los comercios se clasifican en:

a. Pequeño comercio: establecimientos individuales o colectivos cuya superficie de ventas es inferior a 120 m^2. para productos alimenticios, o inferior a 200 m^2. para productos de consumo ocasional.
b. Mediano comercio: establecimientos individuales o colectivos cuya superficie de ventas está comprendida entre los 120 m^2. para

productos alimenticios, o inferior a 200 m^2. para productos de consumo ocasional y 599 m^2. para todos los casos.

c. Grandes comercios o grandes superficies: establecimientos individuales o colectivos cuya superficie dedicada a la venta sea igual o superior a 600 m^2. para todos los casos.

3.-Servicios.

Administrativos y servicios personales.

Actividades que utilizan las edificaciones, terrenos e instalaciones para oficinas administrativas, así como gestión y realización de servicios personales. En este grupo se incluyen actividades tales como despachos profesionales, oficinas bancarias, compañías de seguros, agencias de viajes, peluquerías, etc.

4.-Terciario Esparcimiento

Se distinguen dos grupos:

Exclusivo (OE):

El destinado a Actividades de Ocio que precisen un gran consumo de suelo con escasa ocupación edificatoria, tales como ferias, parques de aventuras, parques temáticos, parques de agua, etc.

Ocio / Servicios (OS):

Se incluye expresamente todos los locales destinados al consumo de comidas y bebidas en el mismo local, y todos los establecimientos tales como bares, restaurantes, cafés y similares, así como los restantes relativos a la restauración.

Actividades de esparcimiento que precisan una alta ocupación edificatoria, permitiéndose el uso mixto con el comercial.

Por regla general estarán vinculados a una edificación permanente, tales como cines, mini-cines, auditorios, salas de fiesta, salones de conferencias o banquetes, pubs, etc...

Espectáculos, establecimientos públicos y actividades recreativas.

Se incluyen en este grupo todas las actividades incluidas en el catálogo de espectáculos, establecimientos públicos y actividades recreativas de la Comunidad Valenciana, tales como cines, auditorios, pabellones

deportivos, salas de fiesta, pubs, salones de conferencias, salones recreativos, piscinas comunitarias, parques de ocio y similares.

5.-Equipamientos privados.

Se trata de aquellos usos asimilables a las dotaciones públicas, por dotar de un servicio asistencial al municipio, que complementan los mismos, pero que, a diferencia de éstos se mantienen en la titularidad privada. Son usos educativo-culturales, deportivo-recreativos, asistenciales, servicios urbanos o instalaciones vinculadas y sedes institucionales de organismos y sus dependencias. Quedan incluidos expresamente los hospitales, clínicas, consultorios, colegios, bibliotecas, sedes de instituciones sin animo de lucro, de organizaciones profesionales, civiles o gremiales, centros de reunión, sedes sociales y para actos culturales, centros deportivos privados puestos al servicio público y sedes de obras sociales de entidades privadas.

Tendrán una regulación específica, similar en cuanto a condiciones de volumétria, disposición de la edificación así como posibles bonificaciones de edificabilidad a los usos dotacionales públicos e incluso podrá haber bonificaciones económicas en la obtención de las licencias de actividad y de obras. No obstante no contabilizarán en cuanto a los estándares obligatorios de la Ley, al objeto de no disminuir las dotaciones de titularidad pública, no siendo sustitutivas de las mismas, sino complementarias a éstas.

Artículo 199.- Uso Industrial.

1.- Es el correspondiente a establecimientos destinados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de materias primas, así como su preparación para posterior transformación, incluso envasado, transporte, manipulación, distribución y exposición.

2.- Quedan incluidos como tales usos las actividades recogidas en el Nomenclátor de actividades molestas, insalubre y peligrosas en vigor. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios y oficinas, que puedan acogerse a lo dispuesto para el uso comercial.

Criterios de compatibilidad con otros usos:

La compatibilidad de usos se fijará en base a la clasificación que se deduce del grado de molestia, efectos nocivos para la salud y daños o alteraciones que puedan ocasionar sobre las personas, los bienes o el medio ambiente. Con este fin, se realiza la siguiente clasificación por categorías:

1ª Categoría.- Laboratorios, talleres familiares o artesanos y pequeñas industrias; en general compatibles con el uso residencial. La potencia total instalada en maquinaria o motores, será inferior a 10 Kw.

2ª Categoría.- Actividades que pueden causar molestias al uso residencial contiguo. La potencia total instalada en maquinaria o motores, será inferior a 30 Kw.

3ª Categoría.- Industrias incompatibles en áreas urbanas donde predomine el uso residencial, corresponde a la mediana industria en general, encontrará su acomodo en los sectores industriales del suelo urbano.

Será asimilable a esta categoría los servicios de incineración, velatorios y tanatorios, que deberán recogerse expresamente en parcelas específicas, o bien en áreas industriales o terciarias anejas al cementerio. Siendo incompatibles en el suelo residencial.

3.-En base a los valores recogidos en el anexo II del Nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, aprobado por Decreto 54/1990, de 26 de Marzo del Consell de la Generalita Valenciana, se produce la siguiente equivalencia entre categorías y grados de intensidad máxima.

	ACTIVIDADES:	1ª Categoría:	2ª Categoría:	3ª Categoría:
1. MOLESTAS:	1.1 Ruidos y vibraciones:	2*	3**	5
	1.2 Olores y emanaciones:	1*	3	5
2. NOCIVAS:	2.1 Contaminación ambiente atmosférico:	0	-	-
	2.2 Vertidos:	0	1	2
3. PELIGROSAS:	3.1.1 Incendios: Carga térmica Ponderada:	2*	3**	5
	3.1.2 Incendios: Toxicidad Productos combustión:	2*	3	3
	3.2 Emisión sustancias tóxicas:	0	0	3
	3.3 Explosión, deflagración (***):	0	1**	3

*Se admitirán actividades de 1 grado mayor, siempre que en proyecto se especifiquen las medidas correctoras para eliminar los posibles efectos sobre viviendas del entorno.

** Se admitirán actividades de 1 grado mayor en edificación exclusiva, en áreas residenciales separadas de viviendas al menos 5 m.

*** Se exceptúan los depósitos de G.L.P. de menos de 3 m^3., los cuales quedan autorizados.

Industrial Mixto (Im).

Dentro del uso industrial es de especial consideración los usos comerciales y de exposición directa al público, vinculado a la misma industria donde el producto se manufactura o almacena.

Es frecuente ya encontrar edificaciones híbridas industriales-comerciales, en las cuales se procede al proceso completo de almacenaje de materias primas:

- manufacturación,
- terminación,
- empaquetación,
- exposición y venta al menor, etc.

Su regulación y clasificación se atendrá simultáneamente a especificado para la industria y al especificado para el comercio, cumpliendo ambas regulaciones.

Artículo 200.- Usos Dotacionales Públicos.

Los usos dotacionales públicos pueden pertenecer a la red primaria o a la red local y pueden ser:

Educativo-Cultural (ED): centros docentes, bibliotecas, museos y otros servicios de análoga finalidad.

Deportivo-Recreativo (RD): recintos cerrados, cubiertos o descubiertos, para la práctica del deporte, e instalaciones fijas y edificios para concentraciones públicas o contemplación de espectáculos.

Asistencial (AT): servicios sanitarios y los de asistencia y bienestar social.

Infraestructura-Servicio urbano (ID): instalaciones de protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, cementerios, abastos, centros de transformación, infraestructura del transporte y otras análogas.

Administrativo-Institucional (AD): sedes institucionales y dependencias administrativas, judiciales, militares y otras análogas. **(CT)**

Artículo 201.- Uso Espacios Libres.

Las zonas verdes se consideran:

Área de Juego (AD): Son aquellas, colindantes a un equipamiento, en que quepa inscribir un círculo de 12 m. de diámetro, debiendo tener siempre 200 m^2. de superficie mínima. Si no cumplen esas condiciones se considerarán elementos de la Red Viaria (RV).

Jardín (JL): Son aquellas cuya superficie mínima sea de 1000 m^2. en que sea inscribible un círculo de 25 m. de diámetro, en posición tangente a todo y cualquier punto de su perímetro, siendo computables a estos efectos aquellas áreas lindantes con la anterior cuyo perímetro exterior diste menos de 6 m. del perímetro del círculo definidor de la superficie mínima.

Parque (QL): Son aquellas cuya superficie mínima sea de 2,5 ha., en la que se pueda inscribir un círculo de 150 m. de diámetro.

Artículo 202.- Usos Primarios.

Son usos propios del Suelo No Urbanizable, aunque con carácter provisional, se pueden autorizar en el Suelo Urbanizable Aún Sin Programar, en precario, en tanto no se produzca en programación del mismo.

Los uso primarios se dividen en:

- Uso Agropecuario de índole agrícola, forestal o ganadera.

- Uso Extractivo e instalaciones destinadas a canteras, minería y salinas de inundación.

Artículo 203.- Uso Estaciones de Servicio.

Es el destino de terrenos, instalaciones o edificaciones de suministro de carburante y combustible para vehículos, así como las actividades anejas de la principal y sin funcionamiento autónomo.

En instalaciones contiguas a manzanas o áreas residenciales, las estaciones de servicio deberán estar situadas en parcelas independientes rodeadas de arbolado.

Artículo 204.- Compatibilidad con el Uso Residencial de los Restantes Usos.

A efectos de su compatibilidad con viviendas y otras actividades, en función de su impacto ambiental y grado de molestia, insalubridad, nocividad o peligro para la Comunidad y sus bienes, se establecen los siguientes índices y grados de intensidad:

Inocua:	Grado de intensidad	0	Áreas residenciales
Índice Bajo:	Grado de intensidad	1 y 2	Áreas residenciales
Índice Medio:	Grado de intensidad	3	Áreas industriales o terciarias
Índice Alto:	Grado de intensidad	4 y 5	Áreas industriales o Suelo no Urbanizable

Con carácter general serán plenamente compatibles los usos terciarios con los residenciales, salvo ordenanza especifica en contra, siempre que se trate de actividades inocuas o con índice bajo (Grado 1 y 2) según el Nomenclator.

Los usos terciarios o industriales de mayor índice o grado de intensidad deberán ubicarse necesariamente en las debidas condiciones de exclusión o bien en suelos de uso especifico, o bien en suelos No Urbanizables.

No se permitirán emisiones en la producción o manipulación de materias que produzcan olores en cantidades que puedan ser detectables sin necesidad de instrumentos en los lindes de la propiedad desde la que se emitan esos olores.

El nivel sonoro interior máximo en zona residencial será de 35 Db(A) de día y de 30 Db(A) de noche.

Los establecimientos situados en zona urbana con nivel sonoro interior igual o superior a 75 Db(A) desarrollarán su actividad con las puertas y ventanas cerradas. Respetando en cualquier caso la Ordenanza Municipal de Ruidos y Vibraciones. Nueva Ley.

Artículo 205.- Criterios de Compatibilidad de Uso Terciario Residencial.

En Parcela Exclusiva:

Será equivalente a las Industrias de Grado 2.

En Edificio Exclusivo:

Se podrá implantar en cualquier área residencial, con las limitaciones impuestas por su normativa específica, debiendo adoptar alguna de las fórmulas ya establecidas en normativa especifica para el alojamiento

temporal. Deberá cumplir igualmente las condiciones de dotación establecidas en el Plan o en las Ordenanzas correspondientes. Será equiparada a las Industrias de Grado 2.

En Edificio Compartido:

Se situará en las plantas mas bajas del edificio. Deberá resolver adecuadamente sus accesos y condiciones de evacuación de modo independiente al resto del edificio. Será equiparable a las Industrias de Grado1.

En cualquier caso deberá tramitarse la licencia de actividad correspondiente previa o simultáneamente a la licencia de obras y deberá obtener la apertura antes de la puesta en uso del edificio o establecimiento.

En caso de que la residencia fuera de carácter asistencial o sanitario además de la licencia de actividad, deberá resolver la acreditación del centro, en la forma establecida por la Generalita Valenciana.

Artículo 206.- Criterios de Compatibilidad de Uso Comercial.

Limitaciones de uso.

1. Pequeños y medianos comercios.

No se establecen limitaciones especiales, únicamente las derivadas de las condiciones de uso de cada Clave y clase de suelo y las generales de dotación de plazas de aparcamientos.

2. Grandes comercios.

Con carácter general, además de lo establecido por la legislación vigente, será preciso para su instalación:

Dentro de la Categoría C se permite la instalación de establecimientos comerciales en edificio compartido, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

a. Que se trate de actividades que tengan por objeto la venta de bienes cotidianos (productos alimenticios, artículos de limpieza y hogar, de higiene y cuidado personal) o de bienes ocasionales (equipamiento personal, del hogar y otros productos como juguetes, artículos de automóvil, etc)
b. Que la superficie de la actividad destinada a zona de venta no supere los 600 m^2.

c. Que se justifique la accesibilidad del establecimiento proyectado en relación con los diferentes medios de transporte.

d. Que el establecimiento disponga de dotación de aparcamiento gratuito en el mismo edificio o a menos de 75 m. de distancia si fuere en otro edificio distinto. La ratio de aparcamientos debe ser al menos de 3 plazas por cada 100 m^2. de zona de venta con un mínimo de 20 plazas de aparcamiento de automóvil.

e. Que justifique la facilidad para las operaciones de carga y descarga de mercancías.

f. Que la línea de fachada sea al menos de 60 m lineales y de frente al menos a dos calles diferentes. Ninguna de las dos calles debe medir menos de 8 m. de ancho.

Todas las anteriores condiciones deberán justificarse en documento técnico que además evalúe la incidencia sobre el tráfico rodado y aportará las posibles soluciones que deberán contar con la aprobación municipal.

El cumplimiento de las condiciones sobre dársenas interiores de carga y descarga señaladas por las Ordenanzas Municipales.

Un estudio sobre las consecuencias de su implantación respecto al comercio de la ciudad.

Para las grandes superficies comerciales, de acuerdo con la definición del punto “A.c”) de este artículo, la preceptiva autorización previa de la Conselleria de Empleo, Industria y Comercio.

<u>En Parcela Exclusiva:</u>

Será equivalente a las Industrias de grado2, y se establecerá en aquellas áreas o suelos previstos en el Plan.

<u>En Edificio Exclusivo:</u>

Tanto en aquellas áreas expresamente previstas por el planeamiento como en colindancia con otros usos, siempre que se trate de un centro o galería comercial cuyo grado de molestia, nocividad y peligrosidad sea equivalente al Industrial de 2ª categoría.

<u>En Edificio Compartido:</u>

Se situara en planta baja, o bien en planta baja y altillo, y un grado de molestia, nocividad y peligrosidad máxima será equivalente al industrial de 1ª categoría.

Los usos comerciales en las áreas industriales serán plenamente compatibles, siempre que además de lo expuesto en este artículo, cumpla con las siguientes condiciones:

1º.-Siempre que se trate de la comercialización de los productos resultado de la actividad productiva o aquellas actividades comerciales minoristas que precisen grandes espacios para su exposición y venta tales como muebles, vehículos, jardinería, bricolaje y carburantes..., así como los establecimientos de restauración.

2º.-siempre que se sitúen recayentes a los ejes viarios principales.

Artículo 207.- Criterios de Compatibilidad Terciario-Servicios.

Con carácter general se asimilará a efectos de compatibilidad los establecimientos de restauración a las actividades comerciales y se regirá por el art. 207º Criterios de Compatibilidad de Uso Comercial, sin menoscabo del cumplimiento de su normativa sectorial específica.

En Parcela Exclusiva:

Será equivalente a las Industrias de Grado 2º.

En Edificio Exclusivo:

Se podrá implantar en cualquier área residencial, con las limitaciones impuestas por su normativa específica,

Deberá cumplir igualmente las condiciones de dotación establecidas en el Plan o en las Ordenanzas correspondientes. Será equiparable a las Industrias de Grado 2º.

En Edificio Compartido:

Se situará en las plantas mas bajas del edificio. Deberá resolver adecuadamente sus accesos y condiciones de evacuación de modo independiente al resto del edificio. Será equiparable a las Industrias de Grado1º.

En cualquier caso deberá tramitarse la licencia de actividad correspondiente previo o simultáneamente e a la licencia de obras y deberá obtener la apertura antes de la puesta en uso del edificio o establecimiento.

Solo aquellas actividades de pública concurrencia que sean inocuos o cuyo grado de molestia sea asimilable al fijado para una actividad comercial se

permitirán en las plantas bajas y altillos de los edificios, o en las entreplantas de los mismos, con acceso y evacuación independientes hasta la vía pública o espacio exterior seguro. Las actividades destinadas a oficinas y despachos profesionales inocuos podrán tener el/un acceso desde la caja de escaleras del edificio

Estarán exentos de la licencia de actividad los despachos profesionales.

Artículo 208.- Criterios de Compatibilidad Terciario-Esparcimiento.

a) Esparcimiento Exclusivo.

Se situará siempre en áreas exclusivas destinadas al efecto. Se podrá discrecionalmente permitir con carácter provisional el montaje de espectáculos y ferias en parcelas exclusivas, espacios libres o dotaciones municipales siempre que se preserve las necesarias condiciones ambientales del entorno.

A efectos de estas instalaciones de usos provisionales se solicitarán una autorización municipal, aportando los certificados técnicos que garanticen la seguridad del montaje y las instalaciones y medios correctores en su caso.

b) Esparcimiento Ocio.

Deberá situarse siempre en edificios exclusivos o galerías de carácter terciario.

Artículo 209.- Criterios de Compatibilidad Industrial.

Los usos industriales serán compatibles con los terciarios hasta la 3ª Categoría y totalmente incompatibles con las usos residenciales, salvo los pequeños talleres de reparación y mantenimiento, que podrá situarse en la planta baja de los edificios siempre que se pueda asimilar a una Industria de grado 1º.

Quedan excluidos de las áreas residenciales todas aquellas industrias o comercios que tengan materias primas susceptibles de ser inflamables o de desprender gases tóxicos.

Artículo 210.- Criterios Compatibilidad Equipamientos.

Los equipamientos se asimilarán al uso terciario equivalente según la actividad, y tendrán las condiciones de compatibilidad propios del mismo, ya sean públicos o privados.

Los usos educativo-culturales son compatibles con el uso residencial y se asimilaran a los de servicios.

Los usos asistenciales se asimilarán a los de servicios, o a los de carácter residencial comunitario, según su especialidad.

Los usos deportivo-recreativos y sus instalaciones anejas tendrán cabida en los espacios libres urbanos, si como en los expresamente previstos por el Plan para dicho fin.

Los usos de Infraestructuras y servicios Urbanos tendrán la posición de alejamiento de las áreas residenciales propias de su actividad.

Las instalaciones de carácter mortuorio: velatorio, tanatorio, crematorio serán incompatibles en colindancia con edificios de carácter residencia, limitando su ubicación a las áreas previstas por el Plan o a los suelos Industriales.

Las instalaciones propias de los servicios urbanos se situarán en parcela exclusiva, aunque puede darse en colindancia con otras parcelas edificables.

Los edificios e instalaciones Administrativas e Institucional se asimilarán a los usos terciarios con la categoría de Servicios.

Artículo 211.- Criterios de Compatibilidad de los Espacios Libres.

Los espacios libres se encontrarán en suelos dispuestos por el Plan al efecto. Serán plenamente compatibles con instalaciones de carácter dotacional, cultural, de servicios y áreas deportivas así como usos de esparcimiento exclusivo y zonas anejas, kioscos, cafeterías y dependencias al servicio del uso principal.

Las edificaciones en espacios libres no tendrán mas de una planta de altura ni una ocupación de mas del 10% de superficie.

Artículo 212.- Criterios de Compatibilidad de uso Agropecuario.

Será de uso exclusivo en suelos No Urbanizables comunes con autorización previa de la Generalitat, o en áreas industriales en polígonos. No será admitida en Suelos No Urbanizables Protegidos, salvo que la propia actividad facilite o colabore a la protección.

Artículo 213.- Criterios de Compatibilidad de Uso Extractivo.

Será de uso exclusivo en áreas delimitadas al efecto en Suelos No Urbanizables Comunes.

Pudiendo decidir el Pleno su extinción una vez finalicen las concesiones en vigor.

Artículo 214.- Criterio Compatibilidad Estaciones de Servicio.

Solo serán admitidas en los lugares marcados en planos o las áreas industriales o terciarias de carácter ocio-servicios, en función de las necesidades del sector.

Artículo 215.- Aislamiento Acústico

Se mantendrá vigente la Ordenanza Municipal, aprobada definitivamente en B.O.P nº 68 de fecha 24 de marzo de 1993 y modificación, en el Pleno de fecha 19 de diciembre de 2003 de cuyo texto se transcribe en el anejo, completada con los artículos que a continuación se añaden, como concreción de la aplicación de la Ley de Protección Acústica, Ley 7/2002, de la Generalitat Valenciana.

Artículo 216.- Aislamiento Acústico en Locales

1.La mínima diferencia estandarizada de niveles $D_{nT,w}$ exigible a los locales situados en edificios de uso residencial o colindantes con edificios de uso residencial y destinados a cualquier actividad con un nivel de emisión superior a 70 dB(A) será la siguiente:

a). Elementos constructivos horizontales y verticales de separación con espacios destinados a uso residencia, 50dB si la actividad funciona sólo en horario diurno y 690dB si ha de funcionar en horario nocturno aunque sea sólo de forma limitada.

b). Elementos constructivos horizontales y verticales de cerramiento exterior, fachadas y cubiertas, 30dB.

Locales Cerrados.

1. El aislamiento acústico exigible a los elementos constructivos delimitadores de los locales, que entre sus instalaciones cuenten con sistema de amplificación sonora regulables a voluntad, se deducirá conforme a los siguientes niveles de emisión mínimos:

a). Salas de fiestas, discotecas, tablaos y otros locales autorizados para actuaciones en directo: 104 dB(A).

b). Locales y establecimientos con ambientación musical procedente exclusivamente de equipos de reproducción sonora: 90 dB(A).

c). Bingos, salones de juego y recreativos: 85 dB(A).

d). Bares, restaurantes y otros establecimientos hoteleros sin equipo de reproducción sonora: 80 dB(A).

2. El aislamiento acústico exigible al resto de locales se deducirá conforme al nivel de emisión más próximo por analogía a los señalados en el apartado anterior o bien según sus propias caracteristicaza funcionales, considerando en todo caso la aportación producida por los elementos mecánicos y el público.

3. En aquellos locales en los que el nivel sonoro sea superior a 90 dB(A) deberá colocarse, en sus accesos, un aviso perfectamente visible sobre sus consecuencias nocivas.

Locales al aire libre.

1. En las licencias o autorizaciones municipales de instalación o funcionamiento de actividades recreativas, espectáculos o establecimientos, en terrazas o la aire libre, se incluirán los niveles máximos de potencia sonora que dichas actividades puedan producir.

Efectos acumulativos.

En zonas de uso dominante residencia, de uso sanitario y docente, y con el fin de evitar efectos acumulativos, la implantación de actividades recreativas y de ocio que incorporen ambientación musical, así como aquellas otras productoras de ruidos y vibraciones, deberán respetar la distancia respecto de cualquier otra actividad, en los términos en que se fije por la administración local para dichas zonas, mediante las ordenanzas o planes acústicos municipales.

Artículo 217.- Niveles de recepción Internos

Niveles de recepción internos

Uso	Locales	Nivel sonoro dB(A)	
		Día	Noche
sanitario	Zonas comunes	50	40
	Estancias	45	30
	Dormitorios	30	25
Residencial	Piezas habitables (excepto cocina)	40	30
	Pasillos, aseos cocina	45	35
Docentes	Zonas comunes edificio	50	40
	Aulas	40	30
	Salas de lectura	35	30
Cultural	Salas de concierto	30	30
	Bibliotecas	35	35
	Museos	40	40
	Exposiciones	40	40
Recreativo	Cines	30	30
	Teatros	30	30
	Bingos y salas de juego	40	40
Comercial	Hostelería	45	45
	Bares y establecimientos comerciales	45	45
Administrativo y oficinas	Despachos profesionales	40	40
	oficinas	45	45

Artículo 218.- Zonas Acústicamente Saturadas

1.Son Zonas Acústicamente Saturadas aquéllas en que se producen uno elevados niveles sonoros debido a la existencia de numerosas actividades recreativas, espectáculos o establecimientos públicos, a la actividad de las personas que los utilizan, al ruido del tráfico en dichas zonas así como a cualquier otra actividad que incida en la saturación del nivel sonoro de la zona.

2.Serán declaradas zonas acústicamente saturadas aquellas en las que, aun cuando cada actividad individualmente considerada cumpla con los niveles establecidos en esta ley, se sobrepasen dos veces por semana durante tres semanas consecutivas o, tres alternas en un plazo de 35 días naturales, y en más de 20dB (A), los niveles de evacuación por ruidos en el ambiente exterior establecidos en la tabla 1 del anexo II. El parámetro a considerar será $_{LA,equ,1}$ durante cualquier hora del período nocturno y $_{LA,equ,14}$ para todo el período diurno.

3.Se mantendrá vigente la declaración de zona acústicamente saturada para el ámbito delimitable por las calles: al Norte hasta la calles Santísima Trinidad; al Sur hasta la Avda. Gonzalez Vicén; Este C./ Mar, y Oeste C/ Muelle, con prolongación hasta la calle Santísima Trinidad con C/ Cruz. Que fue declarado como tal por acuerdo plenario de fecha 21 de diciembre de 1998 a los efectos en dicha declaración.

4.Se podrá declarar nuevas zonas saturadas acústicamente, conforme al procedimiento previsto en la Ley 7/2002, que se recoge en la presente Ordenanza.

Artículo 219.- Declaración de zona Acústicamente Saturada.

1.Son Zonas Acústicamente Saturadas aquéllas en que se producen uno elevados niveles sonoros debido a la existencia de numerosas actividades recreativas, espectáculos o establecimientos públicos, a la actividad de las personas que los utilizan, al ruido del tráfico en dichas zonas así como a cualquier otra actividad que incida en la saturación del nivel sonoro de la zona.

2.Serán declaradas zonas acústicamente saturadas aquellas en las que, aun cuando cada actividad individualmente considerada cumpla con los niveles establecidos en esta ley, se sobrepasen dos veces por semana durante tres semanas consecutivas o, tres alternas en un plazo de 35 días naturales, y en más de 20dB (A), los niveles de evacuación por ruidos en el ambiente exterior establecidos en la tabla 1 del anexo II. El parámetro a considerar será $_{LA,equ,1}$ durante cualquier hora del período nocturno y $_{LA,equ,14}$ para todo el período diurno.

Artículo 220.- Efectos de la Declaración

La declaración de Zona Acústicamente Saturada habilitará a la administración que haya procedido a declarar ésta para la adopción de todas o alguna de las siguientes medidas:

a). Suspender la concesión de licencias de actividad que pudiesen agravar la situación.

b). Establecer horarios restringidos para el desarrollo de las actividades responsables, directa o indirectamente, de los elevados niveles de contaminación acústica.

c). Prohibir la circulación de alguna clase de vehículos o restringir su velocidad, o limitar aquélla a determinados horarios, de conformidad con las otras administraciones competentes.

d). Cualesquiera otras que se consideren adecuadas para reducir los niveles de contaminación acústica.

CAPÍTULO VII CONDICIONES AMBIENTALES DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

Artículo 221.- Deber de Conservación y Protección del Patrimonio.

Los propietarios de todo tipo de terrenos y edificaciones deberán:

1) Destinarlos a usos compatibles con el planeamiento urbanístico.
2) Mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, y ornato público.
3) Cumplir las normas de protección del medio ambiente, del patrimonio arquitectónico y arqueológico y sobre rehabilitación urbana.

Objeto y contenido de la Ordenanza:

- El deber de conservación se refiere al mantenimiento del edificio en condiciones de ser utilizado para el destino que le sea propio.
- El concepto ornato no se limita a lo público, sino que se extiende el decoro o adecuada conservación de sus características estéticas, aun cuando no sean visibles desde el espacio público.
- Se establece un estándar de buena conservación al referirse a las "condiciones que permitirán obtener la licencia administrativa de ocupación."

SECCIÓN 1Deber de Conservación y Rehabilitación.

1.- Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, edificaciones, urbanizaciones, instalaciones, carteles y vallas deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que permitieran la licencia administrativa de ocupación para el destino que les sea propio. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos, y sobre rehabilitación urbana.

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

a) Con carácter general, queda prohibido fijar carteles en las fachadas de las edificaciones o vallas de cerramiento.
b) Los solares deberán estar vallados y su interior limpio, desbrozado y desprovisto de pozos o desniveles. La obligación del vallado podrá obviarse cuando el solar se destine hasta su edificación y previa

autorización municipal a usos provisionales como aparcamiento de vehículos, instalaciones deportivas al aire libre, de ocio (como circos, actuaciones de feria, etc.), puestos de venta no fijos, etc.

Artículo 222.- Orden de Ejecución.

1.- El Alcalde podrá ordenar la ejecución de obras destinadas a cumplir cualquiera de las obligaciones mencionadas en el artículo anterior, encaminadas a mantener las condiciones de seguridad, vallados, limpieza, decoro, conservación de fachadas, medianerías y cubiertas, enganches a las redes municipales de servicios así como la adopción de medidas cautelares tales como apeos, apuntalamientos, e inclusive pudiendo llegar en caso de incumplimiento grave o peligro estructural al desalojo del inmueble.

2.- El Alcalde dictará órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios deteriorados o en condiciones deficientes para su utilización efectiva. También los órganos competentes en materia de patrimonio cultural inmueble podrán, oído el Ayuntamiento, dictar dichas órdenes respecto a edificios catalogados. Las órdenes de ejecución pueden conminar, asimismo, a la limpieza, vallado, retirada de carteles y otros elementos impropios del inmueble.

3.- Las obras se ejecutarán con cargo a los propietarios si se contuvieran dentro de los límites de su deber de conservación del inmueble, y con cargo a los fondos del Ayuntamiento el excedente, cuando rebase dichos límites, en aras de un interés general.

4.- Ordenada de oficio la incoación pertinente, se realizará informe por los Servicios Municipales, en que conste:

a. Descripción de las obras de conservación, o en su caso reforma, necesarias.
b. Valoración de las mismas.
c. Determinación de los plazos de comienzo y ejecución de las obras.
d. Advertencia de la ejecución subsidiaria.

Cuando la Orden de Ejecución se refiere a actuaciones de mejora para adaptación al ambiente, deberán estar previstas expresamente en el Plan General, Especial ,Catálogo o Plan de Reforma Interior, y afectarán exclusivamente a elementos ornamentales o secundarios del inmueble y pretenderán la restitución del aspecto originario del inmueble.

5.- El incumplimiento injustificado de una orden de ejecución faculta a la Administración para la ejecución subsidiaria de los trabajos a costa del obligado.

6.- Del mismo modo el incumplimiento de una orden de ejecución relativa a elementos estructurales o que afecten a la seguridad de los vecinos o de la vía pública conllevará el desalojo y precinto, en su caso, del inmueble, en tanto se acometen las obras por la Administración o la empresa que actúe como concesionario. La duración del desalojo será la establecida en la Orden de Ejecución como plazo estimado de las obras, salvo prorroga justificada, y la vuelta a ocupar el inmueble conllevará necesariamente la aportación del certificado técnico que acredite la estabilidad y habitabilidad del mismo.

Artículo 223.- La Inspección Técnica de los Edificios.

1.- La regulación de la Inspección Técnica de los Edificios en el municipio de Santa Pola tiene por objeto el control de la obligación formal de los propietarios de edificios y construcciones de acreditar la seguridad constructiva en cumplimiento del deber de conservación impuesto por la Normativa urbanística y de régimen del suelo.

2.- Los propietarios de los edificios y construcciones, están obligados a conservarlos y mantener los inmuebles en condiciones de seguridad, así como, en su caso, al cumplimiento del deber de rehabilitación arquitectónica en aplicación de esta Ordenanza, normas urbanísticas y de la legislación que resulte de aplicación.

Artículo 224.- Informe de la Inspección Técnica de Edificios.

1.- Los propietarios de edificios y construcciones tienen la obligación de efectuar la Inspección Técnica de los Edificios, en las condiciones que se determinan en esta normativa.

2.- La obligación formal de acreditar el cumplimiento del deber de conservación de la edificación se verificará mediante la obtención por el propietario de que se trate de informe expedido por técnico competente designado por él mismo donde se haga constar por escrito el resultado de la inspección verificada y visada por el respectivo Colegio Profesional, con el contenido, en la forma y en los plazos que se establecen en esta norma.

3.- En todo caso, la emisión de los informes antes señalados se ajustarán a los principios de imparcialidad, objetividad e independencia, así como al de veracidad en las manifestaciones que en ellos se contengan.

4.- El coste derivado de la obtención del correspondiente informe será de cuenta y cargo del propietario del edificio o inmueble o, en su caso, de los terceros interesados a que se refiere esta Ordenanza y habrá de presentarse en el Registro Municipal en los plazos establecidos para ello.

Artículo 225.- Contenido de Informe de Inspección Técnica de Edificios.

1.- El informe de Inspección Técnica de Edificios dictaminará que el edificio o inmueble reúne las condiciones exigibles de seguridad establecidas en el Plan General Municipal de Ordenación y los Planes Especiales de Protección, especialmente, en lo relativo a elementos de fachadas a espacios de uso público, estabilidad estructural y cimentación, sistema de cubiertas e instalaciones primarias.

2.- El informe de Inspección Técnica de Edificios se presentará conforme al modelo de Acta que se apruebe por el Ayuntamiento de Santa Pola y deberá expresar si el resultado final es favorable o desfavorable.

3.- El contenido de lo informes de la Inspección Técnica de los Edificios, será como mínimo el siguiente:

- Plano de situación.
- Fotografías del exterior e interior del edificio.
- Estado general de la estructura y cimentación.
- Estado general de las fachadas exteriores e interiores, medianeras. En especial los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública, como petos, terrazas, placas, marquesinas, balcones.
- Estado general de conservación de cubiertas y terrazas.
- Estado general de las instalaciones de fontanería, red de saneamiento, gas, electricidad, y otras, del edificio.

4.- En caso de que el informe fuera desfavorable por no alcanzarse las condiciones de seguridad constructivas citadas en el párrafo anterior, este deberá señalar las obras necesarias a realizar con indicación, en su caso, del presupuesto estimativo y del plazo de inicio y de ejecución de las mismas. Comprenderán así mismo las medidas inmediatas de seguridad en el caso en que procedieran, debiendo justificar que no admiten demora por motivo de inminente peligro para los ocupantes de la edificación o quienes ocupen sus inmediaciones.

5.- Cuado la obras a realizar no tengan el carácter de urgencia, se establece un plazo máximo de dos meses para la presentación de la correspondiente licencia de obras.

Artículo 226.- Ficha Técnica de Edificios.

Se establece la obligación de realizar una Ficha Técnica de Edificios que se entregará de forma conjunta al informe de Inspección Técnica de Edificios, en la cual se detallará datos urbanísticos y arquitectónicos,

régimen de propiedad, ocupación etc., según el modelo que se apruebe por el Ayuntamiento de Santa Pola debidamente cumplimentada.

Artículo 227.- Forma y plazo de Presentación del Informe de Inspección Técnica de Edificios.

1.- El informe de Inspección Técnica de Edificios deberá presentarse en el Registro Municipal, acompañado de la Ficha técnica y visado por el Colegio Oficial correspondiente, el cual deberá expresar de manera inequívoca si es favorable o desfavorable.

2.- El primer informe de Inspección Técnica de Edificios deberá presentarse dentro del año siguiente a aquel en que el edificio cumpla cuarenta años 40 años de antigüedad, plazo inferior al previsto con carácter general por la LRAU debido al envejecimiento acelerado que el ambiente marino ejerce en la construcción, o dentro del plazo especifico de 2 meses si el propietario de edificio fuera requerido para ello de forma expresa y motivada por el Ayuntamiento de Santa Pola por apreciarse algún deterioro estructural en el mismo.

3.- El informe de Inspección Técnica de Edificios deberá renovarse periódicamente, dentro del año siguiente a aquel en que hayan transcurrido 5 años desde el vencimiento del plazo en que debió presentarse el anterior y entregarse en el Registro de Inspección Técnica de Edificios acompañado de Ficha Técnica debidamente actualizada, conforme a los modelos establecidos.

4.- A los efectos de esta Ordenanza, se entiende como edad de la edificación el tiempo trascurrido desde la fecha de terminación total de su construcción. No obstante, en el caso de licencia por la ejecución de obras de reforma general que afecten al edificio completo, el plazo de presentación del informe de Inspección Técnica de Edificios, así como el de las sucesivas renovaciones, comenzará a contar a partir de la fecha de terminación de las referidas obras.

5.- Asimismo, la edad del edificio se acreditará mediante los siguientes documentos:

Licencia de Primera ocupación del edificio; en su defecto, licencias de obras y , a falta de ambas, certificado final de obras. E defecto de los documentos anteriores, podrá acreditase a través de cualquier medio de prueba admisible en derecho, y en particular por estimación técnica en función de su tipología y características constructivas.

6.- Agotado el plazo correspondiente para presentar el informe de Inspección Técnica de Edificios por parte del propietario, el Ayuntamiento lo requerirá y lo hará público al efecto de que cualquier otro titular de

derechos o intereses legítimos sobre la edificación puede presentarlo (arrendatario, usufructuario, etc) en el plazo de un mes.

Artículo 228.- Registro de Inspección Técnica de Edificios y Libro del Edificio.

1.- A los efectos previstos en esta Ordenanza se constituirá un Registro Informatizado de Inspección Técnica de Edificios en el que quedará constancia de la fecha de presentación y del contenido de cada uno de los informes de Inspección Técnica y Fichas Técnicas de los Edificios que se presenten.

2.- El Registro Informatizado de Inspección Técnica contendrá como mínimo los siguientes datos:

- Datos urbanos, situación, nivel de protección en su caso.
- Fecha de construcción ó, de no constar, año aproximado de su realización.
- Datos de actuaciones posteriores de rehabilitación y reformas, con indicación del alcance de la obra, fecha, técnicos, empresa constructora.
- Inspecciones técnicas realizadas.
- En su caso, subsanación de las deficiencias que como consecuencia de las Inspecciones Técnicas se hayan realizado, y régimen de ayudas recibidas.

3.- La función del Registro es el control del cumplimiento de las obligaciones establecidas en esta Ordenanza. Los datos obrantes serán públicos a los solos efectos estadísticos e informativos en los términos establecidos en la legislación de Procedimiento Administrativo Común.

4.- Las copias acreditativas de la presentación del primer y sucesivos informes de Inspección Técnica del Edificios y sus correspondientes Fichas Técnicas de Edificios se unirán a la documentación técnica del mismo, y deberán ser conservadas por los propietarios y transmitidas, en caso de enajenación por cualquier título, a sus nuevos titulares.

5.- El acceso al Registro que se regula en este artículo se verificará conforme a los prevenido en el artículo 38 de la Ley 30/1.992, de 26 de noviembre, Reguladora del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en su redacción modificada por Ley 4/99.

Una vez emitido el informe se requerirá a los interesados para que en el plazo máximo de dos meses soliciten licencia municipal para la ejecución de las obras correspondientes y presenten el correspondiente proyecto

técnico visado por el Colegio Profesional que corresponda. En el caso de que no se solicite la licencia se estará a lo establecido en el artículo siguiente, salvo extrema gravedad.

3.- Si del informe de Inspección Técnica de Edificios resultara la necesidad de acometer medidas inmediatas de seguridad por peligro inminente, se podrán realizar las medidas en el plazo previsto en el informe de Inspección Técnica de la Edificación, sin licencia de obras previo el dictado de orden de ejecución; al finalizar las mismas se dará parte de las obras ejecutadas en informe emitido por la dirección técnica éstas, que se incorporará al Registro.

Artículo 229.- Consecuencias del Incumplimiento de la Presentación en Plazo del informe de Inspección Técnica de Edificios.

1.-Transcurrido el plazo general o el especifico establecido al efecto sin haberse cumplimentado la inspección técnica del edificio el Ayuntamiento le requerirá la ejecución de la misma, haciéndolo público al efecto de que otros titulares de derechos pudieran efectuarla, otorgando un plazo máximo de un mes.

Cumplido el plazo señalado en el párrafo anterior sin que se hubiese dado cumplimiento a lo ordenado, se procederá a la imposición de multas coercitivas, en los términos expuestos en esta Ordenanza.

2.- Si persistiese el incumplimiento, una vez efectuado el requerimiento al que se refiere el número 1 de este artículo, el Ayuntamiento podrá realizar la inspección de forma subsidiaria y costa del propietario, notificándole la identidad del técnico colegiado que se haya designado para realizar la inspección y el coste estimativo de la actividad, para su liquidación provisional.

3.- Con la finalidad de realizar la actividad de ejecución subsidiaria prevista en el párrafo anterior, el Ayuntamiento de Santa Pola podrá formalizar con los Colegios Profesionales los convenios pertinentes al objeto de que los colegiados que reúnan los requisitos de capacitación e idoneidad técnica que se hayan convenido, realicen bajo su personal responsabilidad la inspección.

En cualquier caso, el Ayuntamiento de Santa Pola podrá organizar un turno al que podrán acceder todos aquellos titulados colegiados que reúnan los requisitos de capacitación técnica que se determinen.

4.- El Ayuntamiento también podrá suscribir convenios con empresas especializadas en rehabilitación, que acrediten su experiencia y sellos o distintivos de calidad en la materia, para proceder a la valoración de los trabajos junto con el Técnico encargado de la inspección y bajo las

directrices del mismo, con el compromiso de realizar la ejecución subsidiaria como concesionarios de la Administración y por el importe previamente establecido.

Artículo 230.- Régimen Sancionador.

1.- El incumplimiento por el propietario de las ordenes de ejecución de obras resultantes de la Inspección Técnica de Edificios determinará la incoación y, en su caso, sanción en los términos previstos en la Legislación del Suelo y Normas que la desarrollen el incumplimiento de la obligación y el importe provisional calculado podrá ser inscrito en el Registro de la Propiedad municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar y en el Registro de la Propiedad, con los efectos previstos en el artículo 98 de LRAU para que cualquiera pueda formular Programa de Actuación sobre el edificio a rehabilitar.

En casos de extrema gravedad se podrá proceder al cobro en una sola mensualidad, dividiendo el coste según las cuotas de participación de cada comunero, y pudiendo llegar al embargo de cuentas si fuera necesario.

2.- El procedimiento sancionador se ajustará a lo establecido en la legislación reguladora del Procedimiento Administrativo Común. El órgano competente para imponer la sanción que, en su caso, proceda será el Sr. Alcalde o, por delegación del mismo, el Sr. Concejal Delegado de Urbanismo.

3.- La recaudación obtenida por los ingresos derivados de las multas impuestas podrá afectarse al cumplimiento de las finalidades previstas en esta Ordenanza.

Artículo 231.- Límite del Deber de Conservación y Rehabilitación.

1.- Los propietarios de edificios están obligados a sufragar o soportar el coste de las obras de conservación y rehabilitación que sus construcciones precisen, hasta el importe determinado por el límite del deber normal de conservación. Cuando una Administración (municipal o autonómica) ordene o imponga al propietario la ejecución de obras de conservación o rehabilitación que exceden dicho límite, el obligado podrá exigir a aquella que sufrague, en lo que respecta al exceso, el coste parcial de las obras constitutivo del mismo.

2.- Se entenderá que las obras mencionadas en el párrafo anterior exceden del límite del deber normal de conservación cuando su coste supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con el mismo destino e igual superficie útil que la preexistente, realizada con las condiciones imprescindibles para autorizar su ocupación. Si no se trata de un edificio sino de otra clase de construcción, dicho límite se cifrará, en todo caso, en la mitad del coste de erigir o implantar una nueva

construcción de iguales dimensiones, en condiciones de uso efectivo para el destino que le sea propio. El régimen de las ayudas y su cuantía se determinará de conformidad con el artículo 89 de la LRAU.

Artículo 232.- Condiciones Mínimas de Uso Efectivo un Inmueble.

Las condiciones mínimas de uso efectivo de un inmueble son:

- En primer lugar, las obras de consolidación y estabilidad, a sazón estructurales, que son presupuesto de seguridad –asimismo estructural- que permita la utilización efectiva del inmueble sin riesgo para sus moradores, así como las obras tendentes a devolver la estanqueidad estructural al edificio, es decir, en la medida precisa para evitar que las inclemencias metereológicas puedan dañarlo en su estructura.

- En segundo lugar, aquellas otras obras de reparación o rehabilitación de sus dependencias, según sus condiciones originarias, que permitan devolverle en lo imprescindible su aptitud primitiva para ser habitable o usado, según el destino que le sea propio, para el que fue construido.

- En tercer lugar, quedan excluidas las obras de mejora o modernización- ajenas al deber normal de conservación y rehabilitación y al instituto legal de la ruina- sin que quepa entender comprendidas las de provisión de comodidades para hacer más apetecible su habitabilidad conforme a patrones sociales atípicos de su configuración originaria (que no son mínimas, ni de reparación o rehabilitación en sentido estricto).

Artículo 233.- Declaración Administrativa de Situación Legal de Ruina.

Procede declarar la situación legal de ruina cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales a un edificio o construcción, manifiestamente deteriorada, o para restaurar en ellas las condiciones mínimas que permitan su uso efectivo, supere el límite del deber normal de conservación.

Procederá, asimismo, la declaración de ruina, cuando el propietario acredite haber cumplido puntualmente lo dispuesto al respecto de la inspección periódica de construcciones ejecutando diligentemente las obras recomendadas, al menos, en los dos últimos certificados de inspección periódica y el coste de estas, unido al de las que están pendientes de realizar, con los fines antes expresados, supere el límite enunciado en el párrafo anterior, apreciándose una tendencia constante y progresiva en el tiempo al aumento de las inversiones necesarias para la conservación.

Determinado el concepto de “condición mínima de uso efectivo” la declaración de ruina dependerá de:

1) Que se aprecie la necesidad de realizar obras para devolver las condiciones de uso del edificio.
2) Evaluar el coste de realización de dichas obras.
3) Comparar dicho coste con el deber normal de conservación.

Se puede evaluar este coste de dos modos:

a. Necesidad de obras y coste de las mismas en un solo momento.
b. Sumando el coste de las obras pendientes de realización a las ya realizadas conforme a los certificados de inspección periódica.

Superan el límite del deber normal de conservación, una vez evaluadas La suma de las cantidades invertidas y las pendientes de inversión en dinero constante, es decir, actualizados los pretéritos según inflación; además se debe apreciar una tendencia progresiva y constante al aumento de las inversiones necesarias en conservación.

Artículo 234.- Procedimiento Administrativo.

1.- La declaración corresponde al Alcalde para municipios > 25.000 habitantes y al Pleno en los restantes, salvo que el Reglamento Orgánico de la Corporación disponga otra cosa.

2.- El objeto de un expediente de ruina es un edificio o construcción, por lo que debe tratarse de una unidad constructiva estructuralmente independiente, aunque haya otras edificaciones en la misma parcela y sin tener en consideración cual fuera el tratamiento registral del mismo.

3.- El procedimiento puede ser iniciado de oficio o por denuncia formulada por cualquier interesado, sin precisar una solicitud formal.

4.- Son parte interesadas a citar en las actuaciones:

- el denunciado.
- el denunciante.
- los ocupantes legítimos de la construcción.
- los titulares de derechos sobre ella que consten en Registros públicos.

5.- La tramitación debe contemplar necesariamente:

a. Un informe técnico municipal.

b. Un plazo para que las partes interesadas presenten alegaciones y las pruebas periciales que convenga.

6.- La declaración debe disponer medidas cautelares para evitar eventuales daños físicos, y determinar razonadamente si procede o no incoar expediente declaratorio del incumplimiento de deberes urbanísticos de la propiedad.

7.- Si un edificio fuera B.I.C. el procedimiento para acordar su ruina conlleva el trámite de Información Pública y audiencia a la Conselleria de Cultura.

Artículo 235.- Efectos de la Declaración de Ruina.

1.- El efecto inmediato es el cese del deber conservación por el propietario.

2a. Si el edificio Es No Protegido habilita al dueño para su rehabilitación o demolición.

2b. Si el edificio Es Protegido (Catalogado) el dueño queda legitimado, salvo que este incurra en incumplimiento, para solicitar licencia de intervención, pero no está obligado a ello, ya que cabe tres opciones:

- El dueño solicita licencia de intervención a su coste y cargo.
- El dueño alcanza acuerdo con la Administración para intervención conjunta.
- La Administración dicta orden de ejecución de intervención, otorgando, no obstante, ayudas al propietario.
- En defecto de cualquier acuerdo o solución, Se ordena la inclusión en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar, con los efectos previstos en el artículo 98 LRAU.

Artículo 236.- Amenaza de Ruina Inminente.

La LRAU no contempla un procedimiento sumario para la declaración legal de ruina. Por ello la amenaza de ruina inminente se inscribe dentro del sistema de medidas cautelares y provisionales previas a la resolución definitiva del expediente, cuya adopción no presupone la declaración de la situación legal de ruina, como tampoco comporta la resolución de arrendamientos existentes en la finca, salvo a solicitud del inquilino.

Artículo 237.- Adopción de Medidas Cautelares.

1.- Procede la adopción de medidas cautelares, cuando la amenaza de ruina inminente puede poner en peligro:

- La integridad del patrimonio catalogado o
- La seguridad pública, es decir, cuando pudiera haber peligro para personas o para los bienes públicos.

2.- El Alcalde-Presidente puede acordar entonces medidas internas y cautelares de urgencia, imprescindibles para prevenir o evitar los daños inmediatos derivados de una situación de riesgo, tales como apuntalamiento, apeo, desalojo u otros análogos. La demolición total solo excepcionalmente puede ser concebida como una medida cautelar.

3.- El Ayuntamiento será responsable de las consecuencias que comporte la adopción injustificada de medidas cautelares, pero sin que ello exima al propietario de la integra responsabilidad en la conservación de sus bienes conforme a las exigencias de la seguridad. La mera denuncia ante el Ayuntamiento de la amenaza de ruina inminente no desplaza a la Administración local la responsabilidad del dueño y la adopción de medidas cautelares no le exonera del deber normal de conservación.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA

Las disposiciones de esta Ordenanza serán de aplicación desde su entrada en vigor conforme a lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de medidas para la modernización de gobierno local, en todo aquello que no entre ni suponga contradicción legal manifiesta frente a las actuales normas urbanísticas del planeamiento general vigente aprobado el 28 de marzo de 1985 y publicado en el BOP del 19 de abril de 1985.

En cualquier caso, a los procedimientos iniciados antes de la publicación de esta Ordenanza no les será de aplicación sus determinaciones cuya tramitación seguirá el procedimiento vigente en el momento de su inicio salvo que les resulten mas favorables las recogidas en esta Ordenanza y no entren en contravención grave con el planeamiento vigente, el cual deberá adaptarse a sus determinaciones cuando se proceda a su revisión.