



TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1 Naturaleza y ámbito.-

- 1.1. Las presentes Ordenanzas Reguladoras de la Edificación forman parte del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano de Tollo, formulado al amparo de lo dispuesto en el Art. 81 de la Ley del Suelo y Arts. 102 y 103 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
- 1.2. Su contenido se refiere a las condiciones higiéni-co-sanitarias y estéticas de la edificación, sin que en ningún caso puedan alterar las condiciones que para las alturas de las edificaciones establecen los Arts. 74 de la Ley del Suelo y 99 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
- 1.3. Las disposiciones contenidas en estas Ordenanzas y demás documentos del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, son de aplicación en todo el término municipal
- 1.4. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación vigente los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano.
- 1.5. Forman parte del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano los documentos siguientes:
- * Memoria Informativa.
 - * Memoria Justificativa.
 - * Ordenanzas.
 - * Planos de estado actual.
 - * Plano de delimitación de suelo urbano, alineaciones y rasantes.
 - * Plano de áreas de aplicación normativa.
- 1.6. De los anteriores documentos únicamente el plano de delimitación de suelo urbano, el plano de áreas de aplicación normativa de alineaciones y rasantes, así como las presentes Ordenanzas, tienen carácter normativo. En caso de discrepancia, entre ambos documentos, prevalecerá la documentación escrita sobre la gráfica.



En defecto de norma directamente aplicable, regirán los preceptos contenidos en otros instrumentos urbanísticos de aplicación, los principios informantes del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano reflejados en su Memoria Justificativa, los de la legislación urbanística vigente y los generales del derecho.

- 1.7. Las referencias a preceptos legales y reglamentarios, así como a las vigentes Normas de Ordenación Complementarias y Subsidiarias de los municipios de la provincia de Alicante, se entenderán hechas sin perjuicio de la aplicación de preceptos de derecho necesario que se dicten con posterioridad.

Art. 2 Vigencia.

El proyecto de Delimitación de Suelo Urbano entrará en vigor de conformidad con lo establecido por las leyes, y su vigencia será indefinida en tanto no entre en vigor una nueva Delimitación de Suelo Urbano, se sustituya la vigente por alguna de las figuras de planeamiento previstas en la legislación del suelo, o disposiciones de rango superior así lo ordenen.

Art. 3 Publicidad.-

- 3.1. Los documentos integrantes del presente Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano serán públicos y toda persona tendrá derecho a consultarlos en las dependencias municipales y a obtener copias de los mismos.
- 3.2. El Ayuntamiento informará por escrito, en el plazo máximo de un mes, del régimen urbanístico aplicable a una finca o área del término municipal.
- 3.3. En tanto no se apruebe, en su caso, la Ordenanza Reguladora de la Cédula Urbanística prevista en el Art. 63 de la Ley del Suelo, la información urbanística facilitada por el Ayuntamiento tendrá una naturaleza meramente informativa, careciendo del carácter vinculante que, en su caso, pueda otorgarse a la citada cédula.

Art. 4 Normas Complementarias y Subsidiarias.-

Para lo no regulado en este Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano se estará a lo dispuesto en las Normas de Ordenación Complementarias y Subsidiarias de los



municipios de la provincia de Alicante. aprobadas definitivamente por Orden Ministerial de 26 de diciembre de 1.977 (BOE de 6 febrero 1.978).

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]



TITULO II.

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

CAPITULO I TIPOS DE SUELO.

Art. 5 Tipos de suelo.-

El presente Proyecto delimita el suelo urbano del municipio, teniendo el resto del término municipal la consideración de suelo no urbanizable.

Art. 6 Normativa de aplicación.-

- 6.1. El régimen urbanístico del suelo urbano es el regulado por estas Ordenanzas y por el Art. 83 de la Ley del Suelo.
- 6.2. El régimen urbanístico del suelo no urbanizable es el regulado por las Normas Complementarias y Subsidiarias de la provincia (Norma 16) y por el Art. 86 de la Ley del Suelo.

CAPITULO II CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS Y ESTETICAS DE LA EDIFICACION EN SUELO URBANO.

SECCION PRIMERA DEFINICIONES.

Art. 7 Alineaciones de la edificación.-

Son alineaciones de la edificación las líneas que figuran en el correspondiente plano, determinando los límites de la ordenación en planta de la edificación e indicando que ninguna parte ni elemento de la misma puede sobrepasarlas, salvo los voladizos o elementos salientes que expresamente se autoricen, los sótanos permitidos y los vallados, en su caso.

Art. 8 Altura edificable.-

- 8.1. Se denomina altura edificable a la distancia vertical, en el plano de la fachada de la edificación, que se permite a la misma, medida desde la cara inferior del último forjado hasta el punto de medición que se determina a continuación:

a) Edificios con frente a una sola vía:

a.1. Si la rasante de la acera o calzada en su defecto,



tomada en la línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre el extremo de la fachada de menor cota y el centro de la misma es menor que cincuenta centímetros (0.50 m) se tomará como punto de medición la intersección de la rasante y la línea vertical que pasa por el centro de la fachada.

a.2. Si, por el contrario, la diferencia de niveles es superior a cincuenta centímetros (0.50 m), el punto de medición se encontrará cincuenta centímetros (0.50 m) por debajo de la cota del extremo de la línea de fachada de mayor cota.

a.3. Cuando, por aplicación de la regla anterior, resulte que en determinados puntos de la fachada, la rasante se sitúe a más de un metro (1.00 m) por debajo del punto de medición, la fachada se dividirá en tramos que se considerarán como fachadas independientes de modo que esto no ocurra. En cada uno de los tramos la altura de la edificación se medirá de acuerdo con las reglas precedentes como si cada tramo fuera fachada independiente.

b) Edificios con frente a más de una vía, formando esquina, o chaflán.

b.1. El punto de medición se determinará como si se tratara de fachadas independientes para cada frente.

b.2. Si la altura asignada a los viales fuera distinta, la mayor de ellas alcanzará a los viales adyacentes de menor altura hasta una longitud máxima igual al doble del ancho del vial en el tramo de fachada de menor altura, contada desde la esquina, última flexión del chaflán o punto de tangencia para acuerdo curvo de la línea de fachada, con máximo de veinte metros (20.00 m).

c) Edificios con frente a más de una vía sin formar esquina, o chaflán.

c.1. El punto de medición se determinará para cada vía como si se tratara de edificios independientes.

c.2. Si la altura asignada a los viales fuera distinta, cada una tendrá validez hasta una



profundidad edificable determinada por la línea equidistante de las dos alineaciones opuestas, sin perjuicio de la aplicación de las alineaciones interiores, si las hubiere.

8.2. Sobre la altura edificable, únicamente se permitirá la construcción de elementos técnicos de las instalaciones, palomares y trasteros.

Art. 9 Altura libre entre plantas.-

La altura libre mínima entre plantas es la distancia entre el pavimento y el cielo raso o techo.

Art. 10 Ancho de vial en un tramo.-

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

Art. 11 Elementos salientes.-

Son los elementos constructivos no-habitables ni ocupables y de carácter fijo que sobresalen de las alineaciones oficiales. Se consideran como tales los zócalos, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, rótulos, banderas, toldos y otros elementos similares justificables por su exigencia formal o funcional.

Art. 12 Elementos técnicos de las instalaciones.-

Se engloban bajo el término elementos técnicos de las instalaciones los siguientes conceptos: filtros de aire, depósitos de agua, de refrigeración o acumuladores, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, remates de muros, antenas de radio o televisión, pararrayos, maquinaria de ascensor, caja de escalera para acceso a la cubierta, elementos de soporte para el tendido de ropa, y otros análogos.

Art. 13 Frente de parcela o solar.-

Se denomina frente de parcela o solar al lado de la parcela o solar situado sobre la alineación oficial.

Art. 14 Medianera.-

14.1 Se entiende por medianera la pared lateral contigua



entre dos edificaciones o parcelas, que puede utilizarse de forma compartida o no y que se eleva desde la cimentación a la cubierta. A los efectos de las presentes Ordenanzas, el concepto es independiente de la real existencia de servidumbre de medianería tal como se define en el Código Civil.

- 14.2 Las medianeras que resulten al descubierto, sea por diferente edificación en el tiempo, por diferente altura de la edificación o por limitar dotaciones, deberán tener tratamiento de fachada. Salvo soluciones justificadas se dotará a la medianera de un tratamiento cromático similar al de la fachada.

Art. 15 Parcela.-

- 15.1 Se entiende por parcela toda superficie de suelo urbano susceptible de edificación con arreglo a lo establecido en estas Ordenanzas. El concepto de parcela es independiente, a los efectos de estas Ordenanzas, de la unidad registral de la propiedad, así como de su titularidad.

- 15.2 Son indivisibles.

- a) Las parcelas determinadas como mínimas por las presentes Ordenanzas.
- b) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas, salvo si los lotes resultantes se adquieren simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.
- c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima, salvo que el exceso sobre dicho mínimo puede segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.
- d) Las parcelas edificables en una proporción de volumen en relación con su área cuando se construyere el correspondiente a toda la superficie, o, en el supuesto de que se edifique en proporción menor, la porción de exceso, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

- 15.3 Se entiende por superficie de parcela la superficie medida en proyección horizontal del área delimitada por



las alineaciones oficiales exteriores y los lindes de parcelas adyacentes.

15.4 Se define la superficie mínima de parcela como aquella que caracteriza a la parcela mínima, sin perjuicio del cumplimiento de otras condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas.

15.5 A efectos de su consideración como parcela mínima y para el cálculo de la edificabilidad permitida, en la medición de la superficie de parcela se admitirá como máximo, un error del tres por cien. (3%).

Art. 16 Patios interiores.-

Se define por patio interior el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación, destinado a permitir ventilación y/o iluminación de las dependencias del edificio.

Art. 17 Planta Baja.-

Se denomina planta baja o planta primera a efectos del cómputo de plantas permitidas, a aquella cuyo techo se sitúa a una cota superior a un metro (1.00 m) sobre cualquiera de las rasantes de la acera, o calzada en su defecto.

Art. 18 Planta Piso.-

Se entiende por planta piso aquella situada por encima de la planta baja.

Art. 19 Rasantes oficiales.-

19.1 Son los perfiles longitudinales de las calles o plazas.

19.2 Salvo que el correspondiente plano determine otras coinciden con los perfiles consolidados actualmente.

Art. 20 Solar.-

Tendrán la consideración de solar las parcelas de suelo urbano que cuenten con los servicios siguientes:

- * Abastecimiento de agua.
- * Evacuación de aguas residuales.
- * Suministro de energía eléctrica.
- * Pavimentado de calzadas.



* Encintado de las aceras, salvo que por sus características no se requiera.

Art. 21 Semisótano.-

Se denomina semisótano a la planta cuyo techo se sitúa a una cota igual o inferior a un metro (1.00 m) sobre la rasante de la acera, o calzada en su defecto.

Art. 22 Voladizos.-

22.1 Son los cuerpos habitables u ocupables cerrados, semicerrados o abiertos, que sobresalen de la alineación oficial, o de la alineación de la edificación.

22.2 Se definen como miradores o cuerpos cerrados los cuerpos volados cubiertos y totalmente cerrados en su perímetro mediante cerramientos estancos.

22.3 Se definen como abiertos los cuerpos volados sin ningún tipo de cerramiento longitudinal, aunque puedan estar cerrados en sus contornos transversales al plano de fachada.

Se entienden balcones, los cuerpos volados abiertos sin ningún tipo de cerramiento en sus contornos transversales.



SECCION SEGUNDA.

CONDICIONES DE HABITABILIDAD.

Art. 23 Diseño interior de las viviendas.-

23.1 El diseño de las viviendas se realizará teniendo en cuenta los diferentes factores de las familias o personas que las van a habitar.

23.2 Toda vivienda se compondrá como mínimo de cocina, comedor, un dormitorio de dos camas y un cuarto de aseo, habiendo de tenerse en cuenta la relación entre la capacidad de la vivienda y el número y sexo de sus moradores.

23.3 Los dormitorios serán independientes entre sí, de modo que ninguno se utilice como paso a otra pieza de la vivienda. En el supuesto de que haya en las viviendas más de un cuarto de aseo o baño, uno de ellos, como mínimo cumplirá la disposición anterior; pudiendo tener los restantes acceso a través de los dormitorios.

23.4 La altura libre mínima entre plantas de uso de viviendas será de dos metros, cincuenta centímetros (2.50 m.).

23.5 El sentido de apertura de las áreas barridas por las hojas de puertas, ventanas y armarios estarán libres de obstáculos y no dificultarán el paso y la circulación. La altura mínima de las puertas será de dos metros (2.00 m). El ancho de las hojas, según su situación será el siguiente.

Acceso a la vivienda.....	0,825 m
Interior.....	0,725 m
Cuarto de aseo y galería.....	0,625 m

23.6 Dimensiones mínimas de las habitaciones.

Cocina-comedor.....	18 m ² .
Cuarto de estar	16 m ² .
Cocina.....	5 m ² .
Dormitorio de una cama (sin incluir armario).....	6 m ² .
Dormitorio doble (sin incluir armario).....	10 m ² .
Cuarto de aseo o baño.....	2,5 m ² .



Art. 24 Condiciones de iluminación y ventilación.-

24.1 Todas las viviendas serán exteriores, entendiéndose como tales las que tengan al menos una, de sus estancias con hueco de apertura a fachada.

No se permiten viviendas en sótano.

24.2 La superficie de iluminación será como mínimo de un diez por ciento (10%) de la superficie en planta de la pieza a iluminar.

Las ventanas tendrán un ancho mínimo de cuarenta y cinco centímetros (0.45 m). sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido en la Norma Básica de la Edificación sobre condiciones de protección contra incendios (NBE-CPI).

Como mínimo se dispondrá de un hueco practicable al exterior de dos metros cuadrados (2,00 m²) y una anchura mínima de un metro (1,00 m) para la entrada y salida de muebles.

Las ventanas y huecos estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco centímetros (0.95m) de altura o barandilla de un metro (1,00 m) de altura como mínimo.

Por debajo de la altura de protección no habrá huecos de dimension mayor de doce centímetros (12 cm). para evitar el paso de un niño. ranuras a ras de suelo mayores de cinco centímetros (5.00 cm) ni elementos que permitan escalar el antepecho o barandilla.

Art. 25 Aislamiento.-

25.1 Los cerramientos se realizarán con cámara de aire (y no ventilaran ésta al interior). sin juntas o con juntas que no transmitan la humedad. con el aislamiento térmico suficiente de acuerdo con la Norma Básica de la Edificación sobre condiciones térmicas de los edificios (NBE-CT).

25.2 Las piezas de las fachadas de piedra dispondrán de anclajes debidamente protegidos contra la corrosión.

Los revestimientos exteriores serán estancos: para ello se dispondrá de soluciones constructivas a base de materiales no absorbentes.



- 25.3 El piso o suelo de las plantas bajas que se destinen a vivienda deberán aislarse del terreno mediante un forjado perfectamente impermeable que lo proteja de las humedades del terreno.

El pavimento de las habitaciones quedará como mínimo a veinte centímetros (0,60 m.) sobre el nivel del terreno exterior.

- 25.4 Las pendientes de la cubierta estarán en función del material empleado para la cubrición y según las condiciones climatológicas de la zona.

Art. 26. Fontanería.-

- 26.1 Toda vivienda dispondrá de una conducción de agua fría y otra de agua caliente. En su instalación quedará asegurado un caudal de agua fría y caliente de un decilitro, por segundo (0,10 l/seg) por grifo.

- 26.2 Se instalarán grupos de presión a partir de la cota garantizada por el Organismo responsable de la distribución de agua potable.

- 26.3 La instalación cumplirá las Normas Básicas para las Instalaciones de Suministro de Agua.

Art. 27 Evacuación de aguas negras.-

- 27.1 La evacuación de aguas negras contará con los siguientes elementos.

- Un deságüe con cierre hidráulico registrable para cada aparato o bote sifónico común para un grupo de ellos si se trata de lavabos, bidés, bañeras y duchas.
- Una red horizontal de acometida a las bajantes, con pendiente mayor o igual que 1.50 por mil.
- Deságüe de los inodoros a las bajantes, directamente o mediante un manguetón de acometida de longitud menor o igual que un metro (1.00 m).

Un diámetro de bajante por baño vivienda, de ocho milímetros (0.008 m) como mínimo.

- 27.2 El vertido de las aguas residuales se efectuará a la



[Handwritten signature]

Art. 29 Energía eléctrica.-

En cuanto al suministro de energía eléctrica se estará a lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones vigentes para su aplicación.

Cada vivienda dispondrá de una toma de antena para Televisión y recepción de radio en modulación de frecuencia.

Se ajustarán a las determinaciones establecidas en estas Ordenanzas y en todo caso estarán comprendidas dentro del plano ideal de cuarenta y cinco grados (45°) que pasa por la línea intersección del plano de máximo vuelo y del plano horizontal situado a un metro cincuenta centímetros (1.50 m) sobre el plano del último forjado.

32.1 La longitud de los peldaños de escalera común será de noventa centímetros (0.90 m); el ancho mínimo de huellas sin contar tabica será de veintisiete centímetros (0.27 m) y máximo de treinta y un centímetros (0.31 m); la tabica o contrahuella mínima dieciséis centímetros (0.16 m) y máxima de diecinueve centímetros (0.19 m); el lado mínimo del rellano intermedio noventa centímetros (0.90 m); en los rellanos donde existan puertas de acceso a viviendas o locales el lado mínimo será de un metro, veinte centímetros (1.20 m).

32.2 Quedan prohibidos los rellanos partidos y los escalones en abanico sin compensar peldaños, con excepción de las escaleras en viviendas unifamiliares, las escaleras interiores de viviendas (tipo duplex o similar), los



tramos de acceso a cubierta y sala de máquinas y los tramos de acceso a sótanos.

32.3 Las barandillas serán de un metro (1.00 m) de altura.

Por debajo de la altura de protección no habrá huecos de dimensión mayor de doce centímetros (0.12 m).

32.4 Las escaleras comunes deberán recibir luz y ventilación directa de la calle o patio interior con hueco de superficie mínima de un seis por cien (6%) de la superficie en planta por cada rellano; cuando el edificio no tenga más de tres plantas de edificación podrán recibir luz y ventilación de lucernarios cenitales con superficie superior al treinta por cien (30%) de la superficie en planta de la caja de escaleras y practicables en un cincuenta por cien (50%) de su propia superficie, o por huecos abierto en los cierres del casetón de escalera de superficie superior al quince por cien (15%) de la superficie en planta de la caja de escaleras, y con un ojo de escalera en el que pueda inscribirse una circunferencia de ochenta centímetros (0,80 m) de diámetro.

En cualquier caso, únicamente podrá haber dos plantas edificables de escalera sin ventilación directa al exterior.

32.5 Las cajas de escalera no sobrepasarán los tres metros setenta y cinco centímetros (3,75 m) por encima del último forjado de cubierta y quedarán en todo caso dentro del plano ideal de cuarenta y cinco grados (45º) que pasa por la línea intersección del plano de máximo vuelo y del plano horizontal situado a un metro cincuenta centímetros (1,50 m) sobre el plano del último forjado.

Art. 33 Ascensores.-

33.1 Deberán instalarse ascensores en todos los edificios con altura superior a cuatro plantas o con plantas cuyo piso esté situado por encima de los once metros de altura (11.00 m).

33.2 Los ascensores deberán reunir las siguientes condiciones.

a) Se estará a lo dispuesto en la Norma Básica sobre Condiciones Acústicas y otras normativas



específicas, sin que las guías ni la caja del ascensor se apoyen o afiancen en la pared medianera.

- b) La instalación de ascensores, montacargas y similares se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento de Aparatos Elevadores vigente.
- c) La entrada al ascensor desde el portal de acceso no estará a una cota superior a un metro, cincuenta centímetros (1,50 m.) de la rasante. Cuando se superen tres peldaños será necesaria la colocación de una rampa.
- d) Las salas de máquinas de ascensores no sobrepasarán los tres metros setenta y cinco centímetros (3.75 m) por encima del último forjado de cubierta y quedarán en todo caso dentro del plano ideal de cuarenta y cinco grados (45º) que pasa por la línea intersección del plano de máximo vuelo y del plano situado a un metro cincuenta centímetros (1.50 m) sobre el plano del último forjado.

Art. 34 Cuartos de contadores de energía eléctrica y agua.-

Se estará a lo dispuesto en la normativa específica.



SECCION TERCERA.

CONDICIONES ESTETICAS.

Art. 35 Ambito.-

La presente regulación afecta a todas las instalaciones o edificaciones que se construyan o reformen en el suelo urbano del municipio.

Art. 36 Objetivo.-

El objetivo de esta normativa es regular las condiciones estéticas de los inmuebles para la correcta aplicación del Art. 73 de la Ley del Suelo. Su finalidad es lograr que los edificios se adapten, en lo básico, al ambiente en que estuvieren situados.

Art. 37 Condiciones de la edificación.-

37.1 Son de aplicación las definiciones contenidas en la sección 1ª del Capítulo II de estas Ordenanzas.

37.2 Las edificaciones destinadas a vivienda cumplirán las condiciones higiénico-sanitarias de la sección 2ª del Capítulo II de estas Ordenanzas.

37.3 Las edificaciones destinadas a otros usos cumplirán la normativa vigente sobre la materia.

37.4 Parcela mínima.

Caracteriza a la parcela mínima aquella superficie que tenga la extensión necesaria que permita la edificación sobre ella, con los requisitos mínimos exigidos por estas Ordenanzas.

37.5 Alineaciones oficiales.

Son las líneas que caracterizan a las edificaciones existentes, señalando el límite entre el suelo de propiedad y uso privado y los espacios públicos.

37.6 Número máximo de plantas.

Queda regulado por el Art. 74 de la Ley del Suelo y Art. 99 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. A efectos de aplicación de este último artículo se entenderá por longitud de fachada la del frente de



parcela tal como se define la Sección 1ª del Capítulo II del presente título, medida en proyección horizontal.

37.7 Altura edificable.

La altura máxima edificable, en función del número de plantas efectivamente adoptado, será la siguiente:

I Planta	cuatro metros (4,00 m).
II Plantas	siete metros (7,00 m).
III Plantas	diez metros (10,00 m).

37.8 Voladizos.

Unicamente se autorizan los balcones con antepechos calados y metálicos.

El espesor del forjado visible desde la vía pública no superará ocho centímetros (0,08 m).

Cumplirán, además, las siguientes condiciones:

- La altura mínima de su cara inferior a la rasante de la acera, o en su defecto, de la calzada inmediatamente inferior será superior a tres metros cincuenta centímetros (3,50 m).
- El vuelo máximo no superará los siguientes valores:
 - Cuarenta centímetros (0,40 m).
 - La anchura de la acera inmediatamente inferior deducidos quince centímetros (0,15 m).
- Deberán separarse sesenta centímetros (0,60 m) del eje de la medianera.
- El vuelo será perpendicular a la línea de fachada.

El Ayuntamiento podrá limitar el vuelo de los balcones, e incluso prohibirlos, cuando se presuma que puedan ocasionar perjuicios al tráfico rodado.

37.9 Elementos salientes.

Quedan condicionados en sus dimensiones a no ocasionar perjuicios al tráfico rodado.



38. Composición de fachadas.

Los huecos de fachada mantendrán una proporción vertical con excepción de los de la tercera planta que, en su caso, se construya.

Las fachadas de plantas bajas estarán formalmente integradas en la composición del edificio y se tratarán con idénticos materiales y tonalidad que el resto de la misma. Toda reforma de fachada queda condicionada al cumplimiento de lo anteriormente expuesto.

39. Materiales de fachada.

Las fachadas se atenderán en su aspecto exterior a los materiales tradicionales: zócalos enlucidos o de piedra, rejas de hierro y carpintería de madera.

Quedan expresamente prohibidos los elementos metálicos de aluminio, todo tipo de aplacado o alicatado, y las persianas de cualquier material en cualquier planta, incluida la baja, con excepción de las tradicionales persianillas enrollables.



TITULO III. INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO.

CAPITULO I. LICENCIAS.

SECCION PRIMERA. LICENCIAS EN GENERAL.

Art. 40 Obras y actividades sujetas a licencia.

Conforme a lo establecido en la legislación urbanística, estarán sujetos a previa Licencia Municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos: -

- a) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- b) Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- c) Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- d) Las de modificación del aspecto exterior que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- e) Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- f) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el Art. 58 del Texto de la Ley del Suelo.
- g) Las obras de instalación de servicios públicos.
- h) Las parcelaciones urbanísticas.
- i) Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado o autorizado.
- j) La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- k) Los usos de carácter provisional a que se refiere el



apartado 2 del Art. 58 de la Ley del Suelo.

- l) El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- m) La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- n) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- ñ) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamiento, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- o) El corte de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.
- p) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- q) Y, en general, los demás actos que señalen los Planes, Normas u Ordenanzas.

Art. 41 Competencia.-

Las licencias serán concedidas por el Alcalde, quien podrá delegar dicha atribución de acuerdo con la normativa de aplicación.

Art. 42 Plazos.-

Las licencias determinarán el plazo en que se debe comenzar a ejecutarse las obras o a ejercerse la actividad y el plazo máximo para la conclusión de las obras. Dichos plazos no serán superiores a los siguientes:

- a) Comienzo de obras: un año desde la concesión de la licencia.
- b) Comienzo de la actividad: un año desde la concesión de la licencia de apertura si no fueran precisas obras de ningún tipo para el ejercicio de la misma; e idéntico plazo a contar desde la efectiva conclusión de las obras que fueran necesarias, siempre que estas finalicen en el plazo autorizado



o durante las prórrogas concedidas.

- c) Finalización de las obras: dos años desde la obtención de la licencia.

En todo caso, a solicitud del interesado, podrá prorrogarse el plazo fijado, 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 del término establecido en la licencia.

Art. 43 Obligaciones.-

Toda licencia de obras implica para su titular, sin perjuicio de los demás deberes señalados en estas Ordenanzas, las siguientes obligaciones:

- a) Abonar las tasas municipales correspondientes con arreglo a lo establecido en la Ordenanza Fiscal.
- b) Satisfacer cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de las actividades autorizadas en la misma.
- c) Construir o reponer la acera frontera a la finca, en su caso.
- d) 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 servicio, cámaras subterráneas, minas de agua, canalizaciones y demás elementos análogos.

Art. 44 Caducidad.-

- a) Las licencias caducarán en cualquiera de los supuestos siguientes:

* Al año de su concesión, si dentro del mismo no se empezaran a ejercer las actividades o se iniciaran las obras que la misma autoriza.

* Si una vez iniciadas las obras autorizadas, se interrumpiesen por causa imputable al titular de



la licencia durante un plazo de seis meses.

* Si no terminasen las obras dentro del plazo fijado o de las prórrogas concedidas por el Ayuntamiento.

- b) La declaración de caducidad implicará el cese de la autorización municipal para el ejercicio de las actividades o la ejecución de las obras objeto de la licencia.

Art. 45 Obras de nueva planta.-

Se consideran obras de nueva planta aquellas que tienen por objeto la construcción de cualquier tipo de edificación cubierta susceptible de uso.

Art. 46 Obras de ampliación.-

Se consideran obras de ampliación aquellas que tienen por objeto la modificación del volumen de la edificación existente.

Art. 47 Obras de reforma.

Se consideran obras de reforma las siguientes:

- a) Las que afecten a la estructura del inmueble, tales como: modificación de cimentaciones, refuerzo de estructura, construcción de forjado, modificación de cubiertas, modificación de fachadas, distribución interior de viviendas, colocación de marquesinas y otras análogas.
- b) Las obras que no supongan modificación de volumen ni afecten a la estructura, pero por su entidad sean equiparables a una obra de nueva planta.
- c) Las obras que se refieren a locales o recintos sujetos al Reglamento de Policía de Espectáculos públicos y Actividades Recreativas.

Art. 48 Obras menores.

Se consideran obras menores todas aquellas que no supongan modificación de volumen ni afecten a la estructura y no se encuentren comprendidas en los puntos b) y c) del artículo anterior: tales como cambio de piezas de saneamiento, alicatados, reparación de



pavimentos, superposición de pavimento ligero, cambio de puertas o ventanas o colocación de otras nuevas sin afectar a vía pública, cambio de puertas o ventanas en fachada a vía pública sin modificación de hueco y con la misma tonalidad, enlucidos, reparación de fontanería y electricidad, revoco y pintura de fachada, impermeabilización o pequeña reparación de terrazas o cubiertas, vallado de parcelas.

Art. 49 Solicitud de licencia en general.-

- 49.1 La solicitud de licencia se formulará mediante instancia dirigida al Sr. Alcalde.
- 49.2 Si la solicitud se formula en nombre de persona jurídica o de interesado distinto del solicitante, deberá acompañarse copia del poder y exhibirse el original de éste para su cotejo en el momento de la presentación en el Registro.
- 49.3 A la solicitud se acompañará, en su caso, el recibo acreditativo de haber efectuado el ingreso previo que corresponda según las Ordenanzas Fiscales municipales.
- 49.4 Igualmente se acompañará la documentación que, para cada tipo de licencia, se establece en las presentes Ordenanzas, sin perjuicio de la exigida por la legislación específica de aplicación.

Art. 50 Requisitos o documentación incompleta.-

Si la solicitud inicial no reuniese los requisitos exigidos o fuese incompleta la documentación acompañada, se requerirá al solicitante para que subsane la falta o complete los documentos en el plazo previsto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Art. 51 Solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma.

La instancia deberá estar firmada por el técnico autor del proyecto.

Además se acompañará la siguiente documentación:

- a) Fotocopia de licencia de apertura, si se trata de edificios destinados a establecimiento de características tales que la exijan para su



funcionamiento, según la normativa vigente.

- [Handwritten signature: Acabado]*
- [Handwritten signature: DM]*
- b) Fotocopia de la cédula de calificación provisional, si se trata de viviendas de protección oficial o rehabilitación (deberá exhibirse el original para su cotejo).
 - c) Fotocopia de documento acreditativo de la obtención de bonificaciones en la tasa de licencia, en su caso, según lo previsto en las Ordenanzas Fiscales (deberá exhibirse el original para su cotejo).
 - d) Dos ejemplares del proyecto técnico, suscrito por facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional u Oficina Técnica de Supervisión del Organismo Público competente. El proyecto deberá contener Anejo a la Memoria alusivo al cumplimiento de las Ordenanzas.
 - e) Hoja de nombramiento de Técnico de Grado Medio, cuando se requiera debidamente visada por el Colegio.
 - f) Ficha urbanística suscrita por el técnico autor del proyecto y el promotor y debidamente visada.
 - g) Hojas de datos estadísticos, cuando proceda.
 - h) Autorización del organismo competente, cuando la edificación se sitúe en zona de servidumbre o afección de las vías de comunicación, según lo dispuesto en la normativa de aplicación.
 - i) Fotocopia del último recibo de la cuota de licencia fiscal del impuesto industrial del constructor.
 - j) Si la parcela no reuniese la calificación de solar, se dará cumplimiento a lo establecido en las presentes Normas.

Art. 52 Solicitud de licencia de obras menores.-

52.1 En las solicitudes de licencia de obras menores la instancia de solicitud deberá estar firmada por el contratista de la obra y en ella se especificarán claramente los siguientes extremos:

- a) Estado de mediciones completo con descripción de las características y calidad de los materiales a



emplear.

- b) Descripción de la obra.
- c) Uso o destino previsto.
- d) Presupuesto total estimado.
- e) Emplazamiento de la obra, indicando calle o plaza, número, piso y puerta en el núcleo urbano o número de polígono catastral y parcela fuera de dicho núcleo (en caso necesario se adjuntará croquis de emplazamiento).

52.2 Además se acompañará la siguiente documentación:

- a) Fotocopia de licencia de apertura, si se trata de habilitación de locales destinados a establecimiento de características que la exijan para su funcionamiento, según las normativa vigente.
- b) Autorización del organismo competente, cuando la edificación se sitúa en zona de servidumbre o afección de las vías de comunicación, según lo dispuesto en la normativa de aplicación.
- c) Fotocopia del último recibo de la cuota de licencia fiscal del impuesto industrial del constructor.

52.3 Si la obra afecta a fachada vía pública se requerirá además croquis de estado actual y obra proyectada.

52.4 Si la obra supone superposición de un pavimento sobre otro existente sobre forjados, se acompañará certificado suscrito por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional que garantice la seguridad y estabilidad de la estructura existente y su capacidad para asumir el peso propio del nuevo pavimento.

52.5 Si se trata de vallado de parcelas o solares se adjuntará además:

- a) Plano de emplazamiento.
- b) Fotocopia de la escritura de Propiedad (deberá exhibirse el original para su cotejo).
- c) Croquis acotado de las características del vallado.



52.6 Solicitud de licencia de derribo.

En las solicitudes de licencia de derribo la instancia deberá estar firmada por el técnico autor del proyecto, indicándose donde se encuentran disponibles las llaves que permitan la inspección del edificio por los Servicios Municipales.

Además se acompañará la siguiente documentación:

- a) Dos ejemplares del Proyecto Técnico, suscrito por facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional u Oficina Técnica de Supervisión del Organismo Público competente.

El Proyecto Técnico incluirá fotografías de las fachadas y de los detalles más significativos del edificio.

- b) Autorización del Organismo competente cuando la edificación se sitúe en zona de servidumbre o afección de las vías de comunicación, según lo dispuesto en la normativa de aplicación.
- c) Fotocopia del último recibo de la cuota de licencia fiscal del impuesto industrial del constructor.

52.7 Solicitud de licencia de primera ocupación.

A la solicitud de licencia para la primera ocupación de los edificios destinados a vivienda se acompañará:

- a) Fotocopia de licencia de obras.
- b) Certificado final de la Dirección de la Obra, suscrito por los Técnicos competentes que la hayan asumido y visado por los correspondientes Colegios Profesionales.
- c) Un ejemplar de Proyecto Técnico modificado, en su caso, suscrito por facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional.
- d) Documentación acreditativa de la puesta en marcha de los aparatos elevadores.



Art. 53 Solicitud de licencia de instalaciones.-

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

53.2 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 de la instalación, que deberá contener:

Memoria, en la que se consignent las especificaciones siguientes:

- a) 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.
- b) Objeto y fin de la instalación.
- c) Características principales de la misma.
- d) Planos de la instalación a escala adecuada.
- e) Presupuesto estimado.

53.3 En zonas urbanizadas, los tendidos de líneas que se autoricen serán, por regla general, 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.

Art 54 Solicitud de licencia de apertura de actividades calificadas, espectáculos públicos y actividades recreativas.-

Las solicitudes de licencia de apertura de establecimientos afectados por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas; o por el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, se ajustarán a lo



establecido en dichas normativas.

Art 55 Solicitud de licencia de apertura en general.-

55.1 En las solicitudes de licencia de apertura de establecimientos no incluidos en el artículo anterior, se especificarán claramente los siguientes extremos.

- a) Uso o destino previsto para el establecimiento.
- b) 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.

55.2 Además se acompañará la siguiente documentación:

- a) Memoria explicativa del uso al que se pretende dedicar el local o recinto, indicando la potencia de los motores a instalar, en su caso.
- b) Memoria justificativa del cumplimiento de la normativa de aplicación para la actividad de que se trate.
- c) 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.
- d) En casos justificados el Ayuntamiento podrá solicitar informe técnico suscrito por facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional, expresivo de que la actividad propuesta no se encuentra incluida entre las calificadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Art. 56 Proyecto básico y proyecto de ejecución.-

Las licencias de obras podrán otorgarse con la presentación del denominado proyecto básico. Sin embargo, las obras amparadas por aquellas no podrán iniciarse en tanto no se presente y se autorice el correspondiente proyecto de ejecución.

Art. 57 Obligación de disponer de una copia del proyecto durante la ejecución de la obra.-



Con la licencia que se expida se entregará al peticionario uno de los ejemplares del proyecto técnico aportado, cotejado por el Secretario Municipal y con el sello de la Corporación, cuyo ejemplar debe conservarse en la propia obra durante su ejecución y ponerse a disposición de los servicios municipales que la inspeccionen.

SECCION 2a. LICENCIAS EN SUELO URBANO QUE NO REUNA LA CALIFICACION DE SOLAR.

Art. 58 Licencias en suelo urbano que no reciban la calificación de solar.-

58.1 En terrenos de suelo urbano que no tenga la consideración de solar, la concesión de licencias se atenderá a lo establecido en la normativa urbanística.

58.2 Si los terrenos no están incluidos en polígonos o unidades de actuación, además de la documentación anteriormente citada, el solicitante deberá presentar la siguiente.

- a) Compromiso expreso de edificación y urbanización simultáneas, de acuerdo con las características mínimas establecidas por el Ayuntamiento, que alcanzará no solo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, según lo establecido en la normativa urbanística, hasta el punto de enlace con las redes en funcionamiento.
- b) Justificación de la titularidad pública del vía o viales de acceso o de la cesión efectuada, en su caso.
- c) 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 y uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
- d) Carta de Pago justificativa de haber efectuado el ingreso de fianza como garantía de la ejecución de las obras de urbanización. La cuantía de fianza 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 este último, en caso de incumplimiento del compromiso de urbanización simultánea por el solicitante.

58.3 Si los terrenos están incluidos en polígonos o unidades de actuación no se otorgarán licencias hasta que concurren las siguientes circunstancias:

- a) Que haya ganado firmeza en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación o compensación.
- b) Que el Ayuntamiento considere previsible que, a la terminación de la edificación, la parcela de que se trate contará con los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- c) Que el peticionario se comprometa expresamente a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

58.4 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.

58.5 Las características mínimas que deben reunir los componentes de la urbanización y el baremo para el cálculo de la fianza, se establecerán para todo el municipio por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, previo informe de la oficina técnica. La modificación de criterios no se considerará modificación de las presentes Ordenanzas. En defecto se acuerdo regirá el criterio del Sr. Alcalde.

SECCION 3ª AUTORIZACION DE OBRAS Y USOS PROVISIONALES.

Art. 59 Autorización de obras y usos provisionales.-

59.1 La concesión de licencias de carácter provisional queda condicionada a la autorización previa de la Comisión Territorial de Urbanismo, conforme a lo establecido en la normativa urbanística.

Obtenida ésta, en su caso, el solicitante vendrá



obligado a solicitar licencia a precario siguiendo el procedimiento general. La licencia quedará condicionada a la demolición de la obra efectuada o a la suspensión del uso autorizado, sin derecho a indemnización, cuando lo acordare el Ayuntamiento, así como a la inscripción de tal compromiso en el Registro de la Propiedad.

59.2 Para la tramitación de la autorización previa, el interesado deberá presentar por triplicado en el Ayuntamiento la siguiente documentación:

a) Instancia de solicitud, en la que se harán constar los siguientes extremos:

- Nombre y apellidos o denominación social del interesado (Si actúa en representación deberá acompañar copia del poder y exhibir el original para su cotejo en el momento de presentación en el Registro).
- Domicilio de la persona física o jurídica que lo solicite.
- Emplazamiento y extensión de la finca a que se refiere la solicitud.
- Descripción de las obras y/o usos que se pretenden con justificación, asimismo, de la provisionalidad de estos.

b) Compromiso de inscripción en el Registro de la propiedad, de autorización al Ayuntamiento para proceder a la demolición de la obra efectuada o a la suspensión del uso autorizado, sin derecho a indemnización, cuando éste lo acordare por razones fundadas.

c) Certificación de titularidad de la finca o fincas afectadas, expedida por el Registro de la Propiedad.

d) Plano de relación con el núcleo urbano a escala 1:25000.

e) Plano de situación a escala 1: 2000 referido al planeamiento a Planos del Instituto Geográfico y Catastral.

f) Plano de emplazamiento de la obra proyectada o del uso previsto a escala 1:500 ó 1:1000 acotando las



dimensiones más relevantes y en todo caso la distancia a lindes y a otras edificaciones próximas que puedan existir.

- g) Declaración jurada de quedar enterado de que el arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos o construcciones provisionales que se levanten en ellos, están excluidos del Régimen Especial de arrendamientos rústicos y urbanos y, en todo caso, finalizarán con la orden del Ayuntamiento acordando la demolición o desalojo para ejecutar los Proyectos de Urbanización.

59.3 Previo informe de los Servicios Municipales, el Sr. Alcalde, quien podrá delegar tal atribución, emitirá informe que se unirá al expediente. La denegación motivada por el Ayuntamiento de la petición, constituirá un acto administrativo definitivo; en caso de informe favorable el expediente se elevará a la Comisión Territorial de Urbanismo donde seguirá su tramitación hasta obtener la aprobación de la misma, en su caso.

CAPITULO IV. CONDICIONES GENERALES PARA LA EJECUCION DE OBRAS Y ACTIVIDADES.

Art. 60 Obligación de abonar las tasas.-

Ninguna obra o actividad sujeta a licencia previa podrá iniciarse sin haber satisfecho su beneficiario las tasas o derechos correspondientes según lo establecido en las Ordenanzas Fiscales.

Art. 61 Vallado.-

61.1 El frente de la parcela, donde vayan a realizarse obras, se cerrará con una valla de material consistente y opaco, de una altura comprendida entre un metro ochenta centímetros y dos metros cincuenta centímetros 1.80 y 2.50 metros y de aspecto decoroso.

61.2 Dicha valla de protección podrá ocupar parte de la vía pública en proporción al ancho de ésta, quedando garantizado, por lo general, el tránsito peatonal o rodado en las debidas condiciones de seguridad.

Cuando no pueda garantizarse este extremo la Corporación podrá autorizar el corte parcial o total de la vía pública estableciendo, en su caso, recorridos



alternativos. El coste de esta intervención será asumido por el titular de la licencia sin perjuicio de la tasa por ocupación de vía pública que, en su caso, proceda con arreglo a lo establecido en las Ordenanzas Fiscales.

Catala
Om
Art. 62 Andamios.-

62.1 Los andamios serán, como mínimo, de setenta y cinco 0,75 m de ancho, y las tablas y maromas que se empleen para su formación tendrán la resistencia correspondiente al servicio que han de prestar.

62.2 La parte exterior de los andamios deberá cubrirse en dirección vertical hasta la altura de un metro (1,00 m), de suerte que se evite todo peligro para los operarios, así como la caída de los materiales, sin perjuicio de cumplir, además la reglamentación de seguridad en el trabajo.

Art. 63 Depósito de materiales.-

63.1 Las obras dispondrán de espacios destinados al depósito de materiales que no podrán almacenarse en espacios de uso público.

63.2 Los materiales se prepararán y colocarán dentro del recinto de la obra, salvo en casos de imposibilidad.

Art. 64 Producción de polvo.-

En la ejecución de las obras queda terminantemente prohibida la producción de polvo y otras molestias graves, en evitación de lo cual se adoptarán las medidas necesarias.

Art. 65 Finalización de las obras.-

Antes de las cuarenta y ocho horas siguientes a la conclusión de las obras, el promotor deberá:

- a) Retirar los materiales sobrantes, los andamios, barreras y demás elementos similares.
- b) Construir o reponer el piso definitivo de las aceras, en su caso.
- c) Reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones u otros elementos que hubiesen



resultado afectados por la obra, si no hubiese sido posible verificarlo antes a causa de las operaciones de la construcción.

Art. 66 Otras disposiciones.-

En la ejecución de obras deberán observarse las normas que dicte la autoridad sobre horarios de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía.

Art. 67 Apertura de zanjas.-

67.1 La apertura y reposición de zanjas en la vía pública se ajustará a las condiciones siguientes.

- a) Las obras no podrán iniciarse en tanto no se hayan constituido por el peticionario la fianza impuesta por el Ayuntamiento como garantía de su correcta reposición.
- b) Las obras se ejecutarán en el plazo señalado por el Ayuntamiento.
- c) Mientras permanezcan abiertas las zanjas, el peticionario deberá adoptar las necesarias medidas de seguridad y protección que eviten toda posibilidad de daños a personas y bienes.
- d) La devolución de la fianza se acordará por el Ayuntamiento a petición del interesado y previo informe favorable de los Servicios Municipales.
- f) Cualquier deficiencia en la reposición de la zanja, que no subsanara el obligado, será resuelta por el Ayuntamiento con cargo a la fianza depositada.

CAPITULO II.- ORDENES DE EJECUCION.

Art. 68 Ordenes de ejecución.-

68.1 Conforme a lo establecido en los artículos 181 y 182 de la Ley del Suelo y 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística, los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en las debidas condiciones de:

- a) Seguridad



- b) Salubridad
- c) Ornato público.

68.2 El Ayuntamiento ordenará la ejecución de las obras necesarias para conservar dichas condiciones.

Art. 69 Plazos.-

69.1 A los efectos prevenidos en el párrafo 2 del artículo anterior, el Ayuntamiento concederá a los interesados un plazo razonable para la ejecución de las obras ordenadas.

69.2 En caso de incumplimiento de lo ordenado se procederá a la incoación del correspondiente expediente sancionador, con imposición de multa, en cuya resolución se requerirá al propietario a la ejecución de la orden con apercibimiento de ejecución subsidiaria prevista en la Ley de Procedimiento Administrativo.

Art. 70 Interés turístico o estético.-

70.1 El Ayuntamiento podrá ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública.

70.2 Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios, mientras no excedan del límite del deber de conservación que les corresponden.

70.3 En caso de incumplimiento de lo ordenado se procederá en la forma establecida en el apartado 2 del artículo anterior.

CAPITULO III.- EDIFICACIONES RUINOSAS.

Art. 71 Normativa de aplicación.-

En esta materia se estará a lo dispuesto en los preceptos legales y reglamentarios siguientes:

Art.183 de la Ley del Suelo: supuestos de ruina técnica, económica, urbanística e inminente.

Art. 18 a 25 Reglamento de Disciplina Urbanística: Tramitación del expediente.

Art. 26 a 28 Reglamento de Disciplina urbanística:



ruína inminente, medidas preventivas, etc.

DISPOSICIONES FINALES.

PRIMERA.

Son de aplicación para los proyectos de edificación y de instalaciones industriales las Normas de Protección contenidas en el Capítulo VIII de las Normas de Ordenación complementarias y Subsidiarias de los municipios de la provincia de Alicante, aprobados definitivamente por Orden Ministerial de 26 diciembre 1.977 (BOE 6 febrero 1.978), en aquellos aspectos que no hayan sido derogados por, entre otras, las siguientes disposiciones.

a) Carreteras.

Ley de Carreteras: Ley 25/1988 de 29 de julio (BOE 30 de julio).

b) Vías Férreas.

Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres: Ley 16/1987 de 30 de julio (BOE 31 de julio).

c) Costas, playas, cauces públicos, lagos y embalses.

Ley de Costas: Ley 22/1988 de 28 de julio (BOE 29 de julio).

Ley de Aguas: Ley 29/1985 de 2 de agosto (BOE 8 de agosto).

d) Areas de protección específica.

Ley de la Generalitat Valenciana de parajes naturales: Ley 5/1988 de 24 de junio (DOGV 2 de julio).

e) Protecciones de conjuntos Histórico-Artísticos o pintorescos.

Ley del Patrimonio Histórico Artístico Español: Ley 16/1985 de 25 de junio (BOE 29 de junio).

SEGUNDA.

Tendrán carácter indicativo las Normas de Urbanización contenidos en el Capítulo IX de las Normas Complementarias y Subsidiarias Provinciales.



TERCERA.

Son de aplicación para el suelo no urbanizable las Normas de Edificación del Capítulo X de las Normas complementarias y Subsidiarias Provinciales.

Tolosa

[Signature]



DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

PRIMERA.

En tanto no se publiquen las "Normas de habitabilidad y diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana", en las que se regule la accesibilidad en edificios de vivienda, regirán para estos edificios los parámetros especificados en el anexo II del Decreto 193/1.988 de 12 de diciembre por el que se aprueban las "Normas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas" (DOGV 2 febrero); con excepción de los apartados de vestíbulo, aseo y aparcamiento.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



SUELO NO URBANIZABLE

Constituyen el suelo no urbanizable todos los terrenos no incluidos en la otra clase (urbano) en el presente P.O.S., según queda grafiado en el plano de zonificación.

El régimen Urbanístico del Suelo no Urbanizable es el regulado por las Normas Complementarias y Subsidiarias de la Provincia y por los artículos 85 y 86 de la Ley del Suelo.

A los efectos de la limitación de edificar establecida en el artículo 85 de la Ley del Suelo, para los casos en los que exista la posibilidad de formación de un núcleo de población, se entenderá la existencia de núcleo de población cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:

1ª.- Existencia de viviendas en número superior a dos en una Hectárea de superficie. Para la comprobación de esta circunstancia, a efectos de concesión de licencia, deberá efectuarse la siguiente operación práctica.

Se trazará una circunferencia con centro en el punto medio geométrico de la parcela de un radio de 150 m comprobándose si existen en dicha área más de dos viviendas.

2ª.- Que se den en la zona circunstancias objetivas que evidencien la existencia de una parcelación encubierta de terrenos, por haberse creado vías de tránsito rodado, dotación conjunta y transformación comunes. Y su no dedicación a tareas agrícolas o cualquier otra circunstancia similar.

La facultad de edificar se ejercerá dentro de los límites señalados en la vigente Ley del Suelo y Reglamentos de su desarrollo. En consecuencia, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 85.2 de la L.S., sólo se permitirán las edificaciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas, así como edificaciones e instalaciones de utilidad pública, o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural y edificios aislados destinados a vivienda, en lugares donde no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población según se ha definido en el artículo anterior.



La edificación en este tipo de suelo se regirá por lo siguiente:

Para vivienda:

- La parcela mínima será de 5.000 m²
- Volumen máximo 0.2 m³/m²
- Altura de cornisa 6 m
- Separación de lindes 4 m y a caminos de 6 m

Para tareas agrícolas:

- Las edificaciones para instalar motores de riego no superarán 12 m².
- Las edificaciones para guardar aperos de labranza no superarán los 24 m².

Para fines sociales o de utilidad pública:

Las edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, deberán justificar la necesidad de su emplazamiento y el destino público o social, así como la adecuación de la edificación proyectada (volumen, altura, ocupación, retranqueos, accesos, dotación de servicios etc), con la finalidad que haya que cumplirse y ajustarse como mínimo a las siguientes condiciones:

- a) Volumen máximo 1 m³/m².
- b) Acceso rodado desde la vía pública y dotación de agua potable y energía eléctrica en proporción adecuada a sus fines, que deberán ser justificados con carácter previo al otorgamiento de licencia.
- c) Ocupación máxima de parcela del 40%.
- d) Retranqueos o lindes y fachada de 10 m.

Altura máxima permitida:

Es de dos plantas con un máximo de 6 m de altura de cornisa.



Retranqueos:

Las construcciones agrícolas guardarán una separación a lindes de parcelas contiguas de 3 m salvo conformidad expresa del propietario colindante.

Las distancias de las construcciones y vallas de todas clase a los caminos será de 3 m desde el borde del camino.