

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN
VILLENA**

**TEXTO REFUNDIDO
DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS**



M.I. AYUNTAMIENTO DE VILLENA

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN
VILLENA

NORMAS URBANÍSTICAS

**TEXTO VIGENTE CON LAS MODIFICACIONES PUNTUALES
APROBADAS DESDE LA REDACCIÓN ORIGINAL**

Versión noviembre de 2019

EMPRESA REDACTORA ORIGINAL:



P R O D E I N
U R B A N I S M O



ÍNDICE

1	NORMAS GENERALES.....	9
1.1	Disposiciones Generales.....	9
1.1.1	Ámbito de aplicación.....	9
1.1.2	Vigencia, revisión y modificación.....	9
1.1.3	Efectos del Plan.....	10
1.1.4	Reparto de los beneficios y cargas del Planeamiento.....	10
1.1.5	Desarrollo del Plan General.....	10
1.1.6	Interpretación documental.....	10
2	CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO.....	11
2.1	Clasificación del Suelo.....	11
2.1.1	Tipos de Suelo.....	11
2.1.2	Delimitación.....	11
2.2	Suelo no urbanizable.....	11
	Clasificación y Régimen:.....	11
2.2.1	Clases de suelo no urbanizable.....	11
2.2.2	Régimen general. (Modificación puntual Plan Especial Vaersa y Modificación N° 2. 40 Modificaciones puntuales).....	11
2.2.3	Parcelaciones urbanísticas y núcleo de población.....	13
2.2.4	Condiciones generales de la edificación.....	14
	Suelo no urbanizable común:.....	16
2.2.5	Clasificación y delimitación.....	16
2.2.6	Régimen urbanístico.....	16
	Suelo no urbanizable de protección especial:.....	17
2.2.7	Clasificación y delimitación.....	17
2.2.8	Régimen urbanístico.....	18
	Suelo no urbanizable de protección de sistemas generales:.....	18
2.2.9	Delimitación.....	18
2.2.10	Régimen urbanístico.....	18
	Equipamientos:.....	19
2.2.11	Clasificación y delimitación.....	19
2.2.12	Régimen urbanístico.....	19
2.3	Suelo urbanizable no programado.....	20
2.3.1	Delimitación.....	20
2.3.2	División del S.U.N.P.....	20
2.3.3	Régimen Urbanístico.....	20



Desarrollo mediante Programas de Actuación Urbanística.....	21
2.3.4 Urbanización del Suelo Urbanizable no Programado.....	21
2.3.5 Delimitación del ámbito de los P.A.U.....	21
Área “A”.....	21
2.3.6 División en sectores.....	21
2.3.7 Características del los P.A.U.....	21
Área “B”.....	21
2.3.8 Características del los P.A.U. (Modificación Puntual N° 19).....	21
Área “ZONA INDUSTRIAL”.....	23
2.3.9 Características del los P.A.U.....	23
2.4 Suelo Urbanizable programado.....	23
2.4.1 Delimitación.....	23
2.4.2 Calificación del S.U.P.....	23
2.4.3 Régimen jurídico.....	24
2.4.4 Desarrollo mediante Planes Parciales (Modificación Puntual N° 14).....	24
2.4.5 Servicios urbanos.....	25
2.5 Suelo urbano.....	25
Clasificación y Régimen general:.....	25
2.5.1 Delimitación.....	25
2.5.2 Clasificación.....	26
2.5.3 Solares.....	26
2.5.4 Régimen urbanístico del suelo urbano. (Modificación puntual N° 3 y N° 17).....	26
2.5.5 Planes Especiales de Reforma Interior.....	27
2.5.6 Otros Planeamientos.....	27
Ejecución del Plan General en el suelo urbano:.....	28
2.5.7 Polígonos y unidades de actuación.....	28
2.5.8 Reparcelación.....	28
2.5.9 Ejecución del Plan.....	28
3 NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.....	29
Carácter, ámbito, aplicación.....	29
3.1 Conceptos y definiciones generales.....	29
3.1.1 Manzana.....	29
3.1.2 Tipos de edificación.....	29
3.1.3 Alineaciones.....	29
3.1.4 Rasante oficial.....	30
3.1.5 Condiciones de solar edificable. (Modificación puntual N° 28).....	30
3.1.6 Alturas de la edificación. (Modificación N° 2. 40 Modificaciones puntuales).....	30
3.1.7 Vuelos.....	33



3.1.8 Ocupación.....	33
3.1.9 Superficie construida de edificación.....	33
3.2 Condiciones generales de la edificación.....	33
3.2.1 Tipo de edificación.....	33
3.2.2 Alturas de la edificación.....	33
3.2.3 Vuelos (Modificación N° 2. 40 Modificaciones puntuales).....	34
3.2.4 Supresión de las barreras arquitectónicas.....	37
3.2.5 Ascensores obligatorios.....	38
3.2.6 Escaleras.....	38
3.2.7 Prevención de incendios.....	39
3.2.8 Aparcamientos obligatorios.....	39
3.3 Condiciones generales de uso e higiene.....	39
3.3.1 Uso de la edificación y del suelo.....	39
Uso residencial:.....	40
3.3.2 Ámbito.....	40
3.3.3 Condiciones higiénico sanitarias. (Modificación puntual N° 3 y N° 25).....	40
3.3.4 Viviendas para minusválidas.....	41
Uso industrial y almacenes:.....	41
3.3.5 Clasificación.....	41
3.3.6 Características. (Modificación puntual N° 6).....	42
3.3.7 Situación de las industrias.....	43
Uso público:.....	45
3.3.8 Clasificación.....	45
3.3.9 Situación.....	45
3.4 Condiciones generales estéticas.....	45
3.4.1 Adecuación al medio urbano.....	45
3.4.2 Conservación del medio urbano.....	45
3.4.3 Medianerías o paramentos descubiertos.....	46
3.4.4 Cubiertas.....	46
3.4.5 Publicidad.....	46
4 INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN.....	47
4.1 Licencias, Generalidades.....	47
4.1.1 Actos sujetos a licencia. (Modificación N° 2. 40 Modificaciones puntuales).....	47
4.1.2 Eficacia de las licencias.....	48
4.2 Urbanización.....	49
4.2.1 Solicitud de licencias.....	49
4.2.2 Documentación.....	49



4.3 Obras en el medio urbano y rural.....	49
Obras de edificación:.....	49
4.3.1 Clasificación.....	49
4.3.2 Tramitación y requisitos.....	50
Obras en edificios “fuera de ordenación”.....	51
4.3.3 Edificios y usos “fuera de ordenación”.....	51
4.3.4 Obras en edificios y usos “fuera de ordenación”.....	51
4.3.5 Régimen.....	51
Licencias de apertura y funcionamiento de industrias y establecimientos:.....	51
4.3.6 Solicitud.....	51
4.3.7 Clasificación.....	52
4.3.8 Documentación.....	52
5 ORDENANZAS PARTICULARES.....	54
5.0.1 Sectores y zonas de Ordenanzas en suelo urbano. (Modificación N° 2. 40 Modificaciones puntuales y Modificación puntual N° 7).....	54
5.0.2 Ordenanzas particulares. (Modificación N° 2. 40 Modificaciones puntuales).....	54
5.0.3 Protección del patrimonio Arquitectónico y Urbanístico.....	57
6 NORMAS FINALES.....	60
6.0.1 Relación con otras disposiciones. (Modificación N° 2. 40 Modificaciones puntuales)..	60
7 NORMAS TRANSITORIAS.....	60
7.0.1 Obras en edificaciones “fuera de ordenación”. (Modificación N° 2. 40 Modificaciones puntuales).....	60
ANEXO 1. RELACIÓN DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.....	64
ANEXO 2. NORMAS DE URBANIZACIÓN.....	65



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

- MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 2:

40 MODIFICACIONES PUNTUALES PGOU. Aprobadas CTU Acuerdo C.T.U. 24/05/95, 20/11/95, 02/02/96, 26/11/96, Resolución Conseller 23/10/97. Publicadas: D.O.G.V. 14/09/95, B.O.P. 04/01/96; D.O.G.V. 22/03/96, B.O.P. 06/10/97 (reseñas posteriores en D.O.G.V. 26/11/97 y 05/01/98), B.O.P. 06/10/97 y D.O.G.V. 12/11/97 (reseña posterior en D.O.G.V. de 26/11/97). D.O.G.V. 25/11/97

Artículos modificados: 2.2.2, 3.1.6, 3.2.3., 4.1.1, 5.0.1, 5.0.2., 6.0.1. y 7.0.1.

- MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 3:

Cambio Artículos 2.5.4. y 3.3.3 Normas Urbanísticas (viviendas a espacios privados). Aprobada CTU 28/11/97. Publicada BOP 10/02/98.

Artículos modificados: 2.5.4, 3.3.3.

- MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6:

Cambio de Ordenanzas Sector 20.1 (gasolineras). Aprobada CTU 28/07/98. BOP 19/09/98.

Artículos modificados: 3.3.6.

- MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 7:

Cambio de Ordenanzas de Edificación (alturas) en zona C/. Corredera y Joaquín M^a López. Aprobado definitivamente CTU. 21 marzo 2001. BOP 9 de agosto 2001.

Artículos modificados: 5.0.1.

- MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 14:

Cambio de densidad de viviendas en Sector Mercado, de Suelo Urbanizable Programado. Para Promociones Gil y Requena, S.L. Aprobado definitivamente CTU 30.06.2010.

Artículos modificados: 2.4.4.

- MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 17:

Cambio de artículo 2.5.4. Normas Urbanísticas para uso subsuelo aparcamientos. Aprobado definitivamente CTU 18.01.2008.

Artículos modificados: 2.5.4.

- MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 19:

Cambio de densidad de viviendas en suelo urbanizable no programado "Cascante". Promotor Sierra del Príncipe, S.L. Aprobado definitivamente CTU 30.06.2010. BOP 27/07/2010

Artículos modificados: 2.3.8.



- MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 25:

Cambio artículo 3.3.3. apartado 2 a) . Aprobado definitivamente Pleno 28.01.2010. BOP 17.05.2010

Artículos modificados: 3.3.3.

- MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 28:

Modificación artículo 3.1.5. sobre solar edificable y cuadro UN-2, nueva llamada (23).

Artículos modificados: 3.1.5.

- MODIFICACIÓN PUNTUAL PLAN ESPECIAL VAERSA:

Modificación Plan Especial para planta de tratamiento de residuos, promovido por la empresa pública Vaersa.

Artículos modificados: 2.2.2.



1 NORMAS GENERALES

1.1 Disposiciones Generales

1.1.1 Ámbito de aplicación.

1. La presentes Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación son aplicables a la totalidad del término municipal de Villena y a ellas se sujetará la actividad urbanística del mismo.

2. Los restantes documentos del Plan (Memoria, Anexos, Planos de Ordenación, Programa de Actuación y Estudio Económico y Financiero) forman un conjunto solidario con las presentes Normas Urbanísticas, cuyo objetivo es la ordenación urbanística del territorio municipal.

1.1.2 Vigencia, revisión y modificación.

El presente Plan General entrará en vigor con arreglo a lo establecido en la normativa de aplicación y su vigencia es indefinida; por lo que continuará en vigor hasta que se apruebe en su caso, su revisión o modificación, o se anule expresamente su vigencia, en base al artículo 51 de la Ley del Suelo.

1) La revisión del presente Plan, deberá efectuarse en un plazo no superior a quince años, a partir de su entrada en vigor.

1. Deberá revisarse el mismo en cualquiera de los casos siguientes:

a) Cuando el incremento de población supere las previsiones del Plan y no sea posible satisfacer la demanda con el Suelo Urbanizable contenido en el presente Plan.

b) Cuando la demanda futura de usos e intensidades de suelo no corresponda con las previsiones y la clasificación del mismo, adoptada en este Plan.

c) Cuando se presente una actuación importante y de interés público, que por sus características especiales, no encaje en la estructura urbanística prevista. Siempre que no pueda solucionarse a través de una simple modificación del Plan.

d) Cuando concorra cualquier obra de las circunstancias señaladas en el art. 156 del R.P.

2) Las actuaciones derivadas de operaciones de reforma interior, que no modifiquen los sistemas generales y que supongan un incremento de las superficies destinadas a zonas verdes, espacios libres o equipamientos, no constituirán Modificación de Plan General, siempre que no comporten mayor techo de edificación privada.

Las mayores protecciones de edificios, conjuntos, paisajes, lugares y elementos de interés artístico, histórico, turístico, tradicional o de cualquier otro índole, que se deriven



de catálogos aprobados definitivamente, de declaraciones de Bienes de Interés Cultural o de Planes Especiales redactados al amparo de lo dispuesto en la Ley del Patrimonio Histórico Español, no se considerarán como Modificaciones de Planeamiento.

En cualquier caso la alteración o modificación de cualquiera de los elementos que componen el Plan, se ajustará a lo establecido en los art. 154 a 163 del R.P.

1.1.3 Efectos del Plan.

El presente Plan General Municipal de Ordenación producirá, a su entrada en vigor, los efectos previstos en la vigente Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante L.S.) y demás disposiciones vigentes.

1.1.4 Reparto de los beneficios y cargas del Planeamiento.

1. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones determinada por el presente Plan, no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización, por implicar meras limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad, según su calificación urbanística. Los afectados tendrán, no obstante, derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento en los términos previstos de la L.S.

2. La ordenación que imponga vinculaciones o limitaciones singulares que lleven consigo una restricción del aprovechamiento urbanístico del suelo que no pueda ser objeto de distribución equitativa entre los interesados, conferirán derecho a indemnización.

3. En suelo no urbanizable o urbanizable no programado, las determinaciones contenidas en el presente Plan General no darán derecho a indemnización, por carecer este suelo de derecho del aprovechamiento urbanístico propiamente dicho, siempre que no afectasen al valor inicial que se posea, por el rendimiento rústico que le correspondiese por su explotación efectiva.

1.1.5 Desarrollo del Plan General.

1. El desarrollo del Plan General se ajustará al Programa de Actuación.

2. En todo caso podrán formularse desarrollos no programados siempre que por su escasa incidencia no entren en conflicto con el Plan y su Programa.

1.1.6 Interpretación documental.

1. El Pleno de la Corporación será el órgano adecuado para interpretar la documentación del Plan General en aquellos casos en que se suscitara duda de su contenido.

2. Sin perjuicio de lo anterior, como principio general se señala que, en caso de discrepancia o contradicción entre documentos del Plan, tendrá carácter prevalente la documentación escrita sobre la gráfica.



2 CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO

2.1 Clasificación del Suelo

2.1.1 Tipos de Suelo.

1. El presente Plan clasifica el suelo del término municipal en tres tipos:

- Suelo Urbano (S.U.)
- Suelo Urbanizable.
- Suelo No Urbanizable (S.N.U.)

2. El suelo urbanizable previsto en el Plan se divide a su vez en dos categorías:

- Suelo Urbanizable Programado (S.U.P.)
- Suelo Urbanizable No Programado (S.U.N.P.).

2.1.2 Delimitación.

Los límites de cada uno de los tipos de suelo y, en el caso del suelo urbanizable programado, de sus diferentes categorías, viene definido en los Planos de Ordenación del presente Plan General y en estas Normas Urbanísticas.

2.2 Suelo no urbanizable

Clasificación y Régimen:

2.2.1 Clases de suelo no urbanizable

1. Se distingue cuatro clases de suelo No Urbanizable.

- a) Suelo No Urbanizable Común.
- b) Suelo No Urbanizable de Protección Especial.
- c) Suelo No Urbanizable de Protección de Sistemas Generales.
- d) Suelo No Urbanizable de Equipamientos.

2.2.2 Régimen general. (Modificación puntual Plan Especial Vaersa y Modificación N° 2. 40 Modificaciones puntuales).

1. El objetivo de las Normas Urbanísticas que son de aplicación específica para este tipo de suelo, es el de establecer las medidas y condiciones precisas para la conservación y protección de todos y cada uno de los elementos naturales, bien sea suelo, flora, fauna o paisaje, a fin de evitar su degradación, y de los elementos y parajes que por sus característica especiales así lo aconsejen.

2. El régimen general para este tipo de suelo es el previsto en la Ley del Suelo No Urbanizable 4/92, de 5 de junio de la Generalidad Valenciana, y en los artículos 15 al 17 L.S. (Texto Refundido R.D.L. 1/92).

3. A tal fin, las normas que se dan para este tipo de suelo, deben entenderse como condiciones necesarias para alcanzar el objetivo expresado y que más adelante se



desarrolla con mayor detalle, pero si en algún caso éstas fuesen insuficientes para alcanzarlo, se impondrán a la acción que se pretenda ejecutar cualesquiera otras condiciones que garanticen el objetivo propuesto, dentro de las facultades que prevé la legislación vigente.

4. En lo referente a todo tipo de actos de parcelación, segregación o división de fincas, en suelo no urbanizable, se estará a lo dispuesto en la Ley 4/92 de la Generalidad Valenciana.

5. Las parcelas rústicas podrán ser edificadas por razones urbanísticas con arreglo a lo establecido en las presentes normas y de acuerdo con las disposiciones de la Ley 4/92, de 5 de junio, del Suelo No Urbanizable.

6. En lo referente a las industrias ubicadas en este tipo de suelo, se estará a lo dispuesto más adelante al regular las industrias fuera de ordenación, así como a lo señalado en la disposición Transitoria 4 de la Ley 4/92; en todo caso, y con arreglo al procedimiento establecido en la citada ley, se permiten las actividades extractivas en todo tipo de Suelo No Urbanizable, excepto en el S.N.U. de Protección Paisajística, de Protección Especial por Yacimientos Arqueológicos, y de Protección por Montes, y sin perjuicio de la protección de edificaciones en el medio rural determinada por el Plan. Ello será siempre que a juicio del Ayuntamiento no se afecte ningún valor específico de la flora, fauna o paisaje, y siempre previo cumplimiento de las disposiciones en materia de protección del medio ambiente.

La autorización de canteras llevará implícita la garantía de la menor alteración del espacio ambiental y del paisaje, a cuyos efectos se habrá de aportar documentación gráfica (fotografías y planos) del estado del lugar previo a la actuación, así como documentación acreditativa del estado del mismo y su restauración cesada la actividad, justificando y garantizando por los medios oportunos que la restauración se llevará a cabo. Sin la aprobación de estos documentos no se podrá autorizar la actividad extractiva por el Ayuntamiento.

7. Queda expresamente prohibido todo tipo de vertido de residuos tanto sólidos (escombro, basura, etc.) como líquidos, siendo obligatoria la utilización de los servicios municipales para esta actividad.

No obstante, en el Suelo No Urbanizable Equipamiento de la partida "Los Cabezos", objeto del Plan Especial promovido por Vaersa, se permite además de los otros usos propios de esta categoría de suelo, la implantación de una Planta de Tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos y Vertedero Controlado de Rechazos, actuación que se enmarca dentro de las previstas en el Plan Integral de Residuos de la Generalitat Valenciana. *(Modificación puntual Plan Especial Vaersa)*

8. Se podrá autorizar la construcción de embalses para riego siempre que mantengan una distancia de más de 15 metros a linde de caminos y de 50 metros a los edificios existentes, medidos desde el inicio del terraplén.



9. Los vallados de propiedades en esta clase de suelo habrán de respetar, en el caso de ser autorizados, una distancia de cinco metros como mínimo desde el eje del camino al que dé frente la parcela.

10. Para el sector cuyo ámbito geográfico se encuentra delimitado en el plano 4 (Estructura Orgánica del Territorio), se establece la obligatoriedad de redacción de un Plan Especial de Protección de los previstos en el artículo 84.3 del R.D.L. 1/92, de 26 de junio, que se referirá, como mínimo, a los siguientes aspectos: conservación de valores ecológicos de la zona, teniendo en cuenta la evaluación de los recursos hídricos disponibles, capacidad de recarga, grado de explotación y perspectivas futuras; compatibilizar la preservación e incremento de los valores naturales con el mantenimiento de las actividades tradicionales; incluirá un estudio de impacto ambiental que cumplirá los requisitos exigidos por la Consellería de Medio Ambiente (informe de 3/02/93).

En tanto no se apruebe el Plan Especial de Protección a que se refiere el párrafo anterior, en el sector delimitado en el mismo no se permitirá ninguna actividad que represente una alteración de las características topográficas, paisajísticas, ambientales o culturales del área; de modo especial no se permitirán en este sector edificaciones de ningún tipo, incluyendo las vinculadas a la explotación agrícola, parcelaciones, cambios de cultivo, actividades extractivas y, en general, cualquier otra que pueda comprometer el objetivo de compatibilizar la preservación e incremento de los valores naturales, con el mantenimiento de las actividades tradicionales. (*Modificación Nº 2. 40 Modificaciones puntuales*)

2.2.3 Parcelaciones urbanísticas y núcleo de población

1. Se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

2. Se considera que existe constitución de núcleo de población cuando concurra alguna de las siguientes condiciones:

a) Existencia de viviendas en número superior a cinco (5) en una superficie de terrenos de cien metros de radio circundante a la edificación que se pretenda construir, incluida ésta, y si la parcela de que se trata tiene menos de 10.000 m². Se contabilizarán a estos efectos, aquellas construcciones de finalidad agrícola, forestal o ganadera (cuadras, apriscos, silos, etc.) y, en general, todo tipo de construcciones.

b) Que se den circunstancias objetivas que demuestren la existencia de una encubierta parcelación urbanística de terrenos, por creación de vías de tránsito, servicios de agua y luz con dotación conjunta, es decir, con captación y transformación comunes a todas ellas, etc.

La edificación que se pretenda construir no alterará las condiciones del entorno, evitando la destrucción de cultivos existentes y procurando que sus características



constructivas, tipología, composición, aspectos, etc. sean acordes con la particularidad del medio físico sobre el que se asienta.

3. A fin de impedir la formación de núcleo de población, se imponen las siguientes condiciones que ha de cumplir la actuación con la que se pretenda edificar, sin perjuicio de lo dispuesto en los números precedentes:

- a) Parcela de terreno que haya de quedar afecta a la edificación en cuanto a superficie y forma.
- b) Retranqueos de la edificación respecto a los límites de la propiedad.

Estas condiciones se especifican, en su caso, para cada una de las categorías del Suelo No urbanizable, en los siguientes artículos.

2.2.4 Condiciones generales de la edificación.

La facultad de edificación y construcción se ejercerá con arreglo a lo dispuesto en la Ley 4/92, de 5 de junio, del Suelo No Urbanizable de la Generalidad Valenciana, así como con sujeción a lo establecido en la Ley del Suelo.

En consecuencia, en suelo no urbanizable común podrá autorizarse, previos los trámites pertinentes y con sujeción a los condicionantes establecidos por la ley: vivienda aislada y familiar que no contribuya a la formación de núcleo urbano, según éste ha quedado definido en estas Normas Urbanísticas (art. 2.2.3); almacén vinculado a actividad agrícola, ganadera, o forestal; instalaciones precisas par la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética, tales como invernadero, viveros, granjas y similares; explotación de canteras o extracción de áridos y tierras, en los términos previstos en esta normas; actividades de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras y previstas en la ordenación sectorial de éstas, así como, en todo caso, las de suministro de carburante. En suelo no urbanizable de protección especial, y atendiendo a las circunstancias y valores que demandan la protección en cada uno de sus tipos, podrán llevarse a cabo, con sujeción a los condicionantes y trámites previstos en la ley, aquellas instalaciones o construcciones vinculadas a la explotación agrícola, forestal, pecuaria o cinegética del terreno que no atenten contra los factores determinantes de la protección, según más adelante se detalla.

En cualquier caso, habrán de garantizarse la seguridad, salubridad y no contaminación mediante la aplicación de las necesarias medidas correctoras.

Las construcciones en el medio rural a que se refiere esta clase de suelo, utilizarán soluciones constructivas, materiales, colores, textura, formas, proporciones, huecos y carpintería tomadas de la arquitectura tradicional en consonancia con las muestras próximas de la misma zona.

Las construcciones se ajustarán a las siguientes condiciones:



a) Viviendas.

Parcela mínima: 10.000 m²

Ocupación máxima de la parcela (vivienda y otras construcciones): 2 por 100.

Altura máxima permitida: 2 plantas, con un máximo de 7 metros de altura de cornisa.

Retranqueos: Separación mínima de cinco metros a lindes, salvo conformidad expresa del propietario colindante.

La distancia mínima a eje de caminos será de diez metros. Para los caminos con protección grafiados en el plano de clasificación se estará a lo dispuesto en la normativa de carreteras para aquellas que no formen parte de la red estatal.

En ningún caso las actuaciones que se propongan incrementarán el nivel de contaminación ni afectarán a las condiciones naturales o paisajísticas del entorno.

Las viviendas familiares aisladas, cualquiera que sea su composición o estructura interna, estarán sujetas a las siguientes limitaciones:

1) No podrán ubicarse en suelos de protección especial (excepto en el de montes y con sujeción a la parcela mínima por él establecida).

2) Tendrán garantizado el acceso a través de caminos públicos o privados.

3) Los vertidos de aguas residuales deberán efectuarse mediante su conexión con la red municipal. Siempre que ello no fuera posible por encontrarse aquella a más de 100 de la parcela, se dispondrá de una fosa séptica que deberá cumplir con la NTE-ISD/74, "Instalaciones de Salubridad, Depuración y Vertido" o norma que la sustituya.

4) No se permitirán vallas cerradas que produzcan impacto ambiental. En todo caso se autorizará muros de cerramientos de hasta 75 cm de altura.

b) Almacenes vinculados a una actividad agrícola, ganadera o forestal.

Parcela mínima, de acuerdo con la Ley 4/92, del Suelo No Urbanizable se establece en 10.000 m², debiendo estarse a las particularidades que puedan establecerse reglamentariamente; mediante informe favorable del órgano de la Generalidad competente en materia de agricultura podrá eximirse del cumplimiento de este condicionante.

Ocupación máxima de la parcela: dos por cien, con las mismas salvedades establecidas en el apartado anterior.

Retranqueos: Separación mínima de cinco metros a lindes, salvo conformidad expresa del propietario colindante.

La distancia mínima a eje de caminos será de diez metros. Para los caminos con protección grafiados en el Plano de Clasificación, se estará a lo dispuesto en la normativa de carreteras para aquellas que no formen parte de la red estatal.

Altura máxima permitida: Una planta.



c) Instalaciones precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética, tales como invernaderos, viveros, granjas y similares.

Se autorizarán las necesarias e indispensables para la correcta explotación de los terrenos. Si exigen obras permanentes de arquitectura, se estará al mismo régimen dispuesto en el apartado b) anterior para los almacenes, si bien este caso la altura máxima permitida será de dos plantas, salvo aquellos elementos singulares que exijan mayores proporciones (silos, depósitos, etc).

d) Explotación de canteras y extracción de áridos o de tierras

En las zonas donde se permita, y con sujeción al régimen que establece el artículo 13 de la ley 4/92, de 5 de junio, del Suelo No Urbanizable, y a lo dispuesto en el artículo 2.2.2, apartado 6 anterior.

e) Actividades de servicios, vinculadas funcionalmente a las carreteras y autorizadas por la ordenación específica de estas.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 4/92, del Suelo No Urbanizable, y en las disposiciones que lo desarrollen.

Sin perjuicio de todo lo anterior, y en los términos de la Ley 4/92, podrán autorizarse actividades sujetas a la previa declaración de interés comunitario o sometidas al procedimiento extraordinario para actividades terciarias o industriales de especial importancia, debiendo en este caso guardarse unos retranqueos de veinte metros a eje de caminos y diez metros a lindes.

Suelo no urbanizable común:

2.2.5 Clasificación y delimitación.

Constituyen esa clase de suelo los grafiados en los planos de ordenación sin perjuicio de lo dispuesto en el número 4 del artículo 2.2.7.

2.2.6 Régimen urbanístico.

1. Con carácter general se estará a lo dispuesto en los artículos 2.2.2 a 2.2.4 precedentes.

2. Con carácter específico se determina lo siguiente: A los efectos prevenidos en el nº 3 del artículo 2.2.3 se establece que la parcela ha de ser continua y tener una superficie mínima de 10.000 m², con la salvedad señalada en los apartados b) y c) del artículo 2.2.4 para almacenes e instalaciones agrícolas, ganaderas, etc.



Suelo no urbanizable de protección especial:

2.2.7 Clasificación y delimitación.

1. El suelo No Urbanizable de Protección Especial es aquel para el que el Plan determina una especial protección, en razón a las excepciones características que en él se dan. Se establecen las siguientes clases:

Clase 1) Interés Agrológico

Clase 2) Interés Paisajístico

Clase 3) Interés por Yacimientos Arqueológicos

Clase 4) Montes

Clase 5) Núcleos rurales

La delimitación de cada una de estas clases se recoge en los planos de ordenación de este Plan General.

2. Constituye el Suelo No Urbanizable de Protección Especial Clase 1, aquel que por su valor agrológico es necesario preservar de todo desarrollo de edificación que no sea el propio de la explotación agropecuaria de la finca.

3. Constituye el Suelo No Urbanizable de Protección Especial Clase 2, aquel que por ocupar parajes de interés paisajístico es preciso proteger, y en el que únicamente podrán realizarse instalaciones, edificaciones o usos, que sean necesarios para su mejor conservación y para el disfrute público compatible con los valores justificativos de su especial protección. Se prohíben expresamente en esa clase de suelo las actividades extractivas y los movimientos de tierras.

Las nuevas plantaciones arbóreas en esta clase de suelo habrán de ser expresamente autorizadas, previa justificación del mantenimiento de la calidad paisajística del entorno; se preservarán íntegramente los pinares de la Casa Zúñiga.

Será potestad municipal la autorización de la tala de árboles, previo estudio sometido al Ayuntamiento acompañado de informe favorable de la Consellería de Agricultura.

4. Constituyen Suelo No Urbanizable de Protección Especial Clase 3, aquellos terrenos que es necesario proteger por existir yacimientos arqueológicos de interés. Su delimitación precisa, dada la imposibilidad material de graficarla en los planos de ordenación, se describe como el terreno ocupado por los yacimientos catalogados en el Anexo 1 de estas Normas Urbanísticas: Relación de yacimientos arqueológicos, más una banda de 50 metros de radio, alrededor de él. Esta delimitación y clase de suelo primará sobre: suelo urbanizable no programado y suelo no urbanizable de cualquier clase (excepto de protección de comunicaciones); esta delimitación no primará sobre la clasificación de suelo urbano o suelo urbanizable programado.

5. Constituye el Suelo No Urbanizable de Protección Especial Clase 4, los parajes de montes que se señalan en el plano. En estas áreas sólo se permiten las obras,



instalaciones o usos estrictamente necesarios para la adecuada explotación agrícola, forestal o pecuaria de la finca, prohibiéndose expresamente las actividades extractivas. Se permite la construcción de viviendas familiares aisladas, en los términos del anterior artículo 2.2.4, si bien la parcela exigible en este caso se fija en 25.000 m², y la ocupación máxima permitida de la parcela es del 0,75 %.

6. Constituye el Suelo No Urbanizable de Protección Especial Clase 5, los núcleos rurales de La Zafra y La Colonia de Santa Eulalia. En ellos, por adoptarse la protección en su conjunto, se han de respetar las alineaciones existentes, así como las fachadas y las cubiertas de sus edificaciones. Además de la rehabilitación interior, se admite la reposición de los edificios siempre que se respete la composición y proporción de los huecos de fachada y la misma tipología y características de los materiales de fachada y de cubierta. Todo ello sin perjuicio de la normativa de catálogo que afecte a los edificios incluidos en el mismo.

2.2.8 Régimen urbanístico.

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 9º de la Ley 4/92, del Suelo No Urbanizable, las obras, usos o instalaciones autorizables en el suelo de protección especial serán estrictamente aquellas que no atenten, para cada una de sus categorías, contra las características que determinan la protección, y que sean necesarias para la adecuada conservación de este tipo de suelo.

Queda prohibida la construcción de viviendas, con la salvedad prevista en el art. 2.2.7, apartado 5, para el suelo de Montes y con la parcela mínima en este caso señalada.

El régimen específico para cada una de las clases viene establecido en el apartado anterior.

2. En lo demás, es de aplicación a lo dispuesto en los artículos 2.2.2 a 2.2.4 precedentes.

Suelo no urbanizable de protección de sistemas generales:

2.2.9 Delimitación.

Constituyen esta clase de suelo las zonas de contacto o protección y reserva de los distintos Sistemas Generales de la ordenación territorial en el ámbito del término municipal de Villena. Se señalan los siguientes:

- Cursos de agua: Ríos, barrancos, acequia del Rey.
- Comunicaciones: Red Viaria (estatal, autonómica, provincial, local).
 - Ferrocarril.
 - Vías pecuarias.

2.2.10 Régimen urbanístico.



Equipamientos:

2.2.11 Clasificación y delimitación.

Constituye esta clase de suelo las áreas destinadas por el presente Plan a los siguientes equipamientos:

- Parque Urbano Público, ubicado en la Sierra de la Villa.
- Parque deportivo municipal.
- Equipamientos deportivos privados (en número de cuatro, coincidiendo con los existentes. (Club de Tenis de Forte, Círculo Agrícola Mercantil, Congregación San Vicente de Paúl y otro en las Virtudes).
- Equipamiento asistencial privado (Centros de APADIS).
- Equipamiento Cultural Privado en las Virtudes.
- Equipamiento público sin especificar en las Fuentes.

La delimitación de esta clase de suelo aparece grafiada en los planos. En el caso del Parque Urbano la delimitación precisa de la propiedad municipal.

2.2.12 Régimen urbanístico.

1. Los equipamientos deportivos y asistenciales señalados en el art. 2.2.11 podrán tener la consideración de interés social si así lo declara el Ayuntamiento de Villena.

Sus edificaciones e instalaciones se ajustarán a las siguientes condiciones:

- Parcela mínima: Será de cinco mil metros cuadrados (5.000 m²).
- Edificación máxima permitida: es la correspondiente a un índice de edificabilidad bruta de un metro cuadrado / metro cuadrado (1,00 m²/ m²) y 0,1 m²/ m² para el equipamiento cultural privado de Las Virtudes.
- Ocupación máxima de parcela: es el cincuenta por cien (50%) de la superficie de la parcela.
- Altura máxima permitida: siete metros (7,00 m.) salvo en elementos propios de la edificación o instalación en que se permitan alturas mayores.
- Número máximo de plantas: dos plantas (planta baja y piso).
- Separaciones:
 - a lindes diez metros (10,00 m).
 - a eje de camino no protegido: ocho metros (8,00) para la edificación y cinco metros (5,00 m.) para los vallados.
 - a caminos protegidos: se estará a lo dispuesto en la normativa de carreteras para carreteras que no forman parte de la red del Estado.
- Otras condiciones: Dada la especificidad de este tipo de instalaciones o edificaciones la normativa anterior será objeto de una aplicación flexible cuando las características de las mismas impidan su estricto cumplimiento.



2.3 Suelo urbanizable no programado.

2.3.1 Delimitación

Constituye el Suelo Urbanizable No Programado (S.U.N.P.) aquellos terrenos delimitados como tales en los planos de ordenación del Plan y que pueden ser urbanizados de acuerdo a las presentes Normas y demás normativa urbanística de aplicación, pero que no son necesarios para la realización de las previsiones del Plan.

2.3.2 División del S.U.N.P.

1. Esta categoría de suelo se divide en áreas y sectores en función de la mayor o menor afectación por el modelo de desarrollo urbana, y, en consecuencia, por la necesidad de implantación de diferentes regímenes urbanísticos de acuerdo con los objetivos previstos en el Plan. Estas áreas son:

- a) S.U.N.P. Area A.
- b) S.U.N.P. Area B.
- c) S.U.N.P. Industrial.

2. La delimitación precisa de estas áreas, se refleja en los planos de ordenación del presente Plan General sin perjuicio de lo determinado en el número 4 del artículo 2.2.7 precedente.

2.3.3 Régimen Urbanístico

El S.U.N.P. está sometido al régimen establecido en el art. 18 de la Ley del Suelo, así como a lo dispuesto en la Disposición Adicional 2ª de la Ley 4/92, del Suelo No Urbanizable. Se encuentra, por tanto, sometido a las siguientes limitaciones:

1) Deben respetarse las determinaciones sobre usos establecidas por este Plan General.

2) No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas, cinegéticas o similares, que guarden relación directa con la naturaleza y destino de la finca, se ajusten a los planes o normas establecidas por la Consellería competente en materia de agricultura y en tal sentido haya ésta emitido informe, así como las correspondientes a obras y servicios públicos y las vinculadas funcionalmente a la ejecución, el entretenimiento y el funcionamiento de estos últimos.

3) Los tipos de estas construcciones habrán de ser adecuados a su emplazamiento y condición aislada; quedan prohibidas las edificaciones características de zonas urbanas.

4) En cuanto a las condiciones de edificación, se estará a lo dispuesto en el anterior artículo 2.2.4, apartado b) de estas normas.



Desarrollo mediante Programas de Actuación Urbanística

2.3.4 Urbanización del Suelo Urbanizable no Programado.

1. La Ordenación y Urbanización de los terrenos clasificados como suelo urbanizable programado, se efectuará mediante la formulación de Programas de Actuación Urbanística.

2. Las determinaciones que deberán de contener los P.A.U. serán las previstas en el Art. 16 L.S., Art. 77 R.P. y las que establezcan las bases de los correspondientes concursos y las establecidas en las presentes Normas.

2.3.5 Delimitación del ámbito de los P.A.U.

La unidad mínima de actuación urbanística que los particulares o la Administración podrán promover en desarrollo de esta categoría de suelo, será la que para cada área se especifica en los artículos que siguen.

Área “A”

2.3.6 División en sectores.

Esta área se divide en tres sectores, delimitados en los planos de ordenación de este Plan General.

2.3.7 Características del los P.A.U.

1. Los P.A.U. afectarán a un sector completo.
2. Condiciones:
 - a) Edificabilidad máxima: 1 m²./m².
 - b) Uso dominante: Residencial
 - c) Usos compatibles: Los complementarios de los residenciales.
 - d) Usos incompatible: Industriales que se declaren incompatibles en las bases para el P.A.U.
 - e) Otras condiciones: Será necesario garantizar la protección eficaz de posibles acuíferos.
 - En el Sector situado entre las Avdas. Cotes y de las Fuentes se incluirá la cesión de 10.000 m². para Centro Educativo.

Área “B”

2.3.8 Características del los P.A.U. (Modificación Puntual Nº 19)

1. Los P.A.U. afectarán a una unidad continua de al menos 30.000 m² .
2. Condiciones:
 - a) Densidad máxima: 10 viv/Ha.
 - b) Uso dominante: residencial.
 - c) Usos compatibles: Los complementarios de los residenciales.
 - d) Usos incompatibles: Industriales en cualquier categoría.
 - e) Otras condiciones: Será necesario garantizar la protección eficaz de posibles acuíferos.



“Área Cascante”

El ámbito afectado tiene una superficie de 962.707 m², de los que 799.294 m² se refieren a los sectores y 163.413 m² a la red primaria adscrita, y comprende parte del suelo ubicado dentro del “Área B” de suelo urbanizable no programado del Plan General de Villena. El ámbito se delimita, como elementos estructurantes, por la Autovía Madrid-Alicante, la Carretera C-3316 Villena-Onteniente y el límite establecido por el Plan General para el suelo No Urbanizable.

Se excluye del ámbito, y se clasifica como suelo no urbanizable de especial protección, la superficie de 23.426 m² que corresponde a la vía pecuaria, con un ancho legal de 37,60 metros. Dentro de la misma superficie se encuentra el trazado de la Rambla del Cementerio.

- En el ámbito afectado se definen cinco sectores:
 - Sector 1: 146.238 m².
 - Sector 2: 184.209 m².
 - Sector 3: 160.478 m².
 - Sector 4: 168.530 m².
 - Sector 5: 139.839 m².
- Como elementos de la red Primaria de dotaciones públicas se establecen las siguientes:
 - Red Primaria Viaria compuesta por:
 - Viaro estructural (PRV-3 y PRV-4) con una superficie de 12.494 m² y 9.066 m² respectivamente.
 - Servidumbre de la carretera CN-330 (PRV-1) con una superficie de 48.789 m².
 - Servidumbre de la carretera C-3316 (PRV-2) con una superficie de 17.573 m².
 - Zona Verde red Primaria, compuesta por:
 - Parque Público (PQL) con una superficie de 32.412 m².
 - Jardín Público (P JL) con una superficie de 2.650 m², que rodea el manantial existente y se configura como perímetro de protección de 25 metros del mismo, de acuerdo con el Estudio Hidrogeológico realizado.
 - Equipamiento Público de carácter educativo cultural (PED) con una superficie de 17.000 metros cuadrados.
- Determina un IEB de 0,33 m²t/m²s para cada uno de los sectores 1 a 4 y de 0,37 m²t/m²s para el Sector 5.
- Establece un área de reparto con una superficie de 939.281 m², suma de la superficie de los referidos sectores más la red primaria adscrita, estableciendo un Aprovechamiento Tipo de 0,2797 m²t/m²s, justificando a tal efecto el cumplimiento de las exigencias del art. 55 de la LUV y 112.1 del RGOTU.



- Se establece como uso principal el de vivienda unifamiliar, compatible el hotelero comercial, oficinas, cultural sanitario, religioso y aparcamientos y prohibido los usos industriales no permitidos. En el sector 3, además, se establece como uso compatible el uso industrial específico para la explotación del acuífero existente en el sector.
- Incorpora Ficha de Planeamiento y Gestión del Sector donde establece las condiciones de conexión del mismo, remitiéndose la ordenación pormenorizada de los diversos sectores a los pertinentes instrumentos de desarrollo. Igualmente, se remite a la ordenación pormenorizada la determinación del porcentaje de viviendas aisladas o adosadas, así como el porcentaje legalmente exigible de reserva de edificabilidad para vivienda de protección pública de acuerdo al artículo 36.i de la LUV.

Se debe destacar que dentro del ámbito existe un manantial de agua potable cuya titularidad ostenta la mercantil Sierra Príncipe, S.L. que se ubica dentro del sector nº 3 y se integra dentro de una zona verde con una superficie de 2.650 m², previniéndose en fase de gestión su cesión a favor del Ayuntamiento de Villena.

(Modificación puntual Nº 19)

Área “ZONA INDUSTRIAL”

2.3.9 Características del los P.A.U.

2.4 Suelo Urbanizable programado

2.4.1 Delimitación.

Constituye el suelo urbanizable programado (S.U.P.) los terrenos así delimitados en los planos de ordenación de este Plan General y cuyo desarrollo se prevee según el Programa de Actuación establecido en este Plan General.

2.4.2 Calificación del S.U.P.

1. Atendiendo al uso predominante al que se destine el suelo, el suelo urbanizable programado previsto por el Plan se divide en:

- S.U.P. para desarrollos residenciales
- S.U.P. para desarrollos residenciales y de servicios.
- S.U.P. para desarrollos industriales.

2. Constituye el S.U.P. para desarrollos residenciales tres sectores; San Antón, Quitapesares y zona próxima al Mercado.

3. Constituye el S.U.P. para desarrollos residencial y de servicios el sector de Las Fuentes.



4. Constituye el S.U.P. para desarrollos industriales dos sectores según el mismo criterio, situados uno junto al polígono industrial del Rubial y el otro junto a la factoría de Forte en la N-330.

2.4.3 Régimen jurídico.

1. En base a los diferentes motivos y circunstancias que han provocado la clasificación de suelos, como suelo urbanizable programado, éste, a los efectos del título de este artículo, se divide en:

- S.U.P. en desarrollo.
- S.U.P. a desarrollar.

2. Constituye el S.U.P. en desarrollo el Sector de San Antón, situado entre el camino de Las Fuentes, Vereda de Las Fuentes y vías férreas.

Este sector tiene P.P. aprobado por la C.P.U. en fecha 38-6-84 y se encuentra ya parcialmente ejecutado.

Las condiciones para su desarrollo son las establecidas en el P.P. aprobado que se asumen íntegramente en este Plan General.

3. Constituye el S.U.P. a desarrollar los otros sectores:

- Sector residencial de Quitapesares.
- Sector residencial de servicios de las Fuentes.
- Sector residencial junto mercado FFCC
- Dos sectores industriales junto a Forte y el polígono el Rubial.

2.4.4 Desarrollo mediante Planes Parciales (Modificación Puntual N° 14)

1. Los Planes Parciales se redactarán para la ordenación de sectores completos definidos en el Plan General de modo que cada P.P. tenga por objeto un sector determinado por el Plan en el Suelo Urbanizable Programado.

2. Los Planes Parciales habrán de satisfacer las siguientes condiciones, sin perjuicio de las que le sean de aplicación de la L.S. y del R.P.

a) Sector de Suelo Urbanizable Programado Residencial de "Quitapesares".

Por ser un sector que ya tiene realizado Plan Parcial correspondiente, se asume en este P.G. las condiciones allí establecidas que nos dan una densidad de 10 viv. / Ha.

b) Sector de Suelo Urbanizable Programado Residencial y de servicio de "Las Fuentes".

- Uso dominante: residencial y de servicios.
- Uso incompatible: industrial.
- El P.P. abarcará todo el sector.
- La edificabilidad bruta será de 0,5 m². / m².

El resto de condiciones se ajustará al Convenio Urbanístico suscrito entre la propiedad y el Ayuntamiento de Villena.



c) Sector residencial mercado:

Es el situado entre calles Emilia Pardo Bazán , Jorge Guillén, Sancho Medina e Instituto de Bachiller.

Su edificabilidad es de 37,26 viv./Ha.

El 100% de la edificabilidad residencial se destinará a vivienda protegida.

(Modificación puntual N° 14)

Deberán respetar y ceder la calle Miguel Hernández y la cesión de zona verde deberá realizarse al menos junto al Parque Urbano calificado y como continuación del mismo hasta el Instituto de B.U.P.

d) Sectores industriales:

- Uso dominante: Industriales
- Uso incompatible: Residencial.
- El P.P. abarcará todo el sector.
- La edificabilidad bruta máxima será de 0,8 m². / m².
- La parcela mínima = 500 m². con una ocupación máxima del 80%.

2.4.5 Servicios urbanos.

1. Deberán de adoptarse las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas, de conformidad con la Legislación vigente en materia.

2. En lo referente a dotaciones, usos, cálculos, especificaciones técnicas de construcción y de proyecto, de los servicios urbanos; se estará a lo dispuesto en la legislación en la materia y en su defecto a las Normas Tecnológicas de Edificación (N.T.E.), y en todo aso a lo determinado en el Anexo 3 de estas N.U.

2.5 Suelo urbano

Clasificación y Régimen general:

2.5.1 Delimitación.

Constituye el suelo urbano:

a) Aquellos terrenos del territorio municipal delimitados en los planos de ordenación del presente Plan General porque:

a.1 Son terrenos que están dotados de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios urbanísticos características adecuadas para servir a las instalaciones y edificaciones que sobre ellos se prevee que puedan emplazarse.

a.2 Son terrenos que, aún careciendo de algunos servicios urbanísticos citados en el párrafo anterior, tienen su ordenación consolidada, por estar edificados al menos en dos terceras partes de los espacios aptos para ello, según la ordenación que el presente Plan General prevé.



b) Los terrenos que, estando en la documentación constitutiva del presente Plan General clasificados como suelo urbanizable y en ejecución de los Programas de Actuación Urbanística en su caso, alcancen a disponer los mismos servicios de urbanización a que se refiere el párrafo a.1 anterior, a partir de que este hecho se produzca.

2.5.2 Clasificación.

1. En orden a diferentes conceptos el suelo urbano se clasifica:

a) Por su necesidad de Planeamiento.

a.1 Suelo Urbano Ordenado: Aquel que tiene la ordenación totalmente definida por los documentos de ordenación del presente Plan General.

b) Por el destino del suelo

b.1 Terrenos destinados a calles y plazas.

b.2 Terrenos destinados a espacios libres de uso público, de Sistema General o Local.

b.3 Terrenos destinados a equipamiento comunitario, de Sistema General o Local.

b.4 Terrenos destinados a edificación privada y/o pública, residencial o industrial.

c) Por zonas.

El suelo urbano se divide en zonas según los diferentes usos pormenorizados correspondientes a cada uno de ellos.

2. La delimitación de cada una de las clases de suelo a que se hace referencia en el nº anterior, se refleja en los planos de ordenación del presente Plan General.

2.5.3 Solares.

1. A los efectos de este Plan, tendrán la consideración de solares: las parcelas de suelo incluidas en el perímetro de suelo urbano delimitado por el Plan, o en su desarrollo, aptas para la edificación (subclases b.3 y b.4 art. 2.5.2 precedente) que tengan señaladas alineaciones y rasantes por el planeamiento que le afecte, que de frente a calle o plaza y que:

Cuente con los servicios urbanísticos señalados en el Art. 78 L.S. y , en todo caso apertura de vía pública, encintado de aceras, alumbrado público, alcantarillado, agua potable y pavimentado de calzada.

2.5.4 Régimen urbanístico del suelo urbano. (Modificación puntual Nº 3 y Nº 17)

1. Se estará a lo dispuesto en el artículo 83 L.S. y 39, 40 y 41 R.G. y a lo previsto en estas normas.



2. A los efectos de establecer el importe de la fianza a que hace referencia el artículo 40 R.G. los solicitantes de licencias de edificación en suelo urbano, habrán de solicitar asimismo licencia de las obras de urbanización necesarias para que la parcela alcance la calificación de solar. A esta solicitud adjuntarán proyecto de urbanización de conformidad con el planeamiento que le sea de aplicación redactado por técnico competente.

3. El suelo clasificado como b.1, b.2 y b.3 no podrá destinarse más que a usos congruentes con su destino y, en todo caso, de uso y promoción pública, sin perjuicio de las concesiones y autorizaciones administrativas que pueden permitirse en esta clase de suelo una vez que sea de propiedad pública y de las obras de urbanización que en él puedan llevar a cabo los particulares, según los puntos 1. y 2. precedentes. La afección de los suelos clasificados como b.1 y b.2 a su carácter demanial se refiere al suelo y vuelo de los mismos, con exclusión de su subsuelo, que se aplicará al uso y destino que se detalla en el siguiente apartado 5. de este artículo.

No obstante lo anterior, el subsuelo del suelo destinado a calles o plazas de titularidad privada y uso público, a que se refiere el artículo 3.3.3 apartado 2 a) de estas Normas, podrá destinarse al uso de aparcamiento subterráneo para la guarda de vehículos, sin que sea posible cualquier otro uso distinto del señalado.

4. Excepcionalmente en las clases b.1, b.2 y b.3 podrán autorizarse usos u obras justificadas de carácter provisional, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 58. 2 L.S. y sin que en estos casos sean de aplicación los números precedentes de este mismo artículo.

5. En el suelo urbano de los tipos b.1 y b.2 se permite el uso de aparcamiento en el subsuelo, como uso complementario y compatible con los definidos en el anterior apartado 3.

(Modificación puntual Nº 3 y Nº 17)

2.5.5 Planes Especiales de Reforma Interior.

El presente Plan General no prevé la formulación de ningún P.E.R.I. no obstante, si surgiera su necesidad, se podrán redactar Planes Especiales de Reforma Interior para actuaciones aisladas, según lo previsto en los art. 83.1.a) con las precisiones y determinaciones del art. 84 ambos del R.P.

2.5.6 Otros Planeamientos.

Sin perjuicio de lo anterior el suelo urbano será susceptible de otros Planes Especiales que se puedan formular ajustándose a los Arts. 18, 22 y 13 L.S. así como Estudios de Detalle ajustados al Art. 14 L.S. y concordantes del Reglamento de Planeamiento.



Ejecución del Plan General en el suelo urbano:

2.5.7 Polígonos y unidades de actuación.

1. La ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de los particulares en los términos establecidos, del Estado, de la Generalidad Valenciana y de las Entidades Urbanísticas especiales en sus respectivas esferas de actuación.

2. La ejecución del Plan se realizará por polígonos completos, salvo cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o algunos de sus elementos o de normalizar actuaciones aisladas.

3. Los polígonos se delimitarán según los números 2, 3 y 4 del Art. 117 L.S.

4. Podrán delimitarse unidades de actuación de suelo urbano para la realización de actuaciones aisladas que permitan, al menos, la distribución justa de los beneficios y cargas de la ordenación, regularizar la configuración de las fincas y situar el aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al Plan y en todo caso con el nº 4 del Art. 117 L.S.

2.5.8 Reparcelación.

1. Se entenderá por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en un polígono o en una unidad de actuación para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos.

2. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas y situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al Plan.

3. La delimitación de las unidades de actuación a que se hace referencia en el número 1 precedente, se realizará de acuerdo con el art. 2.5.7 anterior.

4. En los casos de reparcelación voluntaria el ámbito de actuación podrá ser discontinua e incluso referirse a parcelas aisladas, siempre que quede asegurado el cumplimiento del Plan y no se iroque perjuicio a terceros propietarios (Art. 78.3 R. Gestión).

2.5.9 Ejecución del Plan.

1. La ejecución de los polígonos o unidades de actuación se realizarán mediante cualquier de los sistemas de actuación, según lo dispuesto en la L.S. y Reglamentos para su desarrollo.

2. La gestión urbanística para la obtención de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita señalados en el Art. 83.3 L.S. así como de cualquiera otros que estén clasificados en los grupos b.1, b.2 y b.3 según el art. 2.5.2 de estas Normas, podrá realizarse conforme a los arts. 32, 83.3, 119.2 y 124 L.S. mediante los siguientes procedimientos:



- a) Reparcelación obligatoria, de oficio o a instancia de parte en unidades de actuación continuas o aisladas.
- b) Reparcelación voluntaria en unidades continuas o discontinuas.
- c) Expropiación forzosa.
- d) Compensación o cooperación en polígonos completos.

3 NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Carácter, ámbito, aplicación

1. La presentes normas de edificación tienen el carácter de ordenanzas y están dirigidas fundamentalmente a regular el uso de las facultades dominicales del suelo urbano.

2. También son de aplicación supletoriamente en otros tipos de suelo en que el presente Plan General clasifica el territorio municipal.

3. Las Ordenanzas de todos los instrumentos de planeamiento que se formulen en desarrollo del presente Plan General, deberán de adaptarse a las especificaciones contenidas en este título.

3.1 Conceptos y definiciones generales.

3.1.1 Manzana.

Es la unidad de división convencional de superficie definida por las alineaciones oficiales de las vías en suelo urbano, señaladas en los planos respectivos.

3.1.2 Tipos de edificación.

a) Edificación en línea.

Es aquella que ocupa todo el frente de la alineación oficial de calle del solar, adosándose de esta forma a las colindantes. Su fachada se dispondrá en coincidencia con dichas alineaciones. En las zonas en que se determine se permiten también patios abiertos a fachada.

b) Edificación abierta.

Es la situada en solar o parcela independiente y con solución de continuidad con otras edificaciones en solares colindantes, con las excepciones que se permitan en cada caso.

3.1.3 Alineaciones.

Las alineaciones contenidas en los planos de ordenación, tanto recogidas en este Plan General como en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan, reflejan los límites de la propiedad pública, de la privada, o que ha de serlo por la ordenación y de las superficies edificables de las que no lo son. A estos efectos cabe distinguir:



a) Alineación oficial exterior o de calle.

Señala el límite de los espacios públicos para calles y plazas y espacios libres de uso público y las parcelas o solares públicos y privados, ya sean estos destinados a edificación o sean terrenos destinados a equipamiento comunitario.

b) Alineación oficial interior

Señala para las manzanas en que se autoriza la edificación a línea, el fondo máximo que puede alcanzar la edificación, medida desde la alineación oficial exterior o de calle. No afecta a plantas bajas e inferiores.

c) Alineación oficial de fachada

Señala el límite a partir del cual se levantan la construcciones que podrán o no coincidir con la alineación definida como de calle.

3.1.4 Rasante oficial.

1. Será la señalada por los documentos de ordenación del Planeamiento, y de los Proyectos de Urbanización o, en su defecto, por los servicios Técnicos Municipales, para las calles y plazas y más específicamente para las alineaciones oficiales de calle.

2. Las alturas de edificación se medirán respecto de la rasante de la acera.

3.1.5 Condiciones de solar edificable. (Modificación puntual N° 28).

1.- Son las condiciones reflejadas en el cuadro NU 2, que han de cumplir los solares para que en razón de su superficie y otras características, puedan ser edificados. Por este motivo, no se autorizarán segregaciones, parcelaciones, ni reparcelaciones que no se ajusten a los parámetros especificados.

Sin embargo, cuando un solar existente antes de la entrada en vigor del P.G. no cumpla las condiciones señaladas, se permitirá la edificación sobre él.

(Modificación puntual N° 28)

3.1.6 Alturas de la edificación. (Modificación N° 2. 40 Modificaciones puntuales)

1. Generalidades.

La altura de las edificaciones no sobrepasará la indicada en cada zona y se medirá de la siguiente forma:

a) Edificación en línea.

a.1 a) En la vertical que pasa por el punto medio de la alineación oficial exterior de cada solar, y desde la rasante oficial hasta el plano inferior del forjado del techado de la última planta, en el caso de solares cuya longitud de fachada (alineación oficial de calle) sea igual o inferior a 20 metros. Si la longitud de fachada supera los 20 metros se dividirá en tramos no mayores de 20 m. midiéndose a eje de cada tramo la altura de la edificación.



La edificación no podrá sobrepasar el plano horizontal situado a dicha altura máxima, permitiéndose tan solo que de él sobresalgan las edificaciones permitidas por encima de la altura de cornisa.

Cuando un edificio recaiga a calles con rasante distinta la altura correspondiente a cada calle se llevará hasta el plano de la línea bisectriz o paralela por el punto medio entre ambas fachadas.

a.2 La altura se define tanto en metros de altura de cornisa como en número de plantas, siendo ambos máximos no sobrepasables y que se han de cumplir simultáneamente.

El número de plantas se medirá de forma análoga a la anterior para cada solar. En el número de plantas se incluirán todas las de la edificación excepto:

- Las permitidas por encima de la altura máxima.
- Las plantas de instalaciones de altura libre igual o inferior a 1,50 m.
- Nayas o entreplantas o altillos que se sitúen en locales de planta baja, comerciales o industriales y que no se acusen en fachada ni tengan acceso independiente de local, formando un todo indivisible con él, y cuya superficie útil sea inferior al 50 % de la superficie útil del local (sin computar naya).
- Los sótanos o semisótanos que sobresalgan menos de 1,50 metros de la rasante oficial, medida esta altura en el punto más elevado del forjado del techo con respecto a ella (No se admiten semisótanos que sobresalgan más de 1,5 metros).
- Para el caso de edificaciones destinadas preferentemente a vivienda, deberán respetarse conjuntamente la altura máxima y el número máximo de plantas; si se trata de edificios destinados a un uso exclusivo diferente del de vivienda, bastará con respetar la altura máxima permitida. *(Modificación Nº 2. 40 Modificaciones puntuales)*

a.3 Caso de ocurrir que el frente de una manzana esté edificado con mayor número de plantas que las permitidas por este Plan para ella, ocurriendo este hecho en al menos un 75% de su frente, medido éste sobre su longitud, se permitirá alcanzar la altura menor de las colindantes con carácter general en la parte no edificada o edificada.

b) Edificación abierta

b.1 Para cada zona de ordenanzas en que se permite dicho tipo de edificación, se señala, en su caso, la altura máxima que pueden alcanzar las construcciones. Esta altura se expresa en número de plantas y se computarán todas y cada una de las plantas construidas por encima de todas y cada una de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

No se computarán las mismas plantas que se indican en el caso a.2 anterior:



construcciones permitidas por encima de la altura, nayas, plantas de instalaciones y sótanos o semisótanos, que no excedan de 1,00 mt. de cualquiera de las rasantes del terreno (en este caso no es relevante la rasante de la calle) en contacto con la edificación.

2. Construcciones permitidas por encima de la altura.

En general, y en cualquiera que sea el tipo de edificación, sobre la altura máxima se permitirán las siguientes construcciones:

- Forjado del techo, horizontal o inclinado, de la última planta.
- Formación de cubierta propiamente dicha, cuya pendiente no será superior al 40%.
- Antepechos de terraza, bien sean de fábrica o cerrajería, chimeneas, antenas y análogos.
- Cajas de escalera, salas de máquinas de ascensor y análogos.
- En las zonas en que no se prohíbe expresamente, se permiten pérgolas y elementos decorativos.
- En aquellos sectores de suelo de uso predominante "residencial", será permisible la construcción, sobre la altura máxima, de un espacio ocupable, cubierto mediante una cubierta inclinada que arranque a 1,20 metros de la cara superior del forjado, recayente a fachada con una pendiente máxima del 40%, hasta una altura máxima de 3,00 metros, trazando a partir de este punto una paralela al último forjado y a 3 metros de su altura, que será la cumbrera más alta de estas construcciones. *(Modificación Nº 2. 40 Modificaciones puntuales)*
- En el supuesto de que los cerramientos de estos espacios recaigan a patios de luces, las medidas de estos tendrán presente la altura de los cerramientos.
- Por encima de este volumen sólo podrán sobresalir los correspondientes a los casetones de ascensor y cuarto de máquinas.

Toda la superficie ocupada en planta, sea cual sea su destino, siempre que esté cubierta y a partir de una altura libre de 1,20 m., contabilizará su edificabilidad a efectos de compensaciones.

3. Alturas libres.

La altura mínima de las viviendas será de 2,50 m. en dormitorios y estancias, permitiéndose descuelgues hasta 2,20 m. con ocupación en planta de cada recinto de hasta el 10 % de su superficie, en pasillos aseos y cocinas la altura mínima será de 2,20 m. Para locales comerciales, industrias y otros casos, la altura libre de cada planta no podrá ser inferior a 2,50 m. admitiéndose iguales descuelgues que los previstos para viviendas.

En garajes vinculados a viviendas, la altura libre mínima podrá ser de 2,20 m.

En el caso de buhardillas se permiten alturas mínimas de 1,20 m., bajo el forjado inclinado.



3.1.7 Vuelos.

Son las partes de la construcción que se permite se dispongan sobresaliendo de las alineaciones oficiales de calle y a partir de una altura mínima exigida sobre la rasante correspondiente.

3.1.8 Ocupación.

Porcentaje ocupado en planta por la proyección de la edificación cerrada o no, dispuesta por encima de las rasantes de las vías y/o del terreno en contacto con ella referida a la superficie del solar afectado a la edificación según se trate de edificación cerrada o abierta.

3.1.9 Superficie construida de edificación.

Es la suma de la superficie de todas y cada una de las plantas del edificio, incluida las buhardillas habitables, medida por la línea perimetral exterior de las fachadas, tanto a calle como interiores, y los ejes de las medianerías, en su caso. Los balcones o terrazas o parte de la edificación abierta pero no cerrada, computarán al 50%. Las celosías se consideran que cierran el espacio, si su altura excede de 1,20 mts. Sobre el pavimento.

3.2 Condiciones generales de la edificación.

3.2.1 Tipo de edificación

Para cada zona de ordenanzas en que se divide el suelo urbano se determina que la edificación sea de uno o varios de los tipos definidos. Asimismo se especifican los fondos de edificación y retranqueos, y otras condiciones.

3.2.2 Alturas de la edificación

Se establecen las siguientes alturas máximas de cornisa en función del número de alturas de la edificación, de acuerdo con el número de plantas máximo fijado para cada zona del suelo urbano en el cuadro de Normas NU-2.

<u>Nº de plantas máximo</u>	<u>Altura de cornisa máxima</u>
Una	5,30
Dos	8,30
Tres	11,30
Cuatro	14,30
“	“
“	“
n	5,30 + 3 (n-1)



3.2.3 Vuelos (Modificación Nº 2. 40 Modificaciones puntuales)

1. Vuelos:

1. Excepto en las zonas en que se indique expresamente lo contrario, en edificación cerrada se autorizarán los vuelos abiertos (terrazas, balcones, marquesinas, cornisas y análogos). No se autorizan los vuelos cerrados, excepto miradores cuya longitud no exceda del 50% de la de cada fachada, considerándose a estos efectos como longitud de fachada la del linde continuo correspondiente del solar con la/s vía/s pública/s. Será libre la proporción de vuelos abiertos con respecto a la longitud de fachada.

2. Los vuelos se retirarán de las medianerías una distancia igual al vuelo, excepto en los casos en que se acuerde de los colindantes las servidumbres necesarias para alcanzarlas, debiendo en este caso coincidir los forjados de ambas edificaciones. Se exceptúan de lo anterior los vuelos de cubiertas (aleros y cornisas, toldos, marquesinas y análogos). Se Prohíben expresamente vuelos a 45 grados desde las medianerías o similares.

3. El saliente de los vuelos no podrá exceder del 10% de la distancia a la alineación opuesta con un máximo de 1,50 metros. (*Modificación Nº 2. 40 Modificaciones puntuales*)

4. Los vuelos sólo podrán disponerse a partir del nivel del forjado de techo de la planta baja, con la excepción de marquesinas, toldos y análogos que distarán al menos 2,50 m. de la rasante.

2. Marquesinas y repisas:

Se consideran dentro de este apartado, aquellos elementos sobresalientes a fachada con finalidades decorativas que no tengan acceso directo sobre los mismos, los cuales cumplirán las siguientes condiciones:

a) El vuelo máximo no superará el del máximo mirador autorizado.

b) La altura mínima a que podrán colocarse, serán de dos cincuenta (2,50) m., medida desde el pavimento de la acera hasta la cara inferior del voladizo. Si la calle tuviese pendiente, esta altura mínima se cumplirá en el punto más bajo.

c) La separación del voladizo respecto al eje de medianería, será como mínimo de treinta (30) cms.

d) Para conceder la autorización de construcción de estos elementos, se acompañará a la petición de la correspondiente Licencia, Proyecto Técnico a escala 1:20, especificándose con todo detalle los datos constructivos y antecedentes necesarios, para dar idea clara y exacta de las obras a realizar y medidas de seguridad adoptadas para la ejecución de las mismas.

3. Vuelo máximo en función del ancho de acera solo para marquesinas y repisas:

En ningún caso, no obstante lo establecido en los apartados 1 y 2, los voladizos,



marquesinas, repisas o cualquier otro elemento sobresaliente del paramento de fachada, podrá rebasar el ancho del pavimento de la acera, debiendo quedar veinte (20) cms. como mínimo, entre elemento volado y las arista exterior del bordillo que define el ancho de la acera.

4. Salientes en plantas bajas:

Se regulan en este apartado los elementos constructivos sobresalientes de fachada a nivel de planta baja, para la composición de portadas de ingreso a los edificios, columnas, pilastras, zócalos, etc.,. Los cuales cumplirán las siguientes condiciones:

a) Se presentará un plano de detalle a escala 1:20 convenientemente acotado, con descripción de los materiales a emplear en la ejecución.

b) El saliente permitido será de cinco (5) % del ancho de la acera y como máximo quince (15) cms.

c) En las calles peatonales que no tengan encintado de bordillos y aceras, el saliente máximo autorizado es de cinco (5) cms.

d) La altura mínima del borde inferior de toda reja saliente, será de dos cincuenta (2,50) m. de la rasante de la acera. Se tolerarán rejas salientes a menor altura de la indicada siempre que no sobresalgan más de (8) cms. del paramento de fachada.

e) Las puertas situadas en plantas bajas recayentes a vía pública, en su apertura no barrerán la acera.

f) Para la concesión de Licencia de los elementos indicados anteriormente será requisito imprescindible informe previo de la sección técnica de obras municipales.

5. Escaparates y vitrinas:

a) Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, de oficinas y análogos, como en los huecos de portales, solo se permitirá sobresalir de la alineación oficial quince (15) cms. como máximo, sin que suponga más del cinco (5) % del ancho de la acera. Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar ninguna de sus partes. Solo se autoriza ocupar con las portadas la superficie de fachada correspondiente a la planta baja del establecimiento, sin invadir ninguna parte de la inmediata superior.

6. Toldos:

En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de dos cincuenta (2,50) m., pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de dos metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos cuarenta (40) cm., respetando, en todo caso el arbolado y se separarán del eje de medianera una distancia mínima de treinta (30) cms.

7. Muestras:

Se entiende por muestras los anuncios paralelos al plano de fachada.



Su saliente máximo será igual al de las portadas, debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:

a) Quedan prohibidos los anuncios en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad y estética.

b) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a noventa (90) cm., situada sobre el dintel de los huecos, y sin cubrir estos, deberán quedar a una distancia superior a cincuenta (50) cm., del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de veinticinco y por dos (25 x 25 x 2) cm., de grueso, podrán situarse en las jambas. Se admiten también las letras sueltas de tipo clásico, sobrepuestas directamente a la fachada.

c) Las muestras colocadas en las placas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de noventa (90) cm., de altura, como máximo, adosado a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco. También se permitirán muestras de letra suelta sobre macizos de obra. En ningún caso, las muestras podrán cubrir los huecos de la edificación. Las muestras sobre marquesinas, tendrán un saliente máximo igual al de éstas y una altura no superior a noventa (90) cm.

d) No podrán colocarse anuncios como coronación de edificios.

e) En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos, comercial, en la parte correspondiente de fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos o descompongan la ordenación de la fachada.

f) Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a dos y medio (2,50) m., sobre la rasante de la calle o terreno.

g) En los muros linderos que queden al descubierto y cumplan en general las condiciones de las Ordenanzas, y en particular, las de su composición y decoración, pueden instalarse muestras sujetándose a las prescripciones establecidas para estas instalaciones en las fachadas.

h) Se separarán del eje de medianera una distancia mínima de treinta (30) cms.

8. Banderines:

Se entiende por banderines los anuncios perpendiculares al plano de fachada.

En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de dos y medio (2,50) m. Su saliente máximo será igual al fijado para los balcones. Podrán tener una altura máxima de noventa (90) cm. En las plantas de pisos, únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos, se separarán del eje de la medianera una distancia mínima de treinta (30) cm.

9. Protecciones:

Los balcones, ventanas, terrazas y escaleras estarán dotadas de barandillas o protecciones adecuadas que además de ofrecer seguridad en la instalación, no ofrezcan huecos peligrosos, cuando los antepechos sean de vidrio, éste deberá ser blindado o armado.



10. Señalización de fincas:

Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que corresponda en la vía en que esté situada, perfectamente visible durante el día y durante la noche.

11. Servidumbres urbanas:

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, los servicios técnicos municipales procurarán acortar las molestias y avisarán a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

12. Tendederos:

La instalación de tendederos en fachada tanto interior, como exterior, deberá quedar protegida de las vistas, mediante celosía fija o móvil, al menos en un cincuenta (50) % de la fachada correspondiente y un frente mínimo de uno sesenta (1,60) m.

13. Antepechos en terrazas:

Los antepechos, tendrán una altura mínima de uno veinte (1,20) m. por encima del punto pisable de mayor cota. Los antepechos de ventanas, terrazas, balcones, etc. que sean de vidrio, deberán tener algún otro tipo de protección adicional, o bien ser armados o blindados.

14. Salientes, entrantes y vuelos a patios particulares:

Los salientes, entrantes y vuelos consentidos en patios particulares guardarán las normas siguientes:

1º.- La cornisa o alero no excederá de quince centímetros.

2º.- Se consienten balcones, entrantes o galerías abiertas en toda la altura de la planta, en las condiciones establecidas en las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana (H.D./90. Art. 2.2.).

3.2.4 Supresión de las barreras arquitectónicas

1. Todos los locales de uso público (supermercados, garajes, espectáculos, comercios, etc.) dispondrán en sus elementos de uso común (accesos, servicios, etc.) de medidas suficientes que garanticen su uso y accesibilidad por minusválidos.

2. Asimismo, en todos los edificios cuyos programas incluyan ascensor, se deberán disponer en el portal o portales de acceso común, rampas y elementos suficientes que permitan accesibilidad por minusválidos.



3.2.5 Ascensores obligatorios

1. En todas las construcciones de nueva planta de uso residencial será obligatoria la instalación de ascensores cuando la altura entre la cota de acera a eje de portal y la cota de pavimento de la última planta supere los 10,75 metros.

2. En todos los casos es de aplicación lo dispuesto en la Legislación de Habitabilidad de la Comunidad Valenciana, sobre condiciones higiénico sanitarias en lo referente a la necesidad de ascensores.

3.2.6 Escaleras

1. En toda edificación de nueva planta que contenga dos o más locales independientes, ya se destinen éstos a viviendas o a otros usos, las escaleras que formen parte de los elementos comunes de la edificación han de cumplir las siguientes condiciones:

- Altura máxima de tabica = 18,5 cm.
- Anchura mínima de huella = 0,28 m.
- Longitud mínima de peldaño = 1,00 m.
- Ancho mínimo de escalera = 2,20 m.
(Entre paramentos y sin obstrucción por barras verticales o similares).
- Número de peldaños en un solo tramo (máximo) = 16 uds.
- Mesetas. Dimensión mínima
 - con puerta de acceso a locales = 1,20x2,20m
 - sin puerta de acceso = 1,00x1,00m
- Distancia mínima desde las puertas a las aristas de peldaño = 0,25 m.
- Escaleras curvas:
 - longitud mínima de peldaños = 1,20 m.
 - los peldaños tendrán como mínimo una línea de huella (sin contar vuelo) de 25 cms. medidos a 40 cms. de la línea interior del pasamanos.
- Altura mínima del pasamanos = 0,95 m.
(medidos en la vertical de la arista exterior de la huella).

Las medidas señaladas no son de aplicación a aquellas escaleras que dan acceso a una única vivienda unifamiliar, pero habrán de tener un ancho mínimo de meseta de 1,20 x 1 m.

- Las escaleras tendrán iluminación y ventilación directa al exterior (fachada o patio de dimensiones iguales al menos que las exigidas para la iluminación y ventilación de habitaciones vivideras de viviendas) en todas y cada una de las plantas (exceptuándose esta obligación en planta baja y semisótano o sótano) con un hueco de al menos 1 m².
- Se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital en aquellos casos en que la escalera no de servicio a más de cinco plantas (incluidas la baja así como sótanos y semisótanos). El lucernario habrá de tener una superficie de al menos 2/3 de la caja de escalera y ésta dispondrá de hueco central o lateral que habrá



de quedar libre en toda la altura de ella y en el que puede inscribirse un círculo de 1,10 m, de diámetro.

3.2.7 Prevención de incendios

Toda construcción de nueva planta habrá de cumplir con lo dispuesto en la NBE/CPI del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

3.2.8 Aparcamientos obligatorios.

1. Toda edificación de nueva planta está obligada a disponer de local destinado a aparcamiento que deberá de cumplir las condiciones particulares de diseño de los aparcamientos fijadas en el artículo 3.1 de las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana (H.D / 90).

2. Se exceptúan del cumplimiento de lo determinado en el anterior apartado.

- Las edificaciones situadas en zonas para las que las ordenanzas particulares indiquen lo contrario; las edificaciones en tipo de edificación cerrada cuya altura sea igual o inferior a tres plantas; o cuyo nº de viviendas sea inferior a 6. Las edificaciones cuyo acceso sea a través de una calle o espacio libre únicamente peatonal.
- Asimismo se exime de la reserva de aparcamiento obligatorio en aquellos edificios que ocupen un solar de superficie inferior a 250 m²., o que el rectángulo máximo inscribible en él tenga uno de sus lados inferior a 12 m.

3. El local de aparcamiento dispondrá de la superficie necesaria para alcanzar una dotación mínima de una plaza por vivienda y/o 100 m². de local independiente que contenga la edificación, con un máximo de superficie igual a la del solar.

4. En cuanto a la anchura del acceso se estará a lo dispuesto en el art. 3.1 de las H.D./90, si bien de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 2.14 de tales Normas de Habitabilidad, se preceptua que en solares de menos de 10 m. de fachada y que recaigan a calles de menos de 8 m. de anchura, la anchura del acceso deberá ser como mínimo de 3 m.

5. En aquellos solares que tengan una longitud de fachada igual o inferior a la exigida en cada caso por este Plan General, la anchura de las mesetas de entrada a la rampa de acceso al garaje deberá ser, en todo caso, como mínimo, de tres metros.

3.3 Condiciones generales de uso e higiene.

3.3.1 Uso de la edificación y del suelo.

Se clasifica en:

- Uso residencial
- Uso público
- Uso industrial y almacenes
- Uso de garaje



Uso residencial:

3.3.2 **Ámbito.**

1. Se incluyen en este uso los locales destinados a viviendas, temporales o permanentes, así como locales destinados a uso residencial que no sean hoteles de viajeros, fondas, casas de huéspedes y análogos.

2. Se excluyen asimismo de este uso las residencias de estudiantes, asilos, hogar de ancianos, conventos y análogos.

3.3.3 **Condiciones higiénico sanitarias. (Modificación puntual Nº 3 y Nº 25)**

1. Se estará a lo dispuesto en la Orden de 28 de junio de 1989 sobre Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en la Comunidad Valenciana (H.D. 90). Ahora bien, debe tenerse en cuenta que en lo referente a las dimensiones de los patios en edificios de una o dos viviendas por planta, de acuerdo con lo estipulado en el punto 3º del artículo 2.12 de tales normas, se establece que el diámetro mínimo de la circunferencia inscribible en dichos patios, en metros será: para los patios Tipo II, 0'25 h.; para los patios Tipo III, 0'20 h. y para los tipo IV, 0'15 h., con un valor mínimo en todo caso de tres metros en edificaciones plurifamiliares y dos metros en unifamiliares (h. altura del patio).

2. Sólo se permiten viviendas exteriores, entendiéndose como tales:

a) En edificación cerrada: las que tengan un frente de al menos cinco metros de fachada a vía pública (calle o plaza), espacio libre de uso público o patio abierto a fachada, así como calles o plazas de titularidad privada, cuyo uso sea público, sin existir trabas a esa utilización, que reúnan las siguientes características:

- Adecuadas para permitir las necesarias condiciones higiénico sanitarias en las viviendas; calles o plazas de nueva creación, no contempladas en el Plan General de Ordenación Urbana y provenientes de suelo b.4;

- abiertas en toda su extensión;

- con ancho mínimo que garantice una ordenación urbanística adecuada, sin que se desvirtúe la tipología prevista en el Plan General, mejorando las condiciones del entorno;

- en casco histórico, declarado bien de interés cultural, será preciso, para la apertura de la calle o plaza, previo informe favorable de los servicios de patrimonio de la Generalidad.

Los patios abiertos a fachada se permiten en todas las zonas de uso predominante residencial y que no se hallen incluidas en la relación de zonas afectadas por las ordenanzas particulares contempladas en el artículo 5.0.2. Su embocadura será igual o superior a 10 metros y su profundidad igual o menor a 3 veces la embocadura. Si para esta apertura se dejasen descubiertas medianeras o testeros, éstos se tratarán como fachadas o se ocultarán por una doble piel de manera que se garanticen las condiciones estéticas. En su caso las edificaciones, existente o futuras, recayentes a estos espacios, colindantes podrán abrir huecos recayentes a estos espacios, atendiendo igualmente a las debidas condiciones estéticas.



No obstante lo anterior, la obligación de fachada mínima establecida en los 5 m. No será de aplicación en el “Casco Histórico-Artístico” en el que por sus especiales circunstancias, se considera como fachada mínima exigible la que las viviendas posean en el momento de aprobación de estas Normas.

(Modificación puntual Nº 3 y Nº 25)

b) En edificación abierta. Las que tengan dicho frente a los espacios libres, de solar de tal forma que las luces rectas de dicho frente sean iguales o superiores a la altura con respecto a su nivel del paramento que tenga enfrente con un mínimo de 10 m. En el caso de enfrente a un lindero la construcción se exigirá que la distancia del frente en él sea de al menos 5 m. Si enfrenta la alineación oficial de calle o espacios libres no tendrá relevancia la separación a ella a estos efectos.

3. No se permite la situación de viviendas en sótanos ni semisótanos. A tal fin la altura mínima del pavimento de las viviendas sobre la rasante oficial que de al frente que las califica como exteriores en el caso de edificación cerrada, o de la rasante del terreno en contacto con las edificación en el caso de edificación abierta, en dicho mismo frente, ha de ser al menos de 0,30 m. sobre dicha rasante.

4. En el caso de viviendas que abran a patio abierto a fachada solo se consentirán viviendas situadas a un nivel de 0,30 m. sobre la rasante más alta de la línea oficial de calle a la que abra el patio.

5. Los patios a que recaigan habitaciones vivideras de viviendas, cumplirán las condiciones generales para ellos que exigen pudiéndolo hacer mancomunadamente entre patios que pertenezcan a edificios colindantes siempre que conste en escritura y se inscriba la afección en el Registro de la Propiedad.

6. A los efectos de determinar la altura de los patios, se estará a lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana (H.D./90) y sus Anexos.

7. Toda edificación de nueva planta que contenga dos o más locales destinados a vivienda, dispondrá en lugar adecuado a su función y recogida para el servicio correspondiente, un local para almacenaje de cubos de basura de los usuarios de las viviendas y con capacidad suficiente.

3.3.4 Viviendas para minusválidas.

Todos los proyectos de edificación de viviendas deberán justificar el cumplimiento de toda la normativa vigente en la materia.

Uso industrial y almacenes:

3.3.5 Clasificación.

1. En este artículo se establece la clasificación en base a sus características, no solamente de las industrias propiamente dichas sino, en general, de todas las instalaciones afectadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y



Peligrosas aprobado por Decreto 2414/1.961, así como almacenes y garajes. A todos los efectos y especialmente en los relativos a las características definitorias de estas actividades se considera supletorio de este Plan General el citado Reglamento.

2. Se establece la siguiente clasificación:

CATEGORÍA I. Actividades artesanales y de servicios.

CATEGORÍA II. Industrias pequeñas y servicios.

CATEGORÍA III. Industrias ligeras y medias.

CATEGORÍA IV. Industrias grandes y molestas.

CATEGORÍA V. Industrias insalubre, nocivas y peligrosas.

3.3.6 Características. (Modificación puntual N° 6)

Las características definitorias de cada una de las categorías enunciadas son las siguientes:

a) Categoría I. Actividades artesanales y de servicios.

Son aquellas actividades que no representan molestias para el uso residencial. Son de tipo individual o familiar generalmente.

b) Categoría II. Industrias pequeñas y servicios

Son aquellas actividades que no estando clasificadas en la categoría anterior son compatibles, en determinadas circunstancias, con el uso residencial.

- Se incluyen en esta categoría los garajes privados o públicos.
- No se producirá desprendimiento de gases, polvos y olores, molestos.

c) Categoría III. Industrias ligeras y medias.

Son actividades que presentan incomodidad para las viviendas colindantes, pero que pueden ser admitidas en zonas en las que la mezcla de usos ya existentes, no justifique una limitación más rigurosa.

d) Categoría IV. Industrias grandes y molestas.

Comprende este grupo la industria en general sin limitaciones de superficie y de potencia, ni características industriales, que constituyen una incomodidad por los ruidos o vibraciones que producen o por los humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión, etc. Se incluyen en esta categoría los garajes sin limitación son servicio de mantenimiento y carburantes, así como las gasolineras, entendidas éstas como establecimientos de venta al detall de carburantes derivados del petróleo y productos similares para vehículos automóviles, comprendiendo las pequeñas tiendas y/o cafeterías que suelen incluir estos establecimientos. (Modificación puntual N° 6)



e) Categoría V. Industrias insalubres, nocivas y peligrosas.

Comprende las actividades que dan lugar a desprendimiento o evacuación de productos que pueden resultar perjudiciales para la salud humana, o producir daños a las riquezas agrícola, forestal, pecuaria o piscícola, considerándose peligrosa aquella en que se manipulan o almacenan productos susceptibles de originar riesgos graves por explosiones, combustiones, radiaciones u otros de análoga importancia para las personas o bienes.

3.3.7 Situación de las industrias.

1. En las ordenanzas particulares de cada zona se determinan que categoría de industrias son toleradas en ella, así como en las Normas para cada tipo, categoría y clase de suelo.

2. Con carácter general sin perjuicio de lo anterior, con arreglo a la ubicación del local en que ejerce la actividad industrial, y en relación con las viviendas, se establecen las siguientes situaciones:

Situación 1ª.- En planta de piso de edificio de uso residencial predominante.

Situación 2ª.- En planta baja o inferior, de edificio residencial predominante.

Situación 3ª.- En interior de parcela o patio de manzana de áreas residenciales.

Situación 4ª.- En edificación exclusiva destinada a uso industrial.

Situación 5ª.- En manzana completa aislada para uso industrial.

Situación 6ª.- En zonas industriales.

Situación 7ª.- Aislada, en el medio rural.

3. En el siguiente cuadro se relacionan las posibilidades de ubicación de la industria con respecto a las diferentes situaciones definidas en el número anterior, así como el nivel máximo de ruidos, potencia máxima instalada, superficie construida de la industria o de los edificios destinados a almacenaje.



CUADRO N.U. - 1

Situación:	CATEGORÍA				
	I	II	III	IV	V
1ª. P. Pisos	10 CV 15 KW 10 dBA 500 m ² . No coches	NO	NO	NO	NO
2ª. P. baja	Se permite	25 CV 30 KW 35 dBA 1.000 m ² .	NO	NO	NO
3ª. Interior	Se permite	Se permite	50 CV 60 KW 35 dBA 2.000 m ² .	NO	NO
4ª. Edificio Exclusivo	Se permite	Se permite	Se permite	Sin límite Sin límite 35 dBA m ² . sin límite	NO
5ª. Manzana Aislada	Se permite	Se permite	Se permite	CV sin límite KW sin límite 45 dBA m ² . sin límite	NO
6ª. Zona Industrial	Se permite	Se permite	Se permite	CV sin límite KW sin límite 60 dBA Sup. Sin límite	NO
7ª. Medio rural	Se permite	Se permite	Se permite	Se permite	Sin límite

Las limitaciones de superficie y situación que se establezcan en este cuadro no son de aplicación a los garajes ni a los locales de uso comercial para venta al detall.

(Los ruidos expresados en decibelios en la escala A (dBA) se medirán en el eje de la calle contigua, perpendicularmente a la zona de máximos ruidos y en los locales o dependencias de los lados, arriba y/o abajo del local en que tiene lugar la actividad o industria).

4. En todo caso las normas de zona, o de tipo de suelo, pueden imponer condiciones a las industrias toleradas con respecto al anterior cuadro.

Uso público:

3.3.8 Clasificación.

Se definen como uso público los siguientes:

GRUPO RESIDENCIAL (RS)	<ol style="list-style-type: none">1. Pensiones y casa de huéspedes.2. Hoteles y Moteles.
GRUPO COMERCIAL (CO)	<ol style="list-style-type: none">1. Locales comerciales minoristas.2. Supermercados y cadenas comerciales.3. Grandes almacenes.4. Galerías de alimentación.5. Hipermercados.
GRUPO ESPECTÁCULOS (ESP)	<ol style="list-style-type: none">1. Discotecas, Salas de Baile y similares.2. Restaurantes y bares.3. Espectáculos deportivos.4. Cines y teatros.5. Gimnasios y clubs deportivos sin espectadores.

3.3.9 Situación.

Los usos públicos RS-2, CO-3, 4 y 5, ESP- 1,3,4, solo quedan prohibidos en las zonas 8, 5/2 y 2/1. En el resto del Suelo Urbano deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Aparcamientos: Deberán disponer de una superficie suficiente de aparcamientos para vehículos que deberá ser como mínimo igual a a la superficie ocupada por la edificación.
- Accesos: Deberán poder realizarse al menos por una calle de 10 m, de anchura como mínimo.
- Situación: Deberán estar siempre en edificios destinados exclusivamente a dicho uso.
- Para aquellos locales ya construidos se exime el cumplimiento de la anterior normativa.

3.4 Condiciones generales estéticas.

3.4.1 Adecuación al medio urbano.

Se estará a lo dispuesto en el art. 98 R.P.

3.4.2 Conservación del medio urbano.

1. En aplicación del art. 181,182, de la L.S. el Ayuntamiento ordenará, por motivos de interés estético, la ejecución de las obras de conservación y, en su caso, reforma de construcciones o espacios libres particulares en los siguientes casos:



1º: Fachadas y medianerías visibles desde la vía pública.

2º: Jardines o espacios libres particulares que sean visibles desde la vía pública.

2. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieran en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a fondos de la entidad que lo ordene, cuando lo rebasen para obtener mejoras de interés general.

3.4.3 Medianerías o paramentos descubiertos.

1. Todos los paramentos de esta naturaleza, aunque sean provisionales, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los propios de una fachada.

2. Se prohíbe la colocación, impresión y pintado de anuncios de propaganda en las medianerías, pero no los murales artísticos.

3.4.4 Cubiertas.

El tratamiento de la cubierta, así como el de las construcciones que sobre ella se levantan, deber ser consonante al de las fachadas de la edificación.

Se prohíbe expresamente el empleo de fibrocemento, plástico o chapa galvanizada sin lacar en cubiertas de edificios o patios de ellos, en suelo urbano de uso residencial.

3.4.5 Publicidad.

1. En el suelo urbano solo se permitirá la publicidad sobre bastidores, excepto cuando esté emplazada en solares vallados o en construcción, quedando expresamente prohibida la publicidad en vallas o tapias, en frentes de fachada y medianerías.

2. Se permitirá los anuncios de comercios y oficinas en toldos y marquesinas y en cubiertas, integrados adecuadamente en la composición del edificio.

3. Se prohíben la publicidad sobre edificios catalogados, o cuando afecte a entornos y paisajes de alto valor estético a juicio de la Corporación Municipal.

4. Será necesario la autorización municipal para la realización de publicidad visual o fónica en la vía pública. El Ayuntamiento podrá denegarla cuando se prevea la afección negativa sobre el medio ambiental, el entorno, el tránsito o sobre la tranquilidad del vecindario.



4 INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN

4.1 Licencias, Generalidades

4.1.1 Actos sujetos a licencia. (Modificación Nº 2. 40 Modificaciones puntuales)

1. Se estará a lo dispuesto en el art. 178 de la L.S.
2. Se precisará licencia asimismo para los siguientes actos:
 - a) Actividades extractivas de todo tipo.
 - b) Colocación de apeos y vallados, en todo tipo de suelo.
 - c) La instalación de vertederos.
 - d) Las canalizaciones para agua.
 - Se considerarán como obra mayor cuando su desarrollo sea superior a 500 mts., en otro caso, como obra menor.
 - La solicitud irá acompañada de los siguientes documentos.
 - Justificación del origen del agua y de su destino. La ausencia de este documento motivará la denegación de Licencia:
 - Definición técnica de las instalaciones, caudal, secciones, tipo de material, colocación, etc.
 - Si la canalización cruza caminos o vías públicas, se acompañará la autorización correspondiente.
 - e) Los Sondeos para captación de aguas: Se prohíben en las siguientes clases de Suelo = Urbano, Urbanizable Programado, Urbanizable No Programado Tipo A y en el No Urbanizable de Protección Paisajística. En casos excepcionales y por causa de utilidad pública podrán autorizarse la reposición de los existentes en Suelo Urbano.

En las clases de Suelo en que puede autorizarse, la intervención se considerará obra mayor y la solicitud de licencia irá acompañada de la siguiente documentación.

- Justificación de las autoridades administrativas necesarias.
- Estudio de influencia del Sondeo en el acuífero de la zona.
- Justificación fehaciente del destino de las aguas.
- Estudio de la influencia del destino de las aguas.

Será objeto de licencia de uso la puesta en marcha de sondeos ya ejecutados, así como las instalaciones.

- f) Tala de árboles en cualquier clase de suelo.

La solicitud irá acompañada de los siguientes documentos:

- Justificación de la necesidad de tala.
- Descripción de las especies afectadas y su número.
- Situación en que ha de quedar el resto del arbolado o masa forestal y reposición, en su caso, para no causar impacto negativo en el medio ambiente.
- Autorización del organismo forestal.



g) Apertura de caminos y cortafuegos.

h) Los embalses.

Tendrán consideración de obra mayor y las solicitudes irán acompañadas de la siguiente documentación:

- Justificación de la necesidad de su construcción y del fin a que se va a destinar, así como del abastecimiento que se proyecte.
 - Medidas de Seguridad, con garantías suficientes para que pueda ser autorizado.
- i) Las obras menores que se detallan más adelante en estas Normas Urbanísticas.
- j) Las instalaciones de líneas eléctricas, de comunicación y similares.
- k) Aquellos para los que así se exija en virtud de otras disposiciones generales.
- l) **Construcción e instalación de viviendas prefabricadas.**
(Modificación Nº 2. 40 Modificaciones puntuales)

4.1.2 Eficacia de las licencias.

a) Licencias de obras.

1. La licencia de obras tendrán una validez de seis meses contados a partir de la fecha de su notificación al solicitante.

2. Transcurrido el referido plazo sin que hubiera hecho uso de ella de forma adecuada a la envergadura de la obra que se pretendiera efectuar, o cuando comenzadas, fueran interrumpidas durante un plazo igual o superior al expresado, quedarán caducadas mediante declaración expresa de la Comisión de Gobierno, de oficio o a instancia de parte.

3. No obstante podrá prorrogarse este plazo si dentro del mismo, solicitase el interesado una prórroga y ésta fuese concedida, la cual no podrá exceder de un período de seis meses, sin que quepan nuevas prórrogas.

b) Licencias de apertura de establecimientos.

1. Caducarán las licencias de los establecimientos que no hayan procedido a la apertura después de transcurrido un plazo de seis meses desde que le fuere notificada su concesión al solicitante, así como la de aquellos otros que permanezcan cerrados durante un plazo igual.

2. Podrán concederse prórroga con los mismos requisitos que en el caso a) anterior.

c) Modificación de la licencia.

Cualquier modificación de la construcción o actividad concedida que se pretendiese efectuar durante el período de eficacia en ella, se solicitará sujetándose a los mismos requisitos y formalidades que la primitiva.



4.2 Urbanización

4.2.1 Solicitud de licencias.

1. Para la ejecución de obras de urbanización se requiere la previa licencia municipal de acuerdo con el art. 4.1.1 anterior.

2. La licencia se solicitará ante el Ayuntamiento y será, en su caso, concedida por éste, previo pago de los derechos correspondientes, una vez que haya sido aprobado definitivamente y publicada ésta en el Boletín Oficial correspondiente el Proyecto de Urbanización, caso de que sea exigible.

4.2.2 Documentación.

1. La solicitud se presentará acompañada del proyecto de obras, o en su caso del Proyecto de Urbanización.

2. Se presentarán tres ejemplares del Proyecto correspondiente suscritos por facultativo competente y visado por el Colegio Oficial que corresponda.

4.3 Obras en el medio urbano y rural

Obras de edificación:

4.3.1 Clasificación.

1. Se clasifican estas actividades en dos grupos:

- a) Obras menores.
- b) Obras mayores.

2. Constituyen las obras menores.

- Revoco o revestido de interiores.
- Pintado, blanqueado, revoco y revestido de medianeras y fachadas.
- Reparación y sustitución de solados y tabiques.
- Reparación y sustitución de instalaciones de edificaciones.
- Reparación de cubiertas y de forjados de madera.
- Sustitución de carpinterías.
- Construcción de balsas de riego de las siguientes dimensiones 4m. x 5m., 1,20 de profundidad, sobresaliendo 0,5 m. sobre la rasante.
- Instalaciones cercados de fincas y solares.
- Construcción de aljibes subterráneos para uso de la finca. Con una cabida de 18.000 L. con dimensiones 3x4x1,50 m³.
- En general, obras de pequeña entidad y las de consolidación y mejora de edificaciones, siempre que no afecten a la estructura y volumen del edificio.
- Ampliaciones de viviendas de hasta 25 m².

3. Constituyen las obras mayores.

- Vaciado de solares.
- Movimiento de tierras.



- Construcción de embalses de riego.
- Obras de nueva planta.
- Obras de ampliación.
- Obras de reforma que afecten al volumen general y estructura de edificios.
- Modificación de aspecto exterior de edificios (huecos, balcones).
- Demolición de edificaciones.
- Modificación de la estructura de edificaciones.
- Construcción de piscinas.
- Construcción de marquesinas.
- Demolición de inmuebles de más de 3 plantas.

4. Las relaciones anteriores tienen un carácter enunciativo y no limitativo y toda actividad deberá clasificarse en uno de los dos grupos en congruencia con su importancia, e inclusive, en casos especiales y justificadamente, actividades enunciadas en un grupo en las anteriores relaciones, podrá ser calificada en el otro, atendiendo a consideraciones tales como el tamaño de la misma y otras objetivas.

5. La solicitud de licencias de obra de las calificadas mayores se realizará mediante los siguientes documentos:

a) Instancia en modelo oficial.

b) El número de ejemplares necesarios de los proyectos técnicos que describen las obras para las que se solicita licencia. Este número será de dos ejemplares, más un ejemplar para cada uno de los diferentes organismos que hayan de informar el expediente. Los proyectos habrán de contener justificación suficiente del cumplimiento del presente Plan General, habrán de estar firmados por titulado/s competente/s y visado por el o los Colegios respectivos, y entre su contenido habrá de figurar presupuesto actualizado del coste de ejecución material de las obras, maquinarias e instalaciones a que se refieran, gastos generales, beneficio industrial y honorarios técnicos.

c) Oficios de direcciones facultativas de técnicos competentes legalmente autorizados, en el caso de que no figurase su acepto de la dirección en la propia instancia. En todo caso el oficio y en su caso la instancia, habrán de estar visados por el o los Colegios Oficiales respectivos.

4.3.2 Tramitación y requisitos.

1. La licencia para ejercer las actividades clasificadas en esta sección, se otorgará de acuerdo con lo previsto en la legislación de Régimen Local.

2. De conformidad con lo establecido en el art. 22 del Reglamento de Servicios de las Entidades Locales cuando, con arreglo a un proyecto presentado, la edificación de un inmueble que se destinará específicamente a establecimiento de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la autorización de la apertura, si fuera procedente, y siempre que se acredite que se han dado cumplimiento a los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor emanadas de la Admón. Central.



Obras en edificios “fuera de ordenación”:

4.3.3 Edificios y usos “fuera de ordenación”.

1. Reciben el nombre de edificaciones “fuera de ordenación” aquellas así calificadas en aplicación de lo dispuesto en el art. 60 L.S.

2. Análogamente aquellas instalaciones o usos de ellas, del suelo o de las edificaciones que resulten disconformes con el Plan, quedan calificadas como “fuera de ordenación”.

3. Esta podrá afectar a la totalidad o parte de la edificación, instalación o uso, de tal forma que la calificación de fuera de ordenación solo es aplicable a la parte que resulte disconforme.

4. Las edificaciones que estando ajustadas al P.G. en sus alineaciones, que superen las alturas permitidas por éste, se considerarán legales a todos los efectos en las alturas actuales; pero en caso de ruina o sustitución deberán adecuarse a las alturas que el Plan determine.

4.3.4 Obras en edificios y usos “fuera de ordenación”.

1. Se estará a lo dispuesto con carácter general en el art. 60, 61 de la L.S. y en las presentes Normas.

2. Para la consideración del plazo de 15 años a que hace referencia el precitado art. 60 de la L.S. se tendrán en cuenta los programas y planes de ejecución que existan formulados por la Administración Local, central y en su caso la autonómica, y en todo caso el Programa de Actuación del presente Plan General, así como cualquier otro programa que desarrolle este.

4.3.5 Régimen.

1. En las Transitorias de estas N.U. se pormenorizan los diferentes tipos de intervención que, en función de determinadas circunstancias y necesidades, se autorizan en las edificaciones “fuera de ordenación”.

2. En todo caso, la ejecución de actividades de construcción, demolición, reparación y análogos en este tipo de edificaciones e instalaciones, está sujeta a la intervención administrativa en los términos expresados en este mismo capítulo.

Licencias de apertura y funcionamiento de industrias y establecimientos:

4.3.6 Solicitud.

1. Se requerirá de licencia para el ejercicio de cualquier actividad en el término municipal, aún cuando estuvieran exentas de satisfacer los derechos correspondientes.

2. Los titulares de actividades están obligados a solicitar licencias, tanto para las de



nueva instalación, como para los traslados, ampliaciones o modificaciones que afectan a las tarifas o clases de contribuciones, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad o medidas correctoras aplicadas, de tal manera que la actividad en general, debe coincidir en todos sus términos con la licencia que posea. En los casos de cambio de nombre o titularidad, deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento, sin lo cual, quedarán sujetos los titulares a todas las responsabilidades que se derivasen de esta omisión.

4.3.7 Clasificación.

1. Se consideran inocuas las actividades en las que no cabe presumir que vayan a producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiental, ocasionar daños a bienes públicos o privados, ni entrañar riesgos para las personas.

2. Las actividades calificadas se diversifican en las dos clases siguientes:

a) Exentas de la fiscalización superior de la Comisión de Saneamiento:

Actividades o instalaciones de servicios que puedan resultar comprendidas en el art. 3º del Reglamento de Actividades Molestas, o en el Nomenclátor anexo al mismo.

b) Sujetas a supervisión de la Comisión de Saneamiento.

4.3.8 Documentación.

1. En las peticiones de licencia de apertura deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor emanadas de la Administración Autonómica o Central. Se formularán mediante la documentación que a continuación se indica:

- Para las inocuas:

a) Instancia, en modelo oficial en su caso.

b) Croquis de situación del local en que se ejercerá la actividad.

c) Recibo acreditativo del alta en la licencia fiscal.

d) Contrato de arrendamiento o escritura de propiedad del local donde se haya de ejercer la actividad.

e) Escritura de constitución de la sociedad cuando el titular no fuere persona física;
y

f) Fotocopia de las licencias de construcción, instalación y apertura de la actividad, si se hubiese ocupado con anterioridad el local.

- Para las calificadas:

a) Impreso de instancia en modelo oficial, en su caso, por triplicado.

b) Fotocopia de la licencia de construcción, de instalación y de apertura de la actividad, si se hubiere ocupado con anterioridad el local.



c) Certificado de dirección facultativa.

d) Tres ejemplares del proyecto, suscrito por facultativo competente legalmente autorizado, integrado por los siguientes documentos:

- Memoria del proyecto, que habrá de comprender una descripción detallada de la actividad, proceso de fabricación y materias que utilizarán; su posible repercusión sobre la inocuidad ambiental y los sistemas correctores que se pretenden emplear, expresando su grado de eficacia y garantía de seguridad.
- Juego de planos integrados por los de plantas y secciones acotados a escalas 1:50, 1:100 ó 1:200 y los detalles a escala de 1:20 ó 1:10. Deberá constar, en todo caso, un croquis de situación.
- Presupuesto, en el que se incluirá un capítulo de maquinaria, con relación valorada, a precios actuales del mercado, y de instalaciones, con valoración a los precios vigentes.

2. La documentación suscrita por técnicos legalmente autorizados deberá venir visada por el Colegio Oficial correspondiente.

3. Las solicitudes de licencias por cambios de nombre, sin que exista variación en la actividad, ni en el local, se efectuarán en modelo oficial correspondiente, incluyendo en la documentación la licencia de apertura del antecesor y el recibo acreditativo de la baja de aquel en la licencia fiscal. En este caso no será necesario la presentación de proyecto alguno.

4. Las solicitudes de licencia de ampliaciones, reformas o modificaciones que afecte a las tarifas de contribución; a los locales ocupados; a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad y medidas aplicadas se efectuarán utilizando el modelo oficial correspondiente, como si fueran de nueva instalación, acompañadas de la licencia o licencias concedidas, y en su caso, de proyecto suscrito por facultativo competente legalmente autorizado, en el que se refleje con detalle las variaciones que se solicitan.

5. Los titulares no darán comienzo a la instalación solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia, ni podrán iniciar su funcionamiento hasta tanto no se hayan comprobado la instalación por los técnicos municipales.



5 ORDENANZAS PARTICULARES

5.0.1 Sectores y zonas de Ordenanzas en suelo urbano. (Modificación N° 2. 40 Modificaciones puntuales y Modificación puntual N° 7)

El Suelo Urbano calificado como Suelo edificable según estas Normas, delimitado por el P.G.M.O., se divide en sectores y éstos, a su vez, en zonas. Estos sectores y zonas son los siguientes, y su delimitación está grafiada en los planos de ordenación.

SECTOR 1: Zona 1/1.

SECTOR 2: Zona 2/1.

SECTOR 3: Zona 3/1 y 3/2.

SECTOR 4: Zona 4/1, 4/2 y 4/3.

SECTOR 5: Zona 5/1, 5/2 y 5/3.

SECTOR 6: Zona 6/1.

SECTOR 7: Zona 7/1, 7/2, 7/3, 7/4 y 7/5. *(Modificación puntual N° 2)*

SECTOR 8: Zona 8/1, 8/2, 8/3 y 8/4. *(Modificación puntual N° 7)*

SECTOR 9: Zona 9/1, 9/2, 9/3, 9/4 y 9/5.

SECTOR 10: Zona 10/1, 10/2, 10/3, 10/4 y 10/5. *(Modificación puntual N° 2)*

SECTOR 11: Zona 11/1, 11/2 y 11/3.

SECTOR 12: Zona 12/1.

SECTOR 13: Zona 13/1.

SECTOR 14: Zona 14/1 y 14/2.

SECTOR 15: Zona 15/1 y 15/2.

SECTOR 16: Zona 16/1.

SECTOR 17: Zona 17/1 y 17/2.

SECTOR 18: Zona 18/1.

SECTOR 19: Zona 19/1 y 19/2.

SECTOR 20: Zona 20/1 y 20/2.

SECTOR 21: Zona 21/1 y 21/2.

SECTOR 22: Zona 22/1 y 22/2.

SECTOR 23 (1ª Fase): Zona 23/1.

5.0.2 Ordenanzas particulares. (Modificación N° 2. 40 Modificaciones puntuales)

1. En el cuadro N.U.-2 se resumen las características de los aprovechamientos permitidos para cada sector o zona referentes a la tipología de edificación, edificabilidad máxima, parcela mínima, altura máxima y mínima de la edificación, usos permitidos, prohibidos, categorías toleradas de uso industrial, etc., y que según lo determinado por el art. 2.5.4 y concordantes de estas N.U. son de aplicación para el suelo calificado como suelo b.4 (terrenos destinados a edificación privada y/o pública).



2. El suelo destinado a dotaciones de promoción privada en suelo urbano, según las determinaciones de la ordenación prevista en este P.G.M.O. se regirá, en lo que respecta a las condiciones de volumen como suelo b.4, con la condición de que no caben otros usos que los de la dotación correspondiente.

3. En suelo b.3, es decir, el destinado a la implantación de Sistemas Generales o Locales de equipamiento comunitario de uso y dominio público, la normativa aplicable es:

1. Tipo de edificación. En línea o abierta según la naturaleza y necesidades de la construcción, permitiendo en la fachada al vial fundamental, retranqueos, patios abiertos a fachada, pequeñas rectificaciones de alineaciones, etc.
2. Edificabilidad. Nula, los equipamientos no consumen volumen edificable.
3. Solar edificable. En calificado, pudiendo ocuparse totalmente o en parte, según lo antedicho en 1.
4. Altura máxima de edificación.
 - a) Número máximo de plantas en Suelo Urbano. El correspondiente a la zona en que se ubica el sistema de equipamientos más dos plantas. En otros tipos de suelo. Tres plantas.
 - b) Altura máxima de cornisa. Libre.
5. Altura mínima de edificación. Libre.
6. Vuelos. Libres, debiendo retranquearse en su encuentro con los predios colindantes una longitud igual a la profundidad del mismo, salvo acuerdo expreso con ellos. En todos los casos de altura mínima sobre rasante será fijada por el Ayuntamiento en función con la intensidad del tráfico circundantes, no pudiendo de ningún modo ser ésta inferior a dos metros.
7. Las anteriores especificaciones regirán sin perjuicio de las aplicables en cada caso en función con las legislación recayente sobre el edificio o construcción, Normas básicas, Reglamento de Policía de Espectáculos, etc., y en defecto de ambas, las necesarias para garantizar el correcto funcionamiento del mismo.

4. A continuación se detallan las ordenanzas de aplicación a cada zona y/o sector del suelo urbano, con carácter complementario de lo señalado en el cuadro.

A. Zonas: 2/1, 5/2, 7/1, 8/1, 8/2, 10/2 y 10/5. *(Modificación puntual N° 2)*

- A.1. Las edificaciones habrán de adaptarse a la tipología tradicional de edificación que predomina en la zona, pudiendo denegarse cualquier solicitud de licencia de obras, ya sean mayores o menores, por motivos ambientales y de estética urbana debidamente razonados de acuerdo con lo previsto en el art. 73 de la Ley L.S. y normas de aplicación directa del Reglamento de Planeamiento (art. 98), que han de considerarse a todos los efectos aquí reproducidos.



- A.2. Las cubiertas, serán de teja árabe o plana según el entorno con aleros vistos y con pendiente máxima del 50%. La superficie máxima permitida para terrazas, no visibles al exterior, es del 30% de la cubierta. Se prohíben expresamente las cubiertas de pizarra, fibrocemento, chapa, aluminio y plástico, mortero de cemento e inclusive cerámica que no sea del tipo indicado. Se prohíben las pérgolas y elementos decorativos análogos. Los casetones de escaleras habrán de englobarse en la cubierta.
- A. 3. La composición de fachada deberá de hacerse de forma que la escala de las nuevas construcciones o de la reforma de las existentes se adecúen a la escala existente actual.
- A. 4. No se permiten vuelos cerrados, sino tan solo balcones con antepecho de cerrajería, con un vuelo máximo de 0,40 m, individualizados y con solución de continuidad entre ellos y con una longitud máxima cada uno de 1,50 m.
- A.5. El uso industrial tan solo se permite en planta baja e inferiores.
- A.6. La altura del techo de planta baja será de 3,00 mts., máxima desde la rasante, admitiéndose los balcones desde esta altura.
- A.7. En el conjunto Histórico-Artístico, cuya delimitación se corresponde con el sector 8/2, se aplicará las siguientes ordenanzas:
1. Las alineaciones existentes son obligatorias conservándose en su totalidad.
 2. Se prohíben los chaflanes y los cuerpos volados de fábrica.
 3. La cubierta será de teja, al menos en un 70 % de su superficie y tendrá una pendiente entre el 20% y el 30%. Las azoteas planas sólo podrán hacerse en su interior, es decir, no visibles desde el exterior. No se admiten antepechos visibles desde el exterior siendo obligatorio que queden vistas las cornisas o aleros.
 4. Se prohíben los siguientes materiales en las fachadas: ladrillo cara vista, elementos cerámicos, mármoles y piedra pulida.
Y se admiten los siguientes: enfoscados en colores blancos, tierras, marñiles, magros, etc., las piedras y granitos no pulidos y el hormigón visto.
 5. La ejecución de cualquier tipo de obra que pueda afectar al subsuelo de los terrenos comprendidos en el conjunto histórico-artístico, exige previamente la presentación de un informe arqueológico, sin el cual no podrán ejecutarse las obras proyectadas.
- A.8. En sector 10/5 se admiten vuelos cerrados con un máximo del 10% del ancho de la calle ó 1,5 mts; altura máxima planta baja de 3,60 mts. En sector 10/2, altura máxima planta baja de 3,60 mts.; vuelo abierto en forma de balcón de



0,50 mts. máximos de profundidad y sin limitación de longitud es admisible. Para el resto de prescripciones en estos sectores se estará a lo dispuesto en este artículo. *(Modificación Nº 2. 40 modificaciones puntuales)*

B. Zonas: 18, 19 y 20.

B.1. La altura máxima de edificación será de 12 m de altura de cornisa (contados del techo de la planta superior o arranque de cerchas o cuchillas).

Podrán sobrepasar esta altura aquellas instalaciones que por su función así lo requieran justificadamente.

B.2. En el sector 20/1, los usos admitidos son los industriales (reparación de automóviles, concesionarios de éstos y similares), así como terciarios de servicios relacionados con la carretera (cafetería hospedaje, exposiciones y análogos).

Se establece la limitación del 50% como ocupación máxima de la parcela, no declarándose fuera de ordenación las edificaciones ya existentes que excedan dicha ocupación y se admitirán en ellas las obras de remodelación y reforma. En los demás casos se admiten las obras de nueva planta y ampliación hasta el límite consignado.

C. Zonas: 23/1.

C.1. - Deberá construirse la Estación Depuradora.

- Deberán efectuarse las cesiones y urbanización de las zonas verdes y demás espacios públicos.

- Deberá garantizarse el suministro de agua potable.

5.0.3 Protección del patrimonio Arquitectónico y Urbanístico.

1. A los efectos de proteger, en mayor o menor medida, edificaciones ambientales y elementos que por su valor son merecedores de ello, y en relación al Catálogo Incorporado a este Plan se establecen los siguientes niveles de protección:

a) Niveles de protección.

Nivel I.: Protección INTEGRAL.

Incluye edificios especialmente singulares con interés destacado y con la característica de no ser reproducibles. Este nivel protege la totalidad del elemento.

(Modificación Nº 2. 40 Modificaciones puntuales)

Nivel II.: Protección GENERAL.

Incluye edificios singulares por sus características especiales respecto a la representatividad histórica, situación en la trama urbana, cualidades arquitectónicas, o relación con el entorno.



Este nivel protege el elemento en su conjunto, permitiendo actuaciones sobre él, que no alteren aquellas características por las que ha merecido la protección.

Nivel III. : Protección PARCIAL.

Incluye edificios con interés ambiental y que poseen elementos destacados en su composición susceptibles de proteger.

La protección afecta a elementos arquitectónicos singulares y a su conexión coherente con el edificio a que pertenecen. Los elementos más frecuentes son la fachada representativa (F), zaguán (Z), escalera (E) y tipología (T).

Nivel IV. : Protección AMBIENTAL.

Incluye a aquellos edificios o conjunto de edificios que constituyen un ambiente representativo vinculado directamente a la historia de Villena.

Protege el carácter de conjunto y actúa como elemento integrador de nuevas actuaciones.

Nivel V. : Protección DOCUMENTAL.

Incluye a aquellos edificios que poseen cierto interés arquitectónico o histórico, con situación aislada, dispersa o en contextos no adecuados.

Este nivel protege la conservación documental del edificio, al objeto de su inclusión en el archivo histórico de Villena.

b) Definición de actuaciones.

1.- Conservación.- Incluye obras normales de reparación mantenimiento o conservación de los edificios, necesarias para satisfacer la obligación de los propietarios de mantenerlos en condiciones de uso, salubridad y ornato (Arts. 181 y 182 Ley Suelo, Arts. 10 y 11 Reglto. de Disciplina).

Estas obras no afectarán las características básicas, tanto estructurales, compositivas o distributivas, de la edificación.

2.- Consolidación.- Incluye obras destinadas al mantenimiento y refuerzo de elementos estructurales. La consolidación debe procurar el mantenimiento de la forma de trabajo original de los elementos estructurales aún cuando se requiere su sustitución o complementación por otros actuales, correctamente integrables.

3.- Restauración.- Incluye, además de las obras de los tipos anteriores, las tendentes a reproducir las condiciones originales del edificio o parte del mismo, compatibilizando las distintas actuaciones históricas que sobre él se hayan realizado y suprimiendo los elementos perturbadores (añadidos sin valor) que impidan su correcta lectura.



4.- Rehabilitación.- Incluye, además de las obras de los tipos anteriores que requieren sus partes significativas, las tendentes a la adecuación y mejora del edificio para usos actuales que le sean compatibles. Deberá garantizarse el mantenimiento del esquema tipológico característico del edificio (tanto estructural como distributivo) de su definición volumétrica (alineaciones exteriores y cubierta), de sus fachadas representativas y de sus detalles ornamentales. Así pues, serán permitidas redistribuciones interiores, aperturas de comunicación verticales, modificación de huecos interiores, etc., justificables por la adecuación de usos y compatibles con las condiciones protectoras antes expresadas.

5.- Reestructuración.- Incluye todo tipo de obras que no supongan merma de los elementos catalogados protegidos específicamente, siempre y cuando garanticen la integración coherente y la satisfacción de las servidumbres tipológicas que estos puedan imponer. Así por ejemplo, la protección de fachadas permite la demolición y reedificación generalizada del interior, siempre que se mantenga la correspondencia de huecos con espacios interiores, el engarce de forjados y que le es propio al menos en la primera crujía y la envolvente de cubiertas que corresponda originalmente al edificio (aún cuando fueran sustituidas en la operación).

6. - Renovación.- Conjunto de actuaciones tendentes a sustituir el edificio completo por otro de nueva planta.

c) Obras permitidas en cada nivel de protección.

Cada nivel de protección implica unos grados de intervención permisibles que se resumen en el cuadro siguiente:

ACTUACIONES PERMITIDAS SEGÚN NIVELES DE PROTECCIÓN

I. Protección INTEGRAL	II. Protección GENERAL	III. Protección PARCIAL	IV. Protección AMBIENTAL	V. Protección DOCUMENTAL
1. Conservación	1. Conservación	1. Conservación	1. Conservación	1. Conservación
2. Consolidación	2. Consolidación	2. Consolidación	2. Consolidación	2. Consolidación
3. Restauración	3. Restauración	3. Restauración	3. Restauración	3. Restauración
	4. Rehabilitación	4. Rehabilitación	4. Rehabilitación	4. Rehabilitación
		5. Reestructuración	5. Reestructuración	5. Reestructuración
			6. Renovación	6. Renovación

Las actuaciones de Reestructuración o Renovación sobre elementos o edificios protegidos, exigen la presentación junto a la solicitud de licencia de derribo, del Proyecto de Conservación Documental correspondiente, con el contenido y demás características que establecerá el Ayuntamiento. En tanto el Ayuntamiento no lo establezca provisionalmente se aplicará la siguiente:

- Planos DIN-A-4 escala 1/100 y gráfica de todas la plantas, cubierta, fachada y secciones.



- Fotografías 18x24 en color de cada fachada y general del edificio.
- Fotos del interior del edificio, obligatoriamente la escalera, artesonados, y demás elementos y detalles de interés.
- Memoria explicativa, descriptiva y constructiva con la aportación de datos relativos al edificio.

Las actuaciones de Renovación sobre elementos o edificios con Protección Ambiental, o integrados en conjuntos con este nivel de protección, exigen la presentación junto a la solicitud de licencia de obra de nueva planta, del Estudio de Integración Ambiental, documento que se incluirá como anexo al del proyecto de edificación con el contenido y demás características que establecerá el Ayuntamiento. En tanto no lo establezca el Ayuntamiento, con carácter provisional, se requerirá la siguiente documentación:

- Montaje a color del edificio que se proyecta con el entorno inmediato.
- Memoria Justificativa de la solución adoptada y detalle de materiales y técnicas a emplear.

6 NORMAS FINALES

6.0.1 Relación con otras disposiciones. (Modificación Nº 2. 40 Modificaciones puntuales)

1. En todo aquello que no se determine expresamente en este Plan General, será de aplicación lo previsto en las disposiciones generales vigentes, es especial L.S. y Reglamentos para su desarrollo.

2. En ningún caso serán de aplicación complementaria de las presentes N.U. las determinaciones contenidas en las N.U. de las C.C. y S.S. del Planeamiento local de los municipios de la provincia de Alicante, aprobados por O.M. de 26-12-77 (B.O.E. 6-2-78).

(Modificación Nº 2. 40 Modificaciones puntuales)

7 NORMAS TRANSITORIAS

7.0.1 Obras en edificaciones “fuera de ordenación”. (Modificación Nº 2. 40 Modificaciones puntuales)

1. En desarrollo de lo previsto en el art. 19.3 del R.P. se establece el siguiente régimen transitorio:

a) Edificaciones emplazadas en Suelo No Urbanizable.

a.1 Las limitaciones propias contenidas en estas Normas no comportan la declaración de edificio fuera de ordenación para las edificaciones o instalaciones existentes, por lo que podrán realizarse en ellas las obras de reparación, mantenimiento o reforma necesarias. Para el caso de instalaciones industriales o



comerciales existentes a la entrada en vigor del Plan, se permiten autorizaciones de cambios de titularidad de las instalaciones o cambio de actividad dentro del mismo uso existente; para ampliaciones o incrementos de capacidad o volumen, se estará a lo dispuesto en el apartado a.3 de este artículo. Todo ello sin perjuicio de la aplicación de la Ley 4/92, de 5 de junio, de la Generalidad Valenciana, del Suelo No Urbanizable.

a.2 Si la edificación es de uso agropecuario, se permiten ampliaciones según lo previsto en las normas del Suelo No Urbanizable o Urbanizable No Programado. Si se trata de edificación destinada a vivienda en Suelo No Urbanizable o Urbanizable No Programado no se permiten las ampliaciones de las mismas cuando ello suponga un agravamiento de las circunstancias que han motivado que dicho edificio quede en situación de “fuera de ordenación”.

(Modificación Nº 2. 40 modificaciones puntuales)

a.3 Si la edificación es de uso industrial, se estará al régimen previsto en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 4/92.

a.4 Se exceptúan del régimen de tolerancia las edificaciones situadas en suelo no urbanizable de protección de los sistemas generales y en el de protección paisajística.

b) Edificaciones emplazadas en Suelo Urbanizable No Programado.

b.1 Suelo Urbanizable No Programado tipo B: Se estará al mismo régimen previsto para el Suelo No Urbanizable, en el apartado anterior.

b.2 Suelo Urbanizable No Programado tipo A: Se estará al mismo régimen previsto para el Suelo Urbanizable Programado en el apartado siguiente de este artículo.

c) Edificaciones emplazadas en Suelo Urbanizable Programado.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 60 de la L.S., sin tolerancia de ningún tipo cualquiera que sea su uso.

d) Edificaciones emplazadas en Suelo Urbano.

d.1 Si la declaración de edificio fuera de ordenación es a consecuencia del incumplimiento por exceso o por defecto de los parámetros determinados por el Plan relativos a la altura máxima, número de plantas, ocupación máxima, o retranqueos, se autorizarán las obras de reforma, reparación, consolidación de la edificación, especialmente de aquellas que acerquen la edificación a los criterios técnicos del Plan.

d.2 En el área del suelo urbano expresamente delimitada en la que existen edificaciones disconformes con las disposiciones de este Plan General por



defecto de alturas, se establece un régimen transitorio, consistente en permitir en ellas aquellas obras de reforma, elevación o consolidación, especialmente en aquellos casos en que se acerque la edificación a los criterios técnicos del Plan.

d.3 Aquellas edificaciones ajustadas al P.G. en sus alineaciones pero que superen el número máximo de alturas permitidas para la zona por este P.G., se considerarán legales a todos los efectos con sus actuales alturas, pero en caso de ruina o sustitución deberán adecuarse a las alturas que en el Plan se determinan.

Sobre las cubiertas de estos edificios podrán en todo caso efectuarse construcciones destinadas exclusivamente al fin de trasteros, que necesariamente deberán adaptarse a las siguientes características:

- Superficie máxima/vivienda: 12,00 m².
- Cubierta:
 - Proscrita la chapa galvanizada, el fibrocemento, el zinc, el aluminio anodizado en su color y en general cualquier material que desdiga del entorno urbano.
 - Pendiente mínima: 30%
- Altura máxima de cumbre: 2,40 m.

d.4 El resto de edificaciones no incluidas en los apartados anteriores que resulten disconformes por incumplimiento de alineaciones oficiales y otras circunstancias de índole semejante, serán consideradas como “fuera de ordenación”, no pudiendo ser objeto de obras mayores, sino únicamente de conservación, estando sometidas al régimen previsto en los artículos 60 y 61 de la L.S.

d.5 En todo caso no se autorizarán modificaciones del uso de las edificaciones, que no sean a usos autorizados por el Plan.

(Modificación Nº 2. 40 Modificaciones puntuales)



Con esto se da por terminadas las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Villena.

El texto original fue elaborado en mayo de 1990 por el equipo redactor:

Andrés Castrillo López.
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Urbanista A.I.U.
Director de "Prodein-Urnamismo".

Y ha sido refundido por el M.I. Ayuntamiento de Villena en,

Villena, noviembre de 2019



ANEXO 1. RELACIÓN DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.

- El Cantalar.
- Cabezo de la Escoba.
- Los Pedrazales.
- El Peñón de la Zorra.
- El Puntal.
- Cabezo del Padre.
- Cuevas de las Lechuzas.
- Las Peñicas.
- Cabezo Redondo.
- Yacimiento de las Virtudes
- La Tejera.
- El Caracol.
- Cabezos de Valera.
- Yacimientos en Sierra Castelar.
- Rincón del Moro.
- Castillo de Salvatierra.
- Peñón de los Mosquitos.
- El Palomar.
- Altos de Zafra.
- Pinar de Tarruella.
- Zaricejo.
- Casas del Campo.
- Casa de Nazario.
- La Macolla.
- Cueva Occidental de Salvatierra.
- Cueva del Molino.
- Cabezo de Hiedra.
- Cueva Negra.
- Yacimientos del Morrón.
- La Cueva del Cochino.
- Casas de Lara.
- La Lagunilla.
- Covachas del Alto.
- Barranco del Tuerto.
- Cabezos de la Virgen.
- Polovar.
- El Paso Alto.
- Terlinques.
- La Huesa Tacaña.
- Cabezo Largo.
- Yacimientos en Picachos de Cabrera.
- Cueva del Lagrimal.
- Cueva Oriental de Salvatierra.



ANEXO 2. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

a) Introducción

La implantación de una buena infraestructura es uno de los primeros pasos para conseguir un desarrollo urbano económico con una mínima calidad.

La poca atención que en general se da en los desarrollos de carácter privado a la infraestructura se debe, entre otras razones, a que su calidad no es inmediatamente perceptible por los consumidores o usuarios y que su coste de mantenimiento o reparación no repercute sobre los promotores, sino sobre los propios usuarios o sobre el Ayuntamiento.

Cuando las iniciativas particulares se adelantaran a dichos programas, construirán a su cargo los elementos de infraestructura general necesarios para los desarrollos que se propongan.

b) Red viaria

1) Para desarrollos industriales:

- Vías principales: 25 m.
- Vías secundarias: 16 m.
- Radios de giro:

Encuentros:

VP con VP = 16 m. en bordillo
VP con VS = 16 m. en bordillo
VS con Vs = 12 m. en bordillo

2) Para desarrollos residenciales:

- Vías principales = 25 m.
- Vía secundaria doble sentido = 16 m.
- Vía secundaria único sentido = 12 m.
- Radios de giro:

Encuentros:

VP con VP = 10 m. en bordillo
VP con VS = 10 m. en bordillo
VS con VS = 6 m. en bordillo

c) Coordinación de los distintos servicios

Existe una presión cada vez mayor por llevar a cabo en forma coordinada la instalación de las distintas redes y servicios, especialmente las de carácter subterráneo.



Tres desarrollos principales han ayudado a esto: primero, la proliferación de nuevos tipos de ordenación, especialmente en las áreas residenciales, que han acabado con la disciplina que los antiguos planes de alineaciones y desarrollos en manzanas cerradas suministraban al conjunto y cada uno de los servicios; segundo, el uso cada vez mayor de sistemas parcial o totalmente industrializados o simplemente racionalizados, con una velocidad de construcción que pone en crisis los sistemas tradicionales de instalación y conexión de los servicios públicos. Las obras de instalación deben hacerse de forma que no entorpezcan la construcción y permitan el acabado de la pavimentación y de la jardinería en los plazos adecuados; tercera, el uso también cada vez mayor de medios y maquinaria de construcción puede afectar a la instalación de los servicios: cuando las excavaciones se hacen a máquina las instalaciones adyacentes se ponen en mayor riesgo que cuando se hacen a manos, y es casi imposible utilizar procedimientos mecanizados cuando las instalaciones se han hecho una por una en distintas zanjas; con la utilización de maquinaria de excavación y elevación se somete al suelo a cargas excesivas, que pueden repercutir en la rotura o deterioro de las instalaciones subterráneas dispersas.

Se entiende como coordinación de la infraestructura, el establecimiento de las adecuadas relaciones entre las obras de los distintos servicios. Para conseguir tal relación, se requiere un planteamiento objetivo del programa por parte de los proyectistas, constructores, concesionarios y Ayuntamientos.

Se adelantan las siguientes recomendaciones al respecto:

- 1) Establecer un sistema de recorridos para maquinaria móvil, deliberadamente distinta al de los servicios, para evitar dañarlos.
- 2) Fomentar la utilización de la zanja común para todos los servicios compatibles. Sin duda, esto exigirá de un gran esfuerzo de negociación entre los distintos agentes.
- 3) Separar definitivamente de esta zanja común, las redes de saneamiento y drenaje, puesto que éstas exigen excavación más profunda y el recorrido más económico para su flujo de gravedad.
- 4) La asignación de las obras de infraestructura a empresas, a equipos municipales o mixtas calificadas y especializadas en este tipo de construcción.

Se determinan a continuación Normas técnicas que han de satisfacer las obras de urbanización para nuevos desarrollos teniendo el carácter de estándar recomendado en el actual suelo urbano.

d) Abastecimiento y distribución de agua potable

- 1) El abastecimiento de todos los desarrollos debe hacerse a través de la red de distribución municipal. En los casos excepcionales en que no fuera así, se procederá a la justificación del abastecimiento (forma de captación, emplazamiento, aforos y análisis de las aguas).
- 2) Debe existir la presión necesaria para todos los polígonos. Se considera que un



edificio tiene presión necesaria, cuando por encima de la última planta útil, existe por lo menos una columna de agua de 5 metros como mínimo. Se considera que un polígono está provisto de la presión necesaria cuando en cualquier punto de él un edificio de seis plantas (3 metros por planta) tenga la presión necesaria.

Cuando los casos excepcionales, en que por falta de presión en la red sea requisito indispensable la instalación de depósitos neumáticos inferiores, de importancia, se exigirá un tanque inferior de succión para evitar la caída vertical de presión en la red cercana, al entrar en funcionamiento el grupo motobomba.

- 3) Debe de preverse un consumo medio de 200 litros por habitante y día. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 2,5. En zonas de vivienda debe preverse un hidrante de 100 milímetros de modelo adoptado por el Ayuntamiento, por cada 12 Ha.
- 4) En otras zonas debe ser instalado igual tipo de hidrante en la proporción mínima de uno por cada 4 Ha.
- 5) Los hidrantes deben situarse en lugares fácilmente accesibles y debidamente señalizados.
- 6) Se establecerán en todas las zonas de parques y jardines, espacios libres, paseos, plazas, calles, etc., las instalaciones suficientes para un consumo mínimo diario de 20 metros cúbicos por Ha. Las bocas de riego serán de los mismos materiales y modelos adoptados por el Ayuntamiento, conectadas a redes independientes de fundición de 0,070 metros derivadas de la red general, con sus correspondientes llaves de paso. La distancia entre las bocas de riego se justificará con el arreglo a la presión de la red, de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio sin cubrir.
- 7) La sección mínima de conducción será de 50 mm. de \varnothing interior.

e) Evacuación de aguas y saneamiento

- 1) Las secciones mínimas de alcantarillado serán de 0,30 metros de diámetro.
- 2) Las pendientes mínima en los ramales serán de un 0,3%, debiéndose determinar, según los casos, para que las velocidades no desciendan de los 0,5 metros por segundo. En los ramales que sirven a un número pequeño de viviendas y para garantizar la velocidad mínima de arrastre, las pendientes serán las restrictivas de acuerdo con el siguiente cuadro.

	Número de viviendas servidas por el ramal						
	1	2	3	4	5	10	20
% mínimo de pendiente	1,4	1,1	0,25	0,75	0,7	0,5	0,4

Caso de no alcanzarse estas pendientes se dispondrán cámaras de descarga en la cabecera del ramal.

- 3) En las canalizaciones tubulares no se admitirán diámetros superiores a los 0,60 metros, a no ser que se trate de obras especiales de aliviaderos o sifones y, en



este caso, se preverán pozos de limpieza a la entrada y la salida de la obra especial correspondiente. En el resto del alcantarillado tubular se dispondrán pozos de visita o registro a distancias comprendidas entre 30 y 50 metros.

- 4) En las cabeceras de las alcantarillas que sirvan a varios edificios, se dispondrán cámaras de descarga para la limpieza, cuya capacidad será de 0,5 metros cúbicos, para las alcantarillas de 0,30 metros, y de un metro cúbico, como mínimo, para las restantes.
- 5) Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán, como caudales de aguas negras, el medio y el máximo previstos para el abastecimiento de agua. Para los caudales de aguas de lluvia se partirá de una precipitación de 160 litros por segundo y hectárea, si la superficie de la cuenca recogida no excede de las 20 Ha. Si la superficie excede de las 20 Ha. se calcularán los caudales máximos procedentes de lluvias, con probabilidad de repetición cada dos años, si las pendientes del terreno son apreciables, y de cada cinco años si las pendientes del terreno son muy pequeñas, teniendo en cuenta en ambos casos el retardo y acumulación de caudales. Se podrán tomar como curvas aproximadas de intensidades máximas de lluvia las correspondientes a la fórmula $I = 260 n^{0.42} : t^{0.82}$, donde n es el número de años de probabilidad de repetición y t el tiempo en minutos de duración de la lluvia e I su intensidad en litros por segundo y Ha.
- 6) En todos los casos, a los caudales obtenidos según los métodos expuestos, se les aplicarán los coeficientes de escorrentía cuyos valores mínimos serán los siguientes:

a) Zonas urbanizadas con edificación de altura	0,6
b) Zonas con edificación unifamiliar en fila	0,5
c) Zonas con edificación unifamiliar aislada	0,4
d) Zonas con edificación industrial	0,3
e) Zonas de uso ferroviario, almacenes, etc.	0,2
f) Zonas de parques, jardines, de cultivo, etc.	0,1
- 7) El saneamiento se realizará normalmente por el sistema unitario cuando se vierta a colectores de uso público. No obstante, en las zonas de edificación predominante residenciales, en que existan arroyos que puedan servir para la evacuación natural de las aguas residuales una proporción de las de lluvia, de manera que el resto de éstas viertan directamente a los arroyos naturales.
- 8) También podrá utilizarse el sistema separativo cuando las aguas residuales se conduzcan a instalaciones de depuración completa antes de verterlas a los cauces públicos naturales, a los que en cambio desaguarán directamente y por la superficie del terreno las aguas de lluvia.
- 9) Todas las vías generales de tránsito rodado serán dotadas, en el momento de su construcción de alcantarillas o colectores correspondientes si aún no existieran o resultaran inadecuados.



- 10) Las velocidades en la red deberán quedar comprendidas entre los límites necesarios para evitar, por otra parte, la sedimentación del afluente y, por otra, la erosión del material de las conducciones.
- 11) Solamente se podrá admitir el uso de fosas sépticas en el caso de viviendas unifamiliares aisladas cuando no constituyan conjunto y se encuentren situadas a más de 100 metros de un colector. En todos los demás casos el alcantarillado deberá verter a un colector público o bien a un cauce natural después de sufrir el proceso de depuración conveniente mediante proyecto perfectamente justificado.
- 12) Los desarrollos de urbanización promovidos para una previsión de más de 10.000 habitantes o de más de 250 Has. estarán obligados a depurar sus aguas residuales antes de verterlas a colectores públicos o a cauces naturales, aunque se hallen divididos en etapas o fases, o en barrios, sectores o cualquier otra clase de unidades urbanísticas. En este caso los promotores o propietarios habrán de proyectar y construir, considerándolas como parte de la urbanización, las instalaciones para la depuración de sus aguas residuales hasta reducir su demanda bioquímica de oxígeno en cinco días y a 20 grados centígrados a 40 partes por millón y su contenido en materias en suspensión hasta 35 partes por millón, ambas como máximas, antes de verterlas a los colectores públicos o a los cursos naturales, a cuyo fin habrán de tener prevista una inversión del orden de 4.250 pesetas (actuales) por vivienda. Las estaciones de depuración estarán protegidas por cortinas forestales.

f) Suministro de energía eléctrica

- 1) Habrá de justificarse para la autorización de una acción de desarrollo la procedencia de la energía eléctrica (compañía, acometidas, tensión y capacidad disponible). En todo caso deberá existir la capacidad necesaria para alimentar los polígonos que se propone desarrollar. La carga total necesaria será la resultante de aplicar los grados de electrificación de las unidades elementales y los correspondientes coeficientes de simultaneidad.
- 2) Los grados de electrificación en uso de viviendas son las reglamentarias:
 - a) Electrificación mínima.
 - b) Electrificación media.
 - c) Electrificación elevada.
 - d) Electrificación especial. Previsión de demanda máxima total: A especificar en cada caso. Se incluyen en esta clasificación las que se prevean que estarán dotadas de aparatos electrodomésticos en gran número, de sistemas de calefacción eléctrica y acondicionamiento de aire, etc.
 - e) La carga total de un servicio destinado principalmente a viviendas será la suma de las carga de éstas, más los servicios generales del edificio y la correspondiente a los locales comerciales.
 - f) La carga correspondiente a las viviendas se calculará con el coeficiente de simultaneidad en la tabla de la página siguiente.



- g) La carga por locales comerciales del edificio se calculará a base de 80 W/m². por un mínimo por abonado de 2.200 watos.
- 3) En edificios comerciales se calculará a la carga mínima de 80 W/m². por un mínimo por abonado de 2.200 W.
- 4) En edificios destinados a usos industriales a base de 125 W/m². como mínimo.
- 5) La distribución en baja tensión, se efectuará preferentemente a 300/220 W. y el tendido de los cables deberá ser subterráneo. Excepcionalmente podrá autorizarse el tendido aéreo, pero tendrá carácter provisional y en precario hasta que el Ayuntamiento estime que debe pasar a subterráneo, sin que en ningún caso sean a cargo de éste las obras.
- 6) Los centros de transformación y las redes de distribución se considerarán como sistemas generales. Las reservas de suelo para su instalación tendrán carácter público, evitándose al máximo las servidumbres sobre propiedades particulares. Dentro de los polígonos se reservará el suelo necesario para la instalación de los transformadores de servicios del polígono y se preverá la instalación de redes subterráneas o en su caso aéreas a lo largo de las vías públicas.

Los centros de transformación comarcales o urbanos así como los tendidos correspondientes deberán ubicarse fuera de los polígonos residenciales y de acuerdo con las normas de uso.

- 7) Cuando la carga total correspondiente a un edificio sea superior a 50 KVA., la propiedad estará obligada a facilitar a la compañía suministradora de energía suelo suficiente para instalar el centro de transformación en las condiciones que ambas determinen. En todo caso, el centro de transformación no se podrá realizar por debajo del segundo sótano y deberá reunir las debidas condiciones en cuanto a exigencias térmicas, vibraciones, ventilación, insonorización, seguridad, etc., y dispondrá de un acceso protegido del tiro posible de llamas en caso de siniestro. No se ocupará la vía pública con ninguna instalación auxiliar.
- 8) Los centros de transformación, teniendo en cuenta que su ubicación viene obligada por razones técnicas, deberán estar aislados en todo su perímetro de los edificios colindantes, de tal manera que la separación entre cimientos y muro sea como mínimo de tres metros. Además adoptarán cuantas medidas correctoras sean necesarias contra ruidos, vibraciones, ventilación, seguridad, etc., a fin de hacer la instalación tolerable para los vecinos.

Todo proyecto de urbanización deberá comprender las redes de distribución y centros de transformación adaptados a las condiciones expuestas, señalando los recorridos, sección de los cables y emplazamiento de las casetas, debiendo justificar que se dispone del contrato de suministro suscrito con alguna Empresa Eléctrica que garantice la potencia necesaria para cubrir la futura demanda de energía de los vecinos.