

JAIME MIRA FRANCO  
Arquitecto

Pza. Colegio del Patriarca, 4-9.º  
Tél. 394 22 51 - Fax: 394 21 89  
46002 VALENCIA

**NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO**  
**CASTELL DE GUADALEST - (ALICANTE).**

DILIGENCIA: PARA HACER CONSTAR QUE LAS PRESENTES NORMAS FUERON  
APROBADAS INICIALMENTE CON FECHA 15 DE ENERO DE 1.991  
Y PROVISIONALMENTE EL 30 DE JUNIO DE 1.992 POR EL  
PLENO DEL AYUNTAMIENTO.

GUADALEST, 4 DE DICIEMBRE DE 1.992

Vº Bº  
EL ALCALDE,

EL SECRETARIO.



**Valencia, Enero de 1.992.**

## INDICE

- MEMORIA.
- MEMORIA INFORMATIVA.
- MEMORIA NORMAS SUBSIDIARIAS.
- MEMORIA JUSTIFICATIVA.
  
- NORMAS URBANISTICAS.

### DISPOSICIONES GENERALES.

- Art. 1 - Derogación de disposiciones legales de igual rango.
- Art. 2 - Naturaleza de las Normas y alcance territorial
- Art. 3 - Obligatoriedad.
- Art. 4 - Vigencia.
- Art. 5 - Revisión.
- Art. 6 - Carácter público de estas Normas.
- Art. 7 - Actos sujetos a licencia.
- Art. 8 - Acción tutelar de la Corporación.
- Art. 9 - Normas para planeamientos subsiguientes.
- Art. 10 - Clasificación del suelo y Sistemas Generales.
- Art. 11 - Otras disposiciones de aplicación.
- Art. 12 - Regulación de la publicidad.
- Art. 13 - Publicidad en suelo urbano.
- Art. 14 - Renovación de la licencia sobre publicidad.

## **TITULO I - DEL SUELO URBANO.**

### **CAPITULO I - DEL SUELO URBANO.**

- Art. 15 - Delimitación del suelo urbano.
- Art. 16 - Suelo edificable.
- Art. 17 - Utilización de zonas verdes y espacios libres.
- Art. 18 - Industrias.
- Art. 19 - Usos predominantes en Suelo Urbano.
- Art. 20 - Usos permitidos en Suelo Urbano.
- Art. 21 - Usos excluidos en Suelo Urbano.
- Art. 22 - Condiciones para la instalación de industrias en Suelo Urbano.
- Art. 23 - Limitación de ruidos y vibraciones generadas por las actividades que se desarrollen en Suelo Urbano.
- Art. 24 - Fomento de la pequeña industria.
- Art. 25 - Autorización municipal para diversas instalaciones.
- Art. 26 - Obligatoriedad de las alineaciones y rasantes.
- Art. 27 - Condiciones de volumen.

## CAPITULO II - DEL SUELO URBANO RESIDENCIAL ENTRE MEDIANERAS.

- Art. 28 - Alineaciones y rasantes.
- Art. 29 - Alturas de edificacion.
- Art. 30 - Alturas de cornisa.
- Art. 31 - Edificaciones por encima de la altura de cornisa.
- Art. 32 - Ornamentos sobre la altura de cornisa.
- Art. 33 - Condiciones estéticas de las medianeras.
- Art. 34 - Altura mínima de voladizos.
- Art. 35 - Voladizos.
- Art. 36 - Separación de voladizos a medianeras.
- Art. 37 - Patios abiertos a fachadas.
- Art. 38 - Dimensiones de los patios abiertos a fachadas.
- Art. 39 - Patios de luces.
- Art. 40 - Solar edificable.
- Art. 41 - Intervención del Ayuntamiento en parcelas irregulares.
- Art. 42 - Profundidad edificable.
- Art. 43 - Estudios de detalle.
- Art. 44 - Sector de protección especial. De la estética de las edificaciones.
- Art. 45 - Edificios inventariados.



JAIME MIRA FRANCO  
Arquitecto

Pza. Colegio del Patriarca, 4-9.ª  
Tél. 394 22 51 - Fax: 394 21 89  
46002 VALÈNCIA

### **CAPITULO III - DEL SUELO URBANO RESIDENCIAL - CIUDAD JARDIN.**

Art. 28 bis - Usos permitidos.

Art. 29 bis - Condiciones de edificación.

#### CAPITULO IV - DE LA LICENCIA DE OBRAS DE CONSTRUCCION.

- Art. 46 - Solicitud de licencia de obras de nueva planta.
- Art. 47 - Reformas.
- Art. 48 - Acondicionamiento de locales comerciales.
- Art. 49 - Obras menores.
- Art. 50 - Derribos.
- Art. 51 - Presentación de solicitudes.
- Art. 52 - Plazo para informes.
- Art. 53 - Deficiencias en el proyecto, subsanación y plazo.
- Art. 54 - Efectos de la licencia.
- Art. 55 - Denegación de la licencia.
- Art. 56 - Plazos para otorgamiento o denegación de licencias.
- Art. 57 - Silencio administrativo.
- Art. 58 - Cómputo de plazos a efectos de otorgamiento.
- Art. 59 - Caducidad de las licencias.
- Art. 60 - Inspección de obras.
- Art. 61 - Urbanización previa a la licencia.
- Art. 62 - Precauciones durante la ejecución de las obras. Vallas y andamios.
- Art. 63 - Actas de inspecciones.
- Art. 64 - Vallado de solares.
- Art. 65 - Finalización de las obras.
- Art. 66 - Desperfectos en vías públicas.

## CAPITULO V - DE LAS CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS.

- Art. 67 - Viviendas de Protección Oficial.
- Art. 68 - Prohibición de sótanos.
- Art. 69 - Escaleras.
- Art. 70 - Iluminación y ventilación de escaleras.
- Art. 71 - Medidas mínimas de las piezas de las viviendas.
- Art. 72 - Ventilación e iluminación de las piezas de las viviendas.
- Art. 73 - Independencia de dormitorios, acceso a baños y aseos.
- Art. 74 - Programa mínimo de vivienda.
- Art. 75 - Aguas potables y saneamiento.
- Art. 76 - Desagües.
- Art. 77 - Vertido de agua a plantas inferiores.
- Art. 78 - Actuaciones parciales en fachadas.
- Art. 79 - De las actuaciones en fachadas.
- Art. 80 - Acceso obligatorio a patios interiores.
- Art. 81 - Instalaciones colectivas.
- Art. 82 - Altura libre mínima.
- Art. 83 - Viviendas en planta baja.
- Art. 84 - Supresión de barreras arquitectónicas.

JAIME MIRA FRANCO

Arquitecto

Pza. Colegio del Patriarca, 4-9.<sup>a</sup>

Tel. 394 22 51 - Fax: 394 21 89

46002 VALENCIA

## **CAPITULO VI - DE LA CONSERVACION DE EDIFICIOS, RUINAS Y DEMOLICIONES.**

Art. 85 - Conservación de fachadas y medianería.

Art. 86 - Obligaciones de los propietarios.

Art. 87 - Denuncias.

Art. 88 - Ruinas.

Art. 89 - Derribos.

Art. 90 - Ocupación de la vía pública y renovación de los permisos de derribo.

## CAPITULO VII - DE LOS APARCAMIENTOS.

Art. 91 - Accesos.

Art. 92 - Dotación mínima.

Art. 93 - Obligatoriedad. Casos.

Art. 94 - Ventilación.

Art. 95 - Medidas de Seguridad.

Art. 96 - Elementos de comunicación vertical.

Art. 97 - Aparcamientos menores de 1.500 m2. construidos.

Art. 98 - Características generales.

Art. 99 - Integración de fachadas en edificios de aparcamiento.

Art. 100 - Pavimentos.

Art. 101 - Iluminación.

JAIME MIRA FRANCO  
Arquitecto

Pza. Colegio del Patriarca, 4-9.<sup>a</sup>  
Tel. 394 22 51 - Fax: 394 21 89  
46002 VALENCIA

## CAPITULO VIII - SISTEMAS DE ACTUACION.

Art. 102 - Sistemas de actuación en Suelo Urbano.

JAIME MIRA FRANCO  
Arquitecto

Pza. Colegio del Patriarca, 4-9.ª  
Tél. 394 22 51 - Fax: 394 21 89  
46002 VALÈNCIA

## TITULO II - DEL SUELO URBANIZABLE O APTO PARA URBANIZAR.

Art. 103 - Suelo apto para urbanizar uso residencial.

103.1 - Zonificación.

103.2 - Desarrollo.



### **TITULO III - DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

Art. 104 - Delimitación y protecciones.

Art. 105 - Imposibilidad de formar núcleos de población.

Art. 106 - Usos en el suelo no urbanizable genérico común.

Art. 107 - Usos en el suelo no urbanizable de especial protección.

Art. 108 - Usos en el suelo no urbanizable de protección especial.

Art. 109 - Definición de núcleo de población.

**TITULO IV - NORMAS DE URBANIZACION.**

Artículos 110 a 141.

## MEMORIA

### MEMORIA INFORMATIVA.

- 1.- Encuadre Territorial. Datos Generales.
- 2.- Demografía.
- 3.- Estructura Económica.
- 4.- Servicios Urbanos.
- 5.- Equipamientos.

### MEMORIA NORMAS SUBSIDIARIAS.

- 6.- Edificación. Estado actual. Valores estéticos.
- 7.- Estructura Urbanística o Territorial del Término Municipal.
- 8.- Valores Estéticos. Tipologías.

### MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- 9.- Análisis de la Información.
- 10.- Cuadro de Superficies.

## REDACCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO

### MEMORIA INFORMATIVA.

#### 1.- ENCUADRE TERRITORIAL. DATOS GENERALES.

El Término Municipal de Guadalest (Castell de Guadalest) se encuentra situado entre las sierras de Aitana y la Serrella. Sus límites son: al Norte Castell de Castells; al Este Bolulla y Callosa de Ensarriá; al Oeste Benimantell; y al Sur Polop y Benimantell. La orografía del término es sumamente montañosa y abrupta. La Sierra de Xortá ocupa casi todo el territorio, penetrando en la parte Norte, hacia el Sur, se alza la Sierra de L'Alberca. Las alturas más importantes son: Parats (1.147 m.), Morro Blanc (1.084 m.), L'Ombria del Castell (591 m.), el Purot, y el vértice geodésico de tercer orden del Morro Blau (1.124 m.). El río Guadalest, que en principio sirve de hito divisionario del término, penetra luego en él y le atraviesa de Oeste a Sureste, habiéndose construido dentro del término el Embalse de Guadalest.

Las vías de comunicación son: la carretera de Callosa de Ensarriá a Onteniente y la carretera de Polop a Benimantell.

- Superficie del término Municipal .....	1.610 Has.
- Superficie del terreno cultivable seco ..	507 Has.
- Superficie de terreno dedicado a huerta ...	7 Has.
- Superficie de terreno regadío sin huerta ...	75 Has.
- Superficie de terreno dedicada a monte ....	961 Has.
- Superficie de terreno no cultivado .....	60 Has.

#### 2.- DEMOGRAFIA.

Datos estadísticos, evolución, clasificación y proyecciones.

Cuadro de Población.

<u>Años</u>	<u>Habitantes</u>
1962	332
1964	332
1966	328
1968	304
1970	281
1975	158
1978	156
1979	163
1982	166

Descomposición de la población por edades (1.982).

<u>Edad</u>	<u>Hombres</u>	<u>Mujeres</u>	<u>Total</u>
De 1 a 3 años	-	6	6
De 4 a 14 años	9	8	17
De 15 a 17 años	2	3	5
De 18 a 21 años	3	5	8
De 22 a 60 años	48	35	83
Más de 60 años	24	23	47

Movimiento Demográfico.

<u>Años</u>	<u>Nacimientos</u>	<u>Defunciones</u>	<u>Emigrantes</u>	<u>Inmigrantes</u>
1955-60	32	20	13	6
1961-65	12	14	41	8
1966-70	10	18	59	-
1975-75	4	10	114	15
1976-82	9	9	10	18

Población veraniega o de temporada.

<u>Año</u>	<u>En la población</u>	<u>Fuera de la población</u>	<u>Total</u>
1955	21	8	29
1960	20	9	29
1965	24	12	36
1970	25	12	37
1975	25	14	39
1980	31	16	47

Población Escolarizada.

<u>Nivel</u>	<u>Hombres</u>	<u>Mujeres</u>	<u>Total</u>
Párvulos o guarderías	1	7	8
E.G.B.	4	6	10
Formación Prof. y B.U.P.	3	1	4
Universitarios	-	1	1

3.- ESTRUCTURA ECONOMICA.

Número de propietarios agrícolas:

- Secano cultivado con más de 10 Has. .... 18.
- Secano cultivado de 2 a 10 Has. .... 55.
- Secano cultivado menos de 2 Has. .... 40.

La mayor parte de los propietarios agrícolas, residen en otras localidades. Son pocos los propietarios que viven exclusivamente de la Agricultura.



Censo Agrario.

<u>Tipo máquina</u>	<u>Maquinaria agric.</u>	<u>Ganadería</u>
Monocultores	65	lanar -
Tractores oruga	1	caprino -
Tractores rueda	1	porcino 16
Bombas riego	12	mular -
Pulverizadores	85	asnal 7
Pulverizadores aut.	3	gallinas 340

Licencias Explotación.

<u>Sector</u>	<u>Industrias</u>		<u>Servicios</u>	
	<u>Fabricación</u>	<u>Artesanía</u>	<u>Comercio</u>	<u>Otros</u>
Alimentación	1	-	2	-
Textil	-	-	-	-
Madera, corcho	-	-	-	-
Químicas	-	-	-	-
Construcción	-	-	-	-
Metalurgia	-	-	-	-
Energ. elec., agua	1	-	-	-
Diversos	-	-	45	4
Hostelería	-	-	-	14
Transportes	-	-	-	-
	2	-	47	18

Valor aproximado de los terrenos.

- En el casco urbano ..... 10.000.- pts./m2.
- En las afueras ..... 1.000.- pts./m2.
- Agrícola seco ..... ~~1.300.000.-~~ Pts./m2.

300

Presupuestos ordinarios

<u>Año</u>	<u>Cantidad</u>
1975	1.252.007.-
1976	1.332.059.-
1977	1.253.617.-
1978	1.487.300.-
1979	1.487.300.-
1980	4.422.700.-
1981	4.587.000.-
1982	6.050.000.-

Cap. 1º.- Remuneraciones del personal .....	857.200.-
Cap. 2º.- Compra bienes corrientes .....	4.025.800.-
Cap. 3º.- Intereses .....	-----
Cap. 4º.- Transferencias corrientes .....	67.000.-
Cap. 5º.- Inversiones reales .....	400.000.-
Cap. 6º.- Transferencias de capital .....	500.000.-
Cap. 7º.- Variación activos .....	-----
Cap. 8º.- Variación pasivos financieros .....	200.000.-

#### **4.- SERVICIOS URBANOS.**

##### **Red de Abastecimiento de Agua.**

La captación de agua para suministro se realiza en una fuente de propiedad Municipal, pasando a un depósito de 80 m3., del cual salen dos conducciones, una que va directamente a la población y otra que eleva el agua a otro depósito de 50 m3. que da servicio a la parte más alta del pueblo.

##### **Red de Saneamiento.**

La red de saneamientos recoge aguas de toda el área edificada y la conduce hasta una depuradora-decantadora, cuyo funcionamiento en la actualidad es deficiente, efectuándose los vertidos al barranco.

##### **Red de Alumbrado.**

Toda el área edificada posee suministro de energía eléctrica e iluminación pública (ver planos anexos).

##### **Pavimentación.**

Todas las calles de la localidad se encuentran pavimentadas (ver planos anexos).

#### **5.- EQUIPAMIENTOS.**

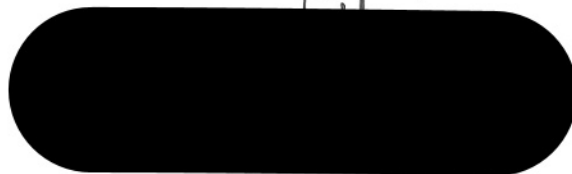
- Ayuntamiento: situado en la P/Caudillo, ocupa el primer piso con una superficie de 80 m2.
- Correos: No hay.
- Telégrafos: No hay.

- Juzgado Comarcal: en Callosa de Ensarriá.
- Juzgado de 1ª Instancia: en Villajoyosa.
- Guarderías: No hay.
- Escuela: en P/Caudillo.
- Biblioteca: No hay.
- Iglesia: en la P/Caudillo.
- Deportes: Pista polideportiva y campo de Fútbol en Pda. El Hort.
- Cementerio: 200 m2. de superficie a 300 m. de la población.
- Matadero: No hay.
- Equ. Comercial:
- Transporte y comunicaciones:
  - Coche de línea a Alicante, un viaje al día.
  - Coche de línea a Alcoy, un viaje al día.
- Vertedero incontrolado :

de media hanegada de terreno situada a 6 Kms. aproximadamente del casco urbano de Guadalest, enclavado en la partida rural "EL SABATER".

Valencia, Enero de 1.992.

El Arquitecto,



Fdo.: Jaime S. Mira Franco.

## MEMORIA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

### 6.- EDIFICACION. ESTADO ACTUAL. VALORES ESTETICOS.

La población está situada en el valle o vertiente del RIO GUADALEST, con vistas hacia el mar y atravesando por la carretera comarcal entre Altea y Alcoy.

El casco urbano en la actualidad se encuentra en buen estado de conservación, por ser sobre todo su imagen y paisaje el elemento fundamental de su proyección turística.

A excepción de una agrupación de edificaciones de nueva ejecución, lindantes con la carretera comarcal anteriormente mencionada, el resto conserva la tipología y materiales de construcción originales, siendo la tipología más clásica de planta baja, piso y cambra.

Los materiales utilizados son los tradicionales de mampostería como cerramientos, huecos pequeños y no volados y cubierta inclinada a dos aguas con teja árabe como elementos de cubrición.

Las edificaciones de nueva planta son una agresión a la tipología propia del conjunto, utilizando materiales más modernos (ladrillo cara vista, aplacados, etc.).

En uno de los extremos de asentamiento urbano se ha creado un núcleo de edificaciones familiares tipo chalet que se ocupa normalmente por población de temporada.

### 7.- ESTRUCTURA URBANISTICA TERRITORIAL DEL TERMINO MUNICIPAL.

El término Municipal tiene una superficie de 1.610 Has. aproximadamente quedando concentrado su núcleo urbano junto al paso de la comarcal y en torno a los puntos orográficos de mayor dominio visual y de defensa de la zona.

El núcleo urbano, en su conjunto tiene una configuración homogénea y es tendente a extenderse en paralelo a la orientación de Levante. Por lo tanto deberá facilitarse o favorecer dicho crecimiento.

Próximo a éste núcleo, y al otro lado de la carretera comarcal, se ha creado otro pequeño núcleo urbano formado exclusivamente por viviendas unifamiliares aisladas. En

las presentes NORMAS SUBSIDIARIAS se delimitará esta área y se calificará con la misma zonificación de Ciudad Jardín dicho suelo.

En el resto del Término el suelo se clasificará como Suelo Urbanizable ó apto para Urbanizar, y Suelo No Urbanizable, diferenciando dentro de éste último los siguientes:

- S.N.U. COMUN.
- S.N.U. PROTEGIDO.
- S.N.U. PROTECCION ESPECIAL.

Como S.N.U. de Protección Especial se clasifican aquellas zonas del entorno más inmediato al casco urbano en todas sus vertientes, teniendo en cuenta que cualquier tipo de actuación sobre el mismo, podría dañar la imagen y paisaje que la actualidad conforma.

## 8.- VALORES ESTETICOS DE LAS EDIFICACIONES Y CONJUNTOS

### URBANOS.

Todo el núcleo urbano que queda a la derecha de la carretera comarcal y se extiende hasta la vertiente del pantano Guadalest forma un conjunto urbano homogéneo con unas características tipológicas especiales y todo él, protegido y catalogado como Histórico-Artístico.

La parte ó área más alta del casco urbano de Castell de Guadalest lo conforma las C/Camino del Calvario, Plaza del Caudillo, C/ del Castillo y Costera de Gabriel Miró.

Toda ésta área queda protegida con PROTECCION INTEGRAL quedando totalmente prohibida cualquier tipo de actuación urbanística.

El área inferior y comprendida entre la Costera de Gabriel Miró, calle de la Virgen, la carretera comarcal y el aparcamiento antiguo, también queda clasificada con el mismo grado de protección.

En las nuevas zonas urbanas o solares se actuará en función de las Ordenanzas contempladas en las presentes NORMAS SUBSIDIARIAS.

Valencia, Enero de 1.992.

El Arquitecto,

Fdo.: Jaime S. Mira Franco.



## MEMORIA JUSTIFICATIVA.

### 9. - ANALISIS DE LA INFORMACION.

De los datos obtenidos relativos a la población, se deduce que el CASTELL DE GUADALEST tiene una población estable tendente a un cambio creciente, y que se incrementa sustancialmente en los periodos o estaciones estivales. No existe una expectativa de cambio radical de ésta tendencia.

Debido a que su principal fuente de ingresos ha pasado a ser el TURISMO, se podría entender que la población se asentase permanentemente y se iniciase un ligero crecimiento.

La edificación que actualmente se realiza o viene realizando en el núcleo urbano está ocupada por población residente, siendo muy superiores las licencias concedidas a obras menores y reforma que de nueva planta.

Los servicios de infraestructura actualmente existentes (agua, luz, alcantarillado, etc.) requieren un aumento de sus instalaciones, como consecuencia de la redacción de las presentes NORMAS SUBSIDIARIAS y la creación de suelo urbano.

La recogida y vertido de basuras, el vertido de la red de saneamiento, así como otros servicios se están planteando a nivel comarcal. En las presentes N.N. S.S. se crea una zona de reserva para la gestión de residuos sólidos, y así mismo, el Ayto. está en vías de disponibilidad de suelo, destinado al traslado del actual vertedero ubicado en barranco partida de Ondarella. El actual vertedero tiene previsto su cierre en breve plazo.

Si que es notoria la falta del equipamiento a nivel comunitario, echándose en falta los servicios de:

- Piscina (2ª parte polideportivo, en fase de ejecución).
- Zonas verdes.
- Centro cultural.

En las presentes NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO se han creado dos nuevas zonas verdes, así como la ampliación de la zona de aparcamiento junto a la carretera, que permitirá una mayor descongestión de la misma a su paso por el Castell de Guadalest.



Así mismo, se contempla el traslado del actual Cementerio ubicado en la parte alta de la roca o peña del Castillo, a terrenos sitos en partida de Ondarella, distante 1 Km. aproximadamente del casco urbano. La superficie de los terrenos destinados a tal uso es de 8.000 m2. aproximadamente.

El objetivo de la redacción de las presentes NORMAS SUBSIDIARIAS es la creación de un documento legal que posibilite y facilite la concesión de licencias de edificación al Ayuntamiento, dentro de las áreas urbanas delimitadas y según las líneas de edificación definidas, y que a su vez regule la edificación a llevar a cabo en los distintos tipos de suelo y zonificaciones del mismo, contemplados en las presentes NORMAS SUBSIDIARIAS.

Dentro de éste documento legal, se redactan unas ordenanzas mínimas que regulen la ya mencionada edificación, tanto en suelo urbano con edificación entre medianeras como en el destinado a edificación aislada de baja densidad o Ciudad Jardín, así como en el resto de tipo de suelo.

Este documento, dado su alcance legal, califica como suelo urbano todas aquellas áreas que contienen las características contempladas en la Ley del Suelo, Artículo 78, y en base al Art. 91.b del Reglamento de Planeamiento, clasifica el suelo en Urbano, Urbanizable o Apto para Urbanizar, y No Urbanizable (protegido ó de protección especial), delimitando el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo, estableciendo la ordenación del suelo urbano y de las áreas aptas para la urbanización que integran el suelo urbanizable y en su caso fijando las normas de protección del suelo no urbanizable.

Las condiciones en que este documento debe ser revisado o sustituido son:

- a) Si se produce un aumento de población mayor que la media provincial ese mismo año.
- b) Cuando exista una demanda o expectativa real para la creación de viviendas de segunda residencia.
- c) La ocupación por la edificación de más de 70% de solares actualmente existentes, y que suponen una superficie total de 12.313,65 m2.

Valencia, Enero de 1.992.

El Arquitecto,

Fdo.: Jaime S. Mira Franco.

## NORMAS URBANÍSTICAS.

El presente documento de Normas Urbanísticas de las Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Castell de Guadalest, de conformidad con el art. 97.4 del Reglamento de Planeamiento, establece la regulación de las condiciones de planeamiento, urbanización y edificaciones en todo el Término Municipal.

Por tratarse de Normas del tipo del Art. 91.b del citado Reglamento delimitan y regulan la ordenación del suelo que se clasifica como Urbano y Urbanizable, al tiempo que se establecen normas de protección para el suelo clasificado como No Urbanizable.

## DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1. Quedan derogadas las disposiciones legales de igual rango que se opongan a las presentes Normas una vez hayan sido aprobadas definitivamente y publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia.

Artículo 2. Las presentes Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal que con carácter Subsidiario respecto del Plan general ordenan integralmente el territorio del Término Municipal de Castell de Guadalest.

De conformidad con el Art. 91.b del Reglamento de Planeamiento (en adelante R.P.) las presentes Normas tienen por objeto clasificar el suelo del Término Municipal de Castell de Guadalest, en Urbano, Urbanizable y No Urbanizable.

Artículo 3. Estas Normas son obligatorias para todos los propietarios y titulares de derechos reales, presentes o futuros del suelo comprendido en el Término Municipal de Castell de Guadalest.

Artículo 4. Tienen vigencia indefinida, hasta que sean sustituidas por otra figura del Planeamiento Municipal, Plan General o Normas Subsidiarias, o bien porque se

acuerde la suspensión de su vigencia, según lo dispuesto en el Art. 51 de la Ley del Suelo.

Artículo 5. Procederá la revisión de éstas Normas cuando se dé alguno de los siguientes casos.

- A) Que se haya agotado por consolidación el Suelo Urbano.
- B) Que no habiéndose producido lo anterior, la demanda de suelo según extrapolación de datos del último cuatrienio haga prever su revisión en los dos años siguientes.
- C) Que fundamentado en la utilidad pública o el interés social, se prevea por la Administración la programación de una actuación de infraestructura o de desarrollo de suelo que altere las determinaciones de las presentes Normas.
- D) Que surja, según petición de parte, una expectativa fundada de demanda o iniciativa de creación de suelo para segunda residencia.
- E) Que la aplicación de las determinaciones contenidas en las presentes Normas y los desajustes que pudieran producirse al margen de ellas justificasen, a juicio de Ayuntamiento ó de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, la necesidad de su revisión.

Cualquier otro supuesto de incidencia cuantitativa o cualitativa menor a la expresada en los seis apartados precedentes, será objeto de simple modificación de las Normas.

Artículo 6. La totalidad de los documentos integrantes de las Normas Subsidiarias de Planeamiento quedará en las oficinas municipales a disposición del público en general para cualquier consulta, pudiendo los interesados cursar la pertinente instancia ante el Ayuntamiento a fin de resolver las dudas que se suscitasen en la interpretación de las determinaciones establecidas y también, previo pago de los derechos que procediesen, obtener copias debidamente autorizadas de ésta documentación.

Artículo 7. Para regular la edificación y el uso del suelo deberá someterse a la licencia todas las actividades, permanentes o temporales, que afecten al mismo, independientemente de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable. En particular, estarán sujetos a previa licencia los siguientes actos.

- Las obras de nueva planta de edificaciones e instalaciones de todo tipo.
- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones existentes, cualquiera que sea su clase.

- Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de cualquier tipo.

- Las obras que modifiquen el aspecto exterior de los edificios e instalaciones, cualquiera que sea su clase.

- Las obras que modifiquen la disposición o finalidad de los edificios, cualquiera que sea su uso.

- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional, contempladas en el Art. 58.2 de la Ley del Suelo.

- Las obras de instalación de servicios públicos.

- Las parcelaciones urbanísticas.

- Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o Edificación aprobado o autorizado.

- La primera ocupación o utilización de los edificios e instalaciones en general.

- Los usos de carácter provisional a que se refiere el Art. 58.2 de la Ley del Suelo.

- El uso de vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de toda clase existente.

- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

- La tala de árboles enclavados en zonas o terrenos públicos o para los que exista un plan de ordenación aprobado.

- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

**Artículo 8.** Para el cumplimiento de las presentes Normas, la Corporación Municipal, acorde con lo dispuesto en la legalidad vigente, se reserva la facultad de tutelar y controlar si las obras o actividades se llevan a cabo de acuerdo con las Normas locales, con las emanadas de los Servicios Territoriales de Obras Públicas y Urbanismo y demás disposiciones de general aplicación, pudiendo verificar, con la asistencia del director de los trabajos, la posición de las fachadas, la dimensión de los patios, la altura de los pisos, las redes de abastecimiento, y cuantos extremos estimasen oportunos por formar parte del proyecto que sirvió de base a la concesión de la licencia de obras o ser inherentes a la buena construcción. A tal fin, en cada caso, cuando la obra se encuentre en condiciones, el Técnico Director avisará por escrito a la Corporación y ésta a sus



Técnicos Municipales para que por común acuerdo se fije la inspección. Si el director de la obra no se personase en el momento convenido sin causa justificada, será responsable de los daños que de ello se derivasen, dándose cuenta por los Técnicos Municipales de la alcaldía, que podrá imponer las sanciones correspondientes.

**Artículo 9.** Las presentes Normas Subsidiarias podrán desarrollarse a través de las siguientes figuras de planeamiento.

**En Suelo Urbano.**

- Planes Especiales de Reforma Interior.
- Planes Especiales.
- Estudios de Detalle.

**En Suelo Urbanizable o Apto para Urbanizar.**

- U.E. (Unidades de Ejecución).
- Planes Parciales.

**En Suelo No Urbanizable.**

- Planes Especiales de Protección.

**Artículo 10.** Clasificación del Suelo y Sistemas Generales.

**10.1 Clasificación del Suelo.**

El Término Municipal de Castell de Guadalest contiene según las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal tres clases de suelo: "Suelo Urbano", "Suelo Urbanizable" y "Suelo No Urbanizable".

El "Suelo Urbano" se clasificará a su vez en Protegido y No Protegido.

El "Suelo Urbanizable" se subdivide en tres zonas en función de sus usos y aprovechamientos.

El "Suelo No Urbanizable" se clasifica a su vez en; S.N.U. genérico o común; S.N.U. protegido y S.N.U. de protección especial.

Los distintos tipos de suelo se encuentran sometidos a diferentes condiciones de uso y volumen que se detallan en el articulado de las presentes Normas y se delimitan con claridad en los planos del proyecto.

### 10.2 Sistemas Generales.

En las presentes N.N.S.S. y dentro de los Sistemas Generales llevamos a cabo la siguiente clasificación:

- A) Sistema General VIARIO.
- B) Sistema General de INFRAESTRUCURAS.
- C) Sistema General de EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.
- D) Sistema General de ESPACIOS LIBRES.

#### A) Sistema General VIARIO.

Esta clasificación contempla como S.G.V. vinculado a cada tipo de suelo los siguientes:

- a1) Los tramos de carreteras Comarcales dentro del suelo clasificado como Urbano.
- a2) Los tramos de carreteras comprendidas entre los sectores S.A.U.-1, S.A.U.-2 y S.A.U.-3.

#### B) Sistema General de INFRAESTRUCTURAS.

Se clasifica como S.G. de I. vinculado a cada tipo de suelo, el suelo ocupado por centros de transformación, estaciones de bombeo y depósitos de agua potable.

Así mismo, se clasifica dentro de éste Sistema General, tanto el suelo destinado a vertedero de residuos sólidos, como el correspondiente a las estaciones depuradoras de aguas previstas en las presentes N.N.S.S.

#### C) Sistema General de EQUIPAMIENTOS URBANOS.

Esta calificación comprende todo el suelo destinado a equipamiento comunitario. Dentro de este equipamiento planteamos distintos tipos, en función de la clasificación del suelo donde se encuentren ubicados, siendo su uso y superficie aproximada la siguiente:

##### c1) Ubicados en S.U.

- Parcela de uso docente-escolar de una superficie aproximada de 400 m2.
- Parcela de uso administrativo, actual Ayto.

##### c2) Ubicados en S.N.U.

- Parcela con destino para nuevo Cementerio Municipal, dado el agotamiento del actual. Se encuentra alejada del núcleo poblacional y su superficie aproximada es de 8000 m2.

- Parcela de uso deportivo, con una superficie aproximada de 3.000 m<sup>2</sup>.

Con la dotación actual, el municipio tiene cubiertas sus necesidades más inmediatas.

#### D) Sistema general de espacios libres.

Dentro de ésta clasificación computamos todas aquellas zonas verdes definidas tanto en la Ampliación de S.U. como de Suelo Apto para Urbanizar y S.N.U.P. (\*), (ver documentación gráfica adjunta, plano nº 014).

Dentro de ésta misma clasificación, a su vez llevamos a cabo la siguiente subdivisión:

- S.G.E.L. Sistema general de espacio libre común.
- S.G.E.L. (\*). Sistema general de espacio libre protegido.

La cuantificación de la superficie destinada a los mismos y las previstas según los estándares de 5 m<sup>2</sup>/vivienda son las siguientes:

#### M<sup>2</sup>. destinados según las presentes N.N.S.S.

S.G.E.L. común .....	812,00 m <sup>2</sup> .
S.G.E.L. (*) .....	<u>5.401,00 m<sup>2</sup>.</u>
Total .....	6.213,00 m <sup>2</sup> .

#### Nº de viviendas previstas en las presentes N.N.S.S.

S.A.U.1.  $\implies$  nº máximo de viviendas 45.

45 viv x 5 m<sup>2</sup>/viv  $\implies$  225 m<sup>2</sup>.

S.A.U.3  $\implies$  nº máximo de viviendas 812.

812 viv x 5 m<sup>2</sup>/viv.  $\implies$  4.060 m<sup>2</sup>.

Los m<sup>2</sup>. necesarios según el nº de viviendas previstas es por tanto de 4.285 m<sup>2</sup>.

Tal como podemos comprobar los m<sup>2</sup>. destinados a S.G. de EL y S.G. de EL(\*) en las presentes N.N.S.S., es de 6.213 m<sup>2</sup>., superior a los 4.285 exigidos según el nº de viviendas previstas y unos estándares de 5 m<sup>2</sup>/vivienda.



**Artículo 11.** Todas las actuaciones que proyecten ejecutarse en el Término Municipal de Castell de Guadalest, cualquiera que sea la calificación del suelo sobre el que se planteen, deberán atenerse a la legislación vigente.

Con carácter de subsidiario y complementario se aplicarán las vigentes Normas Subsidiarias y Complementarias de la provincia de Alicante.

**Artículo 12.** En aplicación de los decretos que sobre publicidad establece la legislación vigente y para proteger el paisaje, los conjuntos urbanos y las edificaciones, se prohíben totalmente, en todo el suelo del Término, la publicidad de cualquier género sobre elementos naturales o edificios. Condicionalmente se autoriza la instalación de publicidad que, tras haber obtenido la correspondiente licencia de construcción cumpla los siguientes requisitos:

A) Ser anuncios de servicios de carácter público o anuncios de carácter privado para servicios hosteleros, de utilidad directa para el usuario de la vía pública, o para promociones industriales, turísticas o comerciales, necesaria y exclusivamente con establecimiento abierto en el Término Municipal de Castell de Guadalest.

B) Los anuncios privados deberán estar ubicados a una distancia inferior a 2.000 m. del servicio o uso indicado.

C) No hallarse ubicados en zonas junto a edificaciones declaradas de interés ni en cotas tipográficas dominantes. No obstante el Ayuntamiento podrá considerar la conveniencia o no de la instalación del cartel anunciador.

**Artículo 13.** En el Suelo Urbano, ya sea "protegido" o "no protegido", sólo se permitirá la publicidad de forma eventual y sin carácter permanente, cuando esté emplazada en solares vallados o en construcción para anunciar sus ventas, quedando expresamente prohibida la publicidad en medianeras de edificaciones por ser obligatorio tratar éstas como fachadas.

**Artículo 14.** La publicidad que no reuniese los requisitos de los artículos precedentes no podrá renovar la licencia anual de instalación, desde la fecha de entrada en vigor de las presentes Normas, sin que ésto dé derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante.

En todo caso será a cargo del anunciante los costos que genera la supresión obligatoria de la publicidad.

Valencia, Enero de 1.992.  
El Arquitecto,



Fdo.: Jaime S. Mira Franco.

## **TITULO I - SUELO URBANO**

### **CAPITULO I - DEL SUELO URBANO.**

**Artículo 15.** El suelo Urbano es el que cumpliendo los requisitos que señala el Art. 78 de la Ley del Suelo, viene así señalado en el plano nº P-013.

**Artículo 16.** Para que un terreno sea considerado como edificable deberá tener la consideración de solar de acuerdo con los requisitos establecidos al efecto por la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana en su Art. 82.

**Artículo 17.** En los espacios destinados a zonas verdes y libres, no se autorizará el uso privado o cualquier tipo de edificación que tergiverse su finalidad. No obstante, podrá autorizarse la colocación de elementos de juego infantil, quioscos, escenarios destinados a espectáculos recreativos o culturales, y otros elementos de mobiliario urbano compatibles o reforzadores de la condición primordial de éstos espacios. Así mismo, se podrá autorizar la eventual colocación de sillas, entarimados, puestos de venta ambulante, etc., durante tiempos limitados y supeditados a la conveniente comunitaria.

**Artículo 18.** No se autorizará la instalación de industrias catalogables como molestas, isalubres, nocivas o peligrosas, de acuerdo con el Reglamento de 30 de Noviembre de 1.961, que incumplan otras disposiciones en vigor o que no se adapten al resto de determinaciones establecidas en las presentes Normas en todo el Suelo Urbano.

**Artículo 19.** En el Suelo Urbano, los usos predominantes serán:

- Viviendas unifamiliares o colectivas.
- Pequeñas industrias.
- Supermercados y establecimientos comerciales.
- Oficinas de la administración pública.
- Oficinas comerciales.
- Servicios profesionales y técnicos.
- Centros de educación en general.
- Consultorios, clínicas y dispensarios médicos.

- Casas de Socorro.
- Centros Culturales.
- Instalaciones deportivas.
- Cines y teatros.
- Aparcamientos.

Artículo 20. En el Suelo Urbano, se permitirán además los siguientes usos:

- Residencias de estudiantes, ancianos e infantiles.
- Albergues y residencias en general.
- Hoteles, pensiones y casas de huéspedes.
- Oficinas financieras de seguros.
- Establecimientos bancarios.
- Salas de espectáculos y locales de reunión.
- Restaurantes y bares.
- Centros parroquiales y capillas.
- Centros de investigación.
- Talleres de automóviles.
- Almacenes.
- Exposición y venta de automóviles.
- Otras actividades que siendo compatibles con el carácter eminentemente residencial del casco urbano, no sean catalogables como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, no originen perturbaciones en el normal desenvolvimiento del tráfico vial y no estén expresamente incluidas en el artículo siguiente.

Además podrán permitirse otras actividades de índole provisional, como ferias, mercados, acordes con las posibilidades espaciales y la conveniencia comunitaria.

Artículo 21. En el Suelo Urbano quedarán excluidos los usos afines e incompatibles con las mejores condiciones que debe reunir el casco de la población para el desarrollo de la vida urbana. Entre estos usos se citan:

- Estaciones de servicio.
- Mercados de abastos.
- Mataderos.

- Hospitales generales.
- Campings.
- Las industrias, talleres, almacenes y otras actividades que no cumplan las condiciones establecidas en los art. 22 y 23 de éstas Normas.

**Artículo 22.** La instalación de industrias, fábricas, talleres u otras actividades dentro del casco urbano, no deberá afectar a la estructura y características de éste y deberá adaptarse a las siguientes condiciones;

- No sobrepasar una potencia total instalada superior a 10 C.V. destinada a motores.
- No requerir edificaciones de tipo industrial, depósitos visibles desde el exterior, chimeneas de gran tamaño, etc.
- No emitir emanaciones que enturbien o perjudiquen el ambiente ni producir ruidos molestos en la vecindad.
- Sólo podrán situarse en las plantas bajas o en los altillos que surjan de éstas.
- No entorpecer el tráfico viario ni requerir el transporte pesado de mercancías.
- No ser actividad catalogada como molesta, insalubre nociva o peligrosa según el Reglamento 20 de Noviembre de 1.961.

**Artículo 23.** En el casco urbano las actividades industriales o de otro tipo, no generarán niveles sonoros superiores a 50 decibelios, medidos con sonómetro a escala A, a una distancia inferior a 10 m. de sus límites con el exterior o en los límites con piezas habitables de viviendas, siempre en las condiciones más desfavorables que puedan darse. No obstante, del nivel sonoro del medio ambiente en el momento de la medición.

Así mismo, no se permitirán los usos o actividades que transmitan vibraciones a piezas habitables de viviendas.

**Artículo 24.** La Corporación fomentará la pequeña industria doméstica o los talleres artesanales que puedan cooperar al desarrollo del municipio.

**Artículo 25.** No se podrán instalar sin autorización municipal:

- Grupos electrogenos.
- Instalaciones de calefacción.
- Instalaciones de refrigeración.



- Instalaciones de aireación.
- Cualquier tipo de instalación que pueda alterar las condiciones ambientales.

Artículo 26. Las alineaciones establecidas en éstas Normas Subsidiarias serán obligatorias, siendo necesario obtener la correspondiente acta de alineaciones y rasantes antes de dar comienzo a ninguna edificación. No obstante, para cumplir los fines sociales del municipio, la Corporación podrá autorizar rectificaciones o modificaciones de aquellas de acuerdo con Estudios de Detalle debidamente aprobados.

Artículo 27. Las condiciones de volumen se determinarán para el Suelo Urbano, en las Ordenanzas del Capítulo II.

En las zonas de equipamiento municipal de uso escolar y deportivo, a fin de optimizar las posibilidades de los servicios a instalar, las edificaciones no se hallarán sujetas a la normativa general. Estas edificaciones deberán destinarse exclusivamente a usos públicos y de interés comunitario. En éstas áreas las edificaciones no superarán las dos plantas con una altura de cornisa inferior a los 7 m., sin ocupar más del 35% de la superficie de la parcela ni sobrepasar la volumetría de 2,45% m<sup>3</sup>./m<sup>2</sup>.

Valencia, Enero de 1.992.

El Arquitecto,



Fdo.: Jaime S. Mira Franco.

## CAPITULO II - DEL SUELO URBANO.

Artículo 28. Las alineaciones y rasantes quedan grafiadas en los planos de ordenación, siendo necesario antes de comenzar las obras obtener la correspondiente acta de detalle estos extremos.

Artículo 29. El número de plantas de la edificación queda grafiado en el plano P-007 del proyecto, siendo las alturas de cornisa máximas las siguientes:

<u>Número de Plantas</u>	<u>Altura de Cornisa</u>
I	4,00 m.
II	7,00 m.
III	10,00 m.

Las alturas dadas se refieren a la altura de cornisa , por encima de la cual deberá siempre sin excepción posible, ir una cubierta de teja árabe vieja, que cubra al menos 50% de la superficie de la planta superior, pudiendo el resto ir como terraza plana.

En solares que den fachada a dos o más calles, con alturas diferentes, se podrá continuar el número de plantas de la mayor a lo largo de la fachada de menor número de plantas, hasta una longitud de fachada del doble de ancho de la calle menor y con un tope máximo de 20 m.

Se podrán autorizar hasta una planta menos de las señaladas en el plano de alturas, con la condición de tratar las medianeras vistas como fachadas.

En solares ubicados en S.U. No Protegido con fachadas recayentes a calles opuestas y acusado desnivel entre ellas, se podrá prolongar la profundidad edificable de la edificación recayente a la calle superior hasta 3 mts. de la línea de fachada recayente a la calle inferior, quedando siempre dentro de la envolvente de un ángulo de 45° con vértice en el canto superior del último forjado recayente a ésta última.

Artículo 30. La altura de cornisa se medirá entre la rasante de la acera y la cara inferior del último forjado. En calles con pendientes se medirá por tramos con desnivel máximo de 2 m. tomando la medida en el punto medio de dicho tramo de fachada. En plantas bajas la cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse en ningún caso a menos de 3,50 metros sobre la rasante ni a más de 4,00 metros en edificios de uso dominante residencial.

La altura de cornisa definida en el artículo anterior puede quedar alterada en aquellos puntos que la Corporación considere, y que debido a la configuración tan particular del suelo, pueda quedar dañada o alterada la imagen paisajística del conjunto protegido.

**Artículo 31.** Por encima de la altura de cornisa no se autorizará áticos o volúmenes susceptibles de ser habilitados, sólo se autorizarán chimeneas, shunts de ventilación, etc.

Toda la construcción por encima de la altura de cornisa, recibirá igual tratamiento que la fachada.

**Artículo 32.** Sólo se permitirán rasantes ornamentales que sean acordes con el entorno y no supongan aumento de volúmenes.

**Artículo 33.** Cuando se construyese entre medianeras, y por no agotar los coeficientes máximos de edificabilidad se dejarán aquellas vistas, se estará obligado a darles tratamiento de fachada, bien por acuerdo con los colindantes y a cargo del que construye o por levantamiento de muro medianero sobre la altura máxima autorizada a su proyecto al que se dará, inexcusablemente, el obligado tratamiento.

El tratamiento mínimo será a base de enfoscado de cemento y acabado de pintura.

**Artículo 34.** No se permitirá voladizos por debajo de los 3,5 m., de altura medidos en cualquier punto de la fachada desde la rasante de la acera.

#### **Artículo 35.**

##### **En zona casco protegido.**

No se permitirá ningún tipo de voladizo, excepto aquellos que sean de idéntica tipología y dimensión a los existentes en la actualidad.

##### **En el resto del Suelo Urbano.**

Se podrán construir voladizos así mismo con las mismas características que la edificación preexistente, sin superar nunca los 60 cms. de vuelo.

**Artículo 36.** Los voladizos se apartarán de las medianeras una distancia igual a su vuelo, y como mínimo 60 cm. salvo constitución de servidumbre, en éste último caso



debe darse trato homogéneo a la fachada de ambos edificios. En las edificaciones en rincón los vuelos tendrán que separarse un mínimo de 90 cm. del plano bisector.

**Artículo 37.** No se autorizarán los patios abiertos a fachada.

**Artículo 38.** No tendrán la consideración de patios abiertos a fachada los retranqueos cuya profundidad sobre la línea de fachada sea inferior a 1,5 m. siendo obligatorio tratar como fachada los paramentos que queden a la vista (sólo en la zona de suelo Urbano "no protegido").

**Artículo 39.** En los patios de luces interiores, las dimensiones y la superficie mínimas de los mismos estarán en función de la altura "H" del patio; de tal manera que se deberá aplicar:

<u>Uso del local</u>	<u>Dimensión mínima.</u>	<u>Superficie mínima.</u>
Piezas habitables	$H/4 \geq 3 \text{ m.}$	$H^2/15 \geq 12 \text{ m}^2.$

Se define como altura de patio, como la distancia medida en metros, desde el pavimento del mismo hasta la coronación del más alto de los paramentos ó elementos de la edificación recayente al patio. A éstos efectos no se tendrán en cuenta las sobrelevaciones recayentes al mismo destinadas a cajas de escaleras, casetas de ascensores, cuando no ocupan más del 25% del pavimento del patio.

En edificios del uso dominante residencial los patios de luces deberán disponer de una superficie en planta de 9 m<sup>2</sup>. y en su contorno podrá inscribirse un círculo de 3,00 m. de diámetro.

Los patios de luces mancomunados se podrán autorizar cuando se justifique debidamente la inscripción de ésta servidumbre en el Registro de la Propiedad.

**Artículo 40.** Será solar edificable el que emplazado en suelo urbano protegido y sujeto a alineaciones oficiales, cumpla con las siguientes condiciones:

- A) Superficie mínima edificable en planta 45 m<sup>2</sup>.
- B) Longitud mínima de fachada 4,0 m.
- C) Diámetro mínimo de círculo inscrito 4 m.

No obstante, todo solar que procediese del derribo de antigua edificación, ó de nueva alinación, o apertura de calle o bien se hallase entre medianeras y que no cumpla con las anteriores condiciones, será edificable siempre y cuando su superficie y forma se estimen útiles y apropiados al fin que le pretende destinar.

Para el suelo urbano no protegido, las condiciones serán las siguientes:

Superficie mínima edificable en planta 100 m<sup>2</sup>.

B) Longitud mínima de fachada 5,0 m.

C) Diámetro mínimo del círculo inscrito 5,0 m.

**Artículo 41.** A los efectos del artículo anterior, el Ayuntamiento podrá expropiar las parcelas que resultaran no edificables en el caso de que sus propietarios no se avinieran con los colindantes a formar solares edificables.

**Artículo 42.** Las parcelas serán edificables en toda su profundidad. La tipología de edificación para el suelo urbano es la de manzana cerrada.

**Artículo 43.** Cuando los terrenos de una manzana pertenezcan a un sólo propietario, o exista acuerdo entre la copropiedad, podrán practicarse estudios de detalle para remodelar el volumen de la manzana siempre que no se supere el resultado de las Normas de Ordenación, ni la altura máxima definida para los paramentos resultantes se separen de los paramentos de las manzanas opuestas a una distancia igual a su altura.

Ya que esta remodelación de la manzana es posible únicamente al amparo del Art. 14 de la Ley del régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en ningún caso modificará la red viaria por apertura de nuevas calles de uso público. No obstante, podrán trazarse calles con carácter privado para penetración de los edificios.

**Artículo 44.** Tendrá la consideración de zona o sector de protección especial arquitectónico-ambiental el entorno del casco antiguo y la zona de ampliación de suelo anexa al mismo, S.A.1.

Con carácter general el núcleo histórico y original de la población, grafiado en el plano de ordenación.

En esta zona la edificación deberá atenerse a las siguientes condiciones:

- La composición de fachada y los materiales deberán responder a las características de las edificaciones tradicionales, atendiendo de manera expresa a la solución de cubierta.
- Se prohíbe en fachada la utilización de materiales disonantes por su colorido o disposición.
- Los materiales se utilizarán en su verdadero sentido y carácter constructivo, sin falsear su fábrica ó función. Se prohíbe por tanto la imitación de materiales de cualquier tipo.
- Cualquier cambio de uso o actividad en estas edificaciones así como las obras de reforma, ampliación, consolidación o de nueva planta, deberán, como requisito previo,

considerar la adecuación de las fachadas a los puntos anteriores. Para ello será obligatorio presentar en las oficinas municipales el correspondiente proyecto redactado por técnico competente y visado por su Colegio Profesional para que sea informado por el Arquitecto Municipal.

Por otro lado, en esta zona se fijan las siguientes tolerancias respecto a las ordenanzas generales:

- Variación del 10% en la altura de cornisa, pudiendo si se conserva la fachada original, mantener las alturas primitivas de la edificación.

- Cuando se trate de viviendas unifamiliares con ancho de fachada inferior a 4 m., la superficie mínima de los patios de luces será de 8 m. siempre que se pueda inscribir en el patio un círculo de 2 m. de diámetro.

Las edificaciones de esquina que tengan alguna de sus fachadas dentro del sector se hallarán sometidas por completo a las condiciones de éste artículo, considerándose a estos efectos el estado de la edificación y propiedad actual y no ulteriores cambios a la aprobación inicial de éstas Normas Subsidiarias tendentes a mermar la aplicación y amplitud del sector o zona de protección especial aquí definido.

## **DE LA ESTETICA DE LAS EDIFICACIONES**

### **Aplicación.**

Las condiciones estéticas que se señalan son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento en todo caso podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalen en estas Normas.

### **Salvaguarda de la estética urbana.**

1. Las actuaciones incidentes sobre el patrimonio protegido, directa o indirectamente, estarán sujetas a dictamen de la Comisión Municipal de Patrimonio Histórico-Artístico.

2. Las nuevas construcciones y modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 73 de la Ley del Suelo.



### **Protección de los ambientes urbanos.**

1. Toda actuación que afecte al ambiente urbano deberá someterse a las condiciones estéticas que para cada zona en la que se localice se determine en estas Normas.

2. En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse las características del edificio.

3. Las obras de restauración, consolidación o reparación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés no respetuosa del edificio original. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores con gruentes de calidad y uso del edificio.

4. En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

5. En obras de reestructuración parcial las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente. En obras de reestructuración total deberán restaurarse adecuadamente las fachadas exteriores y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la Zona.

### **Fachadas.**

1. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de catalogación, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelcos, zócalos, recercados, etc.), entre la nueva edificación y las colindantes.

2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

### **Tratamiento de las plantas bajas.**

En las obras de los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada.

### **Modificación de fachadas.**

1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes. En edificios próximos a edificaciones o conjuntos de singular valor histórico-artístico o arquitectónico, o parajes de interés paisajístico, ecológico o medioambiental, podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su coste a la propiedad en los términos establecidos en el Art. 182.2 de la Ley del Suelo.

2. Cualquier actuación incidente sobre la fachada de un edificio existente está sujeta a previa licencia municipal, que sólo se podrá otorgar cuando la solicitud acompañe proyecto que contemple el resultado conjunto de la actuación sobre la totalidad de la fachada.

3. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar, de modo simultáneo, idéntica solución en los huecos.

### **Intalaciones en la fachada.**

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir del plano de fachada, ni perjudicar la estética de la misma.

2. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire no podrán tener salida a fachada a menos de 3 metros sobre el nivel de la acera, ni producirán goteo sobre la vía pública.

3. No se admitirán tendidos de instalaciones vistos grapeados en fachada, ni aéreos entre edificaciones. En aquellos casos en los que sea ineludible la instalación de tendidos grapeados en fachada, se preverán las soluciones de diseño (ranuras, conductos, etc.) necesarias, no lesivas a la estética urbana, tendentes a la conveniente ocultación de los mismos. No obstante y en función de insalvables dificultades técnicas podrá regularse algunas excepciones mediante Ordenanzas municipales específicas.

### **Cornisas y aleros.**

Las longitudes de vuelo de cornisas y aleros se determinan en las Ordenanzas particulares en Zona.

**Artículo 45.** Se consideran como edificios a proteger, la totalidad del núcleo o casco antiguo.

En estos edificios no se autorizarán derribos ni intervenciones parciales que afecten a su composición arquitectónica, solo se autorizarán la restitución de elementos originales.

Cualquier intervención deberá ser informada previamente por la Dirección General de la Consellería de Cultura.

Valencia, Enero de 1.992.

El Arquitecto,

A large black oval redaction mark covering the signature of the architect.

Fdo.: Jaime S. Mira Franco.

### CAPITULO III - DEL SUELO URBANO RESIDENCIAL - CIUDAD

#### JARDIN.

Artículo 28 Bis. Esta zona se destinará a viviendas con residencia permanente o temporada en parcelas unifamiliares.

#### Artículo 29 Bis.

- Coeficiente edificabilidad. 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. sobre parcela neta.
- Índice de ocupación máx.: 30%.
- Parcela mínima: 400 m<sup>2</sup>. y 15 m. de fachada, inscribiéndose un rectángulo de 10 x 10.
- Altura máxima: dos plantas de 7,00 m. sobre rasante.
- Separación a lindes:
  - Lindes: 3 m.
  - Fachadas: 5 m.
  - Entre bloques: 6 m.
- Reservas de aparcamiento en interior de cada parcela.
- En circunstancias de suelo de acusado desnivel, la altura máxima de la edificación se encontrará por debajo del plano configurado por la altura de cornisa y una recta paralela a la configuración natural del terreno.

Valencia, Enero de 1.992.

El Arquitecto,

Fdo.: Jaime S. Mira Franco.



#### CAPITULO IV - DE LA LICENCIA DE OBRAS DE CONSTRUCCION.

**Artículo 46.** Para solicitar licencia de obra de nueva planta se dirigirá instancia al Alcalde, en la que se hará constar lo siguiente:

1.- Nombre, apellidos y domicilio del solicitante; D.N.I. en el caso de que el solicitante sea persona física, razón social y comicilio en las personas jurídicas.

2.- Emplazamiento de las obras.

3.- Breve descripción de las obras a realizar.

4.- Nombre y apellidos de los técnicos encargados de la obra.

5.- Proyecto por triplicado, visado por el Colegio Profesional correspondiente, constará de los siguientes documentos:

5.1 - Memoria.

5.2 - Plano de situación, escala mínima 1:1000.

5.3 - Presupuesto de ejecución material.

5.5 - Pliegos de estadísticas según modelos IP Y M11 del Ministerio de obras Públicas y Urbanismo.

5.6 - Ficha Urbanística.

6.- Si el proyecto se refiere a viviendas de Protección Oficial, se adjuntará copia de la Calificación Provisional o de la solicitud de expedición ante el Ministerio de Obras Públicas, debidamente sellada por este departamento.

7.- Nombre de la Empresa Constructora.

8.- Fecha de la solicitud y firma del peticionario.

9.- Cuando se trate de solares, a la solicitud de licencia se acompañará documentos acreditativos de los extremos exigidos por el Reglamento de gestión en su art. 40, es decir:

- Compromiso de Urbanización simultánea.

- Fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponda.

- Compromiso de no utilización de la construcción hasta finalizarse las obras de urbanización.



Igualmente, incluido en el proyecto por triplicado de las obras a realizar, se adjuntará plano de urbanización E 1/200 con descripción de las obras de implantación de servicios necesarios, es decir, aceras, pavimentación de calzadas, energía eléctrica, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas negras y alumbrado público, todo ello cumpliendo con lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento en su art. 40.2.

**Artículo 47.** Para ejecutar obras de reparación o reforma, que no afecten a la estructura o instalaciones del edificio, ni a la configuración arquitectónica, se dirigirá instancia al Alcalde en la que de manera clara y concisa se hará constar:

- 1.- Nombre y apellidos del solicitante.
- 2.- Emplazamiento del edificio, vivienda o local en que se pretende ejecutar la reforma.
- 3.- A la solicitud se acompañará una descripción de las obras a realizar, exigiéndose croquis de las mismas cuando no pudieran ser interpretadas de manera fácil y clara, presupuesto y ocupación prevista de la vía pública, expresada en metros lineales de fachada.
- 4.- Nombre del constructor encargado de realizarlas y nº de carnet de empresa con responsabilidad.

**Artículo 48.** Para ejecutar acondicionamiento de locales comerciales se acompañará obligatoriamente proyecto redactado por técnico competente, a escala 1:50, con presupuesto por partidas de las obras a realizar, además de lo exigido para las obras de reforma.

**Artículo 49.** Para realizar obras menores de cambio o sustitución en sistemas constructivos, a lo indicado en artículos anteriores se acompañará certificado de seguridad y solidez redactado por técnico competente. Se procederá de este modo cuando la sustitución afecte a elementos secundarios tales como: terrazas, tejados, etc. En los demás casos se exigirá proyecto técnico.

**Artículo 50.** Derribos. Se acompañará proyecto de derribo, firmado por técnico competente, que contendrá:

- Plano de situación E 1:1000.
- Croquis de solar y edificación en él.
- Fachada E:100.
- Memoria en la que se haga constar:

- Sistema Constructivo.
- Cumplimiento expreso de Ordenanza en la materia.
- Mantenimiento de servicios públicos.
- Compromiso de dirección del derribo por técnico competente.
- Solicitud de vallado en el solar resultante.

Los proyectos de derribo no serán necesarios en órdenes de ejecución forzosa.

**Artículo 51.** Las solicitudes de licencia, y los correspondientes proyectos de obras, se presentarán en el Registro de Entrada de la Corporación.

**Artículo 52.** Las solicitudes de licencia de obra se informarán por el técnico municipal, y demás organismos que pudieran resultar involucrados en su competencia por la naturaleza del proyecto, a cuyo efecto se remitirán dos ejemplares del mismo para emisión del informe en un plazo no superior al de cuarenta días desde su entrada en el Registro.

**Artículo 53.** Si del análisis del proyecto se dedujera la existencia de deficiencias subsanables, se dará cuenta al interesado para que en plazo de quince días proceda a la subsanación, entendiéndose que de no proceder a ello en el plazo indicado se considerará decaído en su derecho. Completa la documentación, o subsanados los vicios que inicialmente adoleciera, la Comisión Municipal Permanente, o directamente la Alcaldía, procederá al otorgamiento o denegación de la licencia.

**Artículo 54.** Los efectos de la licencia quedarán supeditados al pago de la tasa correspondiente, siendo el incumplimiento de esta obligación causa suficiente para paralizar las obras por Decreto de la Alcaldía, o en su caso, declarar la caducidad del documento.

**Artículo 55.** La denegación de la licencia de obras contendrá suscrita referencia de hechos y fundamentos de derecho que motivan la denegación y los recursos que el interesado posee contra la resolución administrativa, así como el plazo para su presentación y autoridad competente.

**Artículo 56.** Para el otorgamiento o denegación de la licencia los plazos serán los siguientes:

1.- Un mes para obras e instalaciones menores, o apertura de pequeños establecimientos.

2.- Dos meses para obras mayores de nueva planta o reforma de las existentes, o relativas a industrias, mataderos, mercados, grandes establecimientos y cualquier otra que pueda considerarse de carácter similar.

3.- Estos plazos se prorrogarán en quince días a contar desde la notificación de las deficiencias.

**Artículo 57.** Transcurridos estos plazos sin que hubiere recaído resolución expresa por parte de la Corporación se entenderá:

1.- Si lo solicitado se refiere a actividades en vía pública o bienes de dominio público o patrimoniales, que la licencia ha sido denegada por silencio administrativo.

2.- Para demás actividades se entenderá de aplicación la institución del silencio administrativo, y otorgada la licencia para la actividad que se pretende.

3.- Para el caso concreto que lo solicitado fuera una licencia de obras, el petitionerio que no hubiese recibido notificación de acuerdo expreso, deberá acudir a la Comisión Territorial de Urbanismo en denuncia de la demora, y si transcurrido otro mes no hubiese recaído resolución administrativa, se entenderá concedida la licencia solicitada por aplicación del silencio administrativo positivo, en aquellos extremos que no contravinieran lo dispuesto en las Normas aplicables.

**Artículo 58.** El cómputo de los plazos a efectos de otorgamiento de licencia se realizará desde la fecha de presentación de la solicitud en el Registro General de la Corporación.

**Artículo 59.** Las actividades amparadas por la licencia deberán dar comienzo en el plazo de seis meses a contar desde la fecha de la notificación al interesado o de la que resultare al término de los plazos a expirar para entenderla concedida por aplicación del silencio administrativo positivo.

**Artículo 60.** Los agentes de vigilancia municipal tendrán el derecho y la obligación de contrastar que las obras o actividades que se llevan a cabo dentro del término municipal, están amparadas por las correspondientes licencias, a cuyos efectos podrán solicitar la exhibición del documento de los interesados, así como cualquier aclaración en



cuanto a su contenido, debiendo comunicar a la Alcaldía cuantas anomalías observaren en relación con las mismas.

**Artículo 61.** No se concederá ninguna licencia de obras mientras el sector a que se refiere la petición no esté urbanizado con arreglo a lo establecido en la Ley del Suelo en lo referente a acceso rodado, abastecimiento de agua, etc.

**Artículo 62.** Todo el frente de la casa o solar donde se practiquen las obras de nueva planta, reformas exteriores o derribo, se cerrará con una valla que en ningún caso podrá adelantarse más de dos metros de la línea de fachada.

Las vallas y andamios necesitarán de la correspondiente licencia salvo en el caso que vaya expresamente incluido en la correspondiente licencia de obras.

Los materiales de obra que se descarguen deberán ser entrados en la obra o espacio cerrado por ella antes de las veinticuatro horas siguientes, caso contrario se considerará ocupación indebida de la vía pública, dando lugar a las sanciones correspondientes.

**Artículo 63.** El Arquitecto Municipal o sus auxiliares técnicos o inspectores de obra, tienen el derecho en todo momento a inspeccionar las obras, siendo obligación del propietario tener en ellas el ejemplar del proyecto aprobado por el Ayuntamiento y los duplicados de las ACTAS correspondientes a las inspecciones para poder comprobar que aquellos se han efectuado y que las obras se ajustan al proyecto, mediante comparecencia en el propio expediente.

**Artículo 64.** Los propietarios de solares deberán mantener los vallados siguiendo la alineación oficial que rija en la zona, con vallas de 2 m. mínimo de altura.

**Artículo 65.** El Ayuntamiento no consentirá que las obras queden sin terminar en aquellas partes que sean visibles desde la calle y que por su aspecto puedan perjudicar las condiciones estéticas de ornato público.

Dentro de las 48 horas siguientes a la terminación de las obras, se sacarán los materiales sobrantes, se quitarán los andamios o vallas que no hubieran desaparecido y se repararán los pavimentos deteriorados de aceras y calzadas con motivo de la ejecución de las obras, limpiando y dejando estas perfectamente barridas.

**Artículo 66.** Igualmente las licencias llevarán el compromiso del propietario de reparar todos los desperfectos que se ocasionen en las vías públicas con sus aceras,

calzadas, paseos, jardines, arborado, alcantarillado, cañerías del agua, o cualquier otro servicio municipal.

Valencia, Enero de 1.992.

El Arquitecto,

A large black oval redaction mark covering the signature of the architect.

Fdo.: Jaime S. Mira Franco.

## **CAPITULO V - DE LAS CONDICIONES DE LAS VIVIENDAS.**

**Artículo 67.** Para las viviendas de protección oficial las siguientes normas tendrán carácter subsidiario, regulándose por la especial legislación aplicable a ellas.

**Artículo 68.** No se permitirá la construcción de viviendas en sótano o semisótano, aunque estos podrán construirse con destinos comerciales, industriales, o aparcamientos anejos a las viviendas.

**Artículo 69.** En escaleras colectivas la dimensión mínima de la escalera de acceso a las viviendas será de 1 m. entre paramentos.

Los tramos de escalera tendrán un máximo de 16 escalones en línea recta.

Las dimensiones de escalones se atenderán a lo siguiente: Huella o ancho de escalón 25 cm. como mínimo; contrahuella 20 cm. como máximo ( $2C + H < 64$  cm.).

La escalera en planta curva o caracol tendrá un ancho de huella, medido a 50 cm. de la curva interior, igual o mayor de 25 cm.

Queda expresamente prohibida la construcción de escalones aislados o en centros de rellano.

**Artículo 70.** En las casas colectivas las escaleras tendrán necesariamente iluminación y ventilación a calle o patio interior de tantos huecos como plantas el edificio, con una superficie de 0,80 m<sup>2</sup>. pudiendo exceptuarse la planta baja cuando esté iluminada desde el zagüan.

Así mismo, se permitirá la iluminación y ventilación cenitales de las escaleras, en edificios de hasta tres plantas por medio de lucernarios cuya superficie en planta sea como mínimo dos tercios de la superficie de la caja de escalera y siempre que el hueco central quede libre en toda su altura y en el se inscriba un círculo de 1,10 m. de diámetro.

**Artículo 71.** Las medidas de las distancias piezas que componen la vivienda serán:

- Estancia ..... 14 m<sup>2</sup>.
- Estancia-cocina ..... 15 m<sup>2</sup>.
- Cocina ..... 5 m<sup>2</sup>.
- Dormitorio doble ..... 10 m<sup>2</sup>.

- Dormitorio sencillo ..... 6 m2.
- Inodoro solo ..... 1 m2.
- Baño ..... 3,5 m2.
- Pasillo ..... 0,80 m. de ancho.

**Artículo 72.** Todas las dependencias que componen las viviendas tendrán luz y ventilación directa al exterior mediante huecos cuya superficie no será inferior a 1/6 de la superficie de su planta.

En baños y aseos se permitirá la ventilación por chimeneas debidamente autorizadas a este fin por el Ministerio de Obras Públicas, u otro organo competente.

Las cocinas, baños y aseos, se alicatarán hasta una altura mínima de 1,50 m.

**Artículo 73.** Los dormitorios serán independientes entre si, de modo que ninguno de ellos se utilice como paso a otro dormitorio ni sirva a su vez de cuarto de paso para el comedor, cocina o aseo, aunque, si alguno de ellos se compusiera de alcoba o gabinete, solo tendrá carácter de dormitorio y su superficie se fijará en 3/5 de la superficie de iluminación.

El cuarto de baño o aseo deberá tener acceso independiente de cualquier dormitorio o cocina, y el inodoro deberá estar separado de la estancia de la vivienda al menos por dos puertas. Cuando una vivienda cuente con más de un baño o aseo, uno de ellos, como mínimo, tendrá acceso independiente de dormitorios o cocina.

**Artículo 74.** El programa mínimo de una vivienda constará de: Estancia, cocina, dormitorio, aseo (inodoro, ducha y lavabo) y galeria o tendedero. Este último no será nunca visible desde los espacios públicos y deberá tratarse cuidadosamente cuando las condiciones del solar obliguen a colocarlo en fachada.

**Artículo 75.** Toda vivienda deberá acometer a la red general de agua potable, y a la red general de alcantarillado, quedando expresamente prohibido la construcción de pozos negros.

**Artículo 76.** Todos los desagües de aparatos dispondrán de cierre hidráulico, mediante sifón que deberá ser fácilmente registrable y accesible. Las aguas negras se conducirán mediante tuberías impermeables y ventiladas hasta la red de alcantarillado.



**Artículo 77.** Los tendederos, lavaderos, maceteros, etc., no permitirán la caída de aguas a las plantas inferiores del edificio.

**Artículo 78.** No se colocarán toldos ni pintarán fachadas de forma unilateral, cuando esto suponga rotura de la armonía de las casas colectivas, aunque sea de fácil desmonte, ni aún con el pretexto de su temporalidad. Estas determinaciones se hacen extensivas a los locales comerciales situados en las plantas bajas de las edificaciones.

**Artículo 79.** Las obras de decoración y reformas de fachadas podrán autorizarse cuando estas conenplén de forma global el inmueble sobre el que se pretende actuar, y según proyecto redactado por Arquitecto Superior visado por el Colegio Profesional.

**Artículo 80.** Todo patio interior tendrá acceso independiente o a través de la vivienda que lo use, que garantice su conservación y limpieza.

**Artículo 81.** En las viviendas colectivas, siempre que no haya impedimentos técnicos será obligatorio unificar las instalaciones que, como las antenas, se acusen en el exterior de los edificios.

**Artículo 82.** La altura mínima de la vivienda será de 2,60 m., entre pavimento y cara inferior del forjado superior.

En cocinas, baños, aseos y pasillos esta altura podrá reducirse a 2,20 m.

**Artículo 83.** Las viviendas en planta baja deberán quedar aisladas del terreno mediante una cámara de aire no inferior a 30 cm. convenientemente ventilada.

Cuando por tratarse de bajos ya construidos, esta solución no fuera posible, será necesario impermeabilizar por completo el pavimento a fin de preservar la vivienda de humedades del terreno.



Artículo 84. Supresión de barreras arquitectónicas.

Se aplicarán las disposiciones vigentes relativas a supresión de barreras arquitectónicas.

Valencia, Enero de 1.992.

El Arquitecto,

A large black oval redaction mark covering the signature of the architect.

Fdo.: Jaime S. Mira Franco.

## **CAPITULO VI - DE LA CONSERVACION DE EDIFICIOS, RUINAS Y DEMOLICIONES.**

**Artículo 85.** Las fachadas de los edificios públicos y particulares así como las medianeras vistas desde la calle se conservarán en buen estado de limpieza, renovándolas, o blanqueándolas cuando por el mal aspecto que presenten, así lo disponga la autoridad municipal. Las podrá ejecutar el Ayuntamiento por contrato o administración, con cargo al propietario, que en caso de no satisfacer el importe en el plazo que sea fijado, podrá ser obligado al pago mediante el procedimiento de apremio.

**Artículo 86.** De igual manera los propietarios de cualquier clase de edificios se hallan obligados a su conservación en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública o la de los inquilinos que habiten los inmuebles.

**Artículo 87.** Todos los vecinos tienen el derecho de denunciar a la autoridad municipal aquellos edificios que no reúnan las debidas condiciones de limpieza y solidez y que por las señales que presenten puedan ser objeto de adecentamiento o puedan amenazar ruina en cualquiera de los periodos de ésta.

**Artículo 88.** En los supuestos de ruina, se procederá de conformidad con lo dispuesto en los arts. 18 ss. de Reglamento de Disciplina Urbanística.

**Artículo 89.** Antes de proceder al derribo de un edificio, sea cual fuere su causa, se dará cuenta a la autoridad municipal mediante instancia para la obtención de la necesaria licencia y previo proyecto de derribo suscrito por técnico competente visado por el Colegio Profesional correspondiente en el que se marcarán las zonas de precaución exigidas para la seguridad pública dando los datos suficientes para la identificación del inmueble a derribar.

**Artículo 90.** No podrá ocuparse la vía pública con materiales de construcción o escombros procedentes del derribo o desmonte de los solares, sin el correspondiente permiso por escrito de la Alcaldía.

Caso de que se obtenga dicho permiso, este deberá ser renovado cada quince días y abonados nuevamente los derechos que figuren en las tarifas de exenciones municipales.

Estos permisos se entenderán concedidos únicamente durante la jornada diurna.

Valencia, Enero de 1.992.

El Arquitecto,



Fdo.: Jaime S. Mira Franco.

## **CAPITULO VII - DE LOS APARCAMIENTOS.**

**Artículo 91.** Los aparcamientos en bajos de edificios destinados a vivienda o establecimientos fabriles e industriales o comerciales, asegurará el acceso en razón de su ubicación en base al sistema viario y lugar de emplazamiento.

**Artículo 92.** La dotación mínima de reserva para aparcamientos será la siguiente:

- Vivienda: 20 m2. construidos/200 m2. edificadas.
- Hoteles: 16 m2. construidos/para un mínimo de vehículos igual al 80% de plazas hosteleras.
- Edificios públicos y comerciales: 20 m2. construidos/100 m2. edificadas.

**Artículo 93.** En el suelo urbano será obligatorio, constituir reserva para aparcamientos en los edificios de nueva planta siempre que, la superficie total construida del edificio supere los 1.000 m2. destinados a uso diferente al de la vivienda y/o el número de viviendas sea igual o mayor de 6.

**Artículo 94.** Los aparcamientos en viviendas y garajes en general tendrán ventilación directa o forzada con el exterior o a través de chimeneas independientes de la vivienda o lucernarios o huecos abiertos al exterior.

**Artículo 95.** Se establecerán medidas de seguridad y, en todo caso, extintores de incendios cercanos a los accesos, y como mínimo un extintor y una boca de riego por cada 250 m2. construidos o fracción.

**Artículo 96.** Los elementos de comunicación vertical de los edificios con garaje de forma directa preverán un vestíbulo intermedio y en todo caso se deberán cumplir las especificaciones de la NBE-CPI-91.

**Artículo 97.** En garaje con superficie superior a 1.500 m2. construidos, se dispondrá de un acceso independiente para peatones mediante una rampa o escalera de anchura no inferior a 1 m. y la rampa de acceso a los aparcamientos tendrá doble acceso, para entrada y salida con meseta de desembarco de las características que se indican en el

art. siguiente, o bien un único acceso con anchura mínima de 5,00 m. de rampa, de anchura mínima de meseta de desembarco de 6.00 m.

**Artículo 98.** Características generales:

- Anchura mínima de rampa: 3 m.
- Profundidad meseta de desembarco mínima: 3 m.
- Anchura de meseta desembarco:
- Calles menores de 10 m.: 3,50 m.
- Calles de 10 o más mts.: 3,00 m.
- Pendiente de rampa: 16% en tramos rectos, 12% en curvos.
- Radio de giro mínimo a eje de rampa: 6 m.

**Artículo 99.** Quedan prohibidos los aparcamientos en edificio exclusivo de más de una planta. Los aparcamientos quedarán relegados exclusivamente a las plantas bajas y sótanos.

**Artículo 100.** El pavimento de los garajes o aparcamientos, se llevará a cabo con materiales apropiados al uso, que garanticen la conservación y fácil limpieza.

El pavimento de rampa de acceso, o rampas en su caso, se llevará a efecto con baldosas de relieve, o cualquier clase de pavimento que garantice la adherencia de los neumáticos de los vehículos, de tal manera que se evite en cualquier caso su deslizamiento.

**Artículo 101.** Se garantizará la iluminación natural o artificial de los aparcamientos, instalándose puntos de luz suficientes para asegurar la visibilidad de la maniobra.

Valencia, Enero de 1.992.

El Arquitecto,

Fdo.: Jaime S. Mira Franco.

## CAPITULO VIII - SISTEMAS DE ACTUACION

### Artículo 102.

El sistema de actuación elegido es por expropiación en cualquiera de los tipos de de suelo clasificado.

Todas aquellas necesidades de la Corporación, (suelo para nuevo Cementerio, algibes de agua potable, zonas verdes, etc., etc.) se tramitarán por dicho sistema dada la agilidad que dicho instrumento otorga a la Corporación en cumplimiento de dotación y equipamientos de interés público y preferente.

Valencia, Enero de 1.992.

El Arquitecto,

A large black oval redaction mark covering the signature of the architect.

Fdo.: Jaime S. Mira Franco.

## **TITULO II - DEL SUELO URBANIZABLE O APTO PARA URBANIZAR.**

**Artículo 103.** Estas N.N. S.S. clasifican como S.A.U. (S.A.U.1; S.A.U.2 y S.A.U.3), aquel que considerado apto para urbanizar queda delimitado en el plano nº 012 de "Clasificación del Suelo" de la documentación gráfica adjunta.

Las determinaciones de éste suelo, son las siguientes:

- Se delimitarán los parámetros fundamentales de la edificación y sus respectivos estandares.

- Se llevará a cabo el trazado del sistema viario, tanto principal como secundario y la localización de los distintos usos del suelo y equipamientos, así como de los posibles sistemas generales.

### **103.1 Zonificación.**

Dentro del S.A.U. podemos distinguir tres áreas diferenciadas en función de su uso y aprovechamiento.

#### **A) S.A.U.1**

Area de desarrollo residencial de baja densidad, con una superficie aproximada de 8.124 m2.

#### **B) S.A.U.2**

Area ó parcela de uso terciario (sector servicios), con una superficie aproximada de 12.345 m2.

#### **C) S.A.U.3**

Area de desarrollo residencial, segunda residencia y servicios enclavada en la Partida de Ferrachet con una superficie aproximada de 1.245.000 m2.

### **103.2 Desarrollo.**

Dentro de las presentes N.N.S.S. el desarrollo del S.A.U. pasa por la redacción, tramitación y aprobación de los correspondientes P.P.

Dichos P.P. deberán abarcar cada una de las áreas en su totalidad, no pudiendo desarrollar por sectores menores.

Según el artículo 84 de la L.R. de S. los propietarios de éste tipo de suelo tienen las siguientes obligaciones:

A) Cesión obligatoria y gratuita de:



- Viales.
- Parques y jardines.
- Zonas deportivas públicas.
- Servicios públicos.
- Etc. etc.

B) Cesión obligatoria y gratuita del 15% del aprovechamiento medio del área ó sector según según se desprende de la interpretación de la Ley 8/1990 del 25 de Julio sobre Reforma del Régimen Urbanístico.

C) En el caso de iniciativas privadas, el aprovechamiento medio correspondiente a la Administración, podrá ser sustituido por mayores obligaciones establecidas por el Ayuntamiento ó por suelo situado fuera del área ó sector previa conformidad de la Corporación.

D) Costear la totalidad de las obras de urbanización.

E) Edificación de los solares dentro de los plazos establecidos.

*Las presentes N.N.S.S. orientan de forma esquemática la estructura vial primaria, siendo los Planes Parciales los que deberán pormenorizar las restantes características del sistema viario. En dichos Planes Parciales los accesos previstos desde el Sistema General Viario o de Comunicaciones a las zonas de SAU-1 y SAU-2 deberán acondicionarse hasta disponer de un ancho pavimentado de 6 metros, con cargo a estos mismos Planes Parciales.*

## SISTEMA REGULADOR ADOPTADO Y TIPO DE ORDENACION.

### A) S.A.U.1 de desarrollo residencial de baja densidad.

#### A.1 Condiciones de uso.

Se determina como uso predominante el residencial tanto en viviendas unifamiliares como plurifamiliares.

El uso industrial se declara incompatible en los mismos términos y criterios que en el S.U. (Protegido) por entenderse éste sector ó área como una prolongación del mismo.

#### A.2 Condiciones de desarrollo.

Se contempla y delimita una única área ó sector que se desarrollará mediante el correspondiente P.P.

El sistema de gestión de éste S.A.U.1 se podrá llevar a cabo tanto por la iniciativa privada como pública, siendo el uso dominante el residencial.

### A3 Condiciones de edificabilidad.

1º.- Se fija, como coeficiente de edificabilidad bruta el 0,80 m<sup>2</sup>./m<sup>2</sup>. Siendo por tanto la edificabilidad permitida la de 6.499 m<sup>2</sup>. edificables.

2º.- Se determina como tipología de ordenación, la edificación en manzana cerrada y entre medianeras.

3º.- A los efectos de cálculo de la edificabilidad computará el 50% de todos los espacios, cubiertos ó semi-abiertos y cerrados por dos de sus lados.

4º.- La densidad máxima de viviendas es de 45 viviendas Hct.

5º.- Se establecen como mínimos, los estándares señalados en el R. Plan para sistemas locales cuyos suelos son de cesión obligatoria y gratuita.

6º.- La altura máxima de la edificación se fija en dos plantas, y 7,00 mts. de altura de cornisa. Se permitirán desvanes ó trasteros por encima de ésta altura, siempre que se encuentren retranqueados 4,00 metros de la línea de fachada y siempre por debajo del plano configurado desde el canto superior del último forjado y 45°.

Se mantendrá la altura máxima de dos plantas en todos los puntos de la edificación, resolviendo de modo escalonado las edificaciones pendientes.

7º.- Las cubiertas de las edificaciones, se resolverán mediante cubiertas inclinadas con teja árabe, siendo vieja la que se coloque como cobija. La inclinación será inferior al 35% y deberá integrarse plenamente con la tipología existente en el casco "Urbano Protegido" colindante con éste S.A.U. . Se podrán ejecutar cubiertas planas, siempre que éstas no superen el 25% de la superficie de cubierta total, y a su vez no queden vistas y alteren ó dañen el paisaje urbano. Siempre según criterio municipal.

8º.- Los materiales a utilizar en fachadas deberán mimetizar e integrarse perfectamente con los existentes en el casco "Urbano Protegido", quedan por tanto prohibidos los colores disonantes y materiales impropios ó calificados con tales, de forma expresa las carpinterías de aluminio ó similares.

La finalidad de éstas Ordenanzas es el respeto al entorno y el mantenimiento de una tipología urbana concreta.

Se entiende por tanto que todos los medios y sistemas constructivos que se empleen irán encaminados al mismo fin, pudiendo el Ayuntamiento, eliminar ó prohibir todos aquellos que entienda que se aparten del mismo.

9º.- En el desarrollo del P.P. se deberá ubicar zonas verdes naturales que actúen como filtros entre las nuevas edificaciones y los equipamientos municipales existentes (guarderías, polideportivos, etc. etc.).

Así mismo, se deberán respetar los caminos ó red viaria existente, debiéndose articular la nueva siempre en base a ésta. El ancho de las calles nunca será menor de 5,00

mts., estableciéndose que la trama viaria en sus dimensiones deberá ser similar a la existente en el casco Urbano Protegido.

10º.- El resto de ordenanzas de aplicación serán las mismas que las de S.U. y las que en la ejecución y desarrollo del P.P. del Ayuntamiento estime convenientes, máxima cuando, este suelo, se entiende como una prolongación natural del S.U. (protegido) teniendo que conseguir una integración total del nuevo S.A.U. con la tipología de la edificación ya existente en todos sus niveles de definición.

Así mismo, queda dentro de la interpretación de las presentes N.N.S.S., el criterio que el equipo técnico redactor de las mismas estime en aquellos puntos susceptibles de interpretación.

## **B) S.A.U.2**

### **Area de desarrollo residencial de uso terciario - sector - servicios.**

#### **B.1 Condiciones de uso.**

Se fija como predominante el residencial - sector - servicios.

#### **B.2 Condiciones de desarrollo.**

Se contempla y delimita una única línea ó sector que se desarrollará mediante el correspondiente P.P.

Se deberá garantizar la conexión con la red viaria existente.

#### **B.3 Condiciones de edificabilidad.**

Se fija como índice de edificabilidad bruta, el de 0,50 m2./m2. siendo por tanto la edificabilidad permitida la de 6.172,50 m2. edificables.

A los efectos del cálculo de la edificabilidad, se computará el 50% de todos aquellos espacios cubiertos ó semi-cubiertos cerrados por dos de sus lados.

La altura máxima de la edificación se fija en tres plantas, ocupando la última de ellas un máximo del 50% de la inmediata inferior.

La cubierta será inclinada y de teja árabe, procurando que la tipología de la edificación sea la propia de la zona.

Se harán extensivas las ordenanzas de S.A.U.1.

C) S.A.U.3.

Area de desarrollo residencial, segunda residencia y servicios partida de Ferrachet.

C.1 Condiciones Generales.

El suelo calificado como S.A.U.3 ocupa una superficie aproximada de 1.245.000 m<sup>2</sup>.

El aprovechamiento que se le otorga al mismo es de 0,08 m<sup>2</sup>./m<sup>2</sup>., lo que equivale a una edificabilidad o techo construido de 99,600 m<sup>2</sup>.

Dicha edificabilidad, se agrupará en núcleos poblacionales y servicios, liberando el resto del suelo, que se destinará dentro del nivel de protección general del mismo, a parque natural y donde en principio se prevé la ubicación de un campo de golf.

El Ayuntamiento contempla y tiene previsto el suministro de determinados servicios (agua, etc. etc.), que permitirán la viabilidad de proyecto, siendo imprescindible para el inicio de gestión de éste suelo, la justificación de disponibilidad de dicho suministro.

Dicho suelo se encuentra enclavado en la zona más baja de Término Municipal de Castell de Guadalest próxima a su linde con los Términos Municipales de Polop de la Marina y Callosa de Ensarriá.

Las vistas que desde el mismo se dispone de la Bahía de Altea, la configuración orográfica del terreno y la fácil accesibilidad desde las vías comarcales, hacen del mismo un espacio ideal para la ubicación de éste núcleo poblacional fundamentado en los aspectos lúdicos de una tercera edad.

Valencia, Enero de 1.992.

El Arquitecto,



Fdo.: Jaime S. Mira Franco.



### TITULO III - SUELO NO URBANIZABLE

**Artículo 104.** Constituye el suelo no urbanizable aquella superficie del Término Municipal que no está considerada como suelo Urbano o Urbanizable.

Dentro del mismo, se distinguen tres tipos:

- Suelo no urbanizable genérico ó común.
- Suelo no urbanizable protegido.
- Suelo no urbanizable de protección especial.

Todos ellos, quedan claramente diferenciados en los planos de ordenación.

**Artículo 105.** El uso del suelo no urbanizable estará sujeto a limitaciones urbanísticas y edificatorias que eliminen la posibilidad de formación de núcleo de población.

**Artículo 106.** En el suelo no urbanizable genérico o común se admiten los siguientes usos:

- Principales: agrícola, ganadero forestal.
- Permitidos: Extractivos, caza, pesca, deportes y recreo en la naturaleza.
- Directamente vinculadas a las actividades de los usos principales.
- Prohibidos: Urbanos, industriales, vertederos y basureros no controlados.

Quedan limitadas las transformaciones agrícolas y prohibidas las aperturas de canteras. Se deberá regular la apertura de pistas forestales y la circulación de las mismas.

De acuerdo con lo establecido en los Art. 85 y 86 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana en el suelo no urbanizable genérico o común (sin ningún tipo de protección) de Castell de Guadalest, se podrán llevar a cabo las siguientes actuaciones:

- A) Edificaciones que guarden relación con el terreno y destino de la finca.
- B) Viviendas familiares aisladas.
- C) Edificaciones de interés público o social que deban ubicarse en este medio.

También se ubicarán en ésta clase de suelo aquellas actividades, que por mandato de la legislación específica que les sea aplicable, han de emplazarse fuera de los núcleos urbanos.

En ningún caso las actuaciones que se programen incrementarán el nivel de contaminación ambiental ni afectarán las condiciones naturales, paisajísticas o ecológicas.

Se considerará que guardan relación con el terreno, las edificaciones o instalaciones destinadas exclusivamente a almacén de productos agrícolas, apriscos, refugios de montaña, plataformas de vigilancia para prevención de incendios forestales, y otros similares.

Tendrán también ésta consideración las viviendas destinadas a primera residencia del titular de la explotación agraria de que se trate y que se ubiquen en terrenos de la misma.

Las instalaciones destinadas a almacenaje de productos agrícolas en las que se desarrollen actividades de manipulación transformación y embalaje para su distribución no se considerarán incluidas en los supuestos del párrafo anterior.

Las solicitudes de viviendas para agricultores se acompañarán de la correspondiente certificación municipal en la que figure las circunstancias del destinatario de la misma, referidas a su domiciliación, profesión, vinculación a la explotación y capacidad de la finca para justificar a las siguientes condiciones:

A) Las viviendas se sujetarán al estilo arquitectónico peculiar de las viviendas agrícolas del término municipal, incluso en el tratamiento de los materiales de fachada, prohibiéndose la utilización de colores y materiales perturbantes de la tipología. Estos extremos se desarrollarán en los documentos a que se refieren los apartados b) y c) del punto 1º del apartado 2 del Art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística, detallándose en el plano de emplazamiento la superficie ocupada por la edificación y planta de distribución interna de las mismas.

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

C) Los vertidos se efectuarán a través de fosas sépticas depuradoras.

D) Tendrán garantizado el suministro de agua, como requisito previo a su edificación.

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 explotación agrícola de alto rendimiento, o que merezcan especial protección.

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

3.- Los vertidos se realizarán a través de fosa séptica depuradora.

4.- Tendrán garantizado el suministro de agua potable como requisito previo a su construcción.

5.- No se permitirán vallas cerradas que produzcan impacto ambiental. En todo caso se autorizarán muros de cerramiento de hasta 75 cm. de altura.



Se considerarán de interés público y social las edificaciones promovidas por la Administración Pública, en todos sus niveles, cuya finalidad sea la prestación de servicios asistenciales, educacionales, sanitarios y deportivos, que por sus características no puedan ubicarse en medio urbano.

También podrá considerarse de interés social las actuaciones anteriores de iniciativa privada, de carácter benéfico o lucrativo, cuando suplan carencias de previsiones municipales o estatales, atiendan a necesidades de población y se informen favorablemente por el Ayuntamiento y por los Organismos de la Administración Pública, competentes en la materia a la que se refiere la actividad.

Podrán ubicarse en el medio rural, suelo no urbanizable, las actuaciones de promoción privada que tiendan a satisfacer necesidades humanas y que requieran de aislamiento, soleamiento, espacio libre y condiciones ambientales que el medio urbano no se pueden propiciar y siempre que dichas actuaciones y las necesidades humanas a cuya satisfacción tiendan, tengan la consideración de interés social.

No será de aplicación el párrafo anterior cuando las instalaciones que se pretenden constituyan dotaciones propias y obligatorias del suelo urbano.

Las condiciones de edificación de éste suelo son las siguientes:

- 1.- parcela mínima será de 10.000 m<sup>2</sup>.
- 2.- La edificabilidad máxima será de 0,02 m<sup>2</sup>. construidos/m<sup>2</sup>. de parcela.
- 3.- La altura máxima de la edificación será de 7,00 m. a cornisa equivalente a dos plantas.
- 4.- La distancia mínima entre edificaciones ser la de 70 m.
- 5.- En la parcela se podrá inscribir un círculo de 15 m. de radio, con centro en el punto donde se proyecta la edificación.
- 6.- La separación a lindes de parcela será de 10 m. como mínimo.
- 7.- No se admitirá cerramiento de terrenos con elementos de obra opacos por encima de 40 cm. de altura.
- 8.- Para edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar tendrá que responder, en todos sus parámetros y especialmente en cuanto a volumen edificado total, a las características habituales en éste tipo de edificaciones.
- 9.- Para edificaciones de interés social o utilidad pública, la edificabilidad máxima permitida podrá alcanzar los 0,4 m<sup>2</sup>. edificados por m<sup>2</sup>. de parcela..

**Artículo 107.** En el suelo no urbanizable protegido se establecen las siguientes categorías:

- Protección de parajes naturales.

- Protección de cauces y barrancos.

- Protección de infraestructura y servicios.

En todos ellos se prohíbe cualquier actividad que implique la transformación de su destino o naturaleza o lesione el valor específico que se quiere proteger.

El suelo de protección de parajes naturales, es el suelo no urbanizable protegido representado en el plano de clasificación del suelo y que incluye aquellas áreas en las que cualquier alteración de las mismas puedan afectar o causar daño en el conjunto paisajístico protegido.

En estas áreas se prohíbe cualquier uso o actividad que pueda alterar el medio físico, con movimientos de tierras, extracciones o edificaciones, estableciéndose un área de salvaguarda de 100 m. alrededor del elemento o zona a proteger.

El suelo de protección de cauces y barrancos, en esta zona no se autoriza ninguna edificación ni movimiento de tierras que alteren el natural curso de las aguas. Se establece una zona de protección de 100 m. a cada margen del alveo del cauce según establece el Decreto 2508/75.

Se deberán llevar a cabo estudios de recursos naturales tanto de paisaje como de botánica, para determinar zonas de protección especial.

Así mismo, queda terminantemente prohibido cualquier transformación agrícola y la ejecución de canteras. Deberá regularse la ejecución de pistas forestales, y la circulación por las mismas.

En ningún caso se autorizará vertidos sólidos o líquidos que lleven materiales en suspensión que superen los 30 mg./l. En caso de aguas residuales la D.B.O. (Demanda Bioquímica de Oxígeno) en mg./l. será inferior a 40 mg. de oxígeno disuelto absorbido en cinco días a 18°C. El nitrógeno expresado en N y NH<sub>4</sub> no superará los 10 y 15 mg./l. respectivamente.

Excepcionalmente en caso de que la neutralización se haga mediante cal, el Ph podrá estar comprendido entre 5,5 y 9,5.

El efluente no tendrá temperatura superior a 30°C no autorizándose los vertidos que produzcan o favorezcan los olores sabores o coloraciones del agua, cuando ésta pueda ser utilizada para abastecimiento.

El suelo de protección de infraestructura y servicios tendrá también las siguientes limitaciones:

#### A) Carreteras y Caminos.

*Las edificaciones, instalaciones o plantaciones de árboles que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras sobre terrenos lindantes con ellas o dentro de la zona de influencia de las mismas, no podrán situarse a distancias menores de las determinadas por la Ley 6/ 1991 de la Generalitat Valenciana de 27 de Marzo de Carreteras de la Comunidad Valenciana, que establece, a ambos lados de cada una de las carreteras, una zona de protección viaria cuya línea límite se sitúa a 25 m. de la arista exterior de la calzada mas próxima, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista.*

*Precisarán previa la obtención de la licencia de obra, la*

autorización o informe de la Jefatura Regional de Carreteras, o Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, según corresponda en cada caso, y cuando así lo exija la legislación en vigor. Se exceptuarán los núcleos urbanos así definidos en estas Normas, en lo que prevalecerán las alineaciones definidas en los planos.

*Se admite en la zona colindante con la Infraestructura Viaria Comarcal, en su parte no afectada por otros tipos de protección, la edificación de instalaciones complementarias a dicha infraestructura, tales como talleres de reparación de vehículos, estaciones de servicio, bares, hostales, restaurantes o servicios de socorro y seguridad. Dicha zona ocupa una banda, paralela al trazado de la carretera comarcal, de 40 m. de profundidad, y sus parámetros de edificabilidad característicos son:*

- a) Parcela mínima:  $>10.000 \text{ m}^2$ .
- b) Ocupación máxima: 20 %
- c) Altura máxima: 2 plantas y 10 m.
- d) Retranqueos: 10 m. a linderos salvo al lindero frontal, en el que se observarán las servidumbres establecidas en la legislación de carreteras.

*Para instalaciones de servicios de socorro y seguridad, los parámetros correspondientes serán los necesarios para el correcto desenvolvimiento de tales actividades.*

## B) Energía eléctrica de alta tensión.

Las construcciones, instalaciones y plantaciones de arbolado, etc., que se sitúen en las proximidades de las líneas eléctricas de alta tensión estarán sujetas a las servidumbres a que se refiere el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión de 28 de Noviembre de 1.968, a la Ley de 18 de Marzo de 1.966, y al Decreto de 20 de Octubre de 1.966.

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

En todo caso queda prohibida la plantación de árboles y la construcción de edificios e instalaciones industriales en la proyección y proximidades de las líneas eléctricas a menor distancia de la que se establece en el Reglamento:

### A) Bosques árboles y masas de arbolado:

$$1,5 + \frac{U}{150 \text{ m.}} \quad (\text{con un mínimo de 2 m.})$$

### B) Edificios o construcciones:

$$3,3 + \frac{U}{100 \text{ m.}} \quad (\text{con un mínimo de 5 m.})$$

Sobre puntos no accesibles a las personas:

$$3,3 + \frac{U}{150 \text{ m.}} \quad (\text{con un mínimo de 4 m.})$$

U = Tensión compuesta en KV.



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

Para ésta clase de suelo (S.N.U.P.), sin perjuicio de las limitaciones y prohibiciones establecidas en el artículo 104, en cuanto a la edificación, ésta se ajustará a las siguientes condiciones:

1. La parcela mínima será de 20.000 m<sup>2</sup>.

2. La edificabilidad máxima será de 0,02 m<sup>2</sup>. construidos por cada m<sup>2</sup>. de parcela, la altura máxima de cornisa de 6,5 m. correspondiente a 2 plantas y la separación a lindes. de parcela será de 20 m. como mínimo.

3. No se admitirá el cerramiento de terreno con elementos de obra opacos.

Para edificaciones de interés social o de utilidad pública, la edificabilidad máxima permitida podrá alcanzar los 0,3 m<sup>2</sup>. edificables por cada m<sup>2</sup>. de parcela.

Artículo 108. El suelo no urbanizable de protección especial.

Este suelo se sitúa alrededor del casco urbano delimitado por los distintos tipos de S.U. y S.A.U. 1 y 2. La franja de protección tiene aproximadamente 50 metros, y su finalidad es salvaguardar la imagen del entorno más inmediato de todo el núcleo poblacional.

Sobre éste suelo, queda absolutamente prohibida cualquier tipo de intervención que pueda alterar la configuración, tanto orográfica como paisajística del mismo.

Artículo 109. A los efectos previstos en la Ley del Suelo, se establece que existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando concurren las siguientes condiciones:

1. Existencia de viviendas en número superior a 2 en una superficie de terreno de 3 Ha., circulante a la edificación que se pretenda construir, para lo cual, estableciendo centro en la edificación prevista, y con un radio de 100 m. se trazará un círculo que equivale a las 3 Ha. de superficie. No se contabilizará, a éstos efectos, aquellas construcciones con finalidades exclusivamente agrícolas, forestales o ganaderas.

2. Que se den circunstancias objetivas que demuestren la existencia de una parcelación urbanística encubierta, por la creación de vías de tránsito, servicios de agua, luz, con dotación conjunta, es decir con captación y transformación comunes a varias parcelas.

Valencia, Enero de 1.992.

El Arquitecto,



Fdo.: Jaime S. Mira Franco.

#### TITULO IV - NORMAS DE URBANIZACION.

**Artículo 110.** Los proyectos de urbanización tendrán como finalidad el detallar con toda precisión las obras a realizar para llevar a la práctica los planes.

**Artículo 111.** La solicitud del proyecto de urbanización, y, en cualquier caso, todo proyecto de urbanización, contendrá los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de la obra, plazo y pauta de ejecución.
- Plano de situación de las obras, en relación con el conjunto urbano.
- Plano detallado de obras y servicios.
- Presupuesto de obra y servicios.
- Cuadro de mediciones.
- Cuadro de precios.
- Pliego de condiciones económico-administrativas.

**Artículo 112.** En zonas industriales, si las hubiese, se preverá una dotación de 0,2 m3. por puesto de trabajo y día.

**Artículo 113.** Para una actuación urbanística será preciso demostrar documentalmente la disponibilidad de caudal suficiente de la red general de abastecimiento, municipal y particular.

**Artículo 114.** La presión mínima en el punto más desfavorable de la red, será de 5 atmósferas.

**Artículo 115.** De acuerdo con el Reglamento de líneas eléctricas de alta tensión de 28 de Noviembre de 1.968, la distancia mínima de los cables será la siguiente:

- Para edificios y construcciones:

$3,3 + \frac{U}{100}$  m. con un mínimo de 5 mm.

100



- Para bosques, huertos, arbolado y cualquier tipo de plantación elevada:

$1,5 + \frac{U}{100}$  m. con un mínimo de 2 m.

100

(U= Tensión compuesta en Kv).

**Artículo 116.** La corporación Municipal podrá ampliar en 1/3 las anteriores limitaciones, cuando exista algún riesgo especial, que previo el asesoramiento técnico procedente aconseje la adopción de tal medida.

**Artículo 117.** En cualquier caso el tendido de la línea tendrá en cuenta las limitaciones que pueda imponer la Corporación en defensa de la panorámica paisajística.

**Artículo 118.** Cuando los tendidos sean aéreos, no se construirá a menos de 5 m. del conductor, sin perjuicio de los efectos del derecho de propiedad, salvaguardadas las servidumbres reglamentarias.

**Artículo 119.** La dotación mínima de energía eléctrica para uso doméstico, será de 0,6 Kw. por habitante.

**Artículo 120.** Las líneas de distribución del alumbrado público serán subterráneas, y las correspondiente a usos domésticos podrán ser aéreas o subterráneas.

**Artículo 121.** Siempre que se disponga de líneas subterráneas será preciso salvaguardar el aspecto estético de las instalaciones de transformación, cuidando el tendido de su trazado y demás elementos accesorios.

**Artículo 122.** El nivel de iluminación de las vías se fijará de acuerdo con la importancia del tráfico. A éste efecto la iluminación requerida para el alumbrado público será de:

- En vías principales: 10 lux.
- En vías secundarias: 5 lux.
- En el medio rural se estará a lo prevenido en el Plan Nacional de Electrificación de ésta naturaleza.

**Artículo 123.** El caudal a tener en cuenta para el cálculo del saneamiento será el mismo que el calculado para la dotación de agua, con excepción de la prevista para el riego.

Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria o de los espacios libres, bien de uso público o comunal privado.

**Artículo 124.** Para verter al subsuelo será inexcusable la previa depuración, y la demostración documental de las condiciones de permeabilidad mediante informe geológico.

**Artículo 125.** La evacuación de aguas residuales se establecerá mediante red de alcantarillado adecuada a la zona que ha de servir, a más de un metro de profundidad y siempre a nivel inferior a la red de suministro de aguas potables.

**Artículo 126.** Los materiales de suspensión contenidos en aguas residuales de zonas industriales, no excederán en peso de 30 mg. por litro. La demanda bioquímica de oxígeno en miligramos por litro será inferior a 40 mg. de oxígeno disuelto absorbido en cinco días a 18°C. El nitrógeno expresado en N y NH<sub>4</sub> no será superior a 10 15 mg. por litro respectivamente.

**Artículo 127.** El Ph del efluente estará comprendido entre 5,5 y 8,5 y en caso de que la neutralización se haga por medio de cal, podrá estar comprendida entre los 5,5 y 9,5.

**Artículo 128.** Las industrias efectuarán procesos de refrigeración para que la temperatura del efluente no supere los 30°C.

**Artículo 129.** Queda prohibido el vertido de compuestos cíclicos hidroxilados y sus derivados halógenos, y las sustancias que favorezcan los cloros.

**Artículo 130.** Los estercoleros no se situarán cerca de los núcleos urbanos, sino alejados y ocultos, y en zonas en que los vientos no desplacen las emanaciones a lugares habitados.

**Artículo 131.** La pavimentación se llevará a cabo previa redacción del proyecto técnico competente.

**Artículo 132.** Los materiales se ajustarán al carácter de la vía, con especial importancia de volumen, tonelaje, etc. del tráfico.

**Artículo 133.** El acabado de las superficies en los sistemas viarios principales será el asfáltico o pavimento sustitutorio.

**Artículo 134.** En bandas de circulación peatonal se utilizará el pavimento que fije el Ayuntamiento para cada calle.

**Artículo 135.** A requerimiento del Ayuntamiento los vecinos ejecutarán las aceras, respetando los anchos de viales que se indiquen en su momento por el Técnico Municipal.

La sección constructiva será la que marque en cada caso el Ayuntamiento, en función de la capacidad portante del terreno y de las canalizaciones existentes bajo la acera.

En las vías perimetrales del casco urbano se plantará arbolado en la zona de escalera que forma el límite de este suelo urbano, tal como se indica en el gráfico de la página siguiente en el que se especifican, además los anchos mínimos de acera permitidos en estos viales. Los árboles se plantarán en alcorques adecuados a la pavimentación y guardarán entre sí distancias regulares mayores a 15 m.

Así mismo, este acabado perimetral será obligatorio para todos los tipos de suelo.

**Artículo 136.** Pavimentaciones en zonas urbanas y urbanizables.

A.- Vías sin limitación de tonelaje.

1.- Excavación en caja con compactación de fondo al 95% del Ensayo Proctor Modificado. (E.P.M.).

2.- Base de zahorras de cantera de 30 cm. de espesor compactadas al 95% del Ensayo Proctor Modificado (E.P.M.).

3.- Doble capa de hormigón asfáltico (H.A.) sobre riego de imprimación.

B.- Vías con limitación de tonelaje.

1.- Idem.

2.- Idem. (espesor 20 cm.).

3.- Una capa de H.A. sobre riego de imprimación (espesor mínimo de 5 cm.

C.- Aceras.

Obligatorios bordillos de hormigón prefabricado.

**Artículo 137.** Pavimentación en zonas no urbanizables.

- 1.- Excavación en caja con compactación de fondo 95% E.M.P.
- 2.- Veinticinco cm. de zahorras de cantera compactada al 95% E.M.P.
- 3.- Doble riego asfáltico sobre gravilla compactada.

**Artículo 138.** Red de saneamiento.

A) Conexiones al alcantarillado.

- Obligatoria arqueta sifónica de cierre hidráulico.
- Profundidad mínima sin refuerzo de hormigón 40 cm. (arista superior).
- En profundidades menores es obligatorio embeber el tubo de hormigón de resistencia característica 150 kg./cm<sup>2</sup>.
- Se prohíben las canalizaciones por encima de redes de abastecimiento de agua.

B) Nuevas canalizaciones.

- Obligatoria la cama de arena o base de hormigón bajo tubo.
- Diámetros mínimos interiores:
  - Ø 0,30 m. pendiente mínima 3%.
  - Ø 0,50 m. pendiente mínima 2%.
- Profundidad mínima sin refuerzo de hormigón 40 cm.
- En profundidades menores es obligatorio el refuerzo de hormigón de resistencia característica 150 Kg./cm<sup>2</sup>. espesor mínimo 15 cm. en toda la zanja.
- En cruces y cambios de dirección es preceptivo el pozo de registro, así como entre distancias mayores de 50 m.

**Artículo 139.** Redes de abastecimiento de agua.

- Se prohíbe las canalizaciones por debajo de redes de alcantarillado.
- Profundidad mínima sin refuerzo de hormigón: 20 cm. en aceras y 30 m. en calzadas (arista superior).
- En profundidades menores se exigirá refuerzo de hormigón en resistencia característica 150 Kg./cm<sup>2</sup>., espesor mínimo en toda la zanja.

- En todo lo previsto en estas normas será de apreciación las NTE-IFA y NTE-IFR.

**Artículo 140.** Redes de energía eléctrica.

Se suministrarán e instalarán en edificios de nueva planta en cualquier tipo de suelo una farola de los tipos usuales, de acuerdo con lo especificado en los planos. Respecto a la altura e instalación se estará a lo dispuesto en la NTE-IEE.

En Suelo Urbano y Urbanizable serán obligatorias las canalizaciones subterráneas.

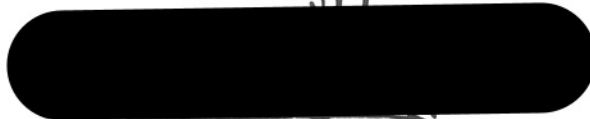
Serán obligatorias las normas NTE-IEE en proyectos de urbanización.

**Artículo 141.** Teléfonos.

En suelo urbano y urbanizable serán obligatorias las canalizaciones subterráneas.

Valencia, Enero de 1.992.

El Arquitecto,

A large black oval redaction mark covering the signature of the architect.

Fdo.: Jaime S. Mira Franco.