



### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO HONDÓN DE LAS NIEVES

**10135** MODIFICACIÓN DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA NÚMERO 12 EDUCATIVO

El Ayuntamiento Pleno, en sesión Ordinaria celebrada el día 4 de julio de 2013, aprobó definitivamente la Modificación Puntual nº 3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del año 1992, respecto a los parámetros urbanísticos de la norma 12-educativo.

Contra este acuerdo definitivo que pone fin a la vía administrativa, podrán interponer los interesados recurso contencioso-administrativo ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la publicación de este acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia.

Por medio del presente se procede a publicar para general conocimiento el texto completo de la modificación de la Norma 12 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Hondón de las Nieves, indicando que entrará en vigor a los 15 días de su íntegra publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

**« MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NN SS RESPECTO A LOS  
PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA NORMA 12.-EDUCATIVO PLANEAMIENTO  
2013/1.-**

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO  
DEL  
TÉRMINO MUNICIPAL DE HONDÓN DE LAS NIEVES (ALICANTE)

TEXTO REFUNDIDO

Incluye las Modificaciones Puntuales nº 1, 2 y 3



**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE HÓNDON DE LAS NIEVES.**

CAPITULO 1 – DISPOSICIONES GENERALES	5
Art. 1º - Alcance y ámbito:	5
Art. 2º - Clasificación del Suelo	5
Art. 3º - Obras objeto de licencia	5
Art. 4º - Publicidad exterior	6
CAPITULO II - SUELO URBANO:	7
Art. 5º - Unidad mínima de actuación.	7
Art. 6º - Estudios de detalle.	8
SECCION 1ª - TRAMITACION DE LICENCIAS DE OBRA, SU CONCESION Y EJECUCION.	10
A- LICENCIAS NECESARIAS:	10
Art. 7º - Proyecto y Dirección facultativa	10
Art. 8º - Pago de derechos	10
Art. 9º - Solicitud	10
Art. 10º - Cumplimiento de las condiciones de licencia. Demolición en 48 horas	10
Art. 11º - Obras sin licencia	11
Art. 12º - Alcance de licencia	11
Art. 13º - Variación del proyecto	11
Art. 14º - Caducidad de la licencia	11
Art. 15º - Licencia de Ocupación	11
Art. 16º - Licencia de apertura de industrias	12
B - CONDICIONES DE LAS OBRAS EN RELACION CON LA VÍA PÚBLICA	12
Art. 17º - Obras Oficiales	12
Art. 18º - Cimentación	12
Art. 19º - Desperfectos en servicio público	12
Art. 20º -Materiales de fachada	12
C - OBRAS DE NUEVA PLANTA	12
Art. 21º - Solicitud de línea y uso del edificio	12
Art. 22º - Citación para replanteos de las líneas	13
Art. 23º - Documentación para la solicitud de la licencia de obra.	13
Art. 24º - Obras oficiales	13
Art. 25º- Proyecto sellado en obra	13
Art. 26º - Tramitación de la licencia	14
Art. 27º - Solicitud de licencia de utilización o alquiler y su tramitación	14
D - OBRAS DE REFORMA GENERAL. AMPLIACIONES.	14
Art. 28º - Documentación y tramitación de licencias de obra de reforma o ampliación.	14
Art. 29º - Definiciones	14
Art. 30º - Documentación para la solicitud de licencia de obras menores	15



Art. 31º - Obras que necesitarán autorización de la comisión provincial de Urbanismo _____	15
<b>SECCION 2ª - CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIENICAS QUE HAN DE REUNIR LAS EDIFICACIONES EN EL NUCLEO CENTRAL. DEFINICIONES. _____</b>	<b>15</b>
Art. 32º - Solar _____	15
Art. 33º - Solar edificable _____	15
Art. 34º - Alineaciones oficiales y actuales. Parcela edificable Retranqueos y rasantes _____	15
Art. 35º - Parcela mínima. Condiciones _____	17
Art. 36º - Vivienda exterior. Condiciones mínimas _____	17
Art. 37º - Altura de la edificación _____	17
Art. 38º - Modo de medir la altura. Altura de pisos _____	18
Art. 39º - Número de plantas _____	18
Art. 40º - Escaleras interiores _____	18
Art. 41º - Ancho y número de escaleras _____	19
Art. 42º - Sótanos y semisótanos _____	19
Art. 43º - Definición de superficies y patios _____	21
Art. 44º - Dimensiones mínimas de las habitaciones de las viviendas _____	22
Art. 45º - Chimeneas de ventilación. Dimensiones. _____	23
Art. 46º - Fondo máximo edificable. _____	23
Art. 47º - Entrantes, salientes y vuelos _____	23
Art. 48º - Protecciones, Aislamiento, Instalaciones etc. _____	25
Art. 49º - Aparcamientos obligatorios. _____	26
Art. 50º - Obras de conservación de edificios. Derribos, apeos, vallado de obras y construcciones provisionales. _____	28
Art. 51º - Reparcelación obligatoria _____	29
Art. 52º - Industria compatible con vivienda _____	30
<b>CAPITULO III – SUELO URBANIZABLE: _____</b>	<b>35</b>
<b>SECCION 3ª: CONDICIONES GENERALES DE PLANEAMIENTO PARCIAL: _____</b>	<b>35</b>
Art. 53º - Unidad mínima de actuación en Suelo Urbanizable _____	35
Art. 54º - Reserva para Espacios Libres Públicos: Parques, Jardines y Juegos: _____	35
Art. 55º - Reserva para Espacios Libres Públicos Deportivos: _____	35
Art. 56º - Reserva para Centros Culturales: _____	36
Art. 57º - Reservas para Servicios de Interés Público y Social: _____	36
Art. 58º - Reservas para plazas de aparcamiento: _____	36
Art. 59º - Diseño de Zonas Verdes: _____	37
Art. 60º - Interpretación: _____	37
Art. 61º - Uso Industrial _____	37
<b>SECCION 4ª - CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACION _____</b>	<b>39</b>
Art. 62º - Trazado viario: _____	39
Art. 63º - Servicios Urbanos Mínimos _____	39
Art. 64º - Tramitación y Documentación de Planes Parciales y Proyectos de Urbanización. _____	41



NORMA 4º - SUELO URBANO INDUSTRIAL PPX-POLÍGONO INDUSTRIAL BAJO SOMBRA _____	41
NORMA 5º - SUELO URBANO RESIDENCIAL – URB. LA MONTAÑOSA (antiguo PPY). _____	43
CAPITULO IV: SUELO NO URBANIZABLE: _____	44
Art. 65º - Calificación del Suelo no Urbanizable _____	44
Art. 66º - Protección de comunicaciones y servicios _____	44
Art. 67º - Protección del Suelo no Urbanizable _____	45
NORMA 6 - SUELO NO URBANIZABLE PROTECCIÓN FORESTAL _____	49
NORMA 7 - SUELO NO URBANIZABLE DE CANTERA, EXTRACCIÓN Y TRITURADOS _____	50
Art. 68º - Definición de Actividades Extractivas _____	50
Art. 69º - Condiciones de licencia _____	50
Art. 70º - Documentación _____	50
NORMA 9 - SUELO NO URBANIZABLE GRADO 2º: _____	53
NORMA 10 – ESPACIOS LIBRES: _____	53
NORMA 11 – DEPORTIVO: _____	54
NORMA 12 – EDUCATIVO: _____	54
NORMA 13 - CIVICO. COMERCIAL: _____	55



## CAPITULO 1 – DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1º - Alcance y ámbito:

1. Las presentes Normas Urbanísticas serán de aplicación en todo el Término Municipal de Hondón de las Nieves y a ellas se sujetarán cuantas obras y actuaciones, tanto públicas como privadas se pretendan ejecutar.
2. Su vigencia se considerará automáticamente extinguida con la entrada en vigor del respectivo Plan General de Ordenación Urbana, a que subsidiariamente suplen.
3. Cuando no se especifican valores mínimos se entiende que éstos no se fijan.

Art. 2º - Clasificación del Suelo

El suelo del término municipal se clasifica, según los siguientes tipos, delimitados físicamente en los planos respectivos:

- a) **Suelo Urbano:** Constituido por los terrenos así clasificados y delimitados en los planos respectivos de las presentes Normas. Para el desarrollo urbano es perceptiva la aplicación simple de las presentes Normas Urbanísticas.
- b) **Suelo urbanizable:** (también llamado apto para la urbanización indistintamente). Constituido por aquellos terrenos delimitados en los planos en los que, para el desarrollo urbano y otorgamiento de licencias de obra, es preceptiva la formulación previa de planes parciales de Ordenación que desarrollaran las determinaciones contenidas en las presentes Normas.
- c) **Suelo no urbanizable:** Constituido por terrenos del Término Municipal clasificados a su vez en GRADO 1º o GRADO 2º.

Art. 3º - Obras objeto de licencia

Estarán sujetos a previa licencia municipal sin perjuicio de otras determinaciones complementarias del Ayuntamiento, los actos de edificación y uso del suelo, como:

1. Parcelaciones reparcelaciones urbanas.
2. Movimiento de tierras.
3. Obras de nueva planta.
4. Modificación de estructura o aspecto exterior.
5. Ampliación o reforma y consolidación de las edificaciones existentes.
6. La primera utilización de los edificios o pisos y la modificación objetiva del



uso de los mismos.

7. La demolición de construcciones.
8. El acristalamiento de balcones y terrazas.
9. Instalación de toldos.
10. Acondicionadores de aire.
11. Antenas de televisión.
12. Carteles de propaganda y de sistemas acústicos fijos o móviles audibles desde la vía pública.
13. El vallado de solares o terrenos con frente a una vía.
14. La tala y corte de árboles, rebajo de bordillos.
15. En general, toda obra de construcción, ya sea de carácter permanente o provisional.

En virtud del Ar. 37 apdo. 2 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, la Administración competente podrá impedir un derribo y suspender cualquier clase de obra o intervención, aunque no se haya producido dicha declaración, siempre que aprecie la concurrencia de alguno de los valores a que hace mención el artículo 1.º de esta Ley. En tal supuesto la Administración resolverá en el plazo máximo de treinta días hábiles en favor de la continuación de la obra o intervención iniciada o procederá a incoar la declaración de Bien de Interés Cultural.

#### Art. 4º - Publicidad exterior

1. En virtud del Ar. 37 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, la publicidad exterior queda prohibida, en los casos siguientes:
  - a) Fuera de los tramos urbanos de las carreteras, en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de la carretera, y en general cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma. Esta prohibición no dará en ningún caso derecho a indemnización.
  - b) La citada prohibición se aplicará a todos los rótulos y carteles, inscripciones, formas, logotipos o imágenes, cualquiera que sea su tipo, dimensión, o elemento que los soporten.
  - c) A los efectos de este artículo no se consideran publicidad los carteles



informativos autorizados por el Ministerio de Fomento.

Son carteles informativos los rótulos o carteles que informen exclusivamente de la identidad corporativa de la actividad desarrollada en la propiedad donde se ubiquen, y aquellos otros que se establezcan reglamentariamente.

- d) No obstante, lo dispuesto en este artículo, el Ministerio de Fomento podrá ordenar, incluso en las travesías, la retirada o modificación de aquellos elementos publicitarios o informativos que puedan afectar a la seguridad viaria o la adecuada explotación de la vía, sin que ello dé lugar a derecho a indemnización.

En el caso de que estuvieran ubicados en el dominio público de la carretera o en el equipamiento de la misma, el Ministerio de Fomento podrá proceder a su retirada o supresión con cargo a los responsables de la infracción, según se determine reglamentariamente, y sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones a que pudiera haber lugar.

2. En el suelo urbano sólo se permitirá publicidad sobre bastidores exentos, cuando esté emplazada en solares vallados o en construcción o para anunciar su venta, quedando expresamente prohibida la publicidad en medianeras de la edificación, por ser obligatorio tratar éstas como fachada.
3. La publicidad que no reuniese los requisitos de los números precedentes, desde la fecha de entrada en vigor de las presentes Normas, no podrá renovar su licencia anual de instalación, sin que esto dé derecho a indemnizaciones, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión al anunciante.

## **CAPITULO II - SUELO URBANO:**

Art. 5º - Unidad mínima de actuación.

Las unidades mínimas de actuación urbanística, que los particulares o la Administración podrán promover, como condición previa para el otorgamiento de licencias de edificación en los solares en que se desarrolla este suelo urbano, serán cuando menos, las contenidas gráficamente en los planos,



según sus límites físicos y características específicas contenidas en las presentes Normas, sin perjuicio de otras complementarias que propusiera el Ayuntamiento, y que podrán ser Planes Especiales de Reforma Interior y Estudios de Detalle, además de las posibles clases de Planes Especiales, referidas en la normativa vigente, que se pudieran delimitar con posterioridad.

Art. 6º - Estudios de detalle.

1. Los estudios de Detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:
  - a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieron señaladas en el suelo urbano, y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas por las presentes Normas, así como, adaptar a situaciones de hecho las que, por error u omisión manifiesta, se contuvieran en ellas.
  - b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en Planes Parciales o en Planes Especiales de Reforma Interior.
  - c) Ordenar los volúmenes, de acuerdo con las especificaciones de las presentes Normas, o con las propias de los Planes de Reforma Interior en el suelo urbano o con las propias de los Planes parciales en los demás casos y completar en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias, para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.
2. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes, no se podrá proponer la apertura de vías de uso público, que no estén previstas en la Norma o Plan, salvo lo especificado en el apartado c anterior, ni se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies de suelo destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamiento comunitario, si bien se puede alterar su forma, diseño o distribución espacial, siempre y cuando las superficies públicas resultantes, permitan mayor aprovechamiento para los fines públicos a que se destinen. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones, podrá originar aumento de volumen al aplicar las Ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado, sin perjuicio de lo dispuesto en el punto a anterior.
3. La ordenación de volúmenes, no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni





de las alturas máximas y de los volúmenes edificables previstos en estas Normas, Planes Parciales o P.E.R.I., ni incrementar la densidad de población establecida en los mismos, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquellos. Se respetarán en todo caso, las demás determinaciones de estas Normas, Planes Parciales o P.E.R.I.

4. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
5. Los estudios de Detalle, no podrán contener determinaciones propias de las presentes Normas, Planes Parciales o Especiales, que no estuvieren previamente establecidas en los mismos, ni cambiar la calificación del suelo (urbano, urbanizable o no urbanizable) ni establecer nuevas Ordenanzas.
6. Será obligatoria su formulación cuando se exigiese explícitamente en las presentes Normas, o cuando se declarará de oficio, como condición previa para la concesión de la licencia.
7. Será potestativa su formulación si existiese acuerdo entre los afectados comprendidos, como mínimo, en manzanas completas limitadas por calles, o en otro caso, sobre una superficie o solar como mínimo de 1.000 m<sup>2</sup>., sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa vigente.
8. No se dejarán medianerías vistas, y en su caso, se tratarán como fachadas nobles.
9. Los Estudios de Detalle, contendrán los siguientes documentos:
  - a) Memoria justificativa de su procedencia y de las soluciones adoptadas. Cuando se modifique la disposición de volúmenes, se efectuará además, un estudio comparativo de la edificabilidad resultante por aplicación de las determinaciones previstas en los Planes o Normas y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle, justificando el cumplimiento de lo establecido sobre este extremo en el nº 3 anterior, así como, justificación que demuestre la positiva aportación de soleamiento espacios libres y racionalidad de la solución propuesta.
  - b) Planos a escala adecuada y como mínimo 1/500, que expresen las determinaciones que se contemplan, adaptan o reajustan con referencias precisas a la nueva Ordenación y su relación con la anteriormente



existente.

## **SECCION 1ª - TRAMITACION DE LICENCIAS DE OBRA, SU CONCESION Y EJECUCION.**

### **A- LICENCIAS NECESARIAS:**

#### **Art. 7º - Proyecto y Dirección facultativa**

Para toda obra que se lleve a cabo en el Termino Municipal habrá de obtenerse licencia municipal, con arreglo a las normas de estas ordenanzas, solicitada por el propietario o representante de éste. Para ello es condición indispensable que la obra sea proyectada y dirigida por facultativos competentes y legalmente autorizado, el que hará constar oficio dirigido al Alcalde, una vez hayan sido autorizados por los Colegios Oficiales correspondientes.

#### **Art. 8º - Pago de derechos**

Las licencias de obra, llevan consigo el pago de unas tasas consignadas en las tarifas correspondientes. El propietario o concesionario adquiere y acepta el compromiso de este pago, desde el momento en que presenta al Alcalde la solicitud para obtener la licencia.

#### **Art. 9º - Solicitud**

La solicitud de licencia deberá dirigirse al Alcalde en el impreso correspondiente, que se facilitará en la Secretaria del Ayuntamiento. Es requisito indispensable que sea firmado por el propietario o por persona que le represente, indicando su domicilio y Documento Nacional de Identidad, y además por el facultativo que ha de dirigir la obra.

#### **Art. 10º - Cumplimiento de las condiciones de licencia. Demolición en 48 horas**

1. El propietario se sujetará en todo a las Ordenanzas y Condiciones marcadas en la licencia, entre las que se considera fundamental, ajustar la obra exactamente a las líneas oficiales señaladas. En caso de incumplimiento de esta Ordenanza, se suspenderán los trabajos, una vez comprobada la infracción en el momento en que por el Alcalde o por sus delegados, se de las órdenes oportunas firmado el enterado el dueño, contratista, o persona que pueda representarle en la obra.
2. El propietario queda obligado a demoler, reformar y efectuar todas las obras necesarias para que la finca quede exactamente en las condiciones



señaladas en la licencia. Esta demolición habrá de comenzarse en el plazo de 48 horas, y si transcurriese este tiempo sin hacerlo, demolerá el Ayuntamiento a costa del propietario, sin que éste tenga derecho a reclamación alguna.

**Art. 11º - Obras sin licencia**

Las obras que se ejecuten sin licencia, serán igualmente suspendidas siguiendo el Art. anterior.

**Art. 12º - Alcance de licencia**

Concedida a un propietario la licencia para construir en un terreno de su propiedad, se entiende no necesitará ninguna otra especial del Ayuntamiento para realizar el proyecto aprobado.

**Art. 13º - Variación del proyecto**

Caso de que en el curso de una obra el propietario desee variar el proyecto aprobado, lo hará constar compareciendo en esta Alcaldía, debiendo presentar en el plazo de 15 días el proyecto modificado para su examen por los Técnicos del Ayuntamiento.

**Art. 14º - Caducidad de la licencia**

La licencia de obra que no se haga uso durante seis meses consecutivos, sea por no dar comienzo los trabajos, o por tenerlos interrumpidos durante dicho plazo, quedarán automáticamente anuladas y sin efecto, aun cuando se satisfaga sin interrupción los arbitrios de vallas.

**Art. 15º - Licencia de Ocupación**

Terminada una construcción, se solicitará, por el propietario, la licencia de ocupación, acompañando certificado de Final de Obra de la Dirección Facultativa, en el que se haga constar que la edificación se ha hecho con arreglo al proyecto aprobado por el Ayuntamiento. La licencia de ocupación será concedida por el Organismo competente, una vez comprobado que cumplen con las Ordenanzas y condiciones que le fueron impuestas en la licencia de construcción.



Art. 16º - Licencia de apertura de industrias

Para la apertura de industrias, se seguirán las mismas normas de solicitud anteriormente señaladas, a fin de obtener la licencia correspondiente.

Además, se cumplirá lo establecido en la normativa nacional y autonómica vigentes.

**B - CONDICIONES DE LAS OBRAS EN RELACION CON LA VÍA PÚBLICA**

Art. 17º - Obras Oficiales

Los Organismos dependientes del Estado, Órganos Autonómicos o de la Provincia y cualquier otro que tenga carácter oficial, han de dar cuenta al Ayuntamiento, con la debida antelación de las obras que se propongan ejecutar, sin perjuicio del cumplimiento del Art. nº 24 de estas Normas.

Art. 18º - Cimentación

Todo muro de cimiento se fundará sobre terreno firme natural o artificial. Cuando el terreno firme se encuentre próximo de la calle, el cimiento de los muros que linden con la vía pública, no podrá tener menos de 1 metro de profundidad. Los cimientos no podrán sobre-salir de la vertical de la línea de fachada oficialmente señalada.

Art. 19º - Desperfectos en servicio público

Si después de acabada la obra, se produce por causa de mala ejecución de las obras, algún desperfecto o hundimiento de la calzada, aceras o pasos, cañerías de agua o cualquier elemento del servicio público el propietario queda obligado a hacer la reparación a su costa.

Art. 20º -Materiales de fachada

Se emplearán en el exterior de las fachadas, materiales de buena calidad, quedando proscritos los que, por su blandura, permeabilidad o mal estado, perjudiquen el decoro de la vía pública.

**C - OBRAS DE NUEVA PLANTA**

Art. 21º - Solicitud de línea y uso del edificio

Se solicitará de la alcaldía las alineaciones oficiales, acompañando un plano de situación del solar, con cotas de distancia del solar a las esquinas de las



calles inmediatas, expresando el uso que se le piensa dar a la nueva construcción. Este requisito es necesario también para las obras oficiales.

Art. 22º - Citación para replanteos de las líneas

En ningún caso se tramitará expediente de construcción con anterioridad al señalamiento de las alineaciones. Dentro de los 15 días siguientes a la presentación del recibo de pago y de acuerdo con el Técnico Municipal, se fijará el día y hora que haya de tener efecto el replanteo notificándose con 48 horas de antelación al propietario o a su representante legal, debiendo estar presente el día y hora señalado.

Art. 23º - Documentación para la solicitud de la licencia de obra.

Una vez efectuado el señalamiento de línea, el propietario solicitará del Ayuntamiento la licencia de construcción, acompañando los documentos exigidos por triplicado y que son los siguientes:

- a) Certificado acreditativo del señalamiento de línea.
- b) Instancia de solicitud según impreso.
- c) proyecto visado por el Colegio Oficial Técnico correspondiente, con memoria, planos, presupuesto y plano de emplazamiento. Se presentarán tres ejemplares.
- d) Dirección Facultativa del Técnico Superior o Medio, visado por los Colegios Oficiales respectivos.

Art. 24º - Obras oficiales

Las obras del Estado o de la Provincia o de cualquier otro Organismo Oficial, requieren la petición de línea (Art. 21º) y la presentación de un ejemplar del Proyecto y acreditar en debida forma la Dirección facultativa.

Art. 25º - Proyecto sellado en obra

Un ejemplar del proyecto sellado que se entrega al interesado, deberá tenerlo en obra, siempre a disposición de los Técnicos y Autoridades municipales, para las comprobaciones que juzguen oportunas.



Art. 26º - Tramitación de la licencia

Una vez presentados los documentos señalados en el Art. 23º, la licencia se tramitará y se otorgará de acuerdo con la Legislación de Régimen Local.

Art. 27º - Solicitud de licencia de utilización o alquiler y su tramitación

Una vez terminada la obra, se presentará al Organismo competente, la solicitud de ocupación del inmueble, la cual será concedida se el proyecto se ajusta exactamente a la licencia otorgada. Si existiera algún defecto, le será comunicado al propietario, quien se obliga a corregirla.

**D - OBRAS DE REFORMA GENERAL. AMPLIACIONES.**

Art. 28º - Documentación y tramitación de licencias de obra de reforma o ampliación.

Se observarán las mismas normas que para las de nueva planta:

- a) Plano de situación acotado con esquinas próximas.
- b) Memoria descriptiva de la construcción, existente, marcando claramente el uso presente y futuro de la edificación.
- c) Plano de plantas, secciones y alzados, indicando en tinta negra las construcciones existentes, en rojo las nuevas y en amarillo las que se derivan, todas ellas por cuádruplicado.

La tramitación de esta licencia se hará de la misma forma que las obras de nueva planta (Art. 26º). Asimismo, estarán sujetas a las revisiones, en los periodos de obra y a la tramitación de solicitudes de utilización, uso y alquiler que las de nueva planta.

Art. 29º - Definiciones

Obras de reforma parcial, son aquellas que no tengan más objeto que pequeñas variaciones en la distribución por movimiento de tabiques.

Serán consideradas como obras menores: Las de revoco y pintura de fachadas exteriores o interiores, las de pintura y decoración de habitaciones y, en general, todas las que no varían la estructura ni uso.



Art. 30º - Documentación para la solicitud de licencia de obras menores

Se hará con arreglo al formulario impreso correspondiente, especificando las obras que se hayan de realizar, sin que se exija planos ni memoria, sino solamente la Dirección Facultativa, en los casos que lo determinen las disposiciones vigentes.

Art. 31º - Obras que necesitarán autorización de la comisión provincial de Urbanismo

Necesitarán autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, las obras a realizar en los casos siguientes:

- a) Todo edificio de más volumen que el permitido en la Ordenanza correspondiente.
- b) Todo edificio que suponga un cambio de uso en el casco de la población o zona de ensanche.
- c) Las edificaciones que se pretendan construir en las márgenes de las carreteras, dentro de las zonas de protección.
- d) Las edificaciones en zonas declaradas de interés histórico o paisajístico.

**SECCION 2ª - CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN E HIGIENICAS QUE HAN DE REUNIR LAS EDIFICACIONES EN EL NUCLEO CENTRAL. DEFINICIONES.**

Art. 32º - Solar

En la superficie de suelo urbano apto para la edificación y urbanizado con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el Plan Parcial se precisará que la vía a que la parcela de frente, tenga pavimentada la calzada, encintado de aceras, y disponga de los servicios de suministro de agua, desagüe y alumbrado público.

Art. 33º - Solar edificable

Es todo aquel que tenga un mínimo de fachada de 6 metros y sobre el que se pueda construir una vivienda exterior y cuyo fondo no sea inferior a 9 metros.

Art. 34º - Alineaciones oficiales y actuales. Parcela edificable Retranqueos y rasantes

- 1- Las alineaciones oficiales son las líneas que se fijan como tales en los Planes parciales y en los Planes de Alineaciones. Pueden ser Alineaciones



exteriores y Alineaciones interiores.

1.1 - Las alineaciones exteriores serán las marcadas por el Ayuntamiento en cada caso e irán explícitas en la documentación que él mismo da, con la concreción de las alineaciones y rasantes, sujetas en cada caso al Plan de Ordenación aprobado.

Son también las marcadas por las Normas Subsidiarias o por los planes Parciales y fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas. Las Normas no permiten edificación en bloque aislado.

1.2 Alineaciones interiores son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior. No será exigible la alineación interior cuando venga expresado por la norma zonal al referirse al tratamiento de los patios.

2- Las alineaciones actuales son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes.

3- Relacionado con lo anterior definimos:

3.1 Finca fuera de línea es aquella en que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales.

3.2 Parcela edificable es la parte de solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

3.3 Retranqueo es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada. Se podrá fijar también a los restantes linderos de parcela.

3.4 Rasantes oficiales son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidos en los documentos oficiales vigentes.

3.5 Rasantes actuales son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

3.6 Línea de la edificación es la que limita la superficie ocupada.





Art. 35º - Parcela mínima. Condiciones

1. Para cada sector o zona, la Norma correspondiente fija la parcela mínima en metros cuadrados.
2. En las Normas en las que la parcela mínima no se fija, ésta será aquella en que se pueda edificar una vivienda de protección oficial y se ubique en solar edificable y cumpla con los demás Arts. de las presentes Ordenanzas.

Art. 36º - Vivienda exterior. Condiciones mínimas

1. Todas las viviendas deberán ser exteriores. Se considera como vivienda exterior, la que siempre cumpla una de las condiciones siguientes:
  - a) Que tenga huecos a una calle o plaza.
  - b) Que, dando a un patio, la anchura de aquel cumpla las condiciones fijadas por el C.T.E. La anchura referida habrá de suponerse medida en el plano horizontal del nivel del piso de la vivienda normalmente al eje de los huecos y entre el paramento de aquella y el muro opuesto.
2. En todos los casos la vivienda exterior tendrá una longitud de fachada superior a 3,50 metros, a la que recaigan habitaciones vivideras: cuarto de estar, comedor, cocina-comedor o dormitorio.
3. No se permiten viviendas con locales y habitaciones sin luz ni ventilación.

Art. 37º - Altura de la edificación

1. Es la distancia vertical de la rasante de la acera o del terreno en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.
2. La altura de la edificación está fijada en suelo urbano por las distintas Normas que figuran a continuación.
3. No se autorizan áticos.
4. Por encima de las alturas máximas solo se podrán elevar, bien sobre las cubiertas planas o bien bajo cubiertas inclinadas, trasteros, torreones de ascensores, cajas de escalera y elementos complementarios u otro tipo de pieza no habitable, siempre con la condición de que todos sus puntos queden por debajo de un plano inclinado a 45º- que se apoya en la cara superior del



forjado de la última planta en su intersección con el plano de fachada, incluso vuelo interior y exterior del edificio. En cualquier caso, no se podrá exceder la altura en, más de 3 metros sobre la permitida.

Art. 38º - Modo de medir la altura. Altura de pisos

1. La altura de pisos es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos. La altura libre de pisos es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente. La altura mínima libre consentida para los pisos será la siguiente:

- Planta de sótano: 2,30 metros.
- Planta de semisótano: 2,40 metros.
- Planta baja con viviendas: 2,50 metros.
- Planta baja con locales comerciales: 3 metros.
- Planta de pisos: 2,50 metros.

2. La altura máxima de la edificación, viene definida por cada zona o sector en su Norma correspondiente que figura a continuación.

3. Calles en declive. La altura de las edificaciones se medirá en el punto medio de la fachada. Si la longitud es mayor de 20 metros, se obligará a medir las alturas cada fracción de 20 metros, como máximo, tomando la altura en los puntos medios de fracciones.

4. Ascensores obligatorios. Serán obligatorios cuando exista un piso que esté 13,50 metros o más sobre la rasante de la calle en el eje del portal. Cuando se traté de vivienda plurifamiliar en bloque.

Art. 39º - Número de plantas

El número de plantas permitidas para cada sector o zona por su norma correspondiente, ni incluye las plantas cubiertas, semisótano o sótano que se construyan. Es el número de plantas que hay a partir del forjado o suelo de planta baja inclusive.

Art. 40º - Escaleras interiores

Se permiten las escaleras interiores iluminadas por y cuando cumplan con el siguiente cuadro:



Nº de plantas	Dimensión mínima en mts. Del ojo	Dimensión mínima en mts. Del lucernario
2	1,00	1,10
3 y 4	1,20	1,50

Para los casos en que exista una sola vivienda se acomodara a lo dispuesto en la Normativa de Habitabilidad de la Comunidad Valenciana.

## Art. 41º - Ancho y número de escaleras

1- Tendrán que tener luz y ventilación directa a calles o patios. Se regirán por el siguiente cuadro:

Nº de viviendas totales	Ancho de escalera en metros	Nº de escaleras
4	1,00	1
Más de 4	El más desfavorable del CTE y CHCV	1
10		
Más de 10		
30		
Más de 30		

2- En viviendas colectivas, tanto las escaleras interiores como las exteriores, tendrán una huella mínima de 28 cms. y una contrahuella máxima de 18 cms. Se permiten los peldaños compensados, siempre y cuando la huella medida en la mitad de los mismos no sea inferior a 28,5 cms.

## Art. 42º - Sótanos y semisótanos

1- Se entiende por sótanos, la totalidad o parte de planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.



- 2- Se entiende por semisótano, la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.
- 3- Se permite la construcción de sótanos, sin que su superficie entre en el cómputo de la Edificabilidad Máxima sobre Solar, permitida por cada una de las Normas, con las siguientes limitaciones:
  1. Podrán construirse como máximo 2 niveles de sótanos hasta una profundidad máxima de 7 metros y con ocupación total del solar.
  2. Los sótanos podrán destinarse a los usos siguientes: almacén, trasteros, garajes (aparcamientos), y cuartos de basura o de instalaciones para el servicio exclusivo del edificio (calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, contadores y centros de transformación). No se autorizan viviendas.
- 4- Se permite la construcción de una planta de semisótano, sin que su superficie entre en el cómputo de la Edificabilidad Máxima sobre Solar, permitida por cada una de las Normas, con las siguientes limitaciones:
  1. - La planta de semisótano podrá tener cualquier uso, excepto el de vivienda.
  2. - La cota inferior del forjado de techo del semisótano, no estará a más de 1,10 metros de la rasante de la acera. En calles con pendiente esta altura se medirá en la mitad de fracciones de 20 metros de fachada, de conformidad con el ART.- 38.3
  3. - Si la cota inferior del forjado de su techo se encuentra a una mayor altura que la mencionada, su superficie entrará en el cómputo de la Edificabilidad permitida sobre parcela y en el cómputo de número de plantas.
  4. - La superficie ocupada por el semisótano, será como máximo la misma que ocupe la planta baja por encima de él, sea cualquiera el uso a que la planta baja se destine, siempre y cuando dicha planta baja esté cubierta.
  5. - La altura mínima libre en la planta de semisótano, será de 2,40 metros.



Art. 43º - Definición de superficies y patios

- 1- Superficie ocupada. Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de toda la construcción, excluidos los vuelos.
- 2- Superficie edificada. Es la comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta, excluidos los vuelos.
- 3- Superficie total edificada. Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas.
- 4- Edificabilidad. Se entiende por edificabilidad, la medida de la edificación permitida en una determinada área del suelo. Se establece en metros cuadrados edificados - suma de todas las plantas - por cada metro cuadrado de superficie de la manzana o zona de que se trata. No incluye los cuerpos volados, abiertos o cerrados, ni tampoco los sótanos y semisótanos en las condiciones que se detallan en el Art. 42º. En las parcelas se medirá la edificabilidad sobre la "parcela edificable", entendiéndose por tal la definida en el Art. 34º. En la manzana se medirá sobre la superficie comprendida dentro de las alineaciones exteriores y se llamará edificabilidad de manzana.
- 5- Espacio libre. Es la parte de parcela excluida la superficie ocupada, en caso de haberla.
- 6- Patio de parcela. Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable. Cada Norma tiene las dimensiones mínimas permitidas. Estas dimensiones se entienden medidas entre paramentos enfrentados, incluidos los vuelos, si los hay. Podrán ser patios cerrados o abiertos. Las dimensiones de los patios cerrados se definen en cada una de las Normas que figuran en estas Ordenanzas.

Los patios abiertos a fachadas, a patios de manzana o a otros espacios libres, tendrán un ancho mínimo de 6 metros y su fondo no será superior a vez y media su ancho. Se exceptúa de esta Norma aquellos patios abiertos a la calle, cuya alineación está consolidada por estas Normas Subsidiarias en el plano correspondiente, por existir en la actualidad y ser una personalidad propia del trazado de la ciudad. No se podrán dejar medianerías al descubierto, debiéndose tratar como fachadas.

En la edificación abierta, los patios abiertos se permiten con un ancho mínimo



igual al cuarto de la altura, no inferior a 3 metros y un fondo no superior a vez y media su ancho.

Cuando el fondo no sea superior a su ancho, se admiten patios abiertos a fachada, con un ancho mínimo de 3 metros.

- 7- Acceso a los patios. Todos los patios deberán tener acceso desde una zona común del edificio.
- 8- Patio inglés. Es el patio en fachada, por debajo de la rasante de la acera o terreno. Se permite siempre y cuando la distancia mínima de su paramento a la acera o terreno, sea de 3 metros. Estarán dotados de cerramiento, barandillas o protecciones adecuadas.

Art. 44º - Dimensiones mínimas de las habitaciones de las viviendas

- 1- Pieza habitable. Se entiende como pieza habitable, aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas, y, por tanto, todas las que no sean vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos.
- 2- Planta baja. Es la planta inferior del edificio, cuya cota deberá ser mayor o igual a la rasante de la acera.
- 3- La planta baja de edificios de viviendas, podrá ocuparse y cubrirse de acuerdo a la norma zonal. Toda planta baja cubierta, aunque esté sin cerrar o tabicar, entra en el cómputo de la Edificabilidad permitida.
- 4- Entreplantas. En las plantas bajas que no sean viviendas, se permite entreplantas, no pudiéndose ocupar más del 50% de la superficie del local. La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,20 metros. Si un local con entreplanta autorizada se subdividiera en diferentes locales, se cumplirá en cada uno de ellos, lo indicado anteriormente, debiéndose realizar las obras de demolición oportunas en su caso.
- 5- Condiciones de los locales. Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas al exterior, por medio de huecos definidos en las CHCV y CTE.
- 6- Dimensiones mínimas de las habitaciones de las viviendas.
  - Los dormitorios de una cama tendrán una superficie de 6 m<sup>2</sup>.



- Los de dos camas, una superficie de 10 m<sup>2</sup>.
- El comedor o cuarto de estar, 14 m<sup>2</sup> de superficie.
- La cocina, 5 m<sup>2</sup> de superficie y suelo impermeable.
- El aseo, 1,50 m<sup>2</sup> de superficie y lado mínimo 0,90 metros.
- Si la cocina y el cuarto de estar o comedor, constituyen una sola pieza, tendrán como mínimo 14 m<sup>2</sup> de superficie.
- La anchura mínima de pasillos será de 0,90 metros, salvo en la parte de entrada a pisos, cuya anchura será mínima de 1,1 metro.
- La cocina será independiente de los retretes, no tolerándose que, a dicha cocina, abran directamente los dormitorios. En ningún caso la cocina servirá de paso de comunicación entre retretes y dormitorios.

En todo caso, Cumplirán la Normativa de Habitabilidad de la Comunidad Valencia y Código Técnico de la Edificación.

Art. 45º - Chimeneas de ventilación. Dimensiones.

Cumplirán la Normativa de Habitabilidad de la Comunidad Valencia y Código Técnico de la Edificación.

Art. 46º - Fondo máximo edificable.

1. Es la distancia existente entre la alineación exterior o línea de fachada y la alineación interior, medida perpendicularmente a ambas. No incluye los voladizos. El fondo máximo edificable en cualquier solar, no podrá pasar de 24 metros. Si en un solar, por tener menos de 48 metros de fondo, los fondos edificables de fachadas opuestas se superponen, será edificable todo el, con las limitaciones dadas en la Norma que le sea aplicable.
2. En solares con calles opuestas de distinta cota, se levantarán las plantas permitidas en cada calle, limitando el fondo edificable de la calle más alta por un plano de 45º, trazado a partir de la línea de cornisa de la calle más baja.

Art. 47º - Entrantes, salientes y vuelos

- 1- Cuando no se fijan distancias mínimas a linderos, no se permitirá sobresalir de la alineación oficial, más que los vuelos que se fijan en las Normas respectivas.



- 2- En las zonas en que se establezcan retranqueos obligatorios, no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de alineación de fachada con ninguna construcción, incluidos los vuelos y los subterráneos, aunque se destinen a aparcamientos. Tampoco podrán desarrollarse las rampas de acceso a los aparcamientos, dentro de esta zona de retranqueo.
- 3- Los cuerpos volados, abiertos o cerrados, no entran en el cómputo de la edificabilidad sobre parcela. Sólo podrán ocupar un 50% de la longitud de la fachada, quedando separados de las fincas contiguas una longitud como mínimo, de 60 cm. La altura mínima de los vuelos sobre la rasante de la acera o terreno, será de 4 metros.
- 4- Se permitirá el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial, siempre que no dejen medianerías al descubierto.
- 5- En edificación abierta, el saliente máximo contado a partir del paramento de fachada de balcones, cornisas y aleros, viene reflejado en cada una de las Normas para cada sector o zona.
- 6- Se consienten también los salientes abiertos o cerrados, en los patios interiores, siempre que el patio cumpla las dimensiones mínimas fijadas por cada Norma, medidas desde estos salientes y se pueda inscribir en el mismo, el círculo cuyo diámetro sea el ancho correspondiente.
- 7- Portadas, escaparates y vitrinas. Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficinas y análogos, como en la de los huecos de portal, sólo se permitirá sobresalir de la alineación oficial 0,15 metros en calles de hasta 15 metros de ancho y 0,25 metros, en calles de más de 15 metros.
- 8- Marquesinas. En cualquier punto, la altura máxima sobre la rasante de la acera o terreno de las marquesinas, será de 2,50 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,30 metros, respetando en todo caso el arbolado. Las aguas de las marquesinas no podrán verter a la vía pública.
- 9- Toldos. Tendrán siempre una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno, de 2,25 metros, pudiendo admitirse elementos colgantes no rígidos que dejen libre una altura de 2,20 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,30 metros, respetando en todo caso el arbolado.
- 10- Muestras. Son anuncios paralelos al plano de fachada. Tendrán un saliente máximo sobre la alineación oficial de 0,15 metros en calles de hasta 15 metros de





ancho y de 0,25 metros en calles de más de 15 metros. Se pondrá especial atención a que reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.

- 11- Banderines. Son anuncios normales al plano de fachada. Tendrán una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno, en cualquier punto, de 2,25 metros. Su saliente máximo será igual al fijado para los balcones.
- 12- Tanto las muestras como los banderines, tendrán una altura máxima de 0,90 metros. No podrán cubrir nunca los huecos de la edificación, colocándose a la altura de los antepechos de los huecos. En los edificios exclusivos con uso de espectáculo comercial o industrial, los anuncios podrán colocarse como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada. La altura de ellos en estos casos, podrá ser superior a la fijada anteriormente.

Art. 48º - Protecciones, Aislamiento, Instalaciones etc.

- 1- Protecciones. Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas, estarán dotados de barandillas o protecciones adecuadas. En la medida que sea compatible con el CTE y NHCV.
- 2- Aislamientos. En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego, acústico, y normas y disposiciones sobre ahorro de energía. En cumplimiento del CTE y NHCV.
- 3- Instalaciones. Todo edificio deberá tener en su interior agua corriente potable y la necesaria instalación de energía eléctrica y red de desagüe para aguas pluviales y sucias procedentes de los servicios, cumpliendo la reglamentación vigente sobre ambas materias. La calefacción, acondicionamiento de aire, gas, teléfono, antenas de T.V., etc, cuando existan, deberán cumplir con las condiciones vigentes. En cumplimiento del CTE y NHCV.
- 4- Cuartos de basura. Todo edificio, excepto viviendas unifamiliares dispondrá con fácil acceso, de un local para los cubos de basura de los ocupantes, cumpliendo además cuantas condiciones señalen las disposiciones vigentes. Su ventilación no podrá realizarse a través de chimeneas de ventilación de los cuartos de baño y retretes. En cumplimiento del CTE y NHCV.



- 5- Servicio de cartería. Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, de acuerdo con las normas vigentes.
- 6- Señalización de fincas. Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda de la vía en que esté situada, perfectamente visible durante todo el día y toda la noche.

Art. 49º - Aparcamientos obligatorios.

- 1- En toda obra de nueva construcción, será obligatorio el establecimiento, como mínimo, del número de plazas de aparcamiento que se determina en las Normas para cada una de las zonas o sectores. Siempre que sea compatible con la legislación vigente
- 2- Se entiende por plaza de aparcamiento, un espacio mínimo de 2,20x4,50 metros, con acceso libre suficiente. Puede admitirse que estas plazas de aparcamiento ocupen espacios descubiertos dentro de la parcela.
- 3- Será obligatorio, en edificios de más de 6 viviendas, prever una plaza de aparcamiento por vivienda. El acceso y salida del aparcamiento será directo desde o al exterior. Si es mediante rampa, ésta tendrá una pendiente máxima de 16%, y conservará un tramo horizontal mínimo desde la alineación de fachada en su acceso y hacia el interior del edificio de 4 metros.
- 4- Los garajes-aparcamientos de menos de 600 metros cuadrados tendrán un acceso de 3 metros como mínimo de ancho.

Los garajes-aparcamientos de menos de 600 metros cuadrados pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes de menos de 600 metros cuadrados podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas y el ancho del acceso sea superior a cuatro metros y en los de menos de 200 metros cuadrados, sea superior este acceso a 3 metros.

Podrá permitirse el empleo de aparatos monta coches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema se instalará uno por cada 20 plazas o fracción. El espacio de espera horizontal tendrá un mínimo de 10 metros y su ancho no será inferior a 6 metros.



Se autoriza la mancomunidad de garajes-aparcamientos.

1. Aseos. Los garajes-aparcamientos de 600 metros dispondrán de un retrete con lavabo.
2. Escaleras. Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1 metro para garajes-aparcamientos de hasta 600 metros cuadrados.
3. Construcción. Todos los elementos que constituyan la estructura de la edificación destinada a garaje o aparcamiento habrán de ser resistentes al fuego o estar debidamente protegidos con material aislante, teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura que pueda alcanzar dicha estructura a través de su protección, debiendo especificarse en los proyectos correspondientes la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores.

El recinto del garaje-aparcamiento deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados, resistentes al fuego, y con aislamiento acústico de acuerdo con la Ordenanza sobre Ruidos, sin huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.

Podrá comunicarse el garaje-aparcamiento con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros u otros usos autorizados del inmueble, cuando éstos tengan acceso propio independiente del garaje y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento, con puertas blindadas de cierre automático. Se exceptúan los situados debajo de salas de espectáculos, los cuales estarán totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación interior con el resto del inmueble. Cualquier hueco deberá estar a una distancia al menos de cuatro metros del otro edificio o de los linderos con las fincas colindantes.

En los espacios libres que se destinan a aparcamientos de superficie, no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

En los espacios libres de la edificación abierta y de la aislada, el garaje-aparcamiento, que deberá cumplir con las condiciones señaladas anteriormente, tendrá el nivel superior de la capa de tierra ajardinada a



la misma rasante que la del terreno circundante.

No podrá ocuparse el subsuelo de la zona correspondiente a los retranqueos obligatorios de la alineación de la vía pública.

4. Ventilación. Se estará en lo dispuesto en la legislación vigente.
5. Instalaciones contra incendios. Se estará en lo dispuesto en la legislación vigente.

Art. 50º - Obras de conservación de edificios. Derribos, apeos, vallado de obras y construcciones provisionales.

1. Obras de conservación de edificios. Todos los edificios públicos y privados, deberán conservarse en las debidas condiciones de higiene y ornato. Se obligará a los propietarios de cualquier clase de edificación a conservar todas las partes de la construcción, en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer a la seguridad pública. Para derribar o reparar un edificio en mal estado de conservación por su dueño, será condición previa los informes facultativos necesarios, en los que se declaren al detalle, los elementos ruinosos y la clase de obra que sea preciso ejecutar. Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exija, a cuyo efecto el Ayuntamiento ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios de las personas o cosas. Si el propietario no ejecutare dicha orden en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria.
2. Derribos. Se prohíbe arrojar escombros a la calle o emplear canales y tolvas en las fachadas. Se prohíbe la utilización de explosivos, salvo en casos muy especiales, que necesitarán la autorización expresa.  
Los materiales procedentes de derribo, se transportarán en vehículos convenientemente dispuestos, para evitar desprendimiento de escombros y polvo en el trayecto.
3. Apeos. Cuando por derribo u obras en una edificación, sea necesario apea la contigua, se solicitará licencia por el propietario de ésta, expresando en una memoria firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se vayan a ejecutar, acompañando los planos necesarios. En caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde se vayan a ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el



compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que pueda repetir los gastos ocasionados con arreglo a derecho.

Cuando las obras afecten a una medianería, se estará a lo establecido sobre estas servidumbres en el código civil.

En caso de urgencia, por peligro inmediato, podrán disponerse en el acto por la Dirección Facultativa de la propiedad o por el Técnico Municipal, los apeos u obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores.

4. Vallado de obras. El Técnico Municipal correspondiente, fijará para toda obra de nueva planta o derribo de reforma o conservación que afecten a las fachadas, la necesidad o no de colocar una valla de protección, así como las características de la misma, pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en que determinen los trabajos indispensables en la planta baja continuando las obras en las plantas superiores, previa la colocación de un andamio de protección, que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública, en todo caso la valla deberá quedar remetida del bordillo al menos 60 cms. para permitir el paso de peatones. Las vallas se instalarán siempre con carácter provisional en tanto dure la obra.
5. Construcciones provisionales. En el interior de los solares en los que se vayan a efectuar las obras, se permitirá, con carácter provisional para ser demolidas a la terminación de la obra, la construcción de pequeños pabellones de una sola planta, dentro de las alineaciones, destinados a guarderías, depósito de materiales o elementos de la construcción. La autorización vendrá implícita en el otorgamiento de la licencia de obra principal.

#### Art. 51º - Reparcelación obligatoria

Se entiende por reparcelación obligatoria, la modificación de linderos de los solares o fincas, acudiendo a la expropiación forzosa si no se llegase a un acuerdo entre los propietarios interesados; a tales efectos se considerarán expropiables no solamente las parcelas que no reúnan las condiciones señaladas en las definiciones de parcela mínima y solar edificable (Art.s 35º y 33º), sino también aquellos solares edificables que total o parcialmente sea necesario ocupar para hacer edificables alguna o algunas parcelas que no lo sean, o simplemente para mejorar sus condiciones de edificación, teniendo en cuenta las presentes Ordenanzas.



Art. 52º - Industria compatible con vivienda

Son talleres artesanales y actividades de servicios. Se establecen dos categorías:

Categoría 1:

- Superficie menor de 200 m2.
- Potencia máxima instalada: 3 CV.
- Nivel sonoro y vibraciones máximas: 35 decibelios (medidos a un metro por el exterior de las paredes o techos que lo limitan) y 5pals.
- Situación aislada o colindante con viviendas próximas o excepcionalmente en todo el suelo urbano actual en bajos de edificación residencial con acceso independiente.

Categoría 2:

- Superficie mayor de 200 m2 hasta 500 m2.
- Potencia máxima instalada: 10 CV y 15 KW.
- Ruidos y vibraciones máximas: 45 decibelios y 5 pals.
- Situación aislada o colindante con viviendas próximas o excepcionalmente en suelo urbano, Sectores 2 y 3, en bajos de edificación residencial con acceso independiente.

SUELO URBANO RESIDENCIAL - NORMA 1 – CASCO URBANO HONDÓN DE LAS NIEVES		
LIMITACIONES	UNIDAD	OBSERVACIONES
* Edificabilidad sobre parcela neta	<p><b>2,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s</b></p> <p>1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s P.Baja</p> <p>0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s P. 1ª</p> <p>0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s P. 2ª</p>	<p>- Edificabilidad en manzana cerrada</p> <p>- <b>Con la Mod. Puntual 2ª NN.SS. 2,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s</b></p>
* Ocupación máxima sobre parcela neta	90% Salvo supresión de los patios en cuyo caso será del 100%	- Obligatoriedad de chaflanes de 3 m. De longitud perpendiculares a la bisectriz del ángulo de esquina
* Altura máxima de la edificación	3 plantas - 10 m.	
<p>* Dimensiones mínimas de patios interiores:</p> <p>- Diámetro</p> <p>- Distancia a pared opuesta</p>	H/4 m.	<p>- Con las condiciones de los Art.s 43,7; 43,8; 47,6.</p> <p>- H = altura de la edificación.</p> <p>- Mínimo tres metros.</p>



* Fondo máximo edificable	24 m.	
* Vuelos máximos de cuerpos abiertos o cerrados	Ancho acera menos 30 cms.	0,50 m. En calles menores de 12 m. 0,90 m. En calles mayores de 12 m.
* Parcela mínima		Con las condiciones del Art. 35.
* Sótanos y Semisótanos	SI	Con las condiciones del Art. 42.
<b>* USOS PERMITIDOS</b>		
- Residencia plurifamiliar	SI	Aparcamiento obligatorio en edificios de más de 6 viviendas 1 plaza/vivienda
- Residencia unifamiliar		
- Comercio al por menor especializado.		
- Centros culturales privados		
- Locales de reunión y relación		
- Industria artesanal		Con las condiciones del Art. 52. Categoría 1.
- Oficinas administrativas y despachos privadas		
- Aparcamientos		Se permite aparcamiento de uso público y propiedad privada.
- Centros religiosos		
- Centros Sanitarios		Clínicas, Dispensarios, Consultas
- Centros hoteleros		1plaza de aparcamiento / 8 habitaciones.
- Espectáculos		1plaza de aparcamiento / 4 espectadores.
- Juegos de niños		



**SUELO URBANO RESIDENCIAL - NORMA 2 – CASCOS URBANO LA CANALOSA Y EL REBALSO**

LIMITACIONES	UNIDAD	OBSERVACIONES
* Edificabilidad sobre parcela neta	<b>1,90 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b> 1,00 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s P.Baja 0,90 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s P. 1 <sup>a</sup>	- Edificabilidad en manzana cerrada  <b>- Con la Mod. Puntual 2<sup>a</sup> NN.SS. 1,90 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>
* Ocupación máxima sobre parcela neta	90% Salvo supresión de los patios en cuyo caso será del 100%	- Obligatoriedad de chaflanes de 3 m. De longitud perpendiculares a la bisectriz del ángulo de esquina
* Altura máxima de la edificación	2 plantas - 7 m.	
* Dimensiones mínimas de patios interiores:  - Diámetro / Distancia a pared opuesta	3 m.	
* Fondo máximo edificable	24 m.	
* Vuelos máximos de cuerpos abiertos o cerrados	Ancho acera menos 30 cms.	0,50 m. En calles menores de 12 m. 0,90 m. En calles mayores de 12 m.
* Parcela mínima		Con las condiciones del Art. 35.
* Sótanos y Semisótanos	SI	Con las condiciones del Art. 42.
<b>* USOS PERMITIDOS</b>		
- Residencia plurifamiliar	SI	Aparcamiento obligatorio en edificios de más de 6 viviendas 1 plaza/vivienda
- Residencia unifamiliar		
- Comercio al por menor especializado.		
- Centros culturales privados		
- Locales de reunión y Relación		Locales mayores de 300 m <sup>2</sup> solo en calles mayores de 10 m.





- Industria artesanal		Con las condiciones del Art. 52. Categoría 1.
- Oficinas administrativas		
- Oficinas, consultas y despachos privados		
- Aparcamientos		
- Centros religiosos		
- Centros Sanitarios		Clínicas, Dispensarios, Consultas
- Centros hoteleros		
- Espectáculos		
- Juegos de niños		

SUELO URBANO COMPATIBLE CON INDUSTRIA - NORMA 3		
LIMITACIONES	UNIDAD	OBSERVACIONES
* Edificabilidad sobre parcela neta	<p><b>1,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s</b></p> <p>1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s P.Baja</p> <p>0,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s P. 1ª</p>	<p>- Edificabilidad en manzana cerrada</p> <p>- <b>Con la Mod. Puntual 2ª NN.SS. 1,90 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s</b></p>
* Ocupación máxima sobre parcela neta	90% Salvo supresión de los patios en cuyo caso será del 100%	
* Altura máxima de la edificación	2 plantas - 7 m.	
* Distancias:		- Obligatoriedad de chaflanes de 5 m. De longitud perpendiculares a la bisectriz del ángulo de esquina
- a alineaciones.	5 m.	
- a colindantes.	3 m.	
- a otros edificios.	6 m.	



Dimensiones mínimas de patios interiores: - Diámetro / Distancia a pared opuesta		Con las condiciones del Art. 47.
* Fondo máximo edificable	24 m.	
* Vuelos máximos de cuerpos abiertos o cerrados	1 m.	
* Parcela mínima	500 m <sup>2</sup>	Con las condiciones del Art. 35.
<b>* USOS PERMITIDOS</b>		
- Residencia unifamiliar	NO	Se permiten dos viviendas por cada 600 m <sup>2</sup> de construcción
- Industria o Industria artesanal	SI	Se permite todo tipo de industria
- Oficinas, consultas y despachos privados		Sólo se permite en edificio anexo al edificio
- Locales de reunión y Relación		
- Aparcamientos		
- Centros Asistenciales		Clínicas, Dispensarios, Consultas
- Juegos de niños		
- Comercio al por menor especializado.	NO	
- Centros culturales privados		
- Oficinas administrativas		
- Centros religiosos		
- Centros hoteleros		
- Espectáculos		



**CAPITULO III – SUELO URBANIZABLE:**

**SECCION 3ª: CONDICIONES GENERALES DE PLANEAMIENTO PARCIAL:**

Art. 53º - Unidad mínima de actuación en Suelo Urbanizable

La Unidad mínima de Actuación Urbanística que los particulares o la Administración podrán promover, como condición previa para el otorgamiento de licencias de edificación en desarrollo de este Suelo Urbanizable, será la de Planeamiento Parcial según los límites físicos y características específicas contenidas en las presentes Normas y en sus Planos de Proyecto.

Art. 54º - Reserva para Espacios Libres Públicos: Parques, Jardines y Juegos:

Las reservas de terreno para Parques, Jardines y Juegos de uso público, estipulados en el párrafo b) del nº 2 del Art. 13 de la Ley del Suelo, Texto Refundido, serán como mínimo, los estipulados por el Reglamento de la Ley del Suelo, según el número de viviendas que contempla el Plan Parcial y serán las siguientes:

a) Conjunto de viviendas comprendidas entre 250 y 500 viviendas:

- Jardines	15 m <sup>2</sup> /viv.
- Áreas de juegos y recreo de niños	3 m <sup>2</sup> /viv.
Total	18 m <sup>2</sup> /viv.

b) Conjuntos comprendidos entre 500 y 2.000 viviendas:

- Jardines	15 m <sup>2</sup> /viv.
- Áreas de juegos y recreo de niños	6 m <sup>2</sup> /viv.
Total	21 m <sup>2</sup> /viv.

c) Suelos destinados a Usos Secundarios (Industria):

- Sistema de Espacios libres de dominio y uso público:

Mínimo 10% superficie suelo

Art. 55º - Reserva para Espacios Libres Públicos Deportivos:

Las reservas de terreno para uso deportivo, según el párrafo b) del nº 2 del Art. 13 de la Ley del Suelo, Texto refundido, serán las siguientes:

a) Conjuntos comprendidos entre 250 y 1.000 viviendas. 6 m<sup>2</sup>/viv.

b) Conjuntos comprendidos entre 1.000 y 2.000 viviendas. 8 m<sup>2</sup>/viv.



Art. 56º - Reserva para Centros Culturales:

Las reservas de terreno para Centros Culturales o Docentes según la letra c) del nº 2 del Art. 13 de la Ley del Suelo, serán las siguientes:

a) Conjuntos comprendidos entre 250 y 2.000 viviendas:

- Preescolar-guardería                    2 m2/viv.
- E.G.B.    10 m2/viv.
- Total    12 m2/viv.

Art. 57º - Reservas para Servicios de Interés Público y Social:

a) Conjuntos comprendidos entre 250 y 500 viviendas:

- Equipamiento comercial                    1 m2 construido/viv.
- Equipamiento Social    3 m2 construidos/viv.
- Total    4 m2 construido/viv.

b) Conjuntos comprendidos entre 500 y 1.000 viviendas:

- Equipamiento comercial                    2 m2 construido/viv.
- Equipamiento Social    4 m2 construido/viv.
- Total                    :                    6m2 construido/viv.

c) Conjuntos comprendidos -entre 1.000 y 2.000 viviendas:

- Equipamiento Comercial                    3 m2 construido/viv.
- Equipamiento Social    6 m2 construido/viv.
- Total                    9 m2 construido/yiv.

d) Suelo destinado a Uso Secundario (Industrial):

Servicios de interés público y social (casas cunas, guardería, etc). 4% de la superficie.

Art. 58º - Reservas para plazas de aparcamiento:

Para todos los sectores donde se redacte Plan Parcial, se reservará como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.



Art. 59º - Diseño de Zonas Verdes:

Las Zonas Verdes para parques y jardines, se ubicarán en sitios fácilmente accesibles y céntricos, respecto a las viviendas a las que sirven. En las áreas industriales se localizarán preferentemente en el centro de accesibilidad del sector, o en el centro de cada una de las manzanas de manera que el servicio a sus usuarios, garantice un mínimo de recorridos.

En todas las zonas verdes, deberá poder inscribirse, como mínimo un círculo de 30 metros de diámetro.

Art. 60º - Interpretación:

1. Los coeficientes dados anteriormente se aplicarán sobre la superficie total bruta de los sectores de Planes Parciales, incluidos los Parques, Zonas deportivas, u otros equipamientos de nivel urbano que se hallasen previstos por las Normas Subsidiarias dentro de sus límites.
2. Los coeficientes de edificabilidad Para áreas residenciales, incluyen las superficies comerciales, ya sean en el mismo edificio, o en edificación aislada, pero no incluyen las edificaciones complementarias de uso y propiedad pública que puedan existir.
3. Las reservas exigidas, para los Planes Parciales se establecerán física y numéricamente con independencia de las superficies señaladas por las Normas Subsidiarias para equipamiento de nivel urbano.

Estas reservas serán función del número de viviendas que tenga cada Plan Parcial y para el computo de este número de viviendas, se incorporará la totalidad de las superficies de equipamientos de nivel urbano que puedan haber dentro de los límites de dichos Planes Parciales. El número de viviendas o su equivalencia en densidad máxima en viviendas por hectárea de cada Plan Parcial, viene detallado en el cuadro correspondiente que figura en la Memoria de las Normas Subsidiarias.

Art. 61º - Uso Industrial

1. A efectos de estas Normas, se define como Uso Industrial el correspondiente a establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución. Se incluyen también en este uso de industria los almacenes, comprendiendo como tales los espacios destinados



a guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o Art.s manufacturados. En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen en parte los productos almacenados.

2. En el Municipio de Hondón de las Nieves existen tres tipos de industrias:
  - a. La compatible con vivienda, según se define en el Art. 52º.
  - b. La no molesta tolerable en suelo urbano.
  - c. La industria molesta o peligrosa en suelo urbanizable de Plan Parcial Industrial y admite también las dos anteriores.
3. Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo, deberán tener como mínimo una superficie por cada uno de ellos de 2 m<sup>2</sup>, y un volumen de 10 m<sup>3</sup>. Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local.  
En el segundo caso se exigirá la presentación de proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a supervisión, antes de la apertura del local y en cualquier momento.
4. Aseos: Dispondrán de aseos independientes para los dos sexos, a razón de un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha por cada grupo de 20 puestos de trabajo o fracción.
5. Escaleras: Las escaleras cumplirán la condición de un ancho mínimo de 1 metro.
6. Construcción: Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos serán impermeables y lisos. Los materiales que constituyen la edificación, deberán ser incombustibles y las estructuras deberán ser resistentes al fuego.
7. Evacuación: Si las aguas residuales no reunieran, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, correspondientes, las debidas condiciones para su vertido al alcantarillado general, habrán de ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados, a fin de que se cumplan las condiciones que señala el Reglamento de Industrias de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y, además disposiciones vigentes sobre la materia. La evacuación de gases, vapores, humos, polvo, etc. que se hagan al interior,



se dotará de las instalaciones adecuadas y eficaces conforme al Reglamento sobre la materia.

8. Todas las instalaciones especiales de motores, máquinas, calderas y recipientes a presión, estarán sujetas a las disposiciones vigentes.

#### **SECCION 4ª - CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIZACION**

Art. 62º - Trazado viario:

Para el trazado viario de los Planes Parciales se establecen las siguientes tipologías de calles:

- Vías principales:

- Ancho mínimo entre alineaciones opuestas: 14,70 mts.
- Ancho mínimo de calzada: 11,50 mts.
- Ancho mínimo de aceras: 1,60 mts. Sin aparcamiento.

- Vías colectoras:

- Ancho mínimo entre alineaciones opuestas: 14,90 mts.
- Ancho mínimo de calzada: 9,70 mts (paso 5,50 mts y dos aparcamientos de 2,10 mts a ambos lados).
- Ancho mínimo de aceras: 2,60 mts.

- Vías de reparto: - TIPO B

- Ancho mínimo entre alineaciones opuestas: 9,70 mts.
- Ancho mínimo de calzada: 7,10 mts. (paso 5,50 mts. y un aparcamiento lateral en línea de 2,10 mts.)
- Ancho mínimo de acera: 1,30 mts.

- Vías de reparto: - TIPO A

- Ancho mínimo entre alineaciones opuestas: 10,80 mts.
- Ancho mínimo de calzada: 7,60mts (paso de 5,50mts y un aparcamiento lateral en línea de 2,10 mts).

- Vías de reparto: - TIPO C

- Ancho mínimo entre alineaciones opuestas: 7,60 mts.
- Ancho mínimo de calzada: 5 mts.
- Ancho mínimo de acera: 1,30 mts.

Art. 63º - Servicios Urbanos Mínimos

1. Abastecimiento de agua potable y riego e hidrantes: Mínimo 250 litros por vivienda y por día, mediante previa fijación y garantía por Organismo Técnico competente



del caudal, capacidad y potabilidad. La capacidad mínima de los depósitos reguladores será la del consumo total de un día punta. Estas condiciones serán previas para la redacción del Plan Parcial

La red de riego podrá partir de la red abastecimiento de agua potable, así mismo se preverá la instalación de hidratantes de acuerdo con las Normas existentes.

2. Evacuación de aguas residuales (alcantarillado): La red de alcantarillado será unitaria, se exigirán imbornales para la recogida de aguas pluviales y la recogida de ésta no podrá ser nunca en superficie. En urbanizaciones aisladas que no puedan entroncar con la red general municipal, se exigirán una depuradora completa mediante tanques de sedimentación y tratamiento químico en relación con las características del efluente. Deberá garantizarse el vertido de las aguas procedentes de la depuración. Para el trazado de la red, se cumplirá toda la normativa existente.
3. Suministro de energía eléctrica y alumbrado público: Tanto la red de alta como la de baja tensión, deberán ir enterradas. La red de suministro de energía eléctrica asegurará un mínimo de 5 Kw/hora por vivienda o 125 W por m<sup>2</sup> por industria. Las líneas entre centros de transformación también serán subterráneas.  
La uniformidad en las vías de tráfico rodado no será nunca inferior a un cuarto y en las peatonales a un sexto.
4. Pavimentación. Como norma general se establece una sección en las calzadas compuesta como mínimo de una preparación previa, una capa compactada de zahorras de 30 cm, una capa de imprimación y sobre ella una capa de rodadura de 7 cm. como mínimo de aglomerado asfáltico.  
Esta norma podrá variar de acuerdo con los estudios geotécnicos del terreno que deberán hacer para la redacción de cada proyecto de urbanización, que servirán de base para el cálculo del firme adecuado.
5. Encintado y pavimentación de aceras: El bordillo será de hormigón, vibrado, sobresaliendo de la calzada un mínimo de 15 cm. Las aceras llevarán un tratamiento de solera de hormigón de 15 cm. y un enlosado con baldosa hidráulica de cuatro pastillas o similar.
6. Recogida de basuras: En las Ordenaciones donde no llegue el Servicio Municipal de Basuras, será obligatorio establecer un sistema de recogida y destrucción de los residuos sólidos mediante estación de tratamiento, trituradoras, cremación, biológicas, etc. a fijar en lugar idóneo, según imponga el Ayuntamiento. Quedan





totalmente prohibidos los vertidos al descubierto.

- 7. Telefonía: Se preverá en todos los proyectos de Urbanización el establecimiento de un tubo enterrado para la red de telefonía.
- 8. Otras Normativas complementarias: En todo lo no especificado en las presentes condiciones de urbanización, se estará a lo dispuesto en la Norma Provincial y en todo caso, a la Normativa de la Comunidad Valenciana vigentes sobre la materia (Reglamento de Instalaciones Sanitarias, Circular Comisión, Control de Saneamiento, B.O.E. de 10-5-68 O.M. de 23-4-69 de O.P., Decreto 2414/61 de 30-10 u 11- de industria) además de las de obligatorio cumplimiento en la fecha de redacción del consiguiente Plan Parcial.
- 9. Construcción de edificaciones: No se podrá empezar ni conceder licencias de edificación hasta no haberse procedido a la construcción de la Urbanización que comprende las redes de alcantarillado, energía y alumbrado público, abastecimiento de agua y encintado y pavimentado de las calles y aceras.

En casos excepcionales, el Ayuntamiento podrá autorizar el comienzo de las obras de edificación, exigiendo para ello como garantía, el depósito de una fianza que el propio Ayuntamiento fijará o realizar ambas al unísono.

Art. 64º - Tramitación y Documentación de Planes Parciales y Proyectos de Urbanización.

La tramitación de estos Planes Parciales se regirá por las Normas establecidas en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y sus Reglamentos de Planeamiento, Gestión y de Disciplina Urbanística, Texto Refundido aprobado por R.D. 1346/1976, de 9 de abril.

La documentación a aportar en los referidos Planes y Proyectos, será la establecida en la legislación referida.

**NORMA 4º - SUELO URBANO INDUSTRIAL PPX-POLÍGONO INDUSTRIAL BAJO SOMBRA**

SUELO URBANO INDUSTRIAL - NORMA 4 – POLÍGONO INDUSTRIAL “BAJO SOMBRA”		
LIMITACIONES	UNIDAD	OBSERVACIONES
* Edificabilidad sobre parcela neta	1,20 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	- Obligatoriedad de chaflanes de 5 m. De longitud perpendiculares a la bisectriz del ángulo de esquina
* Ocupación máxima sobre parcela neta	60%	



* Altura máxima de la edificación	2 plantas - 7 m.	
* Distancias:		
- a alineaciones.	5 m.	
- a colindantes.	3 m.	
- a otros edificios.	6 m.	Con las condiciones del Art. 47.
- a pared opuesta		
* Vuelos máximos de cuerpos abiertos o cerrados	1 m.	
* Parcela mínima	500 m <sup>2</sup>	Con las condiciones del Art. 35.
<b>* USOS PERMITIDOS</b>		
- Residencia unifamiliar	NO	Se permiten 2 viviendas por cada 600 m <sup>2</sup> cons.
- Industria o Industria artesanal		Se permite todo tipo de industria
- Oficinas, consultas y despachos privados		Sólo se permite en edificio anexo a la industria.
- Locales de reunión y Relación	SI	
- Aparcamientos		
- Juegos de niños		
- Centros Asistenciales		Clínicas, Dispensarios, Consultas
- Comercio al por menor especializado.		
- Centros culturales privados		
- Oficinas administrativas	NO	
- Centros religiosos y hoteleros		
- Espectáculos		



**NORMA 5ª - SUELO URBANO RESIDENCIAL – URB. LA MONTAÑOSA (antiguo PPY).**

<b>SUELO URBANO RESIDENCIAL - NORMA 5 – URBANIZACIÓN LA MONTAÑOSA (antiguo PPY)</b>		
<b>LIMITACIONES</b>	<b>UNIDAD</b>	<b>OBSERVACIONES</b>
* Edificabilidad sobre parcela neta	0.25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Vivienda aislada  SE PERMITE HASTA: 30 m <sup>2</sup> para garaje y trastero sin comprobar a efectos de edificabilidad
* Ocupación máxima sobre parcela neta	25 %	
* Altura máxima de la edificación	2 plantas - 7 m.	
* Distancias:		
- a alineaciones.	4 m.	
- a colindantes.	2 m.	
- a otros edificios.	4 m.	
* Dimensiones mínimas de patios interiores:		
- Diámetro	3 m.	
- Distancia a pared opuesta	3 m.	
* Vuelos máximos de cuerpos abiertos o cerrados	No computan más que el 50% en terrazas y porches (siempre cumpliendo retranqueos)	
* Parcela mínima	400 m <sup>2</sup>	
* Sótanos y Semisótanos	SI	Con las condiciones del Art. 42.
<b>* USOS PERMITIDOS</b>		
- Residencia unifamiliar	SI	
- Comercio al por menor especializado.		
- Centros culturales privados		
- Locales de reunión y relación		
- Industria artesanal		
- Oficinas administrativas y despachos		
- Aparcamientos		
- Centros religiosos		
- Centros hoteleros		



- Espectáculos		
- Juegos de niños		
- Centros Sanitarios		Clínicas, Dispensarios, Consultas

**CAPITULO IV: SUELO NO URBANIZABLE:**

**Art. 65º - Calificación del Suelo no Urbanizable**

Se califica en:

- Suelo agrícola
- Suelo de Protección Especial: Forestal o Interés Paisajístico.

Para todo él se distingue:

- Protección de comunicaciones y servicios.
- Protección del resto del suelo no urbanizable.

**Art. 66º - Protección de comunicaciones y servicios**

1. Corresponde a aquellas zonas de contacto con las vías de tráfico interurbano, canales, cauces fluviales, líneas férreas, líneas de suministro, pasos de ganado, instalaciones insalubres, etc, en las que, por defenderse, tanto su normal funcionamiento, como futuras ampliaciones o modificaciones o protección higiénica, se requiera un control absoluto de los usos y de la edificación.
2. Las distancias mínimas de separación de las construcciones e instalaciones, aunque fuesen provisionales, a los bordes o aristas exteriores de la explanación y al eje de las líneas de comunicación y servicio, medidas en una perpendicular a las mismas, se recogen en el siguiente cuadro:

Clase de línea	De las construcciones a la arista exterior	De los cerramientos a la arista al eje
1ª Carretera y caminos Ley 25/1988-29Julio		
- Autopistas	50 m.	
- Autovías	50 m.	
- Vías rápidas	50 m.	
- Nacionales	25 m.	8 m.
- Comarciales y locales	18 m.	8 m.
- Provinciales (vecinales)	18 m.	3 m.
- Municipales	18 m.	4 m.
- distribuidores primarios (en proyecto)	25 m.	
2º Líneas férreas.	15 m.	5 m.



3º Cauces fluviales (máxima avenida)	20 m.	3 m.		
4º Líneas eléctricas	5 m.			
5º Canales y conducciones de agua.	5 m.			
6º Instalaciones insalubres (estaciones depuradoras, crematorios y vertidos sólidos)	80 m.			
DISTANCIA DE LOS LIMITES EXTERIORES DE LA EXPLANACION			LINEA DE AFECCION	
Tipo de carretera	Dominio Publico	Servidumbre	TOTAL	LATERAL
Autopista	8 m.		100 m.	50 m.
Autovía	8 m.		100 m.	50 m.
Vías rápidas	8 m.		50 m.	25 m.
Nacional	3 m.	8 m.	50 m.	25 m.
Prov. Y Mun.	3 m.	8 m.	30 m.	18 m.

3. En los cruces y bifurcaciones las distancias mínimas de los cerramientos serán las definidas por los lados de un triángulo, dos de cuyos lados están formados por las líneas que se cruzan y con una longitud medida desde el punto de intersección de dichas líneas, igual al doble de las distancias respectivas establecidas en el cuadro anterior (referidas al eje), y el tercer lado formado por una recta que une los puntos extremos.

Para ejecutar en la llamada 'zona de afección' de las carreteras (equivalente a una franja de 50 metros de ancho a cada lado de las carreteras nacionales o de 30 metros de las restantes carreteras, líneas férreas, cauces y canales) cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o el destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa licencia del Organismo Administrativo del que dependa la carretera, línea férrea, cauce o canal.

Las edificaciones que se hubieren de levantar dentro de las distancias anteriores, necesariamente vinculadas al servicio de la línea de comunicación respectiva, cumplirán con las condiciones del Art. 67º.

Art. 67º - Protección del Suelo no Urbanizable

**1. Toda obra de construcción o instalación, estará sujeta a las limitaciones a que se refiera la normativa vigente (LOTUP).**

2. A efectos de prevención, constituyen lugares en los que existe posibilidad de formación de un Núcleo de Población; aquellos en los que se simultanea o alternativamente, se den alguna de las siguientes circunstancias:

A Condiciones relativas al lugar y a la parcelación del territorio son



aquellas que, de darse en él, califican la división del mismo de parcelaciones urbanísticas, bien dándose en fincas aisladas unificadas o continuas o por agregación de varios colindantes. Se considerará que dan estas circunstancias cuando sobre el Territorio se hayan ejecutado o se estén realizando obras de urbanización, que contengan varios de los siguientes elementos:

- a) Accesos generalizados exclusivos y nuevas vías de tránsito en su interior.
  - b) Servicios de agua potable y luz para cada una de las parcelase con captación y transformación comunes a todos ellos.
  - c) Centros deportivos, sociales, de ocio y recreo para uso exclusivo de los propietarios de la parcelación. Se considerará que se dan dichas condiciones en cualquiera de los siguientes casos:
    1. Utilización de los precios resultantes para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrícolas.
    2. Cualquier otra circunstancia o elemento objetivo que, a juicio de la Comisión Municipal Permanente, se estime que el territorio se está sometiendo, o se ha sometido a una parcelación urbanística.
- B Condiciones relativas a la parcela edificable aisladamente considerada son aquellas que evitan la posibilidad de formación de núcleos de población, considerándose como tales los siguientes:
- a) Parcela mínima. Afecta a la edificación de 5.000 m<sup>2</sup> netos unificados y continuos en el grado 1º, y 2.000 m<sup>2</sup> netos unificados o continuos en el grado 2º.
  - b) Cuando la superficie tuviese una superficie menor que las anteriores, pero demuestre tener título inscrito en el Registro de la Propiedad anterior al 12 de enero de 1960, cualquiera que sea su superficie, siempre que no haya hecho segregaciones posteriores.
  - c) Aquellas que no reuniendo las condiciones anteriores, y que en un radio de 100 metros con centro en la edificación para la que



se solicita la licencia, no existieren construidas, o en proyecto con licencia, 5 o más viviendas de uso residencial permanente o temporales, lo cual será causa suficiente para la denegación de licencia, siendo indispensable para la plena validez de esta circunstancia que la parcela de referencia se halle inscrita en el Registro de la Propiedad, con anterioridad a la aprobación inicial de las Normas

3. De los números anteriores se exceptúan las obras que pretendan la modificación, mejora, consolidación o ampliación de viviendas o instalaciones rurales ya construidas en ruinas o desuso. No se permitirán aumentos de volumen o transformaciones que adulteren las construcciones tradicionales típicas de la zona que apreciara la Comisión Provincial del Patrimonio, según el nº 7 siguiente, siempre que se varié el uso tradicional y actual de la construcción.
4. El tipo de edificación autorizada se ajustará a las siguientes condiciones:
  - a) Edificación aislada por los cuatro costados.
  - b) Altura máxima: dos plantas y 7mts, desde el nivel natural del terreno hasta la cara interior del último forjado.
  - c) Retranqueo mínimo de lindes de parcela: 10 mts. en grado 1º y 3mts. en el grado 2º.
  - d) Ocupación máxima en planta de la edificación: 5% de la parcela.
  - e) edificabilidad máxima sobre solar 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - f) Se recomienda que las construcciones se adapten en lo básico al ambiente en que estuviesen situadas, *y a tal efecto*:
    1. Las construcciones en lugares inmediatos, o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, habrán de armonizar con el mismo, o cuando sin existir conjunto de edificios hubiera alguno de gran importancia o calidad de los caracteres indicados.
    2. En los lugares de paisaje abierto natural o las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o



tradicionales o en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa o desfigure la armonía del paisaje o la perspectiva propia del mismo.

5. Los cerramientos o vallados de las parcelas, serán diáfanos de vegetación, o como máximo llevarán un murete de fábrica de hasta 0,60 mts. de alto, pilares o machones hasta 1,70 mts. de alto, medidos en cada punto del terreno, y entre éstos, celosía, reja metálica o de madera, pudiendo completarse el cerramiento solamente con vegetación.
6. Todas las masas de arbolado, zonas de interés geológico, arqueológico, zoológico, ecológico, paisajístico o de potencial acuífero o mineral extractivo que deba preservarse, a juicio de los respectivos Organismos competentes en la materia, tanto para proteger los elementos existentes, como para las futuras plantaciones, descubrimientos o alumbramientos, se considerarán automáticamente vinculados al epígrafe 2º del Art. 86º de la Ley del Suelo (Texto Refundido) y disposiciones vigentes sobre la materia específica que se trate de proteger, sin perjuicio de poder ser objeto de redacción de Planes Especiales para su conservación y potenciación.
7. A tales efectos, el Ayuntamiento solicitará informe previo a la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico, de todas aquellas obras sujetas a la licencia que, a su criterio, contengan un dudoso carácter estético-ambiental en el medio urbano o rural de conformidad con el Art. 73º de la Ley del Suelo, en cuyo caso se exigirán fotografías del conjunto panorámico y un fotomontaje de la obra proyectada, para incluirlo al expediente que se remita. Durante el tiempo que medie entre la remisión del expediente a la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico y la recepción del mismo con el informe emitido por dicho Organismo, quedará interrumpido el plazo que establece el Art. 9º del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 17 de junio de 1955 para la aplicación del "silencio administrativo".
8. La Protección Especial por su Interés Forestal y/o Paisajístico, se da en los montes y lugares siguientes donde la vegetación y masas arbóreas aconsejan su preservación total y su acrecentamiento.





En todos ellos el Ayuntamiento tomará todas las medidas específicas para conservar y mejorar el suelo en función de su valor histórico y paisajístico.

Los lugares de Protección Especial son:

1. La umbría de la Sierra de Crevillente.
2. La umbría de la Sierra del Rollo desde el Collado de los Machos.
3. La zona próxima a la ermita de San Nicolás.
4. La zona, junto a la anterior, más al Norte.
5. La zona de pinos junto al cementerio.
6. La zona de umbría situada al Norte de El Rebalso.

En todos estos lugares, arriba mencionados, es de aplicación la NORMA 6 de Protección Forestal y/o Paisajística que a continuación se muestra:

**NORMA 6 - SUELO NO URBANIZABLE PROTECCIÓN FORESTAL**

SUELO NO URBANIZABLE PROTECCIÓN FORESTAL - NORMA 6		
LIMITACIONES	UNIDAD	OBSERVACIONES
* Edificabilidad sobre parcela neta	0,005 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	<b>LEY 5/2014 - LOTUP</b>
* Ocupación máxima sobre parcela neta	0.5 %	
* Altura máxima de la edificación	1 planta - 3 m.	
DISTANCIAS		
Ctra. Nacionales	25 m.	Medida desde el punto más saliente de la construcción
A Otras Ctras.	18 m.	
* USOS PERMITIDOS		
- Residencia unifamiliar	NO	Máximo 1 vivienda para guarda forestal
- Aparcamientos	SI	
- Espectáculos	SI	Al Aire Libre sin edificaciones
- Juegos de niños	SI	Se permiten kioscos, barbacoas e instalaciones no permanentes



**NORMA 7 - SUELO NO URBANIZABLE DE CANTERA, EXTRACCIÓN Y TRITURADOS**

Según el plano de Zonificación General de las presentes N.N.S.S.

Será de aplicación y riguroso cumplimiento además de la correspondiente NORMA 7 las siguientes especificaciones relativas a la definición en sí misma del uso concreto, a las condiciones de licencia y a la documentación mínima necesaria.

**Art. 68º - Definición de Actividades Extractivas**

1. Se considerarán áreas extractivas aquellos suelos en los que temporalmente se realicen actividades de extracción de tierras, áridos o cualquier tipo de roca.
2. Estas actividades siempre tendrán carácter temporal y provisional.
3. Se prohíbe cualquier actividad extractiva en los Suelos Urbanos, Urbanizables Programado y en el Suelo no Urbanizable de Protección Especial, Natural o Agrícola.

**Art. 69º - Condiciones de licencia**

1. Las actividades extractivas de cualquier tipo estarán sujetas a autorización municipal previa, sin perjuicio de la necesaria autorización de otras entidades y organismos;
2. Su obtención por parte de otras entidades y organismos no implicará la obtención de licencia municipal, la cual no podrá otorgarse cuando no se cumplan las condiciones reguladas en estas Normas y, en general, las disposiciones del planeamiento urbanístico.
3. El otorgamiento de la licencia, estará subordinado en todo caso al cumplimiento de lo siguiente:
  - a) El respeto a las condiciones globales del paisaje rural: geomorfología, ecología, etc.
  - b) La conservación de los bosques y árboles en general.
  - c) No desviación, disminución o contaminación de las corrientes de agua superficiales o subterráneas.

El incumplimiento de estos requisitos determinará la denegación de la licencia.

**Art. 70º - Documentación**

La solicitud de Licencia Municipal deberá concretar necesariamente los



siguientes puntos:

- a) Memoria sobre el alcance de las actividades que se pretenden desarrollar, señalando específicamente los desmontes o explotación.
- b) Mención específica de las precauciones adoptadas para no afectar la conformación del paisaje.
- c) Testimonio fehaciente del título de propiedad del terreno donde se pretende hacer la extracción.
- d) Descripción de las operaciones de excavación o desmonte, con los perfiles en donde se señalen los trabajos a realizar.
  - a. Con el mismo detalle deberá exponerse el estado en que quedará el terreno una vez se hayan realizados los movimientos de tierras y las operaciones que el promotor se compromete a realizar para integrar los suelos afectados en su entorno y paisaje.
- e) Estudio geológico sobre la delimitación especial de la explotación, en profundidad y en función de la hidrogeología local, para poder demostrar que la extracción no sobrepasará en ningún caso las cotas máximas de las diversas oscilaciones que sufre el nivel freático.
- f) Indicación del volumen de tierra y roca que deberá removerse y/o el volumen de materias que deberá extraerse.
- g) Garantías de carácter patrimonial respecto a lo previsto en los párrafos anteriores.

<b>SUELO NO URBANIZABLE DE CANTERA, EXTRACCIÓN Y TRITURADOS - NORMA 7</b>		
<b>LIMITACIONES</b>	<b>UNIDAD</b>	<b>OBSERVACIONES</b>
* Edificabilidad sobre parcela neta	0,005 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	<b>Definida en el plano de zonificación de las N.N.S.S y LEY 5/2014 - LOTUP</b>
* Ocupación máxima sobre parcela neta	0.5 %	
* Altura máxima de la edificación	1 planta - 3 m.	
<b>DISTANCIAS</b>		
Ctra. Nacionales	10 m.	Medida desde el punto más



A Otras Ctras.	10 m.	saliente de la construcción
<b>* USOS PERMITIDOS</b>		
- Cantera, Extracción y Trituración	SI	Sólo se permite una oficina mínima al servicio directo de la cantera
- Industria artesanal	SI	
- Aparcamientos	SI	

**NORMA 8 - SUELO NO URBANIZABLE GRADO 1º:**

Aplicable al Suelo calificado en el plano de zonificación general del Termino Municipal.

Se exige el especial cumplimiento de los Art. 3º y 4º de las Disposiciones Generales y Art. 66º y 67º, además de las Disposiciones Básicas del cuadro:

<b>SUELO NO URBANIZABLE AGRÍCOLA GRADO 1º - NORMA 8</b>		
<b>LIMITACIONES</b>	<b>UNIDAD</b>	<b>OBSERVACIONES</b>
* Parcela mínima	10.000 m²	<b>LEY 5/2014 - LOTUP</b>
* Edificabilidad sobre parcela neta	0,04 m²t/m²s	
* Ocupación máxima sobre parcela	2 %	
* Altura máxima de la edificación	2 plantas - 7 m.	
<b>DISTANCIAS</b>		
Ctra. Nacionales	25 m.	Medida desde el punto más saliente de la construcción
A Otras Ctras.	18 m.	
A Linderos	10 m.	
<b>* USOS PERMITIDOS</b>		
- Almacén Agrícola	SI	
- Residencia unifamiliar	SI	Se permiten construcciones
- Centros culturales	SI	
- Centros religiosos	SI	
- Juegos de niños	SI	



**NORMA 9 - SUELO NO URBANIZABLE GRADO 2º:**

Se exige el especial cumplimiento de los Art.s 3º y 4º de las Disposiciones Generales y Art.s 66º y 67º, además de las Disposiciones Básicas del Cuadro Norma 9, Grado 2º, siguiente:

<b>SUELO NO URBANIZABLE AGRÍCOLA GRADO 2º - NORMA 9</b>		
<b>LIMITACIONES</b>	<b>NN.SS.</b>	<b>LEY 5/2014 - LOTUP</b>
* Parcela mínima	2,000.00 m <sup>2</sup>	10,000.00 m <sup>2</sup>
* Edificabilidad sobre parcela neta	0,10 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	0,04 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
* Ocupación máxima sobre parcela	5 %	2 %
* Altura máxima de la edificación	2 plantas - 7 m.	2 plantas - 7 m.
<b>DISTANCIAS</b>		<b>OBSERVACIONES</b>
Ctra. Nacionales	25 m.	Medida desde el punto más saliente de la construcción
A Otras Ctras.	18 m.	
A Linderos	3 m.	
<b>USOS PERMITIDOS</b>		
- Almacén Agrícola	SI	Se permiten construcciones específicas.
- Residencia unifamiliar	SI	
- Centros culturales	SI	
- Centros religiosos	SI	
- Juegos de niños	SI	

**NORMA 10 – ESPACIOS LIBRES:**

<b>ESPACIOS LIBRES - NORMA 10</b>		
<b>LIMITACIONES</b>	<b>NN.SS.</b>	
* Parcela mínima	Definida en el plano de zonificación de las NN.SS.	
* Edificabilidad sobre parcela neta	0,005 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	
* Ocupación máxima sobre parcela	0.5 %	
* Altura máxima de la edificación	1 planta - 3 m.	
<b>DISTANCIAS</b>		<b>OBSERVACIONES</b>
Ctra. Nacionales	10 m.	Medida desde el punto más saliente de la construcción
A Otras Ctras.	10 m.	
A Linderos	10 m.	



USOS PERMITIDOS		
- Comercio al por menor especializado.	NO	Se permiten kioscos e instalaciones no permanentes.
- Espectáculos	SI	Al Aire Libre
- Juegos de niños	SI	

**NORMA 11 – DEPORTIVO:**

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO - NORMA 11		
LIMITACIONES	NN.SS.	
* Edificabilidad sobre parcela neta	0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	
* Ocupación máxima sobre parcela	20 %	
* Altura máxima de la edificación	2 plantas - 7 m.	
DISTANCIAS		OBSERVACIONES
A alineaciones	3 m.	Medida desde el punto más saliente de la construcción
A colindantes	3 m.	
A otros edificios	3 m.	
Vuelos Max. de cuerpos abiertos o	1.20 m.	
USOS PERMITIDOS		
- Residencia Unifamiliar	NO	Se permite vivienda para guardas.
- Aparcamientos	SI	Se permiten kioscos e instalaciones no
- Juegos de niños	SI	

**NORMA 12 – EDUCATIVO:**

EDUCATIVO - NORMA 12		
LIMITACIONES	NN.SS.	
* Edificabilidad sobre parcela neta	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	
* Ocupación máxima sobre parcela neta	50 %	
* Altura máxima de la edificación	3 plantas - 12 m.	
DISTANCIAS		OBSERVACIONES
A alineaciones	Sin Limitación	
A colindantes		
A otros edificios		



Vuelos Max. de cuerpos abiertos o		
<b>USOS PERMITIDOS</b>		
- Residencia Unifamiliar	NO	Se permite vivienda para guardas.
- Aparcamientos	SI	Se permiten kioscos e instalaciones no
- Juegos de niños	SI	

**NORMA 13 - CIVICO. COMERCIAL:**

Aplicable al conjunto de edificación de uso público, administrativo y comercial.

Esta denominación comprende una amplia gama de usos: Ayuntamiento, Dependencias, Iglesia Parroquial, espacios dedicados para Centros comerciales y sociales, como recinto para mercadillo y los terrenos donde esta situado el actual Hogar de ancianos, el Convento, el Cementerio, cuyo uso específico se regulará aparte.

Las normas urbanísticas que regularán las parcelas y/o solares calificados como equipamientos dotacionales públicos tanto locales como generales en las N.N.S.S., serán las establecidas en la Reglamentación Sectorial correspondiente a la Administración competente en la implantación del equipamiento público.

<b>CÍVICO COMERCIAL - NORMA 13</b>		
<b>LIMITACIONES</b>	<b>NN.SS.</b>	
* Parcela mínima	200 m².	
* Edificabilidad sobre parcela neta		
Para Dotaciones de la Red Primaria	2.70 m²t/m²s	
* Ocupación máxima sobre parcela neta	100 %	
* Altura máxima de la edificación	3 plantas - 10 m.	
<b>DIMENSIONES MÍNIMAS DE PATIOS INTERIORES</b>		<b>OBSERVACIONES</b>
- Diámetro	Nº plantas x	
- A pared opuesta.	mínimo 3 m.	
<b>DISTANCIAS</b>		
A alineaciones	Sin Limitación	
A colindantes		
A otros edificios		
Vuelos Max. de cuerpos abiertos o cerrados	1,00 m.	No computa en edificabilidad
<b>USOS PERMITIDOS</b>		



Centro social	SI	
Comercio al por menor especializado.	SI	Mercadillo en terrenos reservados a
Centros culturales privados	SI	
Locales de reunión y Relación	SI	
Oficinas administrativas	SI	
Aparcamientos	SI	
Centros religiosos	SI	
Centros sanitarios	SI	
Espectáculos	SI	
Juegos de niños	SI	

En Hondón de las Nieves, a 21 de septiembre de 2016.

Teniente Alcalde  
Fdo. Valentín Garcia Cremades  
Resolución 2016/371