

**PLAN GENERAL MUNICIPAL
DE ORDENACIÓN URBANA DE
FORMENTERA DEL SEGURA
(ALICANTE)
DOCUMENTO CON EFICACIA NORMATIVA**

FORMENTERA DEL SEGURA, SEPTIEMBRE DE 2.009
C.I.: FR0201

CAUCE PROYECTOS Y OBRAS S.A.

Avda. El Bañet, 2

03160 ALMORADÍ (Alicante)

Tfno: 965701987 Fax:: 966782301

E. Mail: cauce@cauce.es

ENMANUEL ESQUIVA BAILÉN

ING. DE CAMINOS, C. Y P.

COLEGIADO Nº 15.588

DOCUMENTO CON EFICACIA NORMATIVA.

1. DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO.
2. NORMAS URBANÍSTICAS.
3. FICHAS DE GESTIÓN.

ANEXOS:

1. ORDENACIÓN MUNICIPAL SOBRE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO
2. ORDENANZA MUNICIPAL SOBRE LAS CONDICIONES DE LOS PROYECTOS Y OBRAS DE AGUA Y SANEAMIENTO.

1.-DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

Artículo 1.	Oportunidades y diagnóstico de problemas.	2
Artículo 2.	Objetivos prioritarios.	3
Artículo 3.	Concreción de los Objetivos prioritarios	3

Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio.

Artículo 1. Oportunidades y diagnóstico de problemas.

El principal problema del municipio es la situación de progresivo abandono de la actividad de sustento tradicional que es la agricultura, seguido de una migración de la población en edad activa evidentemente la más importante para el desarrollo económico, con el consiguiente envejecimiento y estancamiento de la población.

La principal oportunidad la brindan por el contrario las nuevas infraestructuras del transporte; Eje Almoradí a Guardamar del Segura, Variante de San Fulgencio, Autopista Alicante-Cartagena que conectan la población con los núcleos de población más importantes del entorno, así como con la costa donde el turismo es el principal motor económico. Por otro lado la densificación y el agotamiento del suelo en la propia costa, unido con la colmatación de los principales servicios ofrecidos en la misma, derivará a parte de la demanda de alojamiento turístico a las zonas cercanas de interior, que como Formentera del Segura, ofrecen el atractivo cultural de las poblaciones ligadas a la huerta de la vega baja del Segura.

Por otra parte con la mejora de las comunicaciones, el suelo del municipio, será un enclave idóneo para la ubicación de actividades ligadas con la prestación de servicios o elaboración de productos demandados tanto de la zona costera, como de los núcleos poblacionales de las áreas de Alicante y Murcia.

Artículo 2. Objetivos prioritarios.

1. Consolidación de las actividades económicas del sector primario (tradicional) y del sector secundario que se han desarrollado en el municipio de forma natural procurando un maclado de los mismos en su mutuo sustento.
2. Fomentar el uso del suelo como línea de segunda ocupación cercana al litoral, mediante la gestión de suelo urbanizable residencial. Concentrar además gran parte de este crecimiento en el entorno de los núcleos urbanos consolidados, a fin de que el desarrollo conlleve un salto socioeconómico y cultural para los habitantes del municipio.
3. Conseguir con los crecimientos urbanizables previstos, el maclado del casco urbano de Formentera con el núcleo de Los Palacios, apoyando la nueva trama urbana entorno al vial estructural que supone la carretera CV-905, potenciando el carácter de la misma dotándola de una anchura y sección transversal que la conviertan en un vial estructural de carácter eminentemente urbano.
4. Generar suelos con destino terciario e industrial que, dado el emplazamiento del municipio, relancen la economía local, colocándola en un lugar preponderante a nivel comarcal y provincial.

Artículo 3. Concreción de los Objetivos prioritarios.

1. Concentrar las zonas de expansión residencial apoyadas en los núcleos urbanos de Formentera y Los Palacios, aprovechando al máximo la compartición de servicios y la utilización de la carretera CV-905 como vía de alta capacidad urbana por su cercanía.
2. Prever la ampliación del sector residencial de baja densidad ubicado al norte del término municipal, con similares características al existente.
3. Prever la ampliación del sector industrial-terciario existente con la intención de sacar de su letargo al proceso de desarrollo local.

4. Completar la Red Primaria con zonas verdes denominadas Parques Urbanos (PQL), situados en límites concretos del Suelo Urbanizable con el Suelo No Urbanizable, para lograr un modelo homogéneamente distribuido por el término municipal y mejorar las condiciones de uso y disfrute de estos suelos dotacionales para los habitantes del municipio.
5. En el suelo urbanizable pormenorizado, se ubican las cesiones obligatorias (zonas verdes y equipamientos) de forma tal que junto con la Red Primaria equipamientos y PQLs adscritos o pertenecientes a las Áreas de Reparto de los sectores urbanizables (pormenorizados o no) formen una trama que estructure la unión entre los sectores urbanizables y el suelo urbano.
6. Crear una Zona de Protección del río Segura, de ancho adaptado a la Normativa Ambiental Vigente, denominado “Corredor Dotacional de Red Secundaria”, con predominio de zonas verdes.
7. Establecer la red primaria de viario municipal maclando la totalidad de los sectores residenciales.
8. Reordenar el suelo urbano, adaptando el espíritu del planeamiento anterior a lo ejecutado y ampliando el suelo urbano consolidado para racionalizar su trama.
9. Protección de los elementos catalogados.
10. Definición del suelo no urbanizable.
11. Es intención municipal el extender la trama urbana, previendo los preceptivos sectores urbanizables en la salida desde el núcleo de Los Palacios al nudo de la carretera CV-91, aprovechando así el influjo de esta vía supramunicipal para generar actividades terciarias de transcendencia, junto con usos residenciales que completen la trama urbana de este núcleo consolidado. Ante la intención de la Conselleria de Infraestructuras y Transportes de duplicar la citada vía, se ha aumentado de forma provisional la banda de protección de carreteras en el entorno del citado nudo, resultando inviable el cumplimiento de la directriz de evolución antes indicada. Con el ánimo de desbloquear esta situación, se ha definido el suelo

afectado por esta protección como Suelo No Urbanizable de Prioritaria Expansión Urbanística, con la intención de permitir su reclasificación (de SNU PEU a urbanizable) como suelo urbanizable sin precisar en el modelo de planeamiento propuesto en este PGOU, pudiendo utilizar para esta reclasificación los instrumentos habituales vigentes (homologación modificativa dotada de estudio de impacto ambiental, etc.). No obstante, previo al inicio del expediente de tramitación deben darse las siguientes condiciones:

- o Estar aprobado por parte de la Consellería de Infraestructuras y Transportes el proyecto de duplicación de la carretera CV-91.
- o Emitir la Consellería de Infraestructuras y Transportes informe por el que se definan, ajustadas al nuevo proyecto, las bandas de protección de carreteras, dando también en el citado informe, vía libre al inicio del expediente de reclasificación del sector o sectores, con las limitaciones ajustadas al nuevo proyecto de duplicación de la carretera CV-91.

Para cambiar la clasificación del Suelo No Urbanizable de Prioritaria Expansión Urbanística (SNU-PEU), además de seguir el procedimiento legalmente establecido, se tendrá que haber desarrollado, al menos, un 75% el resto de los sectores urbanizables.

12. Los sectores colindantes y cercanos al río Segura, SUR-6 y SUR8, son las zonas de mayor riesgo por las líneas de avenida de periodo de retorno de 50 años y tienen un uso predominante residencial. Por esta razón se desarrollarán cuando esté totalmente agotado el suelo urbanizable de uso predominantemente residencial del resto del municipio.

En Formentera del Segura, Septiembre de 2.009

Por el equipo Redactor:

Fdo. D. Enmanuel Esquiva Bailén

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.

Clgdo.: 15,588

2. NORMAS URBANÍSTICAS.

2.- NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

TÍTULO I. GENERALIDADES **1**

CAPÍTULO I. OBJETO Y VIGENCIA, INTERPRETACIÓN, REVISIÓN Y EFECTOS	1
ARTÍCULO 1. OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN Y VIGENCIA	1
ARTÍCULO 2. INTERPRETACIÓN Y PRELACIÓN DE DOCUMENTOS	2
ARTÍCULO 3. OBLIGATORIEDAD	3
ARTÍCULO 4. EFECTOS	3
CAPÍTULO II. DEFINICIÓN DE CONCEPTOS	5
ARTÍCULO 5. OBRAS MAYORES Y MENORES	5
ARTÍCULO 6. OBRA NUEVA	5
ARTÍCULO 7. REFORMA O AMPLIACIÓN	6
ARTÍCULO 8. CONSERVACIÓN	6
ARTÍCULO 9. FINCA FUERA DE ALINEACIÓN	7
ARTÍCULO 10. RASANTES OFICIALES	7
ARTÍCULO 11. PLANTAS Y ALTURAS	7
ARTÍCULO 12. SÓTANO Y SEMISÓTANO	7
ARTÍCULO 13. ZAGUÁN Y PORTAL	8
ARTÍCULO 14. PLANTA ÁTICO	8
ARTÍCULO 15. PARCELA	8
ARTÍCULO 16. OCUPACIÓN	8
ARTÍCULO 17. EDIFICABILIDAD	9
ARTÍCULO 18. ALINEACIONES	9

TÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL	11
CAPÍTULO III. GENERALIDADES	11
ARTÍCULO 19. TIPOS DE ACTUACIÓN	11
ARTÍCULO 20. IMPULSO Y CONTROL	11
ARTÍCULO 21. ADECUACIÓN	12
CAPÍTULO IV. ACTUACIONES DE ORDENACIÓN	13
ARTÍCULO 22. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO O MODIFICATIVO	13
ARTÍCULO 23. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN	13
CAPÍTULO V. ACTUACIONES DE GESTIÓN	16
ARTÍCULO 24. OBJETO	16
ARTÍCULO 25. CLASES Y SUS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN	16
CAPÍTULO VI. ACTUACIONES DE EJECUCIÓN	18
ARTÍCULO 26. OBJETO	18
ARTÍCULO 27. CLASES Y SUS INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN	18
CAPÍTULO VII. FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN Y LA CONSERVACIÓN	23
ARTÍCULO 28. PLAZOS PARA LA EDIFICACIÓN	23
CAPÍTULO VIII. CONDICIONES GENERALES PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS Y ACTIVIDADES	24
ARTÍCULO 29. PROYECTO BÁSICO Y PROYECTO DE EJECUCIÓN	24
ARTÍCULO 30. OBLIGACIÓN DE DISPONER DE UNA COPIA DEL PROYECTO DURANTE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA	24
ARTÍCULO 31. OBLIGACIÓN DE ABONAR LAS TASAS	24
CAPÍTULO IX. LICENCIAS DE EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO	25
ARTÍCULO 32. OBLIGATORIEDAD	25
ARTÍCULO 33. OTORGAMIENTO.CONDICIONES, PROCEDIMIENTO Y DOCUMENTACIÓN.	27
ARTÍCULO 34. DIRECCIÓN FACULTATIVA	29
ARTÍCULO 35. TIRA DE CUERDAS	30
ARTÍCULO 36. REQUISITOS PARA EL COMIENZO DE LAS OBRAS O INSTALACIONES	30
ARTÍCULO 37. OBRAS DE URGENCIA	31

ARTÍCULO 38. INSPECCIÓN MUNICIPAL	32
ARTÍCULO 39. TERMINACIÓN DE LAS OBRAS	32
ARTÍCULO 40. DEBERES DEL TITULAR DE LA LICENCIA POSTERIORES A LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS O INSTALACIONES	33
ARTÍCULO 41. CADUCIDAD DE LA LICENCIA	34
ARTÍCULO 42. AFECCIONES DE BIENES O SERVICIOS PÚBLICOS POR LAS OBRAS O INSTALACIONES	34
ARTÍCULO 43. SUSPENSIÓN DE OBRAS O USOS SIN LICENCIA O QUE NO SE AJUSTEN A LAS CONDICIONES FIJADAS EN LAS MISMAS	35
TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS	36
CAPÍTULO X. REGULACIÓN DE USOS	36
ARTÍCULO 44. DETERMINACIONES BÁSICAS	36
ARTÍCULO 45. USOS DOMINANTES	36
ARTÍCULO 46. USOS COMPATIBLES	37
ARTÍCULO 47. USOS INCOMPATIBLES	37
ARTÍCULO 48. USOS FUERA DE ORDENACIÓN	37
ARTÍCULO 49. DESARROLLO DE LA REGULACIÓN DE USOS	37
CAPÍTULO XI. CLASIFICACIÓN DE USOS	39
ARTÍCULO 50. CLASIFICACIÓN	39
CAPÍTULO XII. USO RESIDENCIAL	40
ARTÍCULO 51. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN	40
ARTÍCULO 52. CONDICIONES DE LOS USOS RESIDENCIALES	40
ARTÍCULO 53. CONDICIONES DE LA RESIDENCIA COMUNITARIA	41
CAPÍTULO XIII. USO INDUSTRIAL	42
ARTÍCULO 54. DEFINICIÓN Y CLASES	42
CAPÍTULO XIV. USO TERCIARIO	43
ARTÍCULO 55. DEFINICIÓN Y CLASES	43
ARTÍCULO 56. CONDICIONES DE LOS USOS TERCIARIOS	44

CAPÍTULO XV. USOS DOTACIONALES	45
ARTÍCULO 57. DEFINICIÓN Y CLASES	45
ARTÍCULO 58. CONDICIONES DEL USO DOTACIONAL DE ZONA VERDE Y ESPACIOS LIBRES	46
ARTÍCULO 59. CONDICIONES DE USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO	47
ARTÍCULO 60. CONCESIONES PARA EQUIPAMIENTOS	48
TÍTULO IV. CLASIFICACIÓN DEL SUELO	49
CAPÍTULO XVI. GENERALIDADES	49
ARTÍCULO 61. CLASES DE SUELO	49
CAPÍTULO XVII. EL SUELO URBANO	52
ARTÍCULO 62. NORMAS GENERALES EN EL SUELO URBANO	52
ARTÍCULO 63. CONDICIONES ADICIONALES A LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO	54
CAPÍTULO XVIII. EL SUELO NO URBANIZABLE	56
ARTÍCULO 64. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO DE RÉGIMEN HIDRÁULICO	56
ARTÍCULO 65. SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO PAISAJÍSTICO	56
ARTÍCULO 66. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN	57
ARTÍCULO 67. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN DE PRIORITARIA EXPANSIÓN URBANIZABLE	61
ARTÍCULO 68. SUELO NO URBANIZABLE COMÚN SOTOS	62
ARTÍCULO 69. PLAN ESPECIAL DE GESTIÓN DELA HUERTA	62
CAPÍTULO XIX. SUELO URBANIZABLE	64
ARTÍCULO 70. SUELO URBANIZABLE PORMENORIZADO	64
ARTÍCULO 71. ZONA EDIFICABLE RESIDENCIAL DE CLASE A (CLAVE RA)	65
ARTÍCULO 72. ZONA EDIFICABLE RESIDENCIAL DE CLASE B (CLAVE RB)	67
ARTÍCULO 73. ZONA EDIFICABLE RESIDENCIAL DE CLASE C (CLAVE RC)	68
ARTÍCULO 74. ZONA EDIFICABLE RESIDENCIAL DE CLASE D (CLAVE RD)	70
ARTÍCULO 75. ZONA EDIFICABLE RESIDENCIAL DE CLASE E (CLAVE RE)	71
ARTÍCULO 76. ZONA EDIFICABLE TERCIARIA DE CLASE A (CLAVE TA)	74
ARTÍCULO 77. SUELO URBANIZABLE NO PORMENORIZADO	75

2.-Normas urbanísticas

Título I. GENERALIDADES.

Capítulo I. Objeto y vigencia, interpretación, revisión y efectos.

Artículo 1.Objeto, Ámbito de aplicación y Vigencia.

1.1 Objeto.

Las presentes Normas Urbanísticas, tanto Generales como Particulares, así como los restantes documentos que integran este Plan General y los Instrumentos de Planeamiento que se aprueben en su desarrollo, de conformidad con las leyes de la Comunidad Valenciana, Estatales y locales en vigor, tienen por Objeto determinar la Ordenación y regular la Gestión, Ejecución y Desarrollo Urbanístico del Término Municipal de Formentera del Segura.

1.2.Ámbito de aplicación.

Este Plan General es de aplicación en la totalidad del Término Municipal de Formentera del Segura.

1.3. Vigencia.

Expresamente se establece que el presente P.G.O.U. tendrá una vigencia indefinida, o mínima de 10 años, en tanto no se proceda a su revisión, desde su Aprobación Definitiva concedida por el Organismo competente de la Comunidad Valenciana, no obstante se podrá modificar el plan para incluir nuevos suelos urbanizables (SNU-PEU) que deberán adecuarse al modelo de ocupación territorial propuesto y tendrán características similares a los suelos clasificados o, en todo caso, tenderán a modelos de menos ocupación y más intensidad siguiendo las directrices marcadas por el PATRICOVA.

Artículo 2. Interpretación y prelación de documentos.

La documentación del PGOU constituye una unidad coherente en su conjunto. En caso de discrepancia o contradicción entre el contenido de los documentos citados en el apartado anterior, se atenderá para resolverlos, por este orden, a la Normas Urbanísticas, Planos de Ordenación, Fichas de Planeamiento y Gestión y Memoria. Si las discrepancias se dieran entre planos, prevalecerá el de mayor escala.

Todos los documentos integrantes del presente planeamiento serán públicos, quedando en el Ayuntamiento a disposición de los particulares e interesados, quienes podrán efectuar en el mismo cuantas consultas consideren necesarias. Igualmente podrán solicitar, mediante Instancia dirigida a la Alcaldía, cualquier información urbanística, con objeto de resolver las dudas planteadas ante posibles interpretaciones del presente planeamiento; la Alcaldía, en el plazo de un mes, a contar desde la fecha de la solicitud, evaluará el informe correspondiente.

La delimitación de los sectores, unidades, zonas y dotaciones de este Plan General, teniendo en cuenta las tolerancias necesarias en todo alzado planimétrico, podrá ser precisada o ajustada en los Instrumentos de Planeamiento (Planes Parciales, Planes Especiales, Programas y Estudios de Detalle) que desarrollen el Plan General.

Las reglas gráficas de interpretación que permiten los mencionados ajustes, serán las siguientes:

- a) No alterar la superficie del área delineada en los planos de ordenación, salvo que se justifique la existencia de un error en la medición, en más o menos un cinco por cien (5%).
- b) No alterar la forma del área correspondiente, excepto las precisiones de sus límites debido a ajustes respecto a:
 - Alineaciones oficiales o líneas de edificación consolidadas.
 - La existencia de elementos naturales o artificiales de interés que lo justifiquen

c) Así mismo, no podrá realizarse nunca un ajuste de la delimitación de la red de zonas verdes o de un Equipamiento Público que suponga disminución de su superficie.

Artículo 3. Obligatoriedad .

Las determinaciones del PGOU son obligatorias para la Administración y para los ciudadanos y entrarán en vigor a los 15 días de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de la resolución por la que se apruebe definitivamente el mismo, de conformidad con lo dispuesto en la ley Urbanística Valenciana vigente.

Artículo 4. Efectos.

La Aprobación Definitiva de éste Plan produce unos efectos previstos en la Ley Urbanística.

Se considera que un edificio o construcción se encuentra fuera de ordenación cuando se encuentre en alguna de las siguientes situaciones:

- a) Estar afectado por determinaciones de vialidad, espacios libres, equipamientos o dotaciones que hayan de comportar la titularidad pública del suelo ocupado por la edificación o por limitaciones de las regulaciones sectoriales.
- b) Que alberguen actividades cuya peligrosidad o molestias, les haga incompatibles con los usos propios de la zona.
- c) Que hayan sido realizados sin licencia municipal y no sean legalizables aunque no haya transcurrido el plazo para adoptar medidas tendentes a la restauración de la legalidad urbanística.

Los edificios cuyo volumen, techo construido o porcentaje de ocupación de suelo resulten disconformes con las condiciones de la edificación que estas Normas establecen para la zona donde estén ubicados, se han de entender, transitoriamente, incorporados a la ordenación del Plan General en tanto subsistan. En ellos se permitirán las obras de consolidación, reparación o mejora de sus condiciones estéticas e higiénicas, así como los cambios de uso dentro de los permitidos en la zona en que se trate. No se permitirá la ampliación de la edificación.

También se han de entender, transitoriamente, incorporados a la ordenación del Plan General, en tanto subsistan, los edificios que poseen licencia municipal con proyecto de ejecución, afectados por limitaciones sectoriales.

La calificación como fuera de ordenación es causa de denegación de licencias de obras, salvo las de conservación y mantenimiento y las exteriores de reforma menor.

Capítulo II. Definición de conceptos.

El presente plan asume los conceptos definidos en la ley Urbanística Valenciana vigente, Reglamento de Planeamiento y Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística, así como los conceptos definidos a continuación y que, a los efectos de aplicación del presente Plan, cuantas veces se empleen tendrán el significado que a continuación se indica:

Artículo 5. Obras mayores y menores.

La solicitud de licencia deberá acompañarse de proyecto técnico visado por el Colegio Profesional correspondiente, siempre que la obra para la que se solicita permiso sea obra mayor.

La obra mayor comprende los conceptos de obra nueva, reformas y ampliaciones estructurales, y obras de conservación estructurales.

La obra menor comprende los conceptos de reformas no estructurales y obras de conservación no estructurales.

En el caso de obra menor, cuando la obra afectare únicamente a parámetros exteriores y no implicase modificación estructural, será suficiente una memoria en la que se indique el material a utilizar y las características constructivas y estáticas de la solución adoptada.

En el caso de obra menor, no será necesaria la presencia de proyecto y bastará con la simple comunicación del tipo de obra para la que se solicita la licencia.

Artículo 6. Obra nueva.

Se denomina obra nueva a la efectuada para la construcción de un inmueble de nueva planta bien sobre solar libre (en el que no ha existido ninguna construcción anterior), bien sobre el solar procedente del derribo de un edificio existente, bien como ampliación de edificios existentes, siempre que éste sea en superficie de planta baja.

Toda obra nueva deberá adaptarse en Proyecto y en Obra al Código Técnico de la Edificación (C.T.E.).

Artículo 7. Reforma o ampliación.

Se entiende por reforma o ampliación, aquellas operaciones de construcción encaminadas a modificar el edificio existente bien sea para destinarlo a uso distinto, bien por cualquier otra causa.

Se distinguen dos subtipos:

- a) Reformas y ampliaciones estructurales. Si su realización implica modificación de elementos estructurales (modificación de estructura, elevación de plantas) de fachada o de cubierta, en cuyo caso se considera obra mayor.
- b) Reformas no estructurales. Si se limitan a redistribución de espacios interiores o cualquier otra operación que no afecte a elementos estructurales, de fachada o de cubierta, en cuyo caso se considera obra menor.

Toda obra de reforma o ampliación que se considere obra mayor y por tanto requiera Proyecto de Técnico correspondiente debe adaptarse tanto en Proyecto como en Obra al Código Técnico de la Edificación (C.T.E.).

Artículo 8. Conservación.

Se denominan de conservación a las tendentes al mantenimiento estético, funcional y constructivo del edificio.

Se distinguen dos subtipos:

- a) Estructurales, si afectan a elementos estructurales, de fachada o de cubierta, (reparación de elementos estructurales), en cuyo caso se denominan como obra mayor.
- b) No estructurales, si no afectan a elementos estructurales de fachada o de cubierta (solados, pintura), en cuyo caso se consideran de obra menor.

Toda obra de conservación que se considere obra mayor y por ello requiera de Proyecto de Técnico competente deberá de adaptarse en Proyecto y en Obra al Código Técnico de la Edificación (C.T.E.).

Artículo 9. Finca fuera de alineación.

Finca fuera de línea: aquélla en que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por alineaciones actuales, o aquélla en que la alineación oficial queda fuera de la finca.

Artículo 10. Rasantes oficiales.

Rasantes oficiales: perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidos en los planos gráficos; rasantes actuales son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

Artículo 11. Plantas y alturas.

Planta es el espacio existente entre las caras interiores de dos forjados consecutivos, capaz de albergar una actividad. No se considerarán plantas, a estos efectos, los espacios destinados a instalaciones cuando su altura libre exceda de 1,50 m.

La altura máxima de la edificación se expresa en las presentes normas mediante el número máximo de plantas que pueden edificarse y la altura de cornisa, que es la distancia vertical, expresada en metros, entre la cota de la rasante del vial al que la parcela da frente y la correspondiente a la cara inferior del forjado de la última planta.

Artículo 12. Sótano y semisótano.

Sótano: es la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la calle a que recae el edificio.

Semisótano: Planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la calle a que recae el edificio, y parte de su altura por encima de la misma rasante en 1,50 metros a cara inferior del forjado de techo y máximo 1,80 metros acara superior del forjado de techo, sin contar el pavimento.

Artículo 13. Zaguán o portal.

Zaguán o portal: local que existe entre la puerta de acceso al edificio y las escaleras o ascensores, si los hubiere. El portal de acceso a edificios de vivienda colectiva tendrá, desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiere, un ancho mínimo de dos metros. El hueco de entrada de portal no tendrá menos de 1'30 metros de luz y 2,20 metros de alto. Deberá destacarse en fachada de los restantes huecos de la finca. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de las fincas.

Artículo 14. Planta ático

Planta ático: es la última planta del edificio cuya fachada se dispone retranqueada de la fachada del mismo. Este retranqueo estará definido por el plano inclinado de 45° sobre la línea de cornisa o encuentro de la cara superior del último forjado con el plano de fachada, y el retranqueo deberá cubrirse en terraza sin consentirse cuerpo alguno avanzado. Estos áticos solamente se autorizarán en las zonas expresamente indicadas para ello en las NNSS o PGOU.

Artículo 15. Parcela.

Parcela es la unidad territorial susceptible de un uso pormenorizado y de titularidad común. Para poder albergar en ella la edificación habrá de cumplir las condiciones derivadas del régimen urbanístico de la clase de suelo en que se emplace, así como las condiciones de uso y parámetros mínimos establecidos para cada zona.

Artículo 16. Ocupación.

La ocupación de la parcela es el parámetro de la misma que determina la superficie que puede ser edificada respecto a la total, viniendo expresada en tanto por ciento. Se entiende por superficie ocupada la proyección de los planos de fachada sobre el plano horizontal.

Artículo 17. Edificabilidad.

La edificabilidad es un parámetro configurador del aprovechamiento urbanístico que determina la cuantía de la edificación que corresponde a un ámbito territorial o a una parcela edificable. El PGOU define la edificabilidad como la relación entre la superficie construida y la superficie neta de la parcela.

La superficie construida de la edificación es la suma de las superficies construidas de cada una de sus plantas, medidas por las líneas perimetrales de las fachadas. Para el cómputo de la superficie construida se tendrán en cuenta las reglas siguientes:

- a) No se computan las superficies correspondientes a sótanos, a locales destinados a albergar instalaciones técnicas comunes de la edificación en vivienda colectiva, a trasteros bajo la cubierta de los edificios.
- b) Las piezas de la edificación abiertas o semiabiertas, es decir, no cerradas por todos sus lados, computarán de la siguiente forma: las cerradas por tres lados el 75% de su superficie; las limitadas por dos cerramientos el 50%; y las unidas al edificio por un solo paramento el 25%.
- c) Los cuerpos cerrados volados computarán en la totalidad de su superficie construida.

Artículo 18. Alineaciones.

Las alineaciones exteriores o de vial establecen el límite entre los suelos destinados a viales y espacios libres públicos y los suelos edificables.

Los fondos edificables delimitan el área de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación, diferenciándola de la que sólo puede ser destinada a espacio libre de parcela. Puede existir un fondo edificable diferente para la planta baja y para las restantes plantas de pisos.

Los retranqueos son las distancias de separación de la edificación respecto a la alineación oficial, los linderos u otras edificaciones próximas.

TÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO III. Generalidades.

Artículo 19. Tipos de Actuación.

El desarrollo de éste Plan General se realizará, con arreglo a lo establecido en la Legislación Urbanística vigente, mediante las siguientes Actuaciones:

De Ordenación.

De Gestión.

De Ejecución.

Artículo 20. Impulso y control.

Corresponde al Ayuntamiento de Formentera del Segura, el desarrollo, ejecución y control del presente plan general, sin perjuicio de la participación de los particulares y su competencia en materia de infraestructuras, servicios y equipamientos, así como la que corresponda a otras administraciones públicas.

El control del ayuntamiento se substanciará mediante las órdenes de ejecución o suspensión, que tendrán el objeto de restablecer la ordenación urbanística infringida y exigir el cumplimiento de los deberes urbanísticos pertinentes.

Es necesaria la licencia urbanística municipal o en su caso orden municipal de ejecución para las actuaciones relacionadas con movimientos de tierras, obras de nueva planta, modificación de estructuras o aspecto exterior de los edificios existentes, la 1ª utilización de los edificios, modificación de uso de los mismos, demolición de construcciones, colocación de carteles y en definitiva todos aquellos actos que tanto estas Normas como la restante Normativa aplicable así lo requiera.

Esta normativa rige para cualquier administración o particular, a excepción del propio ayuntamiento de Formentera del Segura.

Artículo 21. Adecuación.

Las actuaciones a autorizar deberán ser conformes o adecuadas a las determinaciones del Plan General, en particular a las Normas Urbanísticas u otras Particulares que le sean de aplicación, y a los Instrumentos de Planeamiento y Ordenanzas Urbanísticas Municipales que como desarrollo o complemento del Plan General se aprueben o se declaren vigentes así como a la Normativa Comunitaria, Estatal, Autonómica y Local que le sea de aplicación.

Capítulo IV. Actuaciones de ordenación.

Artículo 22. Planeamiento de desarrollo o modificativo.

Las actuaciones de ordenación tienen como finalidad la determinación o detalle de la ordenación urbanística de ámbitos territoriales o de elementos estructurales, el desarrollo de operaciones urbanísticas, la determinación de medidas de protección o mejora, así como otras actuaciones urbanísticas no calificadas como de gestión o de ejecución.

Artículo 23. Instrumentos de Ordenación.

Los instrumentos de ordenación comprenden las siguientes clases:

- a) Planes Parciales (P.P.), que desarrollando el Plan General, ordenan pormenorizadamente sectores concretos del suelo urbanizable.
- b) Planes de Reforma Interior (P.E.R.I.). En aquellas zonas del suelo urbano en las que el Plan General no haya establecido la ordenación pormenorizada, los Planes de Reforma Interior tienen por objeto establecer la ordenación pormenorizada en los sectores delimitados a este fin, pudiendo corresponder a alguna o algunas de estas circunstancias:
 - Las áreas vacantes de dimensión insuficiente para configurar un sector racional de suelo urbanizable, y cuya ordenación pormenorizada requiere de un análisis detallado posterior a la redacción de un Plan General.
 - El cambio de uso de áreas consolidadas o semiconsolidadas, en las que la implantación de los nuevos usos requiere un análisis y diseño preciso de la nueva trama urbana y las condiciones de reurbanización.
 - Las operaciones de remodelación, reequipamiento o reurbanización de áreas residenciales consolidadas o semiconsolidadas en las que, por la complejidad de la operación convenga posponerla a un momento posterior a la elaboración del Plan General.

c) Planes Especiales (P.E.). Se pueden redactar como complemento, desarrollo, mejora o incluso modificación del PGOU y cumplen cualquiera de los siguientes cometidos:

- crear o ampliar reservas de suelo dotacional.
- definir y proteger las infraestructuras o vías de comunicación o concretar su funcionamiento.
- Definir y proteger el paisaje y el medio natural.
- adoptar medidas para la mejor conservación de los inmuebles de interés cultural o arquitectónico.
- Definir las condiciones de urbanización y edificación de ámbitos concretos, con carácter de sector, sujetos a actuaciones urbanísticas singulares.
- Vincular áreas o parcelas, urbanas o urbanizables, a la construcción o rehabilitación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública cuando el Plan General se hubiera limitado a prever su destino residencial.

d) Catálogos de bienes y Espacios Protegidos. Identifican y determina el régimen de conservación, rehabilitación o protección de inmuebles, jardines u otro tipo de espacios, cuya alteración se someta a requisitos restrictivos, acordes con la especial valoración colectiva que merezcan dichos bienes. Los Catálogos se podrán aprobar como documentos independientes o como simples documentos de los Planes antes referidos.

e) Estudios de Detalle. Tienen como finalidad el reajuste de alineaciones y rasantes determinadas en el PGOU, los planes parciales o de reforma interior, o bien la reordenación de volúmenes asignados por dichos instrumentos.

Su ámbito espacial será, al menos, una manzana completa, pudiendo formularse en aquellos casos en que se presenten necesidades del tipo de las indicadas en el párrafo anterior y el alcance de las modificaciones del planeamiento preexistente no exceda de lo dispuesto en el párrafo siguiente.

Los estudios de detalle no pueden alterar el destino del suelo, salvo el contenido del propio reajuste o reordenación que acometan, ni aumentar su aprovechamiento urbanístico. Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales, públicos o privados, que precisen la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, así como reajustar el trazado o posición de los viales y suelos dotacionales establecido en el planeamiento que se reordene sin que tal variación exceda del ámbito de la misma manzana para el caso de los suelos dotacionales, ni en el caso de los viales, altere el sentido ni la funcionalidad de los mismos.

f) Cédula de Urbanización. Es el documento que fija, respecto a cada Actuación Integrada, las condiciones mínimas de conexión e integración de su entorno.

Los planes deberán contar, para su aprobación definitiva municipal, con Cédula de Urbanización relativa a cada una de las Actuaciones Integradas previstas en ellos. Los programas que desarrollen estas, antes de ser aprobados, incorporarán a su documentación la correlativa Cédula, cuyas prescripciones se observarán al ejecutarlos.

Capítulo V. Actuaciones de gestión.

Artículo 24. Objeto.

Tienen por objeto la distribución, dentro de las áreas de reparto, de las cargas y beneficios derivados de la actividad urbanística, así como instrumentar y regular la acción de forma que sea posible.

Artículo 25. Clases y sus Instrumentos de Gestión.

Las Actuaciones de Gestión pueden ser de dos clases:

1. Actuaciones Sistemáticas.

La Gestión Sistemática del planeamiento requiere la delimitación de áreas que permita el cumplimiento de los deberes de cesión y urbanización, de la totalidad de dichas áreas, incluso la conexión a los servicios e infraestructuras en servicio y su distribución equitativa entre los afectados.

Los instrumentos de Gestión Sistemática son la expresión documental de éstas actuaciones y comprenden:

- a) Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas: Regulan el proceso de ejecución de éstas, fijan sus plazos, especifican su alcance y modalidad, designan al urbanizador y conciertan sus compromisos.
- b) Proyectos de Reparcelación. Plasman la propuesta de distribución de beneficios y cargas derivada del contenido de un Programa de Actuación Integrada, previa o simultáneamente aprobado.

La reparcelación puede ser voluntaria o forzosa, según el grado de acuerdo a que llegue el urbanizador con los propietarios de suelo del ámbito reparcelable. El resultado de ambas, en caso de que coexistan en un mismo ámbito, deberá plasmarse en un mismo proyecto para su aprobación municipal.

- c) Proyectos de Expropiación. Se redactarán para la adquisición coactiva de bienes y derechos en los casos en que no se den los procesos de equidistribución. Concretamente procederá la expropiación forzosa cuando

algún titular rehúse expresamente integrarse en el desarrollo de un Programa, o cuando se requiera la adquisición de suelos con destino público según el planeamiento, en ámbitos no sujetos a actuaciones integradas ni a áreas de reparto uniparcelarias.

El procedimiento de expropiación podrá ser individual o por tasación conjunta. En el primero de ellos se aprueba previamente la Relación de bienes afectados y a continuación se fija el justiprecio, según las fases definidas en la Ley de Expropiación Forzosa. En el procedimiento por tasación conjunta, la relación citada incluye también las hojas de aprecio correspondientes, tramitándose como un solo proyecto, de conformidad lo establecido en la Legislación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

- d) Proyectos de Normalización de Fincas. Consisten en operaciones de regularización de la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento, cuando no se requiera la distribución de beneficios y cargas al no existir necesidad de cesiones de suelo a la Administración. Las determinaciones, documentación y tramitación de estos proyectos serán las establecidas en la Legislación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

2. Actuaciones Asistemáticas.

Las actuaciones de Gestión Asistemáticas son:

- a) Transferencias de Aprovechamiento.
- b) Reservas de Aprovechamiento.
- c) Expropiaciones Asistemáticas.

Todas estas Actuaciones requieren su formalización mediante Proyecto Técnico con determinaciones, complementos y documentos exigidos por la Ordenanza y la Legislación.

Capítulo VI. Actuaciones de Ejecución.

Artículo 26. Objeto.

Las actuaciones de ejecución tienden a llevar a la práctica las previsiones de la ordenación respectiva mediante la realización de obras de adecuación del suelo o de construcción, demolición o acondicionamiento de edificios e instalaciones.

Artículo 27. Clases y sus Instrumentos de Ejecución.

Los instrumentos de ejecución se denominan genéricamente “proyectos técnicos” y comprenden las siguientes modalidades:

- a) Parcelación: las actuaciones de parcelación se llevan a cabo mediante Proyectos de Reparcelación y las Actuaciones de Parcelación pueden ser:
 - a.1) la agrupación de parcelas contiguas.
 - a.2) La segregación de una o más partes de una parcela para formar, cada una de las segregadas, una independiente, o para agruparlas a otra u otras.
 - a.3) La regularización de parcelas, consiste en la modificación de los linderos comunes a un conjunto de parcelas, para configurarlas de forma adecuada a la edificación u otros fines urbanísticos previstos.

Estas actuaciones podrán acumularse, e incluso repetirse, en una única actuación Compleja.

Las actuaciones de Segregación y/o Parcelación requieren que las parcelas resultantes se ajusten a los parámetros exigidos en las nuevas parcelas por el planeamiento de aplicación. Tendremos en cuenta que en suelo no Urbanizable Común se podrán fraccionar parcelas en tantas partes como viviendas se emplacen sobre la parcela inicial, aunque las partes sean inferiores a la parcela determinada como mínima apareciendo como condicionante que en cada parte se emplace al menos una vivienda.

- b) Proyectos de Urbanización. Las actuaciones de urbanización se llevan a cabo mediante Proyectos de Urbanización que definen los detalles de las obras públicas previstas en los planes.

Las limitaciones, promoción, tramitación y aprobación de los Proyectos de Urbanización se ajustarán a lo dispuesto en la Legislación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

Las actuaciones a realizar en dichos Proyectos de Urbanización son las siguientes:

- b.1) Actuaciones Integradas de Urbanización: son las que tienen por objeto el acondicionamiento completo, en una o varias fases, mediante uno o varios proyectos en función de las competencias de los técnicos redactores, de Unidades de Ejecución en suelo urbano o urbanizable y en parcelas de 40.000 m² o más.
 - b.2) Proyecto de Obras Ordinarias de Urbanización: cuando se trate de la ejecución de una Actuación Aislada.
 - b.3) Proyecto de Servicio o Servicios Urbanos: cuando consista en la implantación de determinados servicios urbanísticos en un ámbito no incluido en actuaciones integradas ni aisladas, (proyecto de pavimentado, de colector, de alumbrado, etc.).
- c) Proyectos de Edificación. Son documentos técnicos que definen las características generales de la edificación o de la intervención en ella, precisando su localización y la definición de las obras a realizar, con el grado de detalle suficiente para que puedan ser directamente ejecutadas mediante la correcta aplicación de sus determinaciones.

La documentación a contener por dichos proyectos estará en función del objetivo que pretendan y de los requisitos que pudieran serles de aplicación por la normativa vigente. Como contenido documental mínimo, común a todos ellos contarán con:

- Memoria descriptiva y justificativa de las obras a realizar. En ella se demostrará su aptitud congruencia con la normativa vigente; se hará expresa referencia a la afección

que la ejecución de las obras causará a la vía pública y a otras propiedades, en su caso, durante la ejecución de las mismas, con expresión de los medios a emplear para paliar tales afecciones; también se referirán a los plazos de ejecución de las fases más significativas de la obra.

-Planos: de situación actual y de obras previstas, con las referencias precisas para su correcta interpretación y comprensión de lo proyectado.

-Presupuesto de realización de las obras, convenientemente desglosado y actualizado.

Según las obras de edificación que se pretenda realizar, éstas pueden ser:

c.1) Obras de Nueva Edificación. Se subdivide en los siguientes tipos de obras:

c.1.1) Obras de Reconstrucción. Su objeto es la reposición mediante nueva construcción de un edificio preexistente o parte de él, en el mismo lugar y posición que éste, reproduciendo sus características estéticas, morfológicas y volumétricas básicas.

c.1.2) Obras de Sustitución. Aquellas en las que se derriba una edificación existente o parte de ella, erigiendo en su lugar una nueva construcción que mantenga la altura, nº de plantas y las características estéticas, morfológicas y volumétricas similares a las del edificio sustituido, conservando la misma edificabilidad.

c.1.3) Obras de Nueva Planta. Son las de nueva construcción sobre parcela o parte de ella, vacante.

c.1.4) Obras de Ampliación. Son actuaciones, bajo, sobre o adosada, a una existente, y en la misma parcela, con la particularidad de que la nueva utiliza elementos estructurales y/o funcionales de aquella.

c.2) Obras de Restauración y Consolidación. Comprenden las obras en edificaciones existentes que pretendan la restitución del edificio a su estado original, pudiendo incluir sustituciones estructurales, adecuaciones funcionales del edificio, así como las obras necesarias para asegurar su estabilidad o la de elementos dañados del mismo.

- c.3) Obras de Acondicionamiento y Mantenimiento. Comprenden las obras cuya finalidad es la mejora de las condiciones de habitabilidad (instalaciones y/o redistribución interior) y la conservación de las condiciones de salubridad y/u ornato del edificio, sin alterar sus condiciones morfológicas ni estructurales.
- c.4) Obras de Demolición. Comprenden las obras cuya finalidad es la desaparición total o parcial del edificio.
- d) Proyectos de Actividades e Instalaciones. Son los que describen los requisitos materiales a realizar para el acondicionamiento de las edificaciones a usos distintos al de vivienda, y en especial los que supongan implantación de maquinaria o elementos técnicos susceptibles de producir efectos ambientales como emisiones o emanaciones, así como los que vayan a ser destinados a la utilización por el público en general.
- Los requisitos genéricos de estos proyectos serán similares a los expresados en el apartado anterior, en lo que a descripción, justificación, adecuación a la normativa vigente y documentación mínima se refiere. Los requisitos específicos vendrán determinados por la naturaleza de la actividad o instalación de que se trate y la normativa sectorial que le pudiera ser de aplicación.
- e) Otras Actuaciones Urbanísticas. Son aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, o subsuelo que con carácter meramente enunciativo y no limitativo se relacionan a continuación, salvo que se integren en las anteriores.

Estas actuaciones se integran en dos grupos:

1. Actuaciones estables:

- Tala de árboles y plantación de masas arbóreas,
- Movimiento de tierras no afectadas a obras de urbanización o edificación,
- Construcción de piscinas, fosas y pozos,
- Acondicionamiento de espacios libres de parcela,
- Ejecución de vados para acceso de vehículos,
- Construcción de cercas o cerramientos de terrenos,
- Implantación de casas prefabricadas, desmontables y similares,
- Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, postes, paradas de autobús, y análogos,

- Recintos y otras instalaciones fijas propias de las actividades al aire libre recreativas, deportivas, de acampada análogos,
 - Soportes publicitarios exteriores, incluyéndose en este concepto todos los que no se sitúen en el interior de locales cerrados,
 - Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industrias o servicios, no incorporados a proyectos de edificación,
 - Vertederos de residuos o escombros,
 - Instalaciones de depósitos o almacenamiento al aire libre, incluidos depósitos de agua, de combustibles líquidos o gaseosos y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria
 - Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no incluidas en proyectos de edificación,
 - Usos o instalaciones que afecten al modo de las construcciones o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas y otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.
2. Actuaciones Provisionales: Se entienden por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, y, particularmente, también a título meramente enunciativo, las siguientes:
- Vallados de obras y solares,
 - Sondeos de terrenos,
 - Apertura de zanjas y catas,
 - Instalación de maquinaria, andamiajes y apeos,
 - Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre, campamentos de temporada al aire libre y análogos.

Capítulo VII. Fomento de la edificación y la conservación.

Artículo 28. Plazos para la edificación.

Los plazos para solicitar la licencia serán:

En suelo urbano un año desde la vigencia del PGOU.

En suelo urbanizable de un año desde la recepción completa de las obras de urbanización contempladas en el Programa.

La licencia establecerá los plazos para la edificación, con los límites y particularidades contenidas en la Legislación Urbanística vigente en la Comunidad Valenciana.

El incumplimiento de los plazos anteriores producirá los efectos señalados en la legislación urbanística y, en todo caso, el transcurso de los referidos plazos sin cumplir la obligación de edificar será requisito suficiente para eliminar posibles derechos indemnizatorios por eventuales alteraciones del planeamiento que respeten los límites establecidos, a tal efecto, en la ley.

Capítulo VIII. Condiciones generales para la ejecución de obras y actividades.

Artículo 29. Proyecto Básico y Proyecto de Ejecución:

Para las obras de nueva planta, ampliación y reestructuración total, podrá concederse licencia con el proyecto básico de las mismas. Sin embargo, las obras amparadas por aquellas no podrán iniciarse en tanto no se presente el correspondiente proyecto de ejecución y el preceptivo Estudio de Seguridad y Salud (o estudio básico en su caso).

Será requisito previo a la obtención de la licencia de primera ocupación la presentación del proyecto de ejecución final de las mismas.

Artículo 30. Obligación de disponer de una copia del proyecto durante la ejecución de la obra.

Con la licencia que se expida se entregará al titular uno de los ejemplares del proyecto técnico aprobado, cotejado por el Secretario del Ayuntamiento y con el sello de la Corporación.

Este ejemplar debe permanecer en la obra mientras duren los trabajos y ponerse a disposición de los servicios Municipales cuando así se requiera.

Artículo 31. Obligación de abonar las tasas:

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

Capítulo IX. Licencias de edificación y usos del suelo.

Artículo 32. Obligatoriedad.

Están sujetos a licencia municipal todos los actos de uso, transformación y edificación del suelo, subsuelo y vuelo, que se realizaren en el término municipal, aunque tales actos estuvieren promovidos por organismos del Estado o entidades de Derecho Público.

En ningún caso la necesidad de obtener autorizaciones o concesiones de otras Administraciones Públicas dejará sin efecto la obligatoriedad de la obtención de la licencia municipal, de tal modo que, sin ella, no podrá iniciarse la obra o actividad, aunque cuente con las citadas autorizaciones administrativas. Precisarán la obtención de licencia municipal las siguientes obras:

A.-Las parcelaciones y reparcelaciones.

B.-Los movimientos de tierras, cuya licencia en ningún caso podrá incluir la apertura de viales, su urbanización, la apertura de cimientos, excavación de sótano o destrucción de jardines, sino que deberá limitarse a obras de nivelación y limpieza de terrenos.

C.-Las obras de nueva planta.

D.-Las obras de ampliación.

E.-Las obras de reforma que supongan la modificación de la estructura, distribución interior, el aspecto exterior de las edificaciones.

F.-Los actos de intervención sobre edificios o elementos protegidos o catalogados, cualquiera que sea el alcance de la obra.

G.-la acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural, salvo el acopio de materiales necesarios para la realización de obras ya autorizadas por otra licencia.

H.-Las demoliciones, apuntalamientos, apeos, vallados y cerramientos.

I.-La ejecución de obras e instalaciones que afecten al subsuelo.

J.-La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos u otros similares y la colocación de antenas o dispositivos de comunicación de cualquier clase.

K.-Las talas y abatimiento de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, a excepción de las autorizadas en el suelo no urbanizable por los órganos competentes en materia agraria o forestal.

L.-Las obras menores, considerándose como tales las obras interiores o exteriores de pequeña importancia (enlucidos, pavimento del suelo, revocos interiores, retejados y análogas) que no modifiquen la estructura ni el aspecto exterior de un edificio o construcción.

M.-Cualesquiera otras que así lo exija el planeamiento o las ordenanzas municipales

N.-Estarán asimismo sujetos a licencia municipal los usos de suelo y de las edificaciones, en los supuestos siguientes:

- Los de carácter industrial o comercial sujetos a licencia de apertura previa conforme a la legislación aplicable en materia de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, o bien a la legislación común de Régimen Local.
- La primera utilización de los edificios, cualquiera que sea su destino.
- Cualquier otra utilización del edificio o inmueble que implique modificación objetiva del uso del mismo.
- La colocación de carteles, letreros o anuncios visibles desde la vía pública.

Para el caso de obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen ubicarse en Suelo no urbanizable común, se estará a lo dispuesto en la Ley del Suelo No Urbanizable vigente en la Comunidad Valenciana.

Artículo 33. Otorgamiento . Condiciones, procedimiento y documentación.

1. Condiciones.

- a) Se otorgarán o denegarán licencias de acuerdo con las previsiones de la legislación y del planeamiento, sin perjuicio de terceros.
- b) La legislación y el planeamiento urbanístico aplicables a las licencias serán los del momento de la concesión, salvo que se otorgue fuera de plazo, en cuyo caso, serán de aplicación los vigentes en el momento de la solicitud.

Si las licencias urbanísticas son disconformes con el planeamiento, podrán ser revocadas, si la conservación total o parcial del acto administrativo no fuera posible, con reconocimiento de indemnización a su titular, según marque la legislación estatal aplicable.

- c) La denegación de licencias deberá ser motivada, y principalmente si se trata de la defensa y recuperación de bienes de dominio publico, que serían ocupados de forma ilegal, si se otorgase la licencia.

2. Procedimiento.

a) Edificaciones.

El procedimiento ordinario para el otorgamiento de la licencia municipal se ajustará en todo caso a lo prevenido en la vigente legislación de Régimen Local, debiendo presentar los interesados en el Registro General del Ayuntamiento solicitud por duplicado, dirigida a la Alcaldía-Presidencia según modelo oficial, sin perjuicio de los demás procedimientos de presentación legalmente admisibles; en la petición se hará constar necesariamente:

- a.1) Las circunstancias personales del solicitante y domicilio a efectos de notificaciones, así como el carácter o título en base al cual solicita la licencia, acompañando en caso de representación el documento que así lo acredite.
- a.2) El técnico director de las obras o instalaciones, que ha de expresar su aceptación firmando asimismo a este efecto la solicitud de licencia.

b) Obras menores.

Para el otorgamiento de licencias de obras menores, bastará la comparecencia del interesado en el Negociado correspondiente, solicitándola y determinando el objeto de la misma. Su otorgamiento tendrá lugar por Decreto de la Alcaldía y, en estos casos, el justificante del pago de la tasa servirá de documento acreditativo de la licencia.

c) Apertura de actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas.

Para el otorgamiento de este tipo de actividades se seguirá el procedimiento establecido en su legislación especial.

d) Apertura de establecimiento destinados a maquinas recreativas y de azar.

Durante el trámite de información pública de la correspondiente licencia de apertura, cualquier persona interesada en la instalación de un establecimiento de este tipo dentro del espacio al que se refiere la modificación de las Normas del Plan General, podrá solicitar asimismo la correspondiente licencia, que será resuelta en competencia con la anterior y otras solicitudes que pudieran presentarse en el mismo plazo, teniendo en cuenta la localización propuesta y el menor impacto ambiental de la actividad.

3. Documentación.

a) Para Edificaciones.

Proyecto técnico por triplicado, suscrito por facultativo competente, visado por el Colegio Oficial correspondiente, con la documentación técnica necesaria y cuyo plano de situación será a escala 1:1000, así como otro plano a escala 1:10.000, si el terreno está situado fuera del núcleo de población; proyecto técnico en el que se detallarán las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto. Se acompañará asimismo un ejemplar reducido de éste, integrado por memoria, plano de situación a escala citada, plantas de distribución y cubiertas, secciones y alzados.

b) Para apertura de establecimientos destinados a máquinas recreativas y de azar.

A la solicitud de licencia de apertura de establecimientos destinados a máquinas recreativas y de azar se acompañará plano de situación del local (a escala 1:2.000

referida al Plan General), planta (indicando distribución y situación de las máquinas de juego y tipo), sección y alzado exteriores.

4. Responsabilidad.

En cualquier caso, el otorgamiento de la licencia no implica para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las obras o instalaciones que se realicen, ni su obtención podrá ser invocada por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

Artículo 34. Dirección facultativa.

Todas las obras o instalaciones que se pretendan realizar dentro del término municipal de Formentera del Segura, deberán ser dirigidas por técnicos facultativos competentes y legalmente autorizados; si el director de la obra no residiese en la provincia, a la cual pertenece el municipio de Formentera del Segura, deberá nombrar un colaborador que reúna este requisito. La designación del facultativo colaborador deberá efectuarse antes del comienzo de la ejecución de las obras, por escrito dirigido al Ayuntamiento con la firma del titular de la licencia, del director técnico y del colaborador designado, el cual será responsable solidario de la dirección técnica de la obra.

Cuando el director de una obra cesare de su cargo, tanto el propietario de aquélla como el mismo director lo pondrán en conocimiento del Ayuntamiento, y ello implicará la suspensión de la obra hasta tanto no se comunique oficialmente el técnico que le sustituye, mediante documento visado por el Colegio profesional correspondiente.

Artículo 35. Tira de cuerdas.

El señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno será obligatorio, como requisito previo al comienzo de ejecución de las obras, en caso de licencias de movimiento de tierras, urbanización y edificación, cuando estas últimas se refieran a obras de nueva planta o ampliación, a menos que tal operación no fuera precisa a juicio de los Servicios competentes del Ayuntamiento.

La Administración señalará fecha y hora para efectuar la tira de cuerdas, con una antelación mínima de setenta y dos (72) horas.

El acto de tira de cuerdas se realizará con intervención del titular de la licencia, el técnico-director de las obras y el empresario constructor de las mismas, así como por el técnico municipal; levantándose de dicho acto la correspondiente acta de tira de cuerdas, a la que se unirá el documento que acredite la superficie que comprenda la propiedad o titularidad del derecho en virtud del cual se trate de edificar (certificación del Registro de la Propiedad o, en su defecto, del correspondiente registro fiscal).

Si el acto no pudiera realizarse por incomparecencia de alguno de quienes deben intervenir de parte de la propiedad, volverá a intentarse a las cuarenta y ocho (48) horas siguientes sin necesidad de nuevo señalamiento. La primera incomparecencia supondrá para el interesado la carga de satisfacer la tasa de tira de cuerdas en cuantía doble, y si tampoco pudiera realizarse el acto por las mismas razones del párrafo anterior, esta segunda incomparecencia equivaldría a la renuncia expresa de la licencia concedida sin perjuicio del pago de la tasa devengada.

Artículo 36. Requisitos para el comienzo de las obras o instalaciones.

Para dar comienzo a una obra o instalación, son requisitos necesarios estar el constructor en posesión de los siguientes documentos:

- A) El que acredite estar en posesión de la correspondiente licencia.
- B) El justificante del pago de los derechos o tasas correspondientes.

- C) Proyecto técnico sellado por el Ayuntamiento.
- D) Acta de haberse efectuado la tira de cuerdas señalando la línea de edificación y rasantes sobre el terreno.
- E) Documento que acredite que el ejecutor de las obras o instalaciones está en posesión del Carnet de Empresa con responsabilidad, cuando sea preceptivo.

Los documentos que acrediten la concesión de licencia o una fotocopia de los mismos, estarán siempre en el lugar donde las obras se lleven a cabo y serán exhibidos a la Autoridad municipal o a sus agentes, a petición de los mismos.

En lugar visible desde la vía pública se colocará un cartel con las dimensiones y características que fijen los servicios técnicos municipales en el que se expresarán los datos relativos a la licencia, municipal de edificación.

Artículo 37. Obras de urgencia.

Excepcionalmente, en los casos de reconocida urgencia derivada de la necesidad de evitar daños de consideración a personas o cosas, en que no pueda demorarse la ejecución de obras durante el tiempo necesario para cumplir los anteriores requisitos, el interesado podrá solicitar la licencia alegando y justificando, mediante certificación técnica, los motivos de la urgencia y la clase de obras a realizar, y previo informe de los Servicios Técnicos municipales, que lo emitirán con carácter preferente, se otorgará licencia provisional por la Alcaldía o Delegado, limitada a las obras que la Administración considere de urgente ejecución y condicionada a la presentación, en el plazo de quince días, del correspondiente proyecto técnico y demás documentación necesaria para solicitar la licencia.

Cuando la ejecución de las obras no admitiere demora alguna y hubiera de iniciarse en días u horas inhábiles, deberá comunicarse su iniciación, expresando aquella urgencia a la Jefatura del Servicio Municipal de Extinción de Incendios o de la Policía Municipal, sin

perjuicio de que en el primer día hábil siguiente se dé cumplimiento a lo prevenido en el párrafo anterior.

En cualquier caso, las obras de urgencia deberán ejecutarse asimismo bajo dirección facultativa competente.

Artículo 38. Inspección municipal.

Toda licencia de obras o instalaciones comporta el sometimiento de su ejecución a la vigilancia e inspección del Ayuntamiento, así como a la comprobación final por los Servicios Técnicos municipales para constatar si aquéllas se han ajustado a la licencia otorgada y a lo previsto en los planes, normas y ordenanzas aplicables.

Durante la ejecución de cualquier obra, los técnicos y auxiliares de los Servicios municipales correspondientes podrán examinarla, así como requerir la asistencia del propietario, del constructor o empresa constructora y Técnico director o colaborador a las visitas de inspección o de cualquiera de ellos. El incumplimiento de estos deberes, debidamente acreditado en el expediente, podrá ser sancionado con la suspensión de la ejecución de las obras.

Si los técnicos municipales dictaminan que la ejecución infringe las Ordenanzas o las normas sobre seguridad, podrá decretar la suspensión de las obras y ordenar la adopción de las medidas necesarias de precaución.

Artículo 39. Terminación de las obras.

La terminación de las obras deberá producirse durante el plazo de ejecución previsto en el proyecto técnico base, siempre que este plazo no se considere excesivo por el Arquitecto Municipal, en cuyo caso se incluirá en el condicionado de la licencia el que fije éste, de modo justificado, en su informe, según la importancia y naturaleza de la obra o instalación a que se refiera.

En caso de que en el proyecto no se prevea la duración o plazo de ejecución de la obra o instalación, los efectos de la licencia caducarán por el transcurso de seis meses a contar

desde la notificación del acto de otorgamiento de la misma, salvo que esa demora sea por causa directamente imputable a la Administración Municipal.

En cualquier caso, no obstante, podrá otorgarse prórroga de la licencia por el mismo órgano que otorgó ésta, previa solicitud del interesado, debidamente justificada, presentada antes de que haya transcurrido el plazo de duración de aquélla y por el tiempo estrictamente necesario para llevar a cabo su terminación.

En ningún caso se permitirá que las obras, una vez iniciadas, queden sin concluir, ni en forma que afeen el aspecto de la vía pública o desmerezcan de las condiciones estéticas del paraje o perturben la normal utilización del inmueble.

A la terminación de las obras, el titular de la licencia deberá ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento, dentro del plazo de quince días, mediante instancia acompañada de certificado de terminación de aquéllas suscrito por el Técnico director, visado por el Colegio Oficial correspondiente, que acredite que se han realizado de acuerdo con el proyecto presentado y aprobado y que están en condiciones de ser utilizadas, a los efectos de comprobación técnica municipal y expedición de licencia municipal de primera utilización de la edificación; esta licencia sólo podrá otorgarse en el caso de que la comprobación sea favorable.

Artículo 40. Deberes del titular de la licencia posteriores a la ejecución de las obras o instalaciones.

Antes de las 48 horas siguientes a la conclusión de la obra, el propietario deberá:

- A) Retirar los materiales sobrantes, los andamios, vallas y barreras que aún no lo hubiesen sido.
- B) Construir el piso definitivo de las aceras, en la forma y con los materiales que determine la oficina técnica municipal correspondiente.
- C) Reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones y cuantos otros elementos urbanísticos hubiesen resultado afectados por la obra si no

hubiese sido posible verificarlo antes a causa de las operaciones de la construcción.

- D) Colocar la placa indicadora del número correspondiente a la finca, según modelo aprobado por la Administración municipal.

La Autoridad municipal dictará las disposiciones oportunas para remediar las deficiencias, reponer los elementos urbanísticos afectados o reparar los daños, pudiendo ordenar la ejecución de los trabajos necesarios por las brigadas municipales o contratista idóneo, con cargo a la fianza y subsidiariamente al valor del solar y del edificio.

Artículo 41. Caducidad de la licencia

La caducidad de la licencia producirá el cese de la autorización municipal para llevar a cabo el objeto de la licencia y, en consecuencia, determinará el deber de solicitar nueva licencia.

Las licencias provisionales para obras de urgencia caducarán:

- A) Por el transcurso del plazo fijado en dicho precepto sin solicitarse en forma la correspondiente licencia con presentación de proyecto técnico y documentación necesaria.
- B) En el momento en que se resuelva el expediente de licencia definitiva.

Artículo 42. Afecciones de bienes o servicios públicos por las obras o instalaciones.

El titular de la licencia vendrá obligado a dar cuenta al Ayuntamiento de aquellos bienes o servicios públicos que sean afectados por las obras o instalaciones, siendo responsable en todo caso de los daños que pudieran sufrir los mismos por consecuencia de aquéllas; tal obligación asimismo recaerá sobre el empresario-constructor o el técnico-director, si aquel cumpliera órdenes expresas de éste.

Para asegurar la anterior obligación, el Ayuntamiento podrá exigir al titular de la licencia la constitución o depósito de una garantía, en la cantidad que técnicamente se fije en atención a la magnitud e importancia de la obra, duración, ubicación e incidencia respecto

de los servicios municipales afectados; garantía que se devolverá al interesado, previo informe técnico favorable, una vez transcurridos seis meses desde la fecha en que se haya acreditado ante el Ayuntamiento la terminación de las obras.

Si como consecuencia de las obras o por causa de mala ejecución de las mismas se produjera algún hundimiento o desperfecto en las calzadas, aceras, paseos o cualquier otro bien o servicio público, el titular de la licencia quedará obligado a efectuar la reparación bajo la pertinente dirección técnica, sin perjuicio de la inspección municipal. En caso de incumplimiento, se realizará por la Administración municipal, directamente o a través de tercero, a costa de aquel titular.

Artículo 43. Suspensión de obras o usos sin licencia o que no se ajusten a las condiciones fijadas en las mismas.

Cuando los actos de edificación o uso del suelo se efectuaran sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, la Administración municipal actuará en la forma que previene la vigente legislación sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en materia de obras clandestinas y de sanción de las infracciones urbanísticas cometidas.

Título III. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

Capítulo X. Regulación de Usos.

Artículo 44. Determinaciones Básicas.

-El Plan General regula de forma detallada los usos a que pueden ser afectados los terrenos clasificados como suelo urbano y suelo urbanizable pormenorizado.

-En el suelo urbanizable no pormenorizado, el Plan General señala el uso dominante de cada sector y, en su caso, los usos compatibles e incompatibles.

-En el suelo no urbanizable el Plan General regula los usos admisibles y se entienden prohibidos los no expresamente admitidos.

-Las condiciones particulares de los uso son las condiciones a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tenga dispuesto el Plan General o el planeamiento que lo desarrolle. Mediante Ordenanza Municipal se concretarán estas condiciones de los usos.

Artículo 45. Usos dominantes.

Se considera uso dominante al uso global de las edificaciones de un área determinada.

Los usos dominantes se diferencian en las siguientes categorías:

-Uso Residencial, en función del número de viviendas que se disponen en cada parcela se distingue:

a) Residencial Unitario es el uso que designa aquellas zonas en las que existe una sola vivienda por parcela (vivienda en edificación unifamiliar).

b) Residencial Múltiple es el uso que designa aquellas zonas en las que existe más de una vivienda (o residencia comunitaria) por parcela, a esta definición se ajusta, también, la vivienda en edificación plurifamiliar.

-Uso Industrial. Se incluyen en el uso industrial todas las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación, almacenamiento y distribución de productos.

-Uso Terciario. Se incluyen en el uso terciario todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, hotelero, oficinas, recreativo y similares.

Artículo 46. Usos Compatibles.

Se entiende por uso compatible aquel cuya implantación es permitida por el Plan General. Los espacios adscritos a un uso admisible pueden ser limitados. Además, se pueden regular de forma diferenciada las unidades de implantación de cada uso.

Artículo 47. Usos Incompatibles.

Se entiende por uso incompatible aquel cuya implantación no es permitida por el Plan General.

Artículo 48. Usos fuera de ordenación.

Los usos existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General y que resulten disconformes con el mismo se considerarán como fuera de ordenación.

Artículo 49. Desarrollo de la regulación de usos.

-En el suelo urbano y urbanizable pormenorizado, mediante ordenanza específica se regularán y podrán hacerse más restrictivas las determinaciones del Plan General en lo referente a la localización y características de los usos admitidos.

-Asimismo los Planes de Reforma Interior pueden: restringir las localizaciones y características de los usos; prohibir usos admitidos por el Plan General; variar la asignación o determinación de usos contemplados por el Plan General siempre que sea para mejorarlas.

-En el suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada los Planes Parciales regularán detalladamente los usos admitidos.

-En general, los Planes Especiales de protección pueden establecer limitaciones de usos.

Capítulo XI. Clasificación de Usos.

Artículo 50. Clasificación.

Los usos contemplados en este Plan se clasifican globalmente del siguiente modo:

- a) Residencial.
- b) Industrial.
- c) Terciario.
- d) Dotacional

Hay además un uso especial, el de aparcamiento que normalmente acompañará a la mayor parte de los otros usos, hasta el punto de ser no solamente un uso permitido, sino a menudo exigible para autorizar determinadas utilizaciones de los edificios.

Por no ser objeto de regulación detallada por este Plan General, no se incluyen en la anterior clasificación los usos o actividades primarias que son propias del suelo rústico o natural. En todo caso, las ordenanzas municipales podrán incidir al respecto.

Capítulo XII. Uso Residencial.

Artículo 51. Definición y clasificación.

El uso residencial es el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas. Se distinguen las siguientes clases:

- A) Vivienda familiar: cuando la residencia se destina al alojamiento de personas, individual o colectivamente o formando núcleo familiar, con independencia de la relación de parentesco.

Por su organización estructural y tipología se distinguen dos categorías:

- a) Vivienda en edificación unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda con acceso directo desde la vía pública o a través de espacios libres de la propia parcela (residencial unitario).
 - b) Vivienda en edificación plurifamiliar: cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda agrupada, con acceso y servicios comunes (residencial múltiple).
- B) Residencial comunitaria: cuando la residencia se destina al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia o similar, incluidas casas de huéspedes (residencial múltiple).

Se consideran usos complementarios de la vivienda los despachos profesionales y talleres artesanales cuyo titular forma parte del grupo familiar que reside en la vivienda, siempre que la superficie de la edificación destinada a este uso sea menor que la destinada a la vivienda.

Artículo 52. Condiciones de los usos residenciales.

Se estará a lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas vigentes en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

Artículo 53. Condiciones de la residencia comunitaria.

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los quinientos metros cuadrados, en cuyo caso, les será de aplicación complementariamente, las correspondientes a los edificios o locales destinados al hospedaje. La normativa complementaria a aplicar a los edificios destinados a residencia comunitaria será la que en cada momento establezca la Generalitat Valenciana para los usos hosteleros y alojamientos temporales.

Capítulo XIII. Uso Industrial.

Artículo 54. Definición y clases.

1. definición.

Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de bienes y productos.

2. clases.

a) Por las características de la actividad que realizan.

a.1) Producción industrial: comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la elaboración o transformación de productos por procesos industriales, incluyendo funciones secundarias técnicas, económica y espacialmente ligadas a la principal.

a.2) Almacenaje y comercio mayorista: comprende el conjunto de actividades cuya función principal es el depósito y distribución de bienes y productos. Asimismo se consideran funciones secundarias, ligadas a otras actividades, que requieran espacio adecuado separado de su función básica.

a.3) Restauración de bienes de consumo: comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la reparación de objetos de consumo doméstico sin que pierdan su naturaleza inicial.

a.4) Producción artesanal y artística: comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la elaboración o transformación de productos por proceso manuales o mecanizados a pequeña escala.

b) Por la condiciones de situación y su relación con otros usos.

b.1) Instalación industrial: cuando la instalación se desarrolla en parcela independiente preparada para tal fin.

b.2) Agrupación industrial: cuando en una parcela se integran varios locales de diferente titularidad dedicados a usos industriales que se organizan mediante accesos y otros elementos comunes.

Capítulo XIV. Uso Terciario.

Artículo 55. Definición y clases.

Los usos terciarios son aquellos cuya actividad consiste en la prestación de servicios a personas físicas jurídicas. A los efectos de su regulación en estas Normas se distinguen las siguientes clases:

- a) Comercio: comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la de suministrar al público, en régimen minorista, productos o bienes de consumo. Se incluyen las actividades destinadas a la prestación de servicios personales, así como actividades de manipulación y transformación de productos alimentarios cuando se destine a la venta en el propio establecimiento.

Clases de usos y establecimientos comerciales:

- a.1) por la naturaleza de la actividad

- a.1.1) uso comercial propiamente dicho: productos perecederos, alimentación y productos no alimentarios.

- a.1.2) servicios personales: peluquería, tintorerías, videoclubs...

- a.2) por sus características mercantiles:

- a.2.1) Local comercial, espacio destinado a solo una actividad comercial.

- a.2.2) Agrupación comercial, cuando una edificación o parte de ella integra diferentes locales destinados a este uso que se organizan con accesos e instalaciones comunes.

- a.3) por su tamaño.

- a.3.1) pequeños establecimientos.

- a.3.2) medianos establecimientos para municipios entre 3.000 y 5.000 habitantes.

- b) Oficinas: comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la de prestar servicios administrativos, financieros, técnicos, informativos, etc., a las empresas o a los particulares. También se incluyen funciones secundarias ligadas a otras actividades que requieran espacio adecuado separado de su función básica.
- c) Hostelería : comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la de prestar servicio de manutención y alojamiento temporal a las personas. Se consideran dos categorías:
 - Servicio de cafetería.
 - Servicio de hospedaje (hotelero).
- d) Reunión: comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la de proporcionar recreo y diversión de carácter esencialmente no cultural. Se consideran dos categorías:
 - Salas de juego.
 - Salas de espectáculo.
- e) Estaciones de servicio para suministro de carburantes.

Artículo 56. Condiciones de los usos terciarios.

Las ordenanzas municipales regularán las condiciones del comercio, oficinas, hostelería y salas de reunión.

La instalación de estaciones de abastecimiento de combustible se permite en los suelos no urbanizables y en los suelos urbanos y urbanizables calificados como zonas industriales y comerciales, quedando prohibido en todas las zonas cuyo uso característico sea el residencial.

Capítulo XV. Usos dotacionales.

Artículo 57. Definición y clases.

Los usos dotacionales son aquellos que hacen referencia al conjunto de actividades que tienen por objeto satisfacer las demandas básicas personales y sociales propias de la vida urbana y necesaria para el desarrollo individual y colectivo.

Los usos dotacionales se clasifican en los siguientes tipos:

- a) Red viaria, en la que se incluyen los viales y aparcamiento públicos.
- b) Equipamientos, diferenciando los siguientes tipos:
 - Recreativo-Deportivo: recintos cerrados (cubiertos o descubiertos) para la práctica del deporte e instalaciones fijas y edificios para concentraciones públicas o contemplación de espectáculos y ocio.
 - Educativo-cultural: centros docentes, bibliotecas, museos y otros servicios de análoga finalidad.
 - Asistencial-Social: servicios sanitarios y los de asistencia y bienestar social.
 - Administrativo-Institucional: sedes institucionales y dependencias administrativas, judiciales, militares y otras análogas.
 - Infraestructura-servicio urbano: instalaciones de protección civil, seguridad ciudadana, mantenimiento del medio ambiente, cementerios, abastos, infraestructura del transporte y otras análogas.
 - Dotacional de uso múltiple: comprende aquellos suelos dotacionales cuyo uso específico y asignación debe ser pospuesto a un momento posterior de la gestión del instrumento de planeamiento.
- c) Zonas verdes y Espacios Libres. Según su tamaño y función pueden ser parques, jardines y áreas de juego.

Artículo 58. Condiciones del uso dotacional de Zona Verde y Espacios Libres.

Se diferencian los siguientes tipos:

-Área de Juego: son aquellas, colindantes a un equipamiento, en que quepa inscribir un círculo de 12 m de diámetro, debiendo tener siempre 200m²s de superficie mínima. Si no cumplen esas condiciones se considerarán elementos de la Red Viaria.

-Jardín: son aquellas cuya superficie mínima sea de 1.000 m²s en que sea inscribible un círculo de 25 metros de diámetro, en posición tangente a todo y cualquier punto de su perímetro, siendo computables a estos efectos aquellas áreas lindantes con la anterior cuyo perímetro exterior diste menos de 6 metros del perímetro del círculo definidor de la superficie mínima.

-Parque: son aquellas cuya superficie mínima sea de 2,5 hectáreas, en la que se pueda inscribir un círculo de 150 m de diámetro.

Los parques urbanos corresponden a espacios libres de grandes dimensiones, donde predomina el arbolado y la vegetación o el estado natural del terreno, sobre la urbanización, y cuya función principal es la de ocio y reposo de la población.

La edificación no podrá ocupar en estos parques una superficie superior al 2 % de la superficie de los mismos, salvo las edificaciones subterráneas cubiertas de jardinería que podrán disponerse libremente. Se admite como usos complementarios el de equipamientos y servicios urbanos.

Los jardines son espacios libres, normalmente urbanizados y provistos de jardinería, destinados a la estancia al aire libre y al ornato del medio urbano.

En estas áreas se permiten usos deportivos al aire libre que no ocupen una superficie superior al 20 % de la total de cada área. Se permitirán con carácter excepcional, pequeñas edificaciones e instalaciones complementarias a las actividades propias de estas áreas, como templete, quioscos, etc., que habrán de integrarse en el diseño del área y que no ocuparán más del 5 % de la superficie de la misma.

Los espacios libres podrán utilizarse excepcionalmente para servir de acceso a las edificaciones sitas en parcelas lindantes con ellos, sin que la existencia de este acceso influya positivamente para la calificación como solar a la parcela servida.

En cualquier caso, las edificaciones que dispongan sus lienzos o paramentos lindando con parcelas destinadas a espacios libres, en su variedad de áreas ajardinadas, tratarán los mismos como si de las fachadas se tratase, permitiéndose en ellos, por lo tanto, los salientes admitidos con carácter general.

Artículo 59. Condiciones de uso dotacional de equipamiento.

La edificación en estas áreas se ajustará a las necesidades funcionales propias de cada equipamiento, al respeto de los valores ambientales y paisajísticos y a la organización general del tejido urbano en que se sitúan.

En suelo urbano y urbanizable pormenorizado, deberán respetarse los parámetros de edificación de la zona en la que se encuentre el equipamiento.

Cuando la ordenación de la zona a la que se adscribe el área de equipamiento no sea adecuada para el desarrollo de la edificación a causa de sus exigencias funcionales, podrá realizarse un Estudio de Detalle que respetando los criterios expuestos en este artículo, proponga la ordenación de los volúmenes ajustada a los fines que se persiguen.

En las parcelas con destino equipamiento docente y con carácter general serán de aplicación las siguientes limitaciones a la edificación:

- a) El número máximo de plantas será de PB+3.
- b) La altura máxima de la edificación será inferior a 12 metros.
- c) El número de aparcamientos en parcela será igual al número de unidades docentes.
- d) La edificabilidad máxima será 1m²t/m²s.

- e) Se deberán guardar como mínimo 3 metros de retranqueo a fachada y 5 metros a resto de linderos.

Las áreas deportivas son suelo urbanizado y acondicionados fundamentalmente para la práctica del deporte, donde el arbolado y la jardinería para el ocio y el esparcimiento son usos complementarios de la actividad principal. La edificación estará siempre en estas áreas en función de las necesidades deportivas, pudiendo existir además de éstas, integrada o independientemente de ellas, pequeñas edificaciones e instalaciones complementarias de las actividades permitidas, siempre que su superficie sea inferior al 5% del área calificada como deportiva y su diseño se integre en el carácter general de ésta. Cuando las edificaciones prevean gradas para la contemplación de la práctica deportiva, se deberá reservar una superficie para aparcamiento.

Artículo 60. Concesiones para equipamientos.

Sobre el suelo destinado a equipamientos y dotaciones, que en ejecución del PGOU será de titularidad pública, la Administración competente podrá otorgar una concesión para la construcción y explotación del equipamiento o dotación correspondiente.

Esta concesión que no confiere derechos para ser renovada, no podrá tener una duración superior a 50 años. El mismo tratamiento será aplicable para la utilización del subsuelo público cuando se destine a aparcamiento.

TÍTULO IV. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Capítulo XVI. Generalidades.

El régimen urbanístico del suelo se define a través de:

- 1.- La clasificación del suelo según su régimen jurídico.
- 2.- La determinación de la estructura general y orgánica del territorio.
- 3.- La calificación del suelo con división en zonas sometidas a un régimen uniforme.

Artículo 61. Clases de suelo.

El Plan General divide el suelo en las tres clases permitidas por la Ley del Suelo Vigente: Urbano, Urbanizable y No Urbanizable.

1.- El Suelo Urbano es el clasificado como tal por el Plan General por encontrarse situado en áreas que tienen implantados los servicios de urbanización al nivel exigido al efecto por la Legislación urbanística o aquel que el propio Plan General clasifica como Urbano con el objeto de posibilitar su desarrollo urbanístico mediante Actuaciones Aisladas entendiendo por tales aquella que tiene por objeto una sola parcela y supone su edificación, así como, en su caso, la previa o simultánea urbanización precisa para convertirla en solar conectándola con las redes de infraestructura y servicios existentes o inmediatos.

2.- El Suelo Urbanizable es el que el Plan General considera apto para ser urbanizado previa programación de los mismos. La clasificación de los terrenos con Suelo urbanizable tiene por objeto someterles al régimen de ejecución de Actuaciones Integradas.

Este suelo a su vez, y a los efectos de gestión y ejecución del Plan, se subdivide en: Suelo Urbanizable Pormenorizado y Suelo Urbanizable No Pormenorizado.

2.1.- El Suelo Urbanizable Pormenorizado es el integrado por aquellas áreas de Suelo Urbanizable inmediatas al Urbano que el Plan ordena pormenorizadamente, facilitando con dicha ordenación la pronta programación de los terrenos y excusando la ulterior exigencia de Planes Parciales. Se definen cinco sectores de suelo urbanizable pormenorizado. Estos sectores quedan a su vez divididos en cinco Unidades de Ejecución, son los sectores SUR-1, SUR-2, SUR-3, SUR-4 y SURT-5. Así mismo, se establecen tantas áreas de reparto como sectores.

2.2.- El Suelo Urbanizable No Pormenorizado es el integrado por aquellas áreas de Suelo Urbanizable que el Plan no ordena pormenorizadamente. Estas áreas quedan integradas en sectores y para su desarrollo se exige la previa redacción de los Planes Parciales correspondientes, que pormenoricen a aquellos, y de los respectivos Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas.

3.- El Suelo No Urbanizable. El Plan General clasifica como Suelo No Urbanizable a los terrenos que no se destinan en el planeamiento a ser soporte de actividad urbanizadora, sino a actividades correspondientes al medio rural.

El Suelo No Urbanizable se ha clasificado respetando lo dispuesto en la Ley vigente de Suelo no Urbanizable de la Generalitat Valenciana, distinguiéndose dos tipos de Suelos No Urbanizables:

-Suelo No Urbanizable Protegido: corresponde al tipo de suelo en el que está acreditada la presencia de un importante riesgo o está sometido a algún régimen de protección incompatible con su transformación de acuerdo con la legislación sectorial específica, así como aquellos suelos que albergan valores naturales o paisajísticos cuya restauración, conservación o mantenimiento convenga al interés público local. En esta categoría de suelo sólo podrán realizar aquellas actuaciones que siendo compatibles con las normas de protección correspondientes, tenga previstas el planeamiento por ser necesarias para el mejor aprovechamiento, cuidado y restauración de los recursos naturales o para su disfrute público y aprovechamiento colectivo.

-Suelo No Urbanizable Común: comprenderá aquellos terrenos de naturaleza rústica que , reuniendo valores, riesgos o riquezas naturales no merecedoras de una especial

protección o por razones objetivas de índole territorial, el planeamiento general considere que deben ser preservados de su eventual transformación, hasta que de acuerdo con las limitaciones establecidas por la estrategia de ocupación del territorio se cumplan las condiciones previstas para su posible incorporación al desarrollo urbano. En esta categoría de suelo sólo podrán autorizarse, al amparo del planeamiento general, aquellas actuaciones de carácter aislado que en los términos previstos en la ley sean compatibles con el sostenimiento y el mantenimiento del medio rural.

Capítulo XVII. El Suelo Urbano.

Artículo 62. Normas generales en suelo urbano.

La ordenación contenida en este PGOU en suelo urbano es de aplicación directa e inmediata.

Todos los terrenos localizados en suelo urbano quedan sometidos a parcelación.

Para que un solar pueda ser considerado como edificable, deberá ser urbanizado previa o simultáneamente, reuniendo los requisitos que, a tal efecto, establece la Ley del Suelo vigente de la Generalitat Valenciana y el Reglamento de Planeamiento.

Las obras de configuración a que se hace referencia en el párrafo anterior, se llevarán a cabo según las correspondientes directrices, alineaciones, perímetros y rasantes que se establecen en el presente planeamiento.

Todos los aspectos referentes a edificación y usos del suelo en la zona de suelo urbano se ordenan según las disposiciones recogidas en la Ordenanza Municipal Sobre Edificación y Uso del Suelo, las cuales se añaden como Anexo a este documento, salvo en lo que contradigan a los artículos del presente capítulo de las NNUU, en cuyo caso prevalecerá lo indicado en este capítulo.

Los usos en Suelo Urbano serán:

Uso dominante: el residencial tanto unitario como múltiple.

Usos compatibles:

-Terciario.

-Industrial sólo talleres artesanales y almacenes, estos últimos ligados a las actividades permitidas.

-Dotacionales.

Usos incompatibles: el resto.

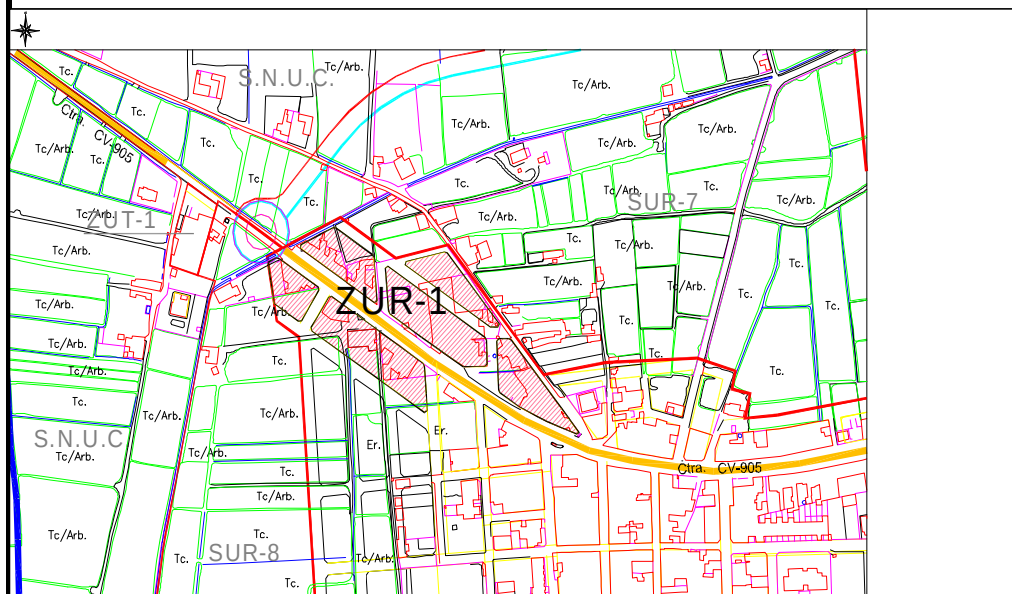
Los nuevos sectores urbanos deben quedar condicionados a que:

- Los sistemas de depuración estén en funcionamiento y con capacidad suficiente para admitir dichos crecimientos.
- Se obtenga el informe de la Unidad de Vías Pecuarias para aquellos sectores que afecten a la Vía Pecuaria existente en el término municipal.
- Se obtenga la correspondiente autorización de vertido de aguas pluviales.
- El sistema de riego deberá ser independiente de la red de suministro municipal, evitándose la creación de zonas verdes que exijan gran cantidad de agua, optándose preferiblemente por las especies autóctonas y/o cultivos ya existentes.
- En el supuesto que se afecte a servicios e infraestructuras de riego, se deberá garantizar la continuidad de todas las canalizaciones y tuberías que atraviesan el sector y tengan una funcionalidad más allá de los límites del mismo. Cualquier desvío o alteración de dichas instalaciones deberá contar con la autorización de la Comunidad de Regantes o del órgano competente, que determinará la forma en la que se llevarán a cabo las actuaciones propuestas.

Tal y como se recoge en el plano de ordenación estructural nº 11: “*Pormenorización Suelo Urbano*”, las manzanas edificables se han agrupado en distintas tipologías, para cada una de las cuales se adjunta, una ficha.

ZONA URBANA RESIDENCIAL DE CLASE 1	
ZUR-1	
Calificación del suelo	Urbano Residencial

Delimitación gráfica



Superficies	Superficie edificable	12.713,13
	Superficie viario	3.303,96
Usos dominantes	Residencial	
Usos incompatibles	Industrial	
Tipología edificatoria	Manzana Cerrada	

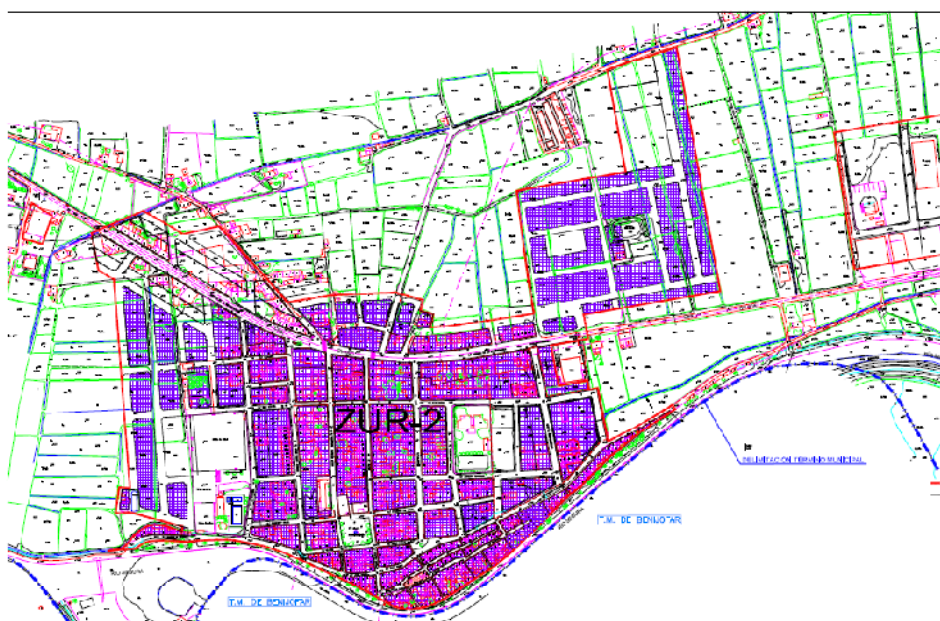
Aprovechamiento tipo	Aplicación Ordenanzas de Edificación
----------------------	--------------------------------------

Otros Condicionantes:

El desarrollo de esta zona quedará sujeto a las determinaciones marcadas en el Plan de Reforma Interior de Mejora " Ensanche Oeste", que se encuentra en ejecución en la fecha de emisión del presente PGOU.

ZONA URBANA RESIDENCIAL DE CLASE 2	
ZUR-2	
Calificación del suelo	Urbano Residencial

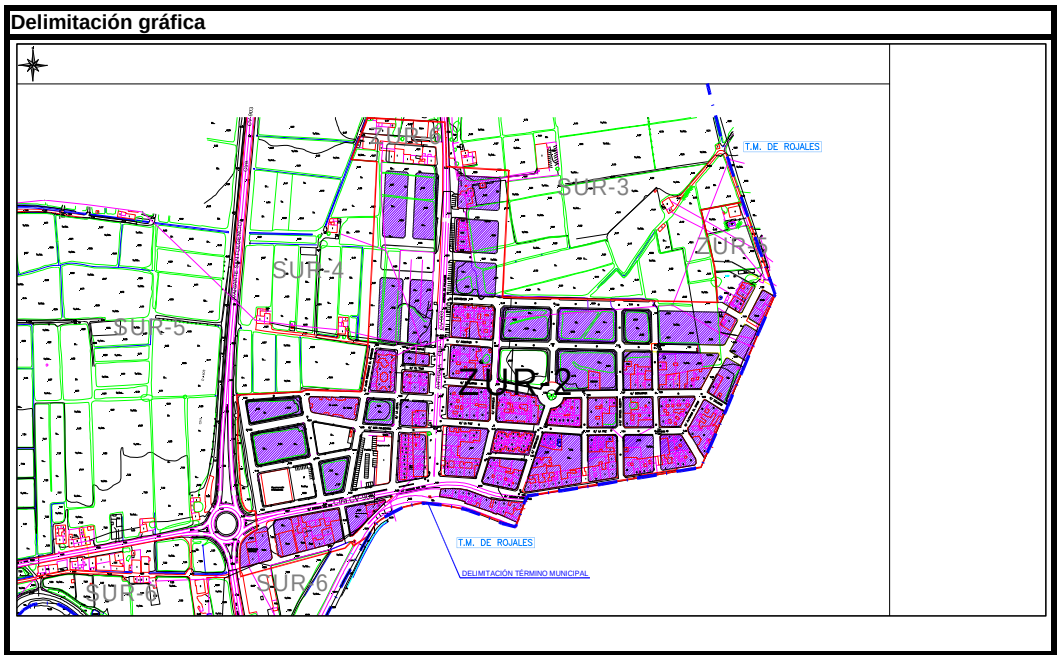
Delimitación gráfica



Condiciones:

- 1.- Las parcelas clasificadas como Suelo Urbano Directo en el plano nº 8 del PGOU quedarán supeditadas en su desarrollo a la tramitación ante el Ayuntamiento de programas de Actuación Aislada.
- 2.- Cualquier edificación que se ejecute en la ZUR-2 deberá ajustarse a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal sobre la Edificación y Uso del Suelo.

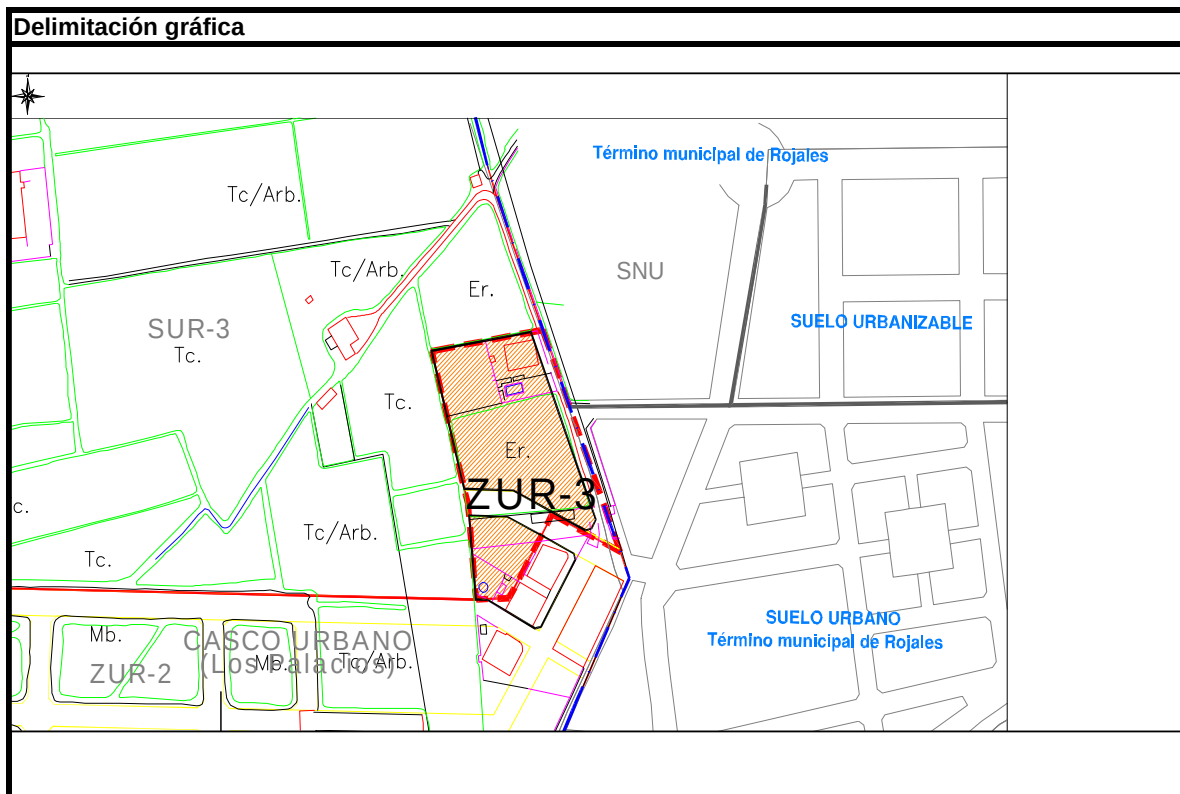
ZONA URBANA RESIDENCIAL DE CLASE 2	
ZUR-2	
Calificación del suelo	Urbano Residencial



Condicionantes:

- 1.- Las parcelas clasificadas como Suelo Urbano Directo en el plano nº 8 del PGOU quedarán supeditadas en su desarrollo a la tramitación ante el Ayuntamiento de programas de Actuación Aislada.
- 2.- Cualquier edificación que se ejecute en la ZUR-2 deberá ajustarse a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal sobre la Edificación y Uso del Suelo.

ZONA URBANA RESIDENCIAL DE CLASE 3	
ZUR-3	
Clasificación del suelo	Suelo que adquiere la clasificación de urbano con uso dominante residencial por cumplir con los preceptos de la legislación vigente
Calificación del suelo	Urbano Residencial



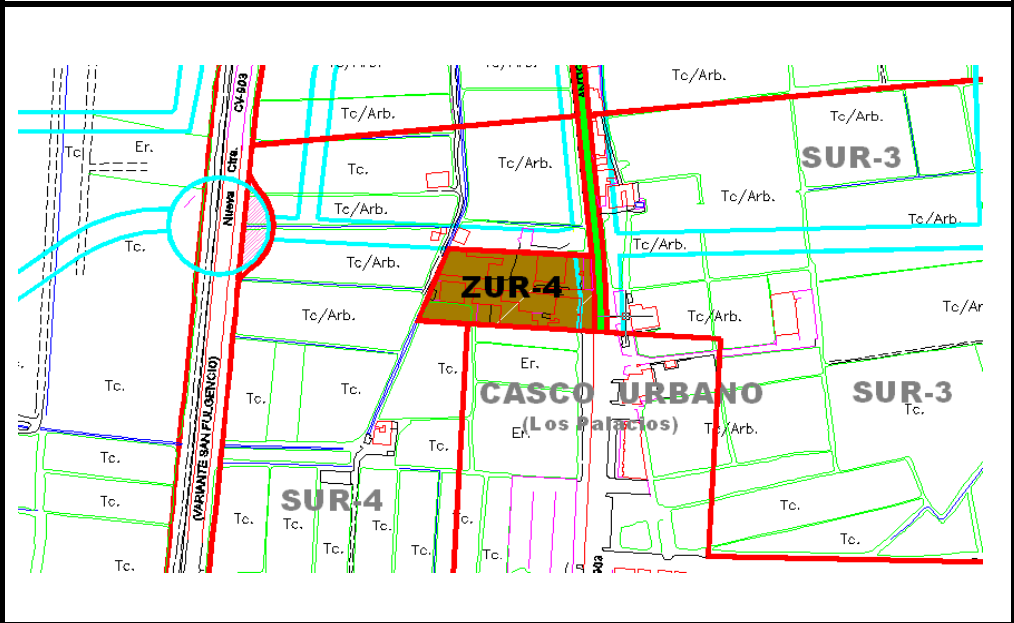
Edificación	Nº máximo de plantas	SS+PB+2
	Altura máxima	10,50
Tipología Edificatoria	Manzana Cerrada	

Aprovechamiento Tipo	Aplicación Ordenanza Municipal sobre la Edificación y Uso del Suelo
----------------------	---

Otros Condicionantes:

- 1.- El o los propietarios de la ZUR-3 estarán obligados a ejecutar las obras públicas de urbanización perimetrales que el planeamiento en suelo urbano disponga, así como a completar la urbanización de aquellas manzanas o unidades urbanas que se encuentren parcialmente urbanizadas.
- 2.- Cualquier nueva obra de edificación o urbanización desarrollada en el ámbito de la ZUR-3 deberá ajustarse a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal sobre la Edificación y Uso del Suelo.
- 3.- Previa a la obtención de la licencia de obras para las edificaciones se presentará ante los servicios técnicos del Ayuntamiento para su aprobación, el correspondiente Proyecto de Obra Pública, en el que se asegure la obtención de todos aquellos servicios para la correcta gestión y desarrollo del uso residencial establecido para la zona.

Delimitación gráfica

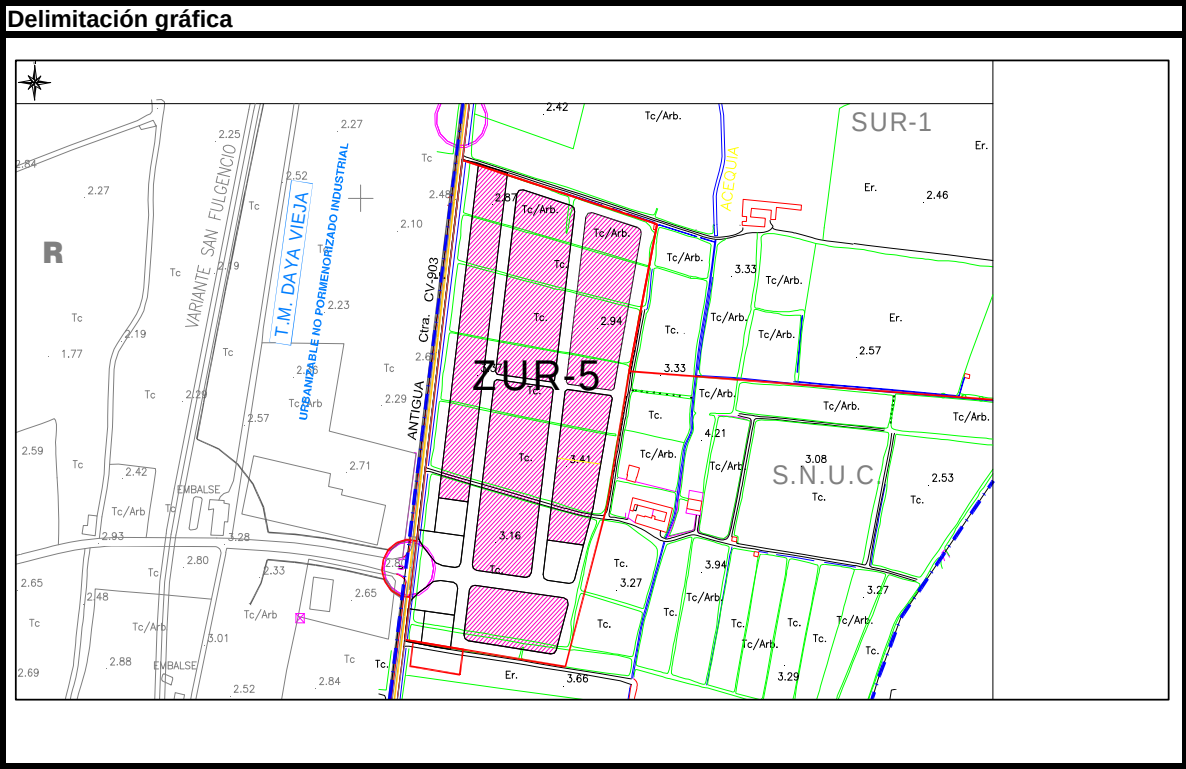


Aprovechamiento Tipo	Aplicación Ordenanza Municipal sobre la Edificación y Uso del Suelo
-----------------------------	---

Otros Condicionantes:

- 1.- El o los propietarios de la ZUR-4 estarán obligados a ejecutar las obras públicas de urbanización perimetrales que el planeamiento en suelo urbano disponga, así como a completar la urbanización de aquellas manzanas o unidades urbanas que se encuentren parcialmente urbanizadas.
- 2.- Cualquier nueva obra de edificación o urbanización desarrollada en el ámbito de la ZUR-4 deberá ajustarse a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal sobre la Edificación y Uso del Suelo.
- 3.- Previa a la obtención de la licencia de obras para las edificaciones se presentará ante los servicios técnicos del Ayuntamiento para su aprobación, el correspondiente Proyecto de Obra Pública, en el que se se asegure la obtención de todos aquellos servicios para la correcta gestión y desarrollo del uso residencial establecido para la zona.

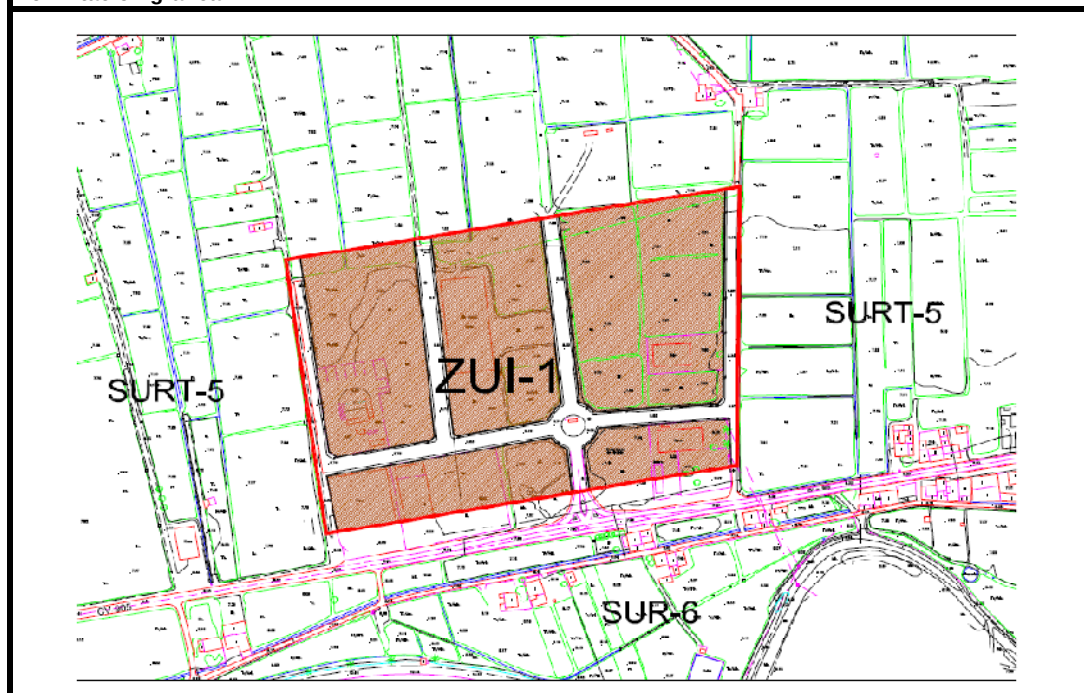
ZONA URBANA RESIDENCIAL DE CLASE 5	
ZUR-5	
Calificación del suelo	Urbano Residencial



La normativa aplicable a estos suelo será la dispuesta en las NNUU de su correspondiente Plan Parcial y que fueron aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo.

ZONA URBANA INDUSTRIAL DE CLASE 1	
ZUI-1	
Calificación del suelo	Urbano Industrial-Terciario

Delimitación gráfica



La normativa aplicable a estos suelos será la dispuesta en las NNUU de su correspondiente Plan Parcial y que fueron aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo.

Artículo 63. Condiciones adicionales a la edificación en suelo urbano.

0) Afecciones PATRICOVA.

Complementariamente a la normativa que, a continuación se indica, serán vinculantes las medidas impuestas a estos suelos en el Estudio de Inundabilidad que acompaña a este PGOU, así como cualquier otra prescripción recogida en el PATRICOVA.

1) Altura máxima definida por la Ordenanza Municipal sobre la Edificación y Uso del Suelo.

Como regla general, la altura máxima de las nuevas edificaciones se regirán por las definidas en el art. 16 de la citada Ordenanza (a excepción del suelo urbano residencial “Fincas de La Vega” y del suelo urbano industrial-terciario “Los Nazarios” que se regulan por la normativa aprobada en sus Planes Parciales):

<u>Ancho de calle.</u>	<u>Altura.</u>	<u>Plantas.</u>
Menor de 6 m.	7.5	SS + PB + 1
De 6 a 8.50 m	10.5	SS + PB + 2
De 8.50 a 11 m	13.5	SS + PB + 2 + AT
De 11 a 15	13.5	SS +PB +3
Mayor de 15	16.5	SS + PB + 3

En el documento de planos de este Plan se ha incluido el plano de ordenación estructural nº 12: “Alturas máximas de la edificación en suelo urbano”, en el que se indica particularizada para cada ámbito regulado por la anterior tabla, el número máximo de plantas y altura máxima de edificación. En caso de contradicción entre la aplicación de la anterior tabla y el plano, prevalecerá lo indicado en el plano.

2) Máximo techo residencial por parcela neta.

El plano de ordenación estructural nº 12 fija las “Alturas máximas de la edificación en suelo urbano”, así como el número de plantas máximo permitido.

Para cada parcela de las grafiadas en el plano, en función del número de plantas máximo permitido, hay un límite máximo de techo destinado a uso residencial por suelo de parcela neta ($\text{m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$), según el cuadro siguiente:

<u>Plantas</u>	<u>Máximo techo residencial por parcela neta</u>
SS + PB + 1.....	1,60 $\text{m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$
SS + PB + 2.....	1,60 $\text{m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$
SS + PB + 2 + AT.....	1,80 $\text{m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$
SS +PB +3.....	2,10 $\text{m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$

Aparte de esta edificabilidad residencial, en las parcelas de suelo urbano se permitirá la implantación de los usos compatibles que tengan permitidos en cada caso, con la única limitación de cumplir en cada parcela con las condiciones de volumen a ella impuestas por el Plan General (alturas máximas, retranqueos, etc.)

Capítulo XVIII. El Suelo No Urbanizable.

Artículo 64. Suelo No Urbanizable Protegido de régimen Hidráulico.

1.-Se clasifica de esta manera el dominio público hidráulico, de conformidad con la Ley del Suelo No Urbanizable de la Comunidad Valenciana, y lo establecido al respecto en la Ley de Aguas vigente así como en los decretos que la complementen. También se incluyen los terrenos colindantes que conviene preservar y que quedan grafiados en los planos.

2.-Todas las actuaciones en este tipo de suelo quedan sujetas al cumplimiento de la legislación vigente en materia de aguas.

3.-Se prohíben los desmontes y movimientos de tierras que afecten a los cauces existentes en el término municipal y que no estén promovidos o autorizados por los organismos competentes en la materia.

4.-No se permite construcción alguna. Se permitirán las estabilizaciones de taludes, obras de reorganización de la red de avenimiento y de encauzamiento. No se permite la extracción de áridos.

5.- Con independencia de las medidas establecidas en el presente, cualquier actuación u obra en la zona de afección de una rambla o cauce, deberá pedir la autorización a la Confederación Hidrográfica del Segura. Deberá respetarse igualmente la zona de servidumbre de 5 m y el resto de bandas de afección de acuerdo a la legislación vigente.

6.-El vallado de parcelas o cualquier construcción no evitará el discurrir de las aguas. Los cursos de ramblas, barrancos y embalses naturales, no grafiados en este planeamiento, estarán sujetos a las condiciones de este artículo.

Artículo 65. Suelo No Urbanizable Protegido Paisajístico.

En esta clase de suelo, en atención a sus condiciones naturales, se prohíbe cualquier tipo de edificación, así como la tala de arbolado, canteras o extracciones de áridos y, en general, los movimientos de tierra que originen desniveles superiores a 1 m o que alteren la configuración paisajística o ecológica de la zona.

Los usos admisibles son los agrícolas, ganaderos y los de ocio que no requieran edificaciones o actuaciones como las mencionados en el apartado anterior.

Artículo 66. Suelo No Urbanizable Común .

Su uso es predominantemente agrícola.

En esta clase de suelo son admisibles, con sujeción a los procedimientos de autorización previa o, en su caso, de Declaración de Interés Comunitario establecidos en la Ley del Suelo No Urbanizable vigente en la Comunidad Valenciana, los siguientes usos y edificaciones:

- a) Construcciones e instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas o forestales según vienen regladas en el artículo correspondiente de la citada Ley del Suelo No Urbanizable.

Se estará a lo dispuesto en lo que sigue:

- Parcela mínima: 10.000 m²
- Ocupación: Al menos la mitad de la parcela deberá quedar libre de edificación y construcción y mantenerse en su uso agrario o forestal o con sus características naturales propias.
- Retranqueos mínimos: no menor de 3 metros.
- Altura máxima: 7 m (PB+1).
- Será obligatorio, en actividades no conectadas a redes de saneamiento, para los nuevos usos, la implantación de sistemas de depuración de aguas residuales de oxidación total, prohibiéndose el empleo de sistemas individuales de eliminación como son los pozos ciegos e incluso las fosas sépticas. Además, queda prohibido el vertido de las aguas residuales sobre el terreno o en las ramblas y barrancos adyacentes.

- Otros condicionantes: los establecidos en el art. correspondiente de Ley del Suelo No Urbanizable vigente en la Comunidad Valenciana.

b) Vivienda aislada y familiar según disposiciones establecidas en la Ley del Suelo No Urbanizable de la Comunidad Valenciana.

Se estará a lo dispuesto en lo que sigue:

- Uso: Residencial unitario.
- Edificación: Aislada.
- Parcela mínima: 10.000 m² (una sola vivienda por parcela).
- Ocupación máxima: 2%. El resto de la parcela habrá de estar y mantenerse con sus características naturales propias.
- Retranqueo a fachada: 10 m
- Retranqueo a linderos: no menor a 3 m.
- Altura máxima: 7 metros (PB+1).
- Otros Condicionantes:

-Se exigirá previsión suficiente del abastecimiento de agua potable y completa evacuación, recogida y depuración de los residuos y aguas residuales. El sistema de depuración de aguas residuales será el de oxidación total, prohibiéndose el empleo de sistemas individuales de eliminación como son los pozos ciegos e incluso las fosas sépticas. Además, queda prohibido el vertido de las aguas residuales sobre el terreno o en las ramblas y barrancos adyacentes. El coste que pudiera implicar la extensión de las redes de estos u otros servicios correrá a cargo del propietario de la vivienda aislada y familiar.

-La edificación estará situada fuera de los cursos naturales de escorrentías y se respetarán las masas de arbolado existente y su topografía.

-La construcción no formará núcleo de población.

-Restantes condicionantes establecidos en la Ley anteriormente mencionada.

- c) Vivienda rural vinculada a explotación agrícola según disposiciones de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Comunidad Valenciana.

A la implantación de viviendas rurales aisladas y vinculadas a las explotaciones agrícolas le serán de aplicación los mismos requisitos y determinaciones establecidas para la vivienda aislada y familiar, así como el resto de condicionantes establecidos en la Ley del Suelo No Urbanizable vigente en la Comunidad Valenciana.

- d) Extracción de recursos hidrológicos, y generación de energía renovable según disposiciones establecidas por la Generalitat Valenciana, en su Ley del Suelo No Urbanizable vigente.
- e) Actividades industriales y productivas según determinan los artículos correspondientes de la Ley del Suelo No Urbanizable vigente en la Comunidad Valenciana.

Se estará a lo dispuesto en lo que sigue:

- Ocupación: Al menos el 50% de la parcela debe quedar libre de ocupación y dedicado al uso agrario o forestal efectivo o, en su caso en su estado natural primitivo
- Parcela mínima: 10.000 m².
- Altura máxima: 7 m (PB+1).

- Retranqueo mínimo: no menor a 3m.
- Otros condicionantes: los establecidos en los artículos de la Ley del Suelo No Urbanizable vigente en la Comunidad Valenciana.

f) Actividades terciarias o de servicios determinados en sus artículos específicos de la Ley del Suelo No Urbanizable vigente en la Comunidad Valenciana.

Se estará a lo dispuesto en lo que sigue:

- Ocupación: Al menos el 50% de la parcela debe quedar libre de ocupación y dedicado al uso agrario o forestal efectivo o, en su caso en su estado natural primitivo.
- Parcela mínima: 5.000 m².
- Altura máxima: 7 m (PB+1).
- Retranqueo mínimo: no menor a 3m.
- Será obligatorio, en actividades no conectadas a redes de saneamiento, para los nuevos usos, la implantación de sistemas de depuración de aguas residuales de oxidación total, prohibiéndose el empleo de sistemas individuales de eliminación como son los pozos ciegos e incluso las fosas sépticas. Además, queda prohibido el vertido de las aguas residuales sobre el terreno o en las ramblas y barrancos adyacentes.
- Otros condicionantes: los establecidos en los artículos de la Ley del Suelo No Urbanizable vigente en la Comunidad Valenciana.

Artículo 67. Suelo No Urbanizable Común de Prioritaria Expansión Urbanizable.

Este Suelo se grafía en los correspondientes planos de ordenación.

Este suelo resulta de clara vocación urbanizable, si bien no ha sido recogido como tal en el PGOU por cuanto se tiene conocimiento del futuro desdoblamiento de la carretera CV-91 (Informe emitido por la Consellería de Infraestructuras y Transportes de fecha 10 de marzo de 2.005); quedando, por ello, ampliadas las zonas de protección según se muestra en planos de este PGOU.

Dentro de las directrices que se marcan para el desarrollo del municipio, resulta prioritario la clasificación de este suelo como urbanizable, para lo cual y en aras a desbloquear la situación transitoria generada por la inminente redacción del proyecto de desdoblamiento de la carretera CV-91, este suelo se ha clasificado como Suelo No Urbanizable de Prioritaria Expansión Urbanizable, previendo la clasificación del mismo como urbanizable sin necesidad de acometer la revisión global de PGOU, debiéndose dar , previamente a esta clasificación, las siguientes condiciones:

-La aprobación definitiva por parte de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte del proyecto de desdoblamiento de la carretera CV-91.

-Emisión de informe favorable para el inicio de reclasificación por parte de la Consellería de Infraestructuras y Transporte.

El sector o sectores que se desarrollen en este ámbito deberán prever en su interior la reserva de redes primarias de zonas verdes, de acuerdo a la legislación de aplicación.

Hasta que no se den las condiciones mencionadas serán aplicable a este tipo de suelo las mismas condiciones de protección y uso que al Suelo No Urbanizable Común debiéndose cumplir de forma adicional las condiciones de protección y uso que se disponen en la Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana, en función de las bandas de afección que se definen en la zona según el plano correspondiente de este Plan General.

Para cambiar la clasificación del Suelo No Urbanizable de Prioritaria Expansión Urbanística (SNU-PEU), además de seguir el procedimiento legalmente establecido, se tendrá que haber desarrollado, al menos, un 75% el resto de los sectores urbanizables.

Artículo 68. Suelo No Urbanizable Común Sotos.

Se trata de espacios libres creados junto al Río con motivo de su encauzamiento, con una función de paseo, ocio y estancial. Aunque no se trata de un suelo protegido, su función próxima a la de un parque o paseo público, determina que el régimen aplicable sea muy estricto.

Se permiten aquellos usos que permiten un mayor aprovechamiento y disfrute del entorno ecológico y que, a su vez, ayuden al esparcimiento y uso personal.

Construcciones autorizadas: las que se precisen para la adecuada funcionalidad de los usos autorizados.

Artículo 69. Plan Especial de Gestión de la Huerta.

El Suelo No Urbanizable que delimita el Plan General de Formentera del Segura corresponde en su práctica totalidad con la unidad de paisaje de Huerta. Para ofrecer escenarios de futuro en este ámbito, que busquen la integración paisajística de los usos y actividades que en él se desarrollan, se aportan una serie de criterios, o propuestas generales.

Se plantean propuestas para intentar conciliar el desarrollo urbano y económico del municipio con la conservación del carácter paisajístico. En este sentido la imagen de la Huerta es un referente, una imagen identificativa de una sociedad, ligada al aprovechamiento agrícola, a determinados usos del suelo, al aprovechamiento histórico

del agua con infraestructuras para ello tan características como el paisaje al que pertenecen.

Para acometer la tarea de planificar un sistema de gestión, una herramienta que contribuya al mantenimiento del paisaje agrícola en el Suelo No Urbanizable, en la Unidad de Paisaje de “La Huerta de la Vega” se han contemplado varias alternativas, entre las que debe destacarse la elaboración de un *Plan Especial de Gestión de la Huerta*.

Este Plan Especial se redactará conforme a la Sección Séptima, Capítulo IV, artículo 177.1.c del Reglamento de Ordenación y Gestión territorial y Urbanística.

El Plan Especial deberá ser redactado en un plazo inferior a 2 años desde la aprobación del Plan General, e irá acompañado de los correspondientes estudios ambientales (Estudio de Impacto Ambiental, Estudio de Integración Paisajística).

Capítulo XIX. Suelo Urbanizable.

Artículo 70. Suelo Urbanizable Pormenorizado.

1.-Sectores:

Los sectores de esta clase de Suelo Urbanizable son los siguientes:

- Sector SUR-1, de uso dominante residencial.
- Sector SUR-2, de uso dominante residencial.
- Sector SUR-3, de uso dominante residencial.
- Sector SUR-4, de uso dominante residencial.
- Sector SURT-5, de uso dominante terciario.

2.-Normativa de aplicación:

Independientemente de la Normativa particular de cada sector, los nuevos sectores urbanizables deben quedar condicionados a que:

- Los sistemas de depuración estén en funcionamiento y con capacidad suficiente para admitir dichos crecimientos.
- Se obtenga el informe de la Unidad de Vías Pecuarias para aquellos sectores que afecten a la Vía Pecuaria existente en el término municipal.
- Se obtenga la correspondiente autorización de vertido de aguas pluviales.
- El sistema de riego deberá ser independiente de la red de suministro municipal, evitándose la creación de zonas verdes que exijan gran cantidad de agua, optándose preferiblemente por las especies autóctonas y/o cultivos ya existentes.
- En el supuesto que se afecte a servicios e infraestructuras de riego, se deberá garantizar la continuidad de todas las canalizaciones y tuberías que atraviesan el sector y tengan una funcionalidad más allá de los límites del mismo. Cualquier desvío o alteración de dichas instalaciones deberá contar con la autorización de la

Comunidad de Regantes o del órgano competente, que determinará la forma en la que se llevarán a cabo las actuaciones propuestas.

Además de lo indicado previamente:

-El sector SUR-1 se regirá por las ordenanzas de zona edificable residencial de clase A, B y C y zona edificable terciaria de clase A, que se expresan en los artículos 70, 71, 72 y 75 respectivamente.

-El sector SUR-2 se regirá por las ordenanzas de zona edificable residencial de clase E que se expresan en el artículo 74 de estas Normas.

-El sector SUR-3 se regirá por las ordenanzas de zona edificable residencial de clase D y E, que se expresan en los artículos 73 y 74 de estas Normas.

-El sector SUR-4 se regirá por las ordenanzas de zona edificable residencial de clase E, que se expresa en el artículo 74 de estas Normas

-El sector SUR-5 se regirá por las ordenanzas de zona edificable residencial de clase D y E y zona edificable terciaria de clase A, que se expresan en los artículos 73, 74, 75 de estas Normas.

Artículo 71. Zona edificable residencial de clase A (clave RA)

Caracterización. La tipología edificatoria corresponde a edificación aislada, en la que la misma se dispone libremente en interior de parcela retranqueada de alineaciones y linderos.

En los planos de pormenorización se indican las zonas edificables residenciales de clase A con la clave RA

Condiciones de parcelación. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones para ser edificables habrán de tener una superficie mínima de 2.000 m² y una fachada mínima a vía pública de 35 m.

Condiciones de volumen.

- a) La edificación se podrá disponer libremente sobre la parcela, retranqueada de la alineación exterior o de vial y del resto de los linderos a una distancia no menor de 3,00 m. La separación mínima entre dos cuerpos de edificación independiente dentro de una misma parcela, será la semisuma de las alturas y como mínimo 5,00 m.
- b) La ocupación máxima de la edificación respecto a la superficie de la parcela no excederá del 70%.
- c) La edificabilidad máxima será de 0,7750717 m²/m².
- d) No se permitirán cuerpos volados (abiertos o cerrados) en los espacios de retranqueo.
- e) La altura máxima de la edificación será de PB+3 y el intradós del forjado de cubierta no excederá de 13 metros de la rasante de la acera a la que la parcela de frente, permitiéndose por encima de esta altura los torreones de escalera y ascensor.
- f) Reserva mínima de aparcamientos se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento de la Ley Urbanística vigente en la Comunidad Valenciana.

Condiciones estéticas. La composición y tratamiento de fachadas y cubiertas será libre.

Las parcelas que linden con el límite Norte del sector deberán realizar un Estudio de Detalle en el que se muestre el acondicionamiento adecuado de las medianerías de los edificios lindantes a este límite Norte del sector y que, a su vez, marca el límite con edificaciones ya consolidadas pertenecientes al TM de San Fulgencio.

No se permiten cuerpos volados cerrados ni terrazas dispuestas sobre los espacios de retranqueo mínimos establecidos.

Condiciones de uso. El uso característico de esta zona es el residencial.

Artículo 72. Zona edificable residencial de clase B (clave RB)

Caracterización. Esta zona se destina mayoritariamente a las edificaciones de viviendas unifamiliares, que tienen algún paramento común con la colindante y están retranqueadas del resto de los linderos.

En los planos de pormenorización se indican las zonas edificables residenciales de clase B con la clave RB.

Condiciones de parcelación. Las parcelas resultantes de nuevas segregaciones o parcelaciones serán edificables si tienen una superficie de, al menos, 1.000 m², una fachada mínima a vía pública de 10 m y puede inscribirse en las mismas un círculo de 30 m de diámetro.

Condiciones de volumen.

- a) La edificación se retranqueará de la alineación exterior o de vial del resto de linderos una distancia no menor de 3,00 m, excepto en los linderos con los que se adose. La separación mínima entre dos cuerpos de edificación independiente dentro de una misma parcela será la semisuma de las alturas, con un mínimo de 5,00 m.

Se permitirá adosarse a los linderos siempre que exista acuerdo entre propietarios colindantes o la edificación esté contemplada en un proyecto unitario, en caso de no darse las condiciones citadas, se deberá dejar un retranqueo mínimo de 3 m al lindero colindante

- b) La ocupación máxima de la edificación respecto de la superficie de la parcela no excederá del 30%.

- c) La edificabilidad máxima será de 0,40 m²/m².
- d) La altura máxima de la edificación será de dos plantas (baja y piso) y la cornisa no excederá de 7,00 m.
- e) Reserva mínima de aparcamientos se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento de la Ley Urbanística vigente en la Comunidad Valenciana.

Condiciones estéticas. La composición y tratamiento de fachadas y cubiertas será libre.

Las parcelas que lindan con el límite Norte del sector deberán realizar un Estudio de Detalle en el que se muestre el acondicionamiento adecuado de las medianerías de los edificios lindantes a este límite Norte del sector y que, a su vez, marca el límite con edificaciones ya consolidadas pertenecientes al TM de San Fulgencio.

No se permiten cuerpos volados cerrados ni terrazas dispuestas sobre los espacios de retranqueos mínimos establecidos.

Condiciones de uso. El uso característico de esta zona es el de edificable de clase B, aunque se admite también el uso de edificable de clase A con las condiciones y parámetros fijados para esta topología.

Artículo 73. Zona edificable residencial de clase C (clave RC)

Caracterización. Esta zona se destina a las edificaciones de viviendas unifamiliares que tienen todas sus fachadas exentas y están retranqueadas de todos sus linderos.

Condiciones de parcelación. Las parcelas resultantes de nuevas segregaciones o parcelaciones serán edificables si tienen una superficie de, al menos, 500 m², una fachada mínima a vía pública de 5 m y puede inscribirse en las mismas un círculo de 15 m de diámetro.

Condiciones de volumen:

- a) La edificación se retranqueará de la alineación exterior o de vial y del resto de linderos una distancia igual o superior a 3,00 m.
- b) La ocupación máxima de la edificación respecto de la superficie de la parcela no excederá del 30%.
- c) La edificabilidad máxima será de 0,40 m²/m². Se permite una planta sótano o semisótano, considerándose su edificabilidad no computable, dedicándose siempre a piezas no vivideras, como garajes, trasteros, etc.
- d) La altura máxima de la edificación será de dos plantas (baja y piso) y la de cornisa no excederá de 7,00 m.
- e) Se dispondrá en el interior de la parcela al menos una plaza de aparcamiento.

Condiciones estéticas. La composición y tratamiento de fachadas y cubiertas será libre.

Las parcelas que linden con el límite Norte del sector deberán realizar un Estudio de Detalle en el que se muestre el acondicionamiento adecuado de las medianerías de los edificios lindantes a este límite Norte del sector y que, a su vez, marca el límite con edificaciones ya consolidadas pertenecientes al TM de San Fulgencio.

No se permiten cuerpos volados cerrados ni terrazas dispuestas sobre los espacios de retranqueo mínimos establecidos.

Condiciones de uso. El uso característico de esta zona es el residencial.

Artículo 74. Zona edificable residencial de clase D (clave RD).

Caracterización. Esta zona se destina a edificaciones de viviendas tanto unifamiliares como plurifamiliares, pudiendo ser su configuración libre (vivienda aislada o adosada).

En los planos de pormenorización se indican las zonas edificables residenciales de clase D con la clave RD, seguida de un número que hace referencia al tipo de vivienda de clase D del que se trata.

Condiciones de parcelación. Las parcelas resultantes de nuevas segregaciones o parcelaciones serán edificables si tienen una superficie de, al menos, 100 m², una fachada mínima a vía pública de 6 m y puede inscribirse en las mismas un círculo de 6 m de diámetro.

Condiciones de volumen:

- a) La edificación se retranqueará de la alineación exterior o de vial y del resto de linderos una distancia igual o superior a 3,00 m, pudiéndose adosar a las medianeras en el caso de vivienda adosada.

Se permitirá adosarse a los linderos siempre que exista acuerdo entre propietarios colindantes o la edificación esté contemplada en un proyecto unitario, en caso de no darse las condiciones citadas, se deberá dejar un retranqueo mínimo de 3 m al lindero colindante.

- b) La ocupación máxima vendrá definida por el resto de condiciones.
- c) Independientemente de la tipología edificatoria (aislada o adosada) la longitud máxima de edificación no podrá superar los 60 metros, interponiendo con esta longitud máxima los preceptivos retranqueos entre edificaciones.
- d) La edificabilidad neta máxima será, según tipo:

Tipo 1: a uso residencial 1,30 m²t/m²s.

Tipo 2: a uso residencial 2,20 m²t/m²s y 1,10 m²t/m²s a uso terciario (sin posibilidad de destinar a uso residencial).

Tipo 3: a uso residencial 1,197764 m²t/m²s.

e) La altura máxima será , según tipo:

Tipo 1: PB+2 con altura máxima de cornisa de 10,50 m.

Tipo 2: PB+3 con altura máxima de cornisa de 13,50 m.

Tipo 3: PB+2 con altura máxima de cornisa de 10,50 m.

Condiciones estéticas. La composición y tratamiento de fachadas y cubiertas será libre.

Condiciones de uso. El uso característico de esta zona es el residencial, en forma de vivienda unifamiliar.

El techo destinado a uso residencial admite como uso compatible su destino terciario.

En el techo destinado a uso terciario el resto de usos son incompatibles.

Artículo 75. Zona edificable residencial de clase E (clave RE).

Caracterización. Esta zona se destina a edificaciones de viviendas tanto unifamiliares como plurifamiliares, pudiendo ser su configuración libre (vivienda aislada o adosada).

En los planos de pormenorización se indican las zonas edificables residenciales de clase E con la clave RE, seguida de un número que hace referencia al tipo de vivienda de clase E del que se trata.

Condiciones de parcelación. Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones para ser edificables habrán de tener una superficie mínima de 500 m² y una fachada mínima a vía pública de 8 m y puede inscribirse en las mismas un círculo de 8 m

Condiciones de volumen:

- a) El retranqueo de la edificación será de 3 m hasta alineación de fachada y de 5 m a resto de linderos.

Se permitirá adosarse a los linderos siempre que exista acuerdo entre propietarios colindantes o la edificación esté contemplada en un proyecto unitario, en caso de no darse las condiciones citadas, se deberá dejar un retranqueo mínimo de 5 m al lindero colindante.

- b) Independientemente de la tipología edificatoria (aislada o adosada) la longitud máxima de edificación no podrá superar los 60 metros, interponiendo con esta longitud máxima los preceptivos retranqueos entre edificaciones..
- c) El coeficiente máximo de ocupación sobre parcela neta será de un 75%.
- d) La edificabilidad neta máxima será, según tipo:

Tipo 1: a uso residencial 1,7607895 m²t/m²s y 0,146732 m²t/m²s a uso terciario en PB (sin posibilidad de destinar a uso residencial).

Tipo 2: a uso residencial 1,752787 m²t/m²s y 0,219666m²t/m²s a uso terciario en PB (sin posibilidad de destinar a uso residencial).

Tipo 3: a uso residencial 1,564171 m²t/m²s y 0,315015 m²t/m²s a uso terciario en PB (sin posibilidad de destinar a uso residencial).

Tipo 4: a uso residencial 1,8884158 m²t/m²s.

Tipo 5: a uso residencial 1,695873 m²t/m²s y 0,14132268 m²t/m²s a uso terciario en PB (sin posibilidad de destinar a uso residencial).

- e) La altura máxima para todos los tipos será de PB+4 con una altura máxima de cornisa de 16 metros.

Condiciones estéticas. La composición y tratamiento de fachadas y cubiertas será libre.

Condiciones de uso. El uso característico de esta zona es el residencial, en forma de vivienda unifamiliar o plurifamiliar.

El techo destinado a uso residencial admite como uso compatible su destino terciario.

En el techo destinado a uso terciario el resto de usos son incompatibles.

En el caso de la tipología RE-1 no se permiten los siguientes usos terciarios pertenecientes a Grupo 969 según Decreto del Consell de la Generalidad Valenciana, sobre actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas:

- a) 969.3.- Salas de fiesta de juventud.
- b) 969.4.-Discotecas y salas de baile.
- c) 969.5.- Salas de fiesta con espectáculos o pases de atracciones.
- d) 969.6.- Cafés-cantantes, cafés-teatros y cafés-conciertos. Pubs y bares con ambiente musical.

Artículo 76. Zona edificable terciaria de clase A (clave TA)

Caracterización. Se incluyen en esta zona las edificaciones destinadas a usos terciarios.

La tipología de la edificación corresponde a la de edificación aislada, retranqueada de todos sus linderos.

En los planos de pormenorización se indican las zonas edificables terciarias de clase a con la clave TA, seguida de un número que hace referencia al tipo de edificación terciaria del que se trata.

Condiciones de parcelación. Las parcelas resultantes de nuevas segregaciones o parcelaciones serán edificables si tienen una superficie de, al menos, 500 m² y una fachada a vía pública de 10 m.

Condiciones de volumen.

- a) La edificación se retranqueará de la alineación a vial y al resto de linderos una distancia no menor de 5,00 m. No obstante, se permite adosarse a los linderos siempre que exista acuerdo entre propietarios colindantes o la edificación está contemplada en un proyecto unitario.
- b) No se fija ocupación máxima de parcela, viniendo fijada por la aplicación de las restantes condiciones de volumen.
- c) La edificabilidad neta máxima será, según tipo:

Tipo 1: 0,6932659 m²t/m²s

Tipo 2: 2,0648521 m²t/m²s.

Tipo 3: 1,1088316 m²t/m²s.

d) La altura máxima de la edificación será , según tipos:

Tipo 1: PB+3 uso hotelero, para el resto de usos PB+1

Tipo 2: PB+4.

Tipo 3: PB+4.

- e) Las condiciones de volumen precedentes podrán reajustarse mediante un Estudio de Detalle, cuyo ámbito sea la totalidad de la parcela comercial calificada, sin que pueda incrementarse la edificabilidad ni la altura.
- f) Reserva mínima de aparcamientos se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento de la Ley Urbanística vigente en la Comunidad Valenciana.

Condiciones estéticas. La composición y tratamiento de las fachadas y cubiertas será libre.

Condiciones de uso. El uso característico es el comercial.

Como usos compatibles se admiten el dotacional y el terciario en el resto de modalidades.

Artículo 77. Suelo Urbanizable No Pormenorizado.

Sectores:

- Sector SUR-6, de uso dominante residencial.
- Sector SUR-7, de uso dominante residencial.
- Sector SUR-8, de uso dominante residencial.
- Sector SUT-1, de uso dominante industrial.

-Sector ZUT-2, de uso dominante terciario.

Los nuevos sectores urbanizables deben quedar condicionados a que:

- Los sistemas de depuración estén en funcionamiento y con capacidad suficiente para admitir dichos crecimientos.
- Se obtenga el informe de la Unidad de Vías Pecuarias para aquellos sectores que afecten a la Vía Pecuaria existente en el término municipal.
- Se obtenga la correspondiente autorización de vertido de aguas pluviales.
- El sistema de riego deberá ser independiente de la red de suministro municipal, evitándose la creación de zonas verdes que exijan gran cantidad de agua, optándose preferiblemente por las especies autóctonas y/o cultivos ya existentes.
- En el supuesto que se afecte a servicios e infraestructuras de riego, se deberá garantizar la continuidad de todas las canalizaciones y tuberías que atraviesan el sector y tengan una funcionalidad más allá de los límites del mismo. Cualquier desvío o alteración de dichas instalaciones deberá contar con la autorización de la Comunidad de Regantes o del órgano competente, que determinará la forma en la que se llevarán a cabo las actuaciones propuestas.

Además de los criterios previos, los **Parámetros y criterios de planeamiento y gestión** se reflejan en las Fichas de Planeamiento y Gestión correspondiente a cada sector.

Formentera del Segura, Septiembre de 2009

Enmanuel Esquiva Bailén

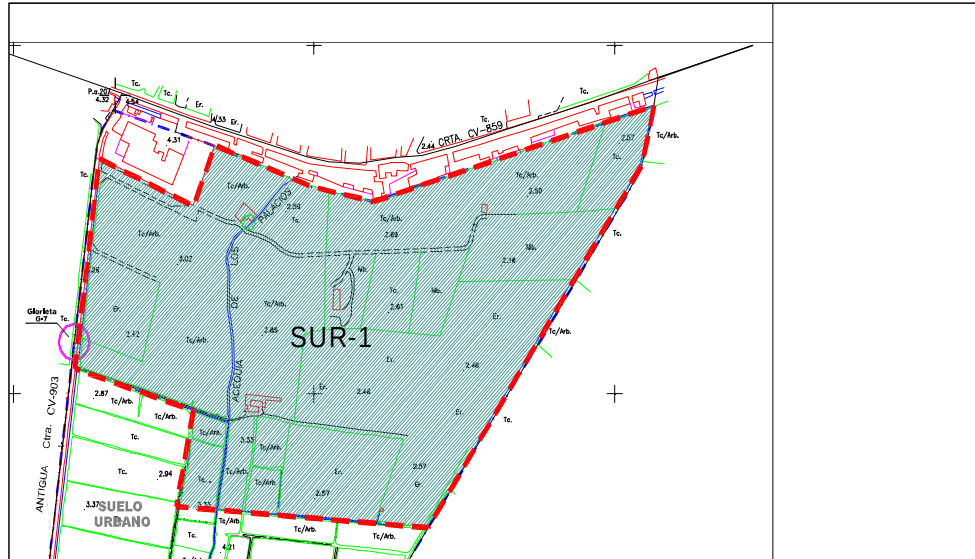
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Colegiado Nº 15.588

3. FICHAS DE PLANEAMIENTO

Ficha de planeamiento.	
SUR-1	
Sector	SUR-1 del PGMOU de Formentera del Segura
Area de reparto	Delimitada por el propio SUR-1
Clasificación del suelo	Urbanizable pormenorizado
Calificación del suelo	Residencial

Delimitación gráfica



Superficies	Superficie del Area de Reparto	347.074,36
	Superficie del sector	347.074,36
	Suelo de red primaria de zonas verdes incluido en el sector y pertenece al PQL1.	27.950,00
	La red primaria de viario computará como red secundaria al 100%. La red primaria de ZV no computará como red secundaria.	
Superficies de la Ordenación Pormenorizada	Ver plano nº 14.1	
Usos dominantes	Residencial unitario y múltiple	
Usos compatibles	Terciarios	
	Usos comerciales, administrativos, hoteleros, apartamentos, residencias, deportivos, asistenciales, sanitarios y cualquier otro asimilable a los anteriores	
Usos incompatibles	El resto	
Tipologías	Residencial múltiple y unitario en bloque exento y/o en bloque adosado	
Densidad residencial máxima	35	Ud residenciales/ha

Índices de edificabilidad		m2 techo
IEB	0,34	118.005,28
IER	0,29	100.651,56
IET	0,05	17.353,72

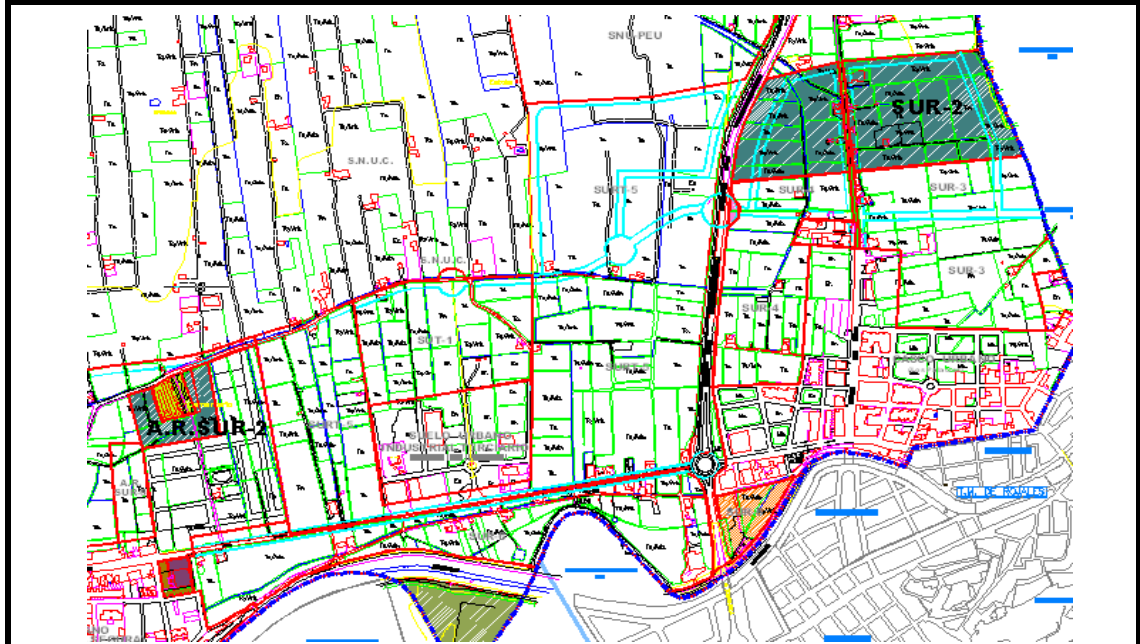
Aprovechamiento tipo	0,34	unidades de aprovechamiento
----------------------	------	-----------------------------

Nota:	La normativa urbanística aplicable al desarrollo del sector se muestra en el apartado correspondiente
-------	---

Otros Condicionantes:	
1.- La rasante de los viales internos del sector se elevarán respecto al terreno al menos 1 metro, o en su caso hasta la altura de la antigua carretera CV-903	
2.- La rasante de las edificaciones estarán sobreelevadas respecto al terreno actual al menos 1,50 metros y el forjado correspondiente a la planta baja se situará al menos 0,50 metros por encima de la rasante de la calle a la que da fren	
3.- En las plantas sótanos se prohíbe su utilización para usos estanciales, limitándose a su uso al de almacenaje y/o garaje, quedando obligados en cualquier caso a disponer de bombas de achique	
4.- Los centros de transformación deben ubicarse en lugares que estén salvaguardados de inundación, teniendo en cuenta tanto su ubicación como la cota sobre el terreno natural	
5.- Se deberá asegurar la conexión hidráulica del drenaje transversal de la CV-903 con el linde Este del sector. Para ello, se colocarán tubos bajo vial que aseguren la conexión de la zonas verdes y medianas del vial que atraviesa el sector de O	

Ficha de planeamiento.	
SUR-2	
Sector	SUR-2 del PGMOU de Formentera del Segura
Area de reparto	Delimitada por el propio SUR-2 y se adscribe parte de PQL junto al cementerio de superficie 13.622,44 m2 y la ampliación del cementerio de superficie 1.273,80m2
Clasificación del suelo	Urbanizable pormenorizado
Calificación del suelo	Residencial

Delimitación gráfica



Superficies	Superficie del Area de Reparto	120.065,83
	Superficie del sector	105.169,59
	Suelo de red primaria de zonas verdes adscrito al Área de Reparto del sector SUR-2 y que pertenece al PQL2	13.622,44
	Suelo destinado a ampliación del cementerio adscrito al Área de Reparto del sector SUR-2.	1.273,80
	La red primaria de viario computará como red secundaria al 100%. La red primaria de ZV no computará como red secundaria.	
Superficies de la Ordenación Pormenorizada	Ver plano nº 14.2	
Usos dominantes	Residencial unitario y múltiple	
Usos compatibles	Terciarios	
	Usos comerciales, administrativos, hoteleros, apartamentos, residencias, deportivos,	
Usos incompatibles	El resto	
Tipologías	Residencial múltiple y unitario en bloque exento y/o en bloque adosado	
Densidad residencial máxima	65	Ud residenciales/ha

Índices de edificabilidad		m2 techo
IEB	0,74206612	78.042,79
IER	0,684984	72.039,50
IET	0,057082010	6.003,29

Aprovechamiento tipo	0,65	unidades de aprovechamiento
----------------------	------	-----------------------------

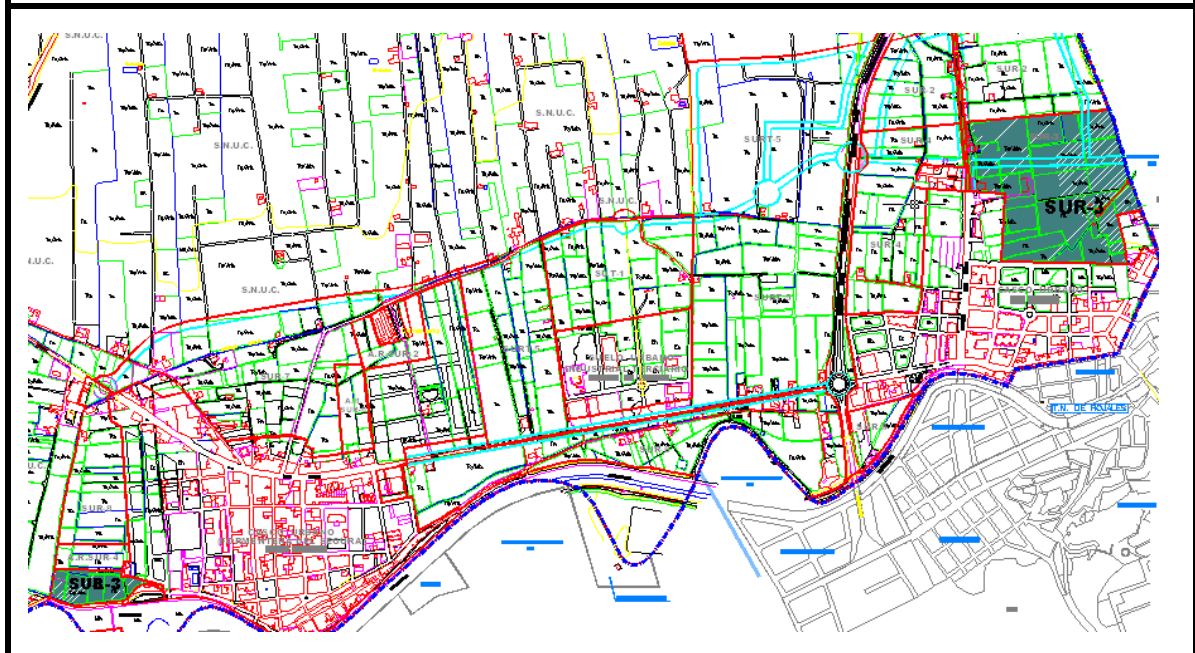
Número mínimo de viviendas de protección pública a reservar en el Sector	36
--	----

Nota:	La normativa urbanística aplicable al desarrollo del sector se muestra en el apartado correspondiente
-------	---

Otros Condicionantes:	El sector deberá destinar una superficie de 8.612,21 m2 de suelo como reserva educativa para la implantación de un Instituto de Educación Secundaria. La localización de esta reserva es la indicada en el correspondiente plano de ordenación pormenorizada de sector.
-----------------------	---

Ficha de planeamiento.	
SUR-3	
Sector	SUR-3 del PGMOU de Formentera del Segura
Area de reparto	Delimitada por el propio SUR-3 y se le adscribe parte proporcional de PQL entre los sotos del Segura y la p.p., de mismo PQL, adscrita al sector SUR-
Clasificación del suelo	Urbanizable pormenorizado
Calificación del suelo	Residencial

Delimitación gráfica



Superficies	Superficie Area de Reparto	119.040,52
	Superficie del sector	105.540,52
	Suelo de red primaria de zonas verdes adscrito al Área de Reparto del sector SUR-3 y que pertenece al PQL:	13.500,00
	La red primaria de viario computará como red secundaria al 100%. La red primaria de ZV no computará como red secundaria.	
Superficies de la Ordenación Pormenorizada	Ver plano nº 14.3	
Usos dominantes	Residencial unitario y múltiple	
Usos compatibles	Terciarios	
	Usos comerciales, administrativos, hoteleros, apartamentos, residencias, deportivo asistenciales, sanitarios y cualquier otro asimilable a los anteriores	
Usos incompatibles	El resto	
Tipologías	Residencial múltiple y unitario en bloque exento y/o en bloque adosado	
Densidad residencial máxima	65	Ud residenciales/ha

Índices de edificabilidad		m2 techo
IEB	0,733143	77.376,34
IER	0,676748	71.424,31
IET	0,056396	5.952,03

Aprovechamiento tipo	0,65	unidades de aprovechamiento
----------------------	------	-----------------------------

Número mínimo de viviendas de protección pública a reservar en el Sector	35
--	----

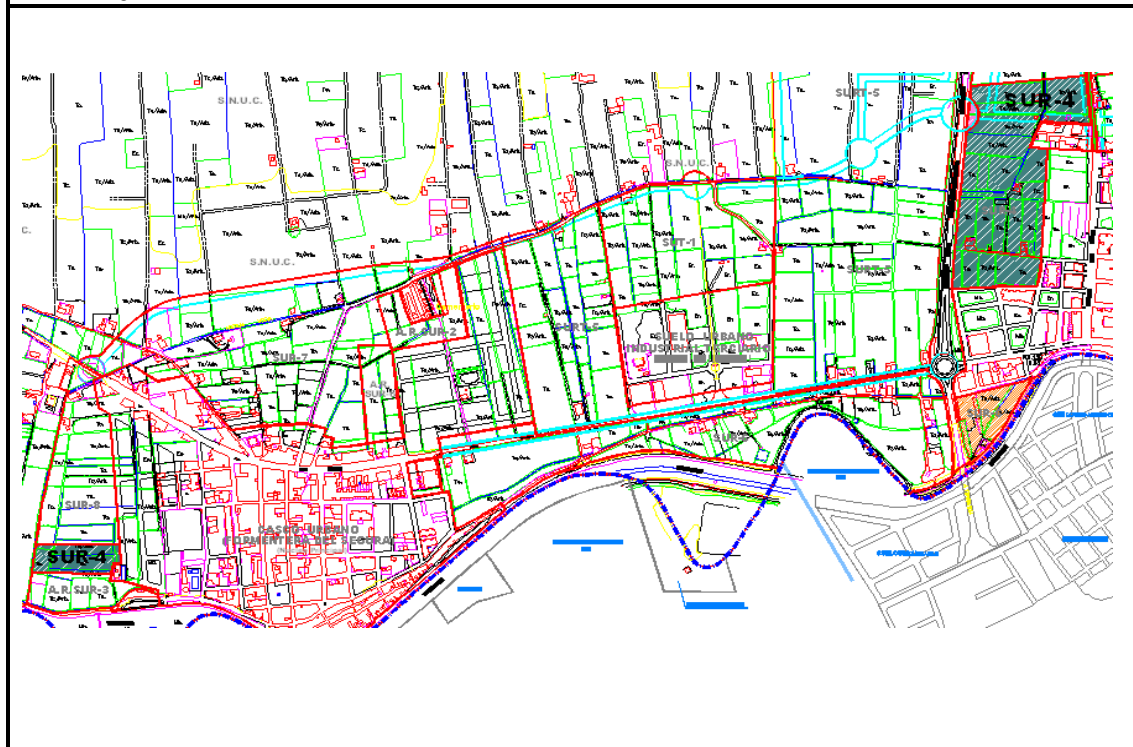
Nota:	La normativa urbanística aplicable al desarrollo del sector se muestra en el apartado correspondiente
-------	---

Otros Condicionantes:

El sector deberá destinar una superficie de 12.500 m2 de suelo como reserva educativa para la implantación de un colegio de educación infantil-primaria. La localización de esta reserva es la indicada en el correspondiente plano de ordenación pormenorizada del sector.

Ficha de planeamiento.	
SUR-4	
Sector	SUR-4 del PGMOU de Formentera del Segura
Area de reparto	Delimitada por el propio SUR-4 y se le adscribe parte proporcional de PQL entre la p.p., de mismo PQL , adscrita al sector SUR-3 y la p.p. del mismo PQL perteneciente al Sector SUR-8
Clasificación del suelo	Urbanizable pormenorizado
Calificación del suelo	Residencial

Delimitación gráfica



Superficies	Superficie del Area de Reparto	81.899,77
	Superficie del sector	72.422,65
	Suelo de red primaria de zonas verdes adscrito al Área de Reparto del sector SUR-4 y que pertenece al PQL3	9.477,12
	La red primaria de viario computará como red secundaria al 100%. La red primaria de ZV no computará como red secundaria.	
Superficies de la Ordenación Pormenorizada	Ver plano nº 14.4	
Usos dominantes	Residencial unitario y múltiple	
Usos compatibles	Terciarios Usos comerciales, administrativos, hoteleros, apartamentos, residencias, deportivos, asistenciales, sanitarios y cualquier otro asimilable a los anteriores.	
Usos incompatibles	El resto	
Tipologías	Residencial múltiple y unitario en bloque exento y/o en bloque adosado	
Densidad residencial máxima	65	Ud residenciales/ha

Índices de edificabilidad		m2 techo
IEB	0,73505803	53.234,85
IER	0,678515	49.139,86
IET	0,05654293	4.094,99

Aprovechamiento tipo	0,65	unidades de aprovechamiento
----------------------	------	-----------------------------

Número mínimo de viviendas de protección pública a reservar en el Sector	24
--	----

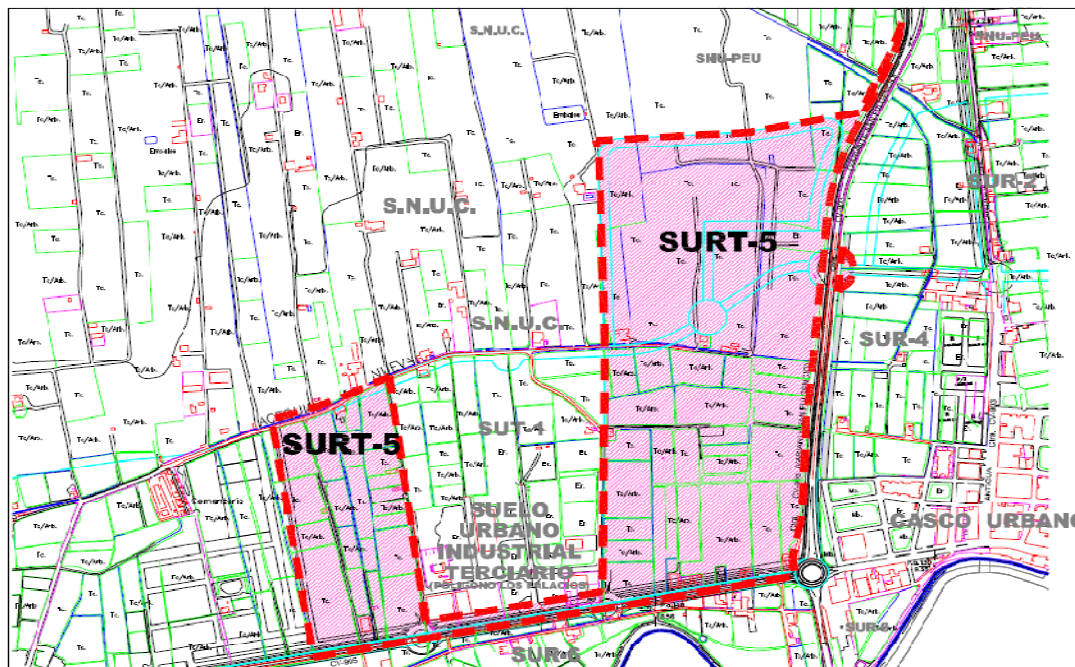
Nota:	La normativa urbanística aplicable al desarrollo del sector se muestra en apartado correspondiente
-------	--

Otros Condicionantes:

El sector deberá destinar una superficie de 8.138,24 m2 de suelo como reserva educativa para la implantación de un Instituto de Educación Secundaria. La localización de esta reserva es la indicada en el correspondiente plano de ordenación pormenorizada del sector.

Ficha de planeamiento.	
SURT-5	
Sector	SURT-5 del PGMOU de Formentera del Segura
Area de reparto	Delimitada por el propio SURT-5
Clasificación del suelo	Urbanizable pormenorizado
Calificación del suelo	Residencial-Terciario

Delimitación gráfica



Superficies	Superficie del Area de Reparto	352.024,32
	Superficie del sector	352.024,32
	La red primaria de viario computará como red secundaria al 100%.	
Superficies de la Ordenación	Ver plano nº 14.5	
Usos dominantes	Terciarios	
Usos compatibles	Residencial unitario y múltiple	
	Usos administrativos, residencias, deportivos, asistenciales, sanitarios y cualquier otro asimilable a los anteriores.	
Usos incompatibles	El resto	
Tipologías	Edificación en bloque exento y/o adosado	
Densidad residencial máxima	44	Ud residenciales/ha

Índices de edificabilidad		m2 techo
IEB	0,885	311.541,52
IET	0,445	156.650,82
IER	0,44	154.890,70

Aprovechamiento tipo	0,885	unidades de aprovechamiento
----------------------	-------	-----------------------------

Número mínimo de viviendas de protección pública a reservar en el Sector	71
--	----

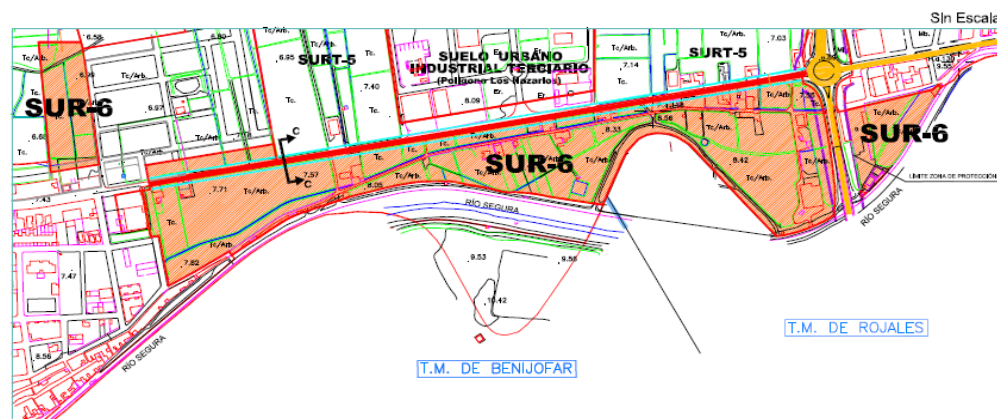
Nota:	La normativa urbanística aplicable al desarrollo del sector se muestra en el apartado correspondiente
-------	---

Otros Condicionantes:

- a) Las parcelas identificadas como suelo con IEN=0 según plano nº 14.5 de ordenación estructural, entrarán en la el futuro Proyecto de Reparcelación del Sector con un coeficiente tal, que la finca inicial coincida con la finca adjudicada sin ningún tipo de carga económica para los propietarios de estas parcelas.
- b) El sector deberá destinar una superficie de 12.062,87m2 para un Instituto de Educación Secundaria. Dicha superficie computará como equipamiento de la red secundaria, debiéndose reservar en una única parcela.

Ficha de planeamiento.	
SUR-6	
Sector	SUR-6 del PGMOU de Formentera del Segura
Area de reparto	Delimitada por el propio SUR-6 y una superficie de 13.000 m2 adscrita al Área de
Clasificación del suelo	Urbanizable no pormenorizado
Calificación del suelo	Residencial
Planeamiento de desarrollo	Plan Parcial

Delimitación gráfica



Superficies	Superficie del Área de Reparto	144.378,96
	Superficie del sector	131.378,96
	Suelo de red primaria de zonas verdes adscrito al Área de	13.000,00
	La red primaria de viario computará como red secundaria al 100%. La red primaria	
Usos dominantes	Residencial unitario y múltiple	
Usos compatibles	Terciarios	
	Usos comerciales, administrativos, hoteleros, apartamentos, residencias,	
Usos incompatibles	El resto	
Tipologías	Residencial múltiple y unitario en	
Densidad residencial máxima	65	Ud residenciales/ha

Índices de edificabilidad		m2 techo
IEB	0,714317726	93.846,32
IER	0,659370267	86.627,38
IET	0,054947458	7.218,94

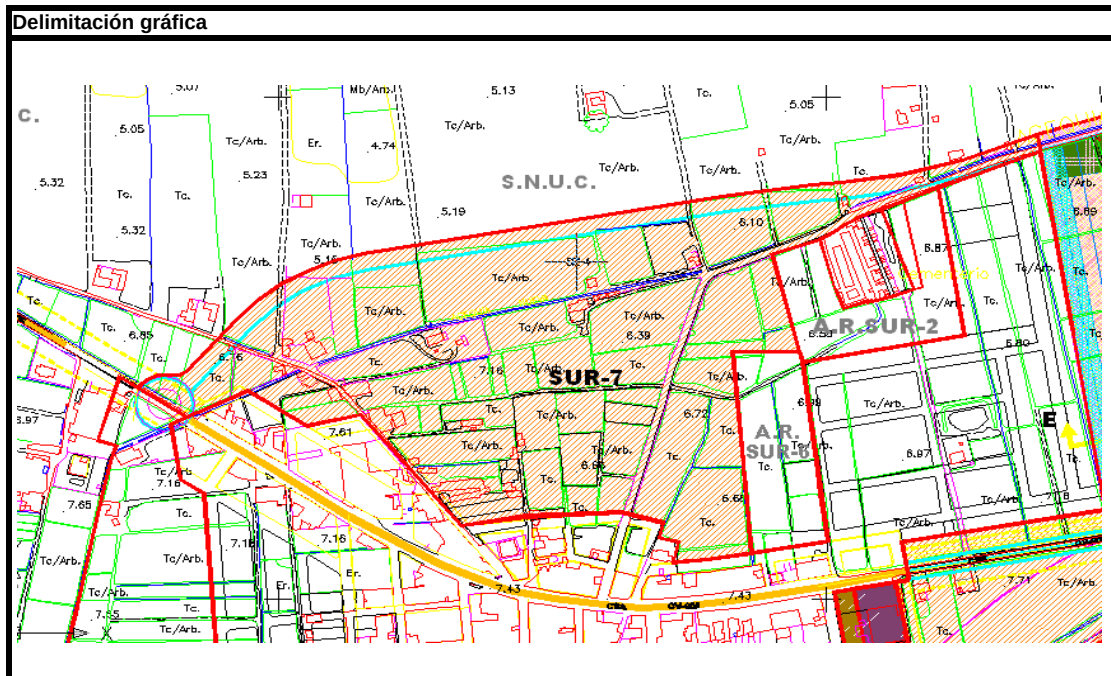
Aprovechamiento tipo	0,65	unidades de aprovechamiento
----------------------	------	-----------------------------

Número mínimo de viviendas de protección pública a reservar en el Sector	43
--	----

Nota:	La normativa urbanística aplicable al desarrollo del sector se muestra en apartado
-------	--

Otros Condicionantes:	El correspondiente Plan Parcial que determine la pormenorización del sector deberá orientar los viales y edificaciones
-----------------------	--

Ficha de planeamiento.	
SUR-7	
Sector	SUR-7 del PGMOU de Formentera del Segura
Area de reparto	Delimitada por el propio SUR-7
Clasificación del suelo	Urbanizable no pormenorizado
Calificación del suelo	Residencial
Planeamiento de desarrollo	Plan Parcial



Superficies	Superficie del Área de Reparto	132.874,78
	Superficie del sector	132.874,78
	Suelo de red primaria de zonas verdes descrita al Área de Reparto del sector SUR-7 y que pertenece al PQL2.	22.800,04
	la red primaria de viario computará como red secundaria al 100%. La red primaria de ZV no computará como red secundaria.	
Usos dominantes	Residencial unitario y múltiple	
Usos compatibles	Terciarios	
	Usos comerciales, administrativos, hoteleros, apartamentos, residencias, deportivos, asistenciales, sanitarios y cualquier otro asimilable a los anteriores.	
Usos incompatibles	El resto	
Tipologías	Residencial múltiple y unitario en bloque exento y/o en bloque adosado	
Densidad residencial máxima	65	Ud residenciales/ha

Índices de edificabilidad		m2 techo
IEB	0,65	86.368,61
IER	0,60	79.724,87
IET	0,05	6.643,74

Aprovechamiento tipo	0,65	unidades de aprovechamiento
----------------------	------	-----------------------------

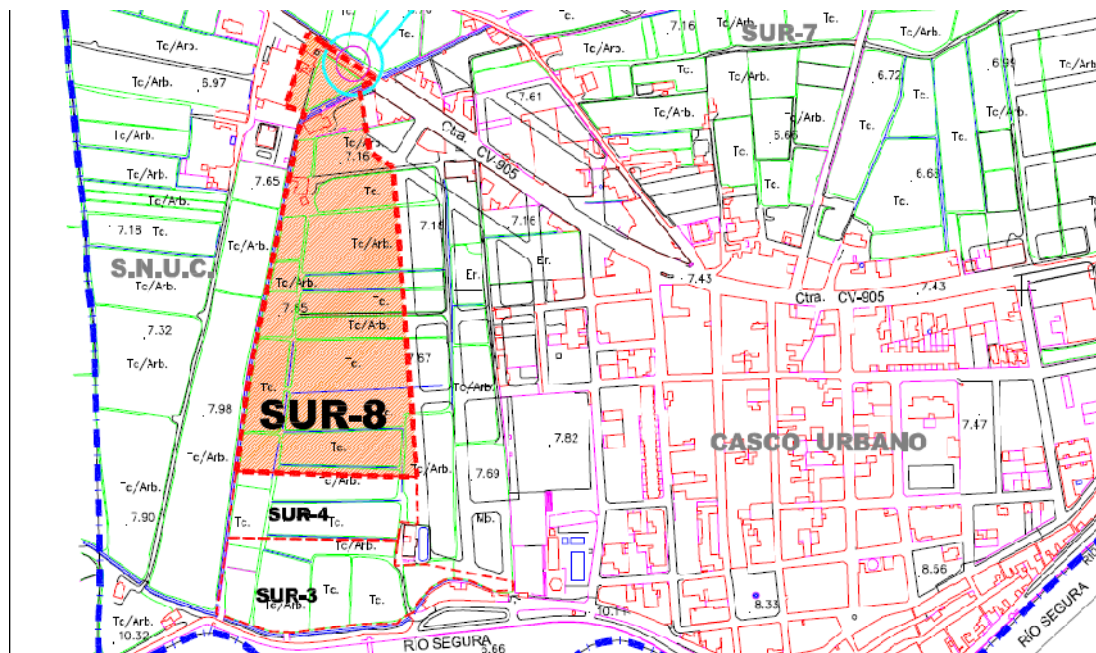
Número mínimo de viviendas de protección pública a reservar en el Sector	39
--	----

Nota:	La normativa urbanística aplicable al desarrollo del sector se muestra en apartado correspondiente
-------	--

Otros Condicionantes:	
a) El correspondiente Plan Parcial que determine la pormenorización del sector deberá orientar los viales y edificaciones en el sentido del flujo. Se evitará su disposición transversal para no causar efectos barrera que produzca sobre elevación del calado alcanzado por las aguas en el entorno.	
b) El sector deberá destinar una superficie de 12.500 m2 para un Colegio de Educación Infantil-Primaria. Dicha superficie computará como equipamiento de la red secundaria, debiéndose reservar en una única parcela. Esta parcela deberá emplazarse en el límite del sector, integrada entre los parques urbanos propuestos en el PGOU y el camino de acceso al cementerio.	

Ficha de planeamiento.	
SUR-8	
Sector	SUR-8 del PGMOU de Formentera del Segura
Area de reparto	Delimitada por el propio SUR-8
Clasificación del suelo	Urbanizable no pormenorizado
Calificación del suelo	Residencial
Planeamiento de desarrollo	Plan Parcial

Delimitación gráfica



Superficies	Superficie del Área de Reparto	41.181,91
	Superficie del sector	41.181,91
	Suelo de red primaria de zonas verdes adscrita al Área de Reparto del sector SUR-8 y que pertenece al PQL3	5.552,25
	La red primaria de viario computará como red secundaria al 100%. La red primaria de ZV no computará como red secundaria.	
Usos dominantes	Residencial unitario y múltiple	
Usos compatibles	Terciarios	
	Usos comerciales, administrativos, hoteleros, apartamentos, residencias, deportivos, asistenciales, sanitarios y cualquier otro asimilable a los anteriores.	
Usos incompatibles	El resto	
Tipologías	Residencial múltiple y unitario en bloque exento y/o en bloque adosado	
Densidad residencial máxima	65	Ud residenciales/ha

Índices de edificabilidad		m2 techo
IEB	0,65	26.768,24
IER	0,60	24.709,15
IET	0,05	2.059,09

Aprovechamiento tipo	0,65	unidades de aprovechamiento
----------------------	------	-----------------------------

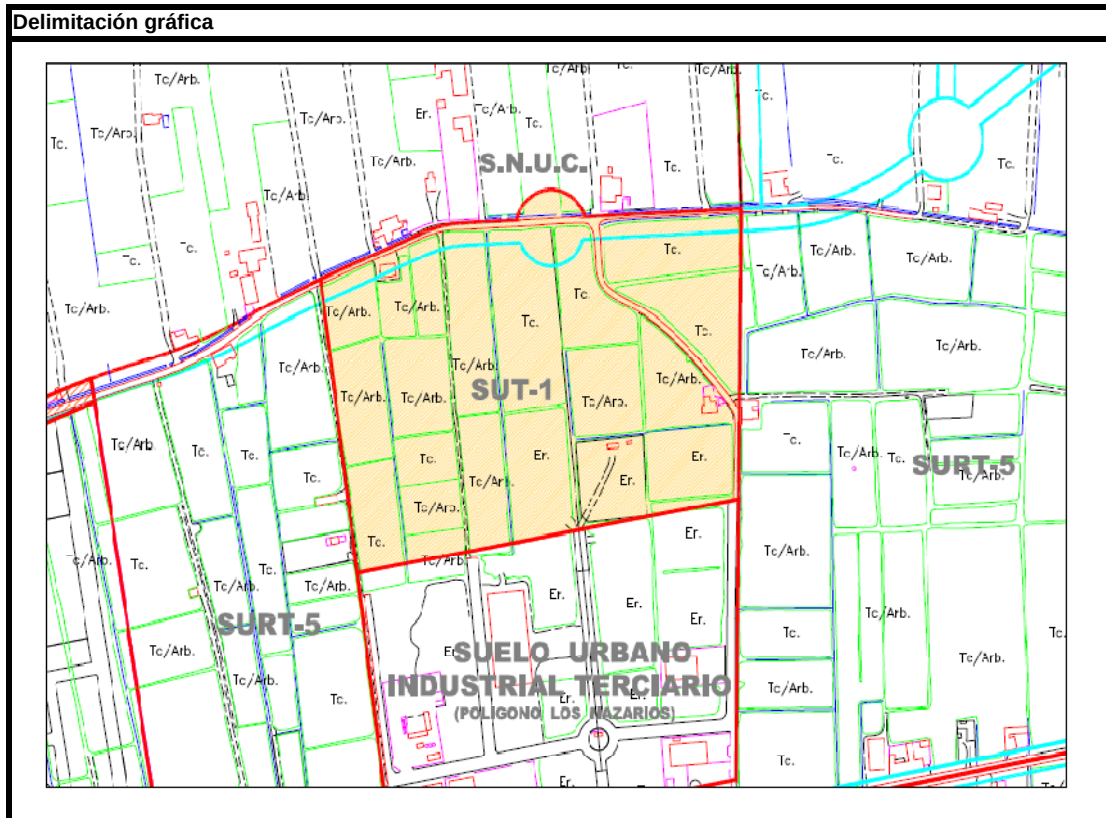
Número mínimo de viviendas de protección pública a reservar en el Sector	12
--	----

Nota:	La normativa urbanística aplicable al desarrollo del sector se muestra en apartado correspondiente
-------	--

Otros Condicionantes:

El correspondiente Plan Parcial que determine la pormenorización del sector deberá orientar los viales y edificaciones en el sentido del flujo. Se evitará su disposición transversal para no causar efectos barrera que produzca sobreelevación del calado alcanzado por las aguas en el entorno.

Ficha de planeamiento.	
SUT-1	
Sector	SUT-1 del PGMOU de Formentera del Segura
Area de reparto	Delimitada por el propio SUT-1
Clasificación del suelo	Urbanizable no pormenorizado
Calificación del suelo	Industrial
Planeamiento de desarrollo	Plan Parcial



Superficies	Superficie del sector	74.924,53
	Suelo de red primaria de zonas verdes incluido en el sector	-
	La red primaria de viario computará como red secundaria al 100%. La red primaria de ZV no computará como red secundaria	
Usos dominantes	Industrial	
Usos compatibles	Terciario	
Usos incompatibles	El resto	
Tipologías	Industrial en bloque exento y/o en bloque adosado	

Índices de edificabilidad		m2 techo
IEB	0,75	56.193,40

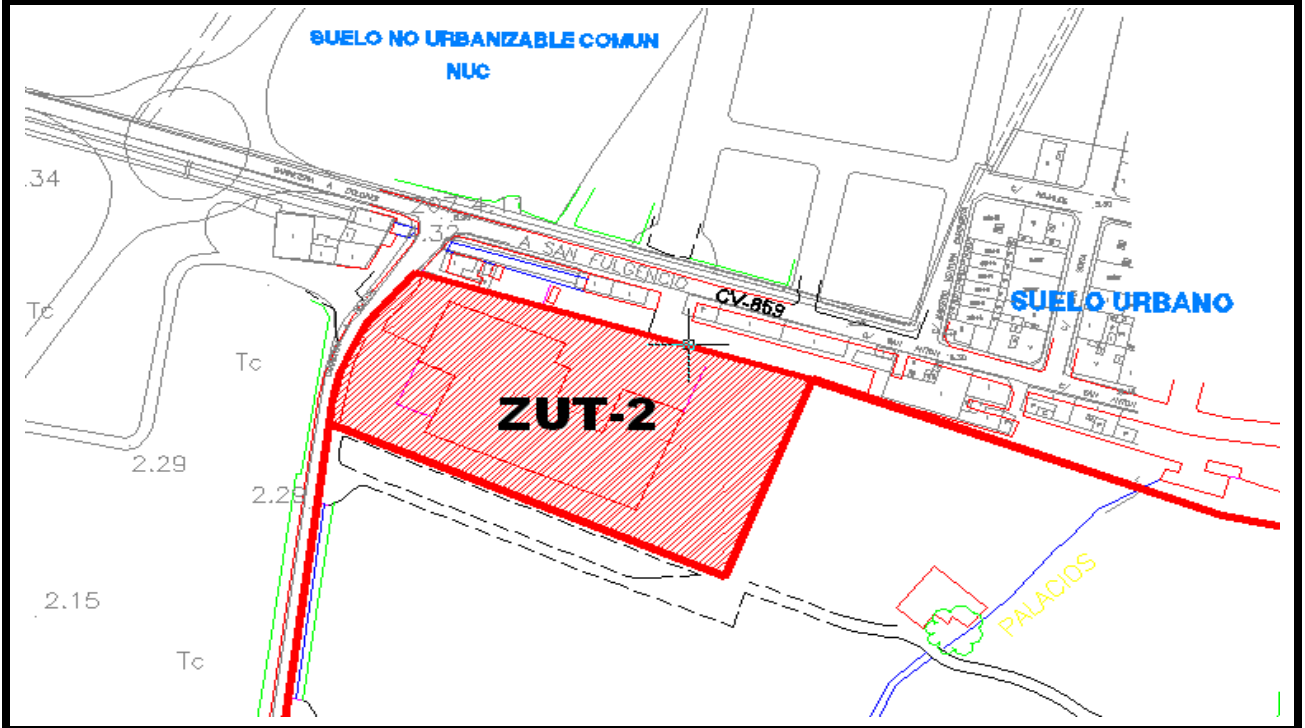
Aprovechamiento tipo	0,75 unidades de aprovechamiento
----------------------	----------------------------------

Nota:	La normativa urbanística aplicable al desarrollo del sector se muestra en apartado correspondiente
-------	--

Otros Condicionantes:	
a) El correspondiente Plan Parcial que determine la pormenorización del sector deberá orientar los viales y edificaciones en el sentido del flujo. Se evitará su disposición transversal para no causar efectos barrera que produzca sobre elevación del calado alcanzado por las aguas en el entorno.	
b) El acceso del sector al vial norte se hará exclusivamente a través de la glorieta interna a la delimitación del mismo. La localización y dimensiones de esta glorieta serán las definidas en los planos de ordenación estructural nº 9 y 10.	

Ficha de planeamiento.	
ZUT-2	
Sector	ZUT-2 del PGMOU de Formentera del Segura
Area de reparto	Delimitada por el propio ZUT-2
Clasificación del suelo	Urbanizable no pormenorizado
Calificación del suelo	Terciario
Planeamiento de desarrollo	Plan Parcial

Delimitación gráfica



Superficies	Superficie del sector	14.446,88
	Suelo de red primaria de zonas verdes incluido en el sector	-
	La red primaria de viario computará como red secundaria al 100%. La red primaria de ZV no computará como red secundaria.	
Edificación	Nº máximo de plantas	PB+3
	Altura máxima (m)	13,5
	Retranqueo mínimo a fachada y resto de linderos (m)	3
Usos dominantes	Terciario	
Usos incompatibles	El resto	
Tipologías	Terciario en bloque exento y/o en bloque adosado	

Índices de edificabilidad		m2 techo
IEB	1,00	14.446,88

Aprovechamiento tipo	1,00	unidades de aprovechamiento
----------------------	------	-----------------------------

Nota:	La normativa urbanística aplicable al desarrollo del sector se muestra en apartado correspondiente
-------	--

Otros Condicionantes:

- 1.- La rasante de los viales internos del sector se elevarán respecto al terreno al menos 1 metro, o en su caso hasta la altura de la antigua carretera CV-903.
- 2.- Los centros de transformación deben ubicarse en lugares que estén salvaguardados de inundación, teniendo en cuenta tanto su ubicación como la cota sobre el terreno natural.

4. FICHAS DE GESTIÓN

SECTORES URBANIZABLES PORMENORIZADOS

Ficha de gestión: SECTOR SUR-1

A. Secuencia lógica de desarrollo:

Sin condiciones.

B. Condiciones de integración y conexión:

Viario:

Conexiones:

El sector SUR-1 se conectará a la red primaria estructural a través de una glorieta situada sobre la CV-903. Se permite el acceso a la red secundaria del sector desde los viales de la red primaria.

Gestión:

Será obligatoria la previa ejecución de la glorieta, así como de los viales de la red primaria interna a la delimitación del Sector, para el desarrollo del mismo, siendo los gastos derivados de la gestión del suelo y ejecución de la glorieta repercutidos íntegramente sobre el sector SUR-1.

Los viales limítrofes se ejecutarán completos sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.

Corresponderá al urbanizador el acondicionamiento de la “Colada de los Palacios” como paseo y alameda con cargo a la actuación, en el tramo anexo al sector.

Agua potable y saneamiento.

El sector deberá conectar sus redes de saneamiento y agua potable a las redes municipales en servicio de su entorno, demostrando, para ello, la suficiencia de la red a la que queda conectado y la no repercusión de esta conexión en el mal funcionamiento de las redes en servicio.

Así la conexión a la red de agua potable y saneamiento se podrá llevar a cabo previa confirmación de las entidades gestoras de ambos servicios de la posibilidad de suministro

y tratamiento del incremento de aguas que se derivarían de la puesta en marcha del suelo urbanizable (Véase el “Informe sobre la capacidad del sistema de saneamiento y depuración de Rojales para admitir los caudales de aguas residuales generados por el Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Formentera del Segura (Alicante)” emitido por la Entitat de Sanejament D’Aigües (EPSAR) con fecha de salida 03/02/06, y el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Segura (CHS) con fecha 29/04/2009).

En cualquier caso, el sector participará en un porcentaje del **12,87 %** en los gastos derivados de la renovación de las infraestructuras comunes que se precisen para el desarrollo propuesto, de acuerdo al PGOU vigente.

Otros

Se creará en la cuña situada entre la CV- 859 y el T.M. de Rojales un PQL denominado PQL1 y cuyas dimensiones se especifican en tablas y planos correspondientes.

C. Delimitación de unidades de ejecución:

Se establece una única unidad de ejecución grafiada en la ficha de planeamiento del Sector.

D. Área de reparto y aprovechamiento tipo:

Esta actuación integrada se incluye en el área de reparto definida por el propio sector cuyo aprovechamiento tipo es $AT = 0,34 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

E. Otras Condiciones:

1.-Residuos: Recogida y tratamiento por los Servicios Municipales. Se cumplirá el Decreto 317/1997 (Plan Integral de Residuos).

2.-Red eléctrica, red de telefonía y telecomunicaciones y red de gas: Cumplirán la normativa aplicable por las Compañías Suministradoras. Los puntos de conexión y el desarrollo de las redes, serán los indicados por las Compañías suministradoras.

3.- Proyecto de Urbanización: Cumplirá las condiciones derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable. Incluirá los proyectos

específicos de red viaria y señalización, alcantarillado, pluviales, agua potable, redes de energía eléctrica en media y baja tensión, alumbrado público, telefonía, gas y jardinería. Contemplará todas las conexiones; los viarios limítrofes se incluirán completos, sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.

4.-El Proyecto de Urbanización incluirá los contenedores de residuos sólidos urbanos y de recogida selectiva que sean necesarios para el sector, siendo éstos de tipo y modelo según los indicados por los servicios técnicos del Ayuntamiento.

5.-El Proyecto de Urbanización del sector deberá mantener una franja de afección visual de la carretera CV-903, previendo un ajardinamiento de la zona ZPC compatible con las normas de seguridad vial, y que mejore la imagen urbana del sector desde la carretera.

6.-El Proyecto de Urbanización del sector deberá garantizar en el diseño de sus zonas verdes el mantenimiento de la traza de la acequia de Los Palacios, y en las zonas verdes perimetrales el carácter agrícola de su entorno.

7.-Será de aplicación lo establecido en el Modelo de Ordenanza de vertido a la red municipal de alcantarillado, elaborado y conjuntamente por la Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

8.-La red de saneamiento será separativa de la red de pluviales, siendo completamente estanca, y conectada a la red en servicio del municipio.

9.-La red de aguas pluviales deberá disponer de un dispositivo de decantación y desbaste, así como un separador de aceites y gases previo al punto de vertido. Si se realiza el vertido de las aguas recogidas a cauce público, se deberá obtener la autorización correspondiente del Organismo de cuenca.

10.-La Vía Pecuaria “Colada de los Palacios” con su anchura legal (6 a 8 metros) se considera red primaria, debiendo cumplir para el desarrollo del sector lo previsto al respecto en la Ley 3/1995. La Titularidad de los terrenos de la Vía Pecuaria corresponderá a la Generalidad Valenciana.

11.- Como medidas correctoras para minimizar las consecuencias de posible inundaciones se seguirán las descritas en el Estudio de Inundabilidad y Directrices del P.A.T.R.I.C.O.V.A.

12.- El Sector habrá de cumplir en su desarrollo las medidas correctoras establecidas para el mismo en los Estudios de Impacto Ambiental, de Paisaje y en el de Impacto Acústico.

13.- Integración de la vegetación y el arbolado preexistente siempre y cuando se trate de árboles protegidos o conjunto de arboles que formen parte de la entidad cultural de la huerta colindante permitiendo su mantenimiento dentro de zonas verdes constituyendo una transición suave con el suelo no urbanizable y estableciendo medidas compensatorias en aquellas zonas donde se prevea su desaparición.

14.- Se deberá elaborar un Programa de Imagen Urbana en el entorno de la CV-859 que suavice el contraste visual que se produce actualmente al divisar las fachadas traseras de las viviendas existentes.

15.- Las nuevas edificaciones deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico, siempre que se sitúen esas nuevas edificaciones en el entorno inmediato a las construcciones y edificios indicados.

16.- Las viviendas más septentrionales serán de tipología preferentemente adosada y estarán orientadas al Sur, con el fin de evitar la exposición a las fachadas traseras de las casas de la CV-859, muy degradadas y desordenadas.

17.- La urbanización del sector deberá mantener la cota altitudinal respecto a las edificaciones existentes, tanto en el término municipal de Formentera del Segura como en el término colindante, es decir, el San Fulgencio. Igualmente, dicha urbanización deberá asegurar el mantenimiento, conservación y correcta conexión de la Acequia de Los Palacios con el Azarbe de la Reina.

18.- Los residuos sólidos inertes, procedentes del desarrollo del suelo urbanizable, deberán trasladarse a vertedero o a gestor autorizado, siendo exigible por parte del

Ayuntamiento a los productores de este tipo de residuos, los documentos de entrega correspondientes, según la legislación vigente.

Ficha de gestión: SECTOR SUR-2

A. Secuencia lógica de desarrollo:

Sin condiciones.

B. Condiciones de integración y conexión:

Viario:

Conexiones:

El acceso del sector SUR-2 se realizará desde los viales de la red primaria del entorno del mismo.

Gestión:

Será obligatorio para el desarrollo del sector, la ejecución de los viales de la red primaria interna a la delimitación del mismo. Los gastos originados por la gestión del suelo y ejecución de la ampliación de la antigua CV-903 serán repercutidos proporcionalmente a los sectores a los que da servicio (sectores SUR-2, SUR-3 y SUR-4).

Corresponderá al urbanizador el acondicionamiento de la “Colada de los Palacios” como paseo y alameda con cargo a la actuación, en el tramo anexo al sector.

Agua potable y saneamiento.

El sector deberá conectar sus redes de saneamiento y agua potable a las redes municipales en servicio de su entorno; demostrando, para ello, la suficiencia de la red a la que queda conectado y la no repercusión de esta conexión en el mal funcionamiento de las redes en servicio.

Así la conexión a la red de agua potable y saneamiento se podrá llevar a cabo previa confirmación de las entidades gestoras de ambos servicios de la posibilidad de suministro y tratamiento del incremento de aguas que se derivarían de la puesta en marcha del suelo urbanizable (Véase el “Informe sobre la capacidad del sistema de saneamiento y

depuración de Rojales para admitir los caudales de aguas residuales generados por el Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Formentera del Segura (Alicante)” emitido por la Entitat de Sanejament D’Aigües (EPSAR) con fecha de salida 03/02/06, y el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Segura (CHS) con fecha 29/04/2009).

En cualquier caso, el sector participará en un porcentaje del **8,63 %** en los gastos derivados de la renovación de las infraestructuras comunes que se precisen para el desarrollo propuesto, de acuerdo el PGOU vigente.

Otros.

El sector es discontinuo pero se desarrollarán dentro del mismo Programa, las diferentes zonas, delimitadas externamente, de las que consta su Área de Reparto.

La Parte Proporcional del PQL2, situado junto al cementerio, se desarrollará de forma conjunta con el Sector SUR-2, al que se adscribe dentro de su Área de Reparto, y a cargo del mismo. El desarrollo del PQL2 responde al diseño estratégico de zonas verdes en el entorno del cementerio por la pérdida de los valores paisajísticos debido a la indefinición de los bordes edificados y la desconexión del sistema urbano.

La ampliación del cementerio corre a cargo de este Sector. El desarrollo de esta reserva de equipamiento responde al diseño estratégico de las reservas de equipamiento en el entorno del cementerio por la pérdida de los valores paisajísticos debido a la indefinición de los bordes edificados y la desconexión del sistema urbano.

C. Delimitación de unidades de ejecución:

Se establece una única unidad de ejecución grafiada en la ficha de planeamiento del Sector.

D. Área de reparto y aprovechamiento tipo:

Esta actuación integrada se incluye en el área de reparto definida por el propio Sector y la parte proporcional del PQL2, situado junto al cementerio y la ampliación del cementerio.

El aprovechamiento tipo es $AT = 0,65 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

E. Otras Condiciones:

1.-Residuos: Recogida y tratamiento por los Servicios Municipales. Se cumplirá el Decreto 317/1997 (Plan Integral de Residuos).

2.-Red eléctrica, red de telefonía y telecomunicaciones y red de gas: Cumplirán la normativa aplicable por las Compañías Suministradoras. Los puntos de conexión y el desarrollo de las redes, serán los indicados por las Compañías suministradoras.

3.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN: Cumplirá las condiciones derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable. Incluirá los proyectos específicos de red viaria y señalización, alcantarillado, pluviales, agua potable, redes de energía eléctrica en media y baja tensión, alumbrado público, telefonía, gas y jardinería. Contemplará todas las conexiones; los viarios limítrofes se incluirán completos, sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.

4.-El Proyecto de Urbanización incluirá los contenedores de residuos sólidos urbanos y de recogida selectiva que sean necesarios para el sector, siendo éstos de tipo y modelo según los indicados por los servicios técnicos del Ayuntamiento.

5.-Será de aplicación lo establecido en el Modelo de Ordenanza de vertido a la red municipal de alcantarillado, elaborado y conjuntamente por la Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

6.-La red de saneamiento será separativa de la red de pluviales, siendo completamente estanca, y conectada a la red en servicio del municipio.

7.-La red de aguas pluviales deberá disponer de un dispositivo de decantación y desbaste, así como un separador de aceites y gases previo al punto de vertido. Si se realiza el vertido de las aguas recogidas a cauce público, se deberá obtener la autorización correspondiente del Organismo de cuenca.

8.-La Vía Pecuaria “Colada de los Palacios” con su anchura legal (6 a 8 metros) se considera red primaria, debiendo cumplir para el desarrollo del sector lo previsto al respecto en la Ley 3/1995. La Titularidad de los terrenos de la Vía Pecuaria corresponderá a la Generalidad Valenciana.

9.-Como medidas correctoras para minimizar las consecuencias de posible inundaciones se seguirán las descritas en el Estudio de Inundabilidad y Directrices del P.A.T. R.I.C.O.V.A.

10.- El Sector habrá de cumplir en su desarrollo las medidas correctoras establecidas para el mismo en los Estudios de Impacto Ambiental, de Paisaje y en el de Impacto Acústico.

11.- Las zonas verdes de éste sector formará parte del sistema de espacios abiertos (SEA). Estas zonas se distribuirán de manera perimetral y también centrada.

12.- Integración de la vegetación y el arbolado preexistente siempre y cuando se trate de árboles protegidos o conjunto de arboles que formen parte de la entidad cultural de la huerta colindante permitiendo su mantenimiento dentro de zonas verdes constituyendo una transición suave con el suelo no urbanizable y estableciendo medidas compensatorias en aquellas zonas donde se prevea su desaparición.

13.- En los cauces públicos o privados no se autorizará su soterramiento o reducción sin que exista un proyecto debidamente aprobado por el organismo de cuenca competente.

14.- Se deberá elaborar un Programa de Imagen Urbana en el entorno de la nueva CV-903 (Variante de San Fulgencio) y de la CV-903 (Antigua).

15.- Las nuevas edificaciones deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico, siempre que se sitúen esas nuevas edificaciones en el entorno inmediato a las construcciones y edificios indicados.

16.- Atendiendo al Informe del 16 de Septiembre de 2.008 emitido por el Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos de Alicante, referente a la necesidad de

vivienda protegida en el PGOU de Formentera del Segura, ante el previsible aumento de población expresado en las tablas de la Memoria Justificativa, se realizó un estudio exhaustivo en el cual se cuantificó la cantidad de vivienda protegida necesaria para los sectores urbanizables en 260 viviendas, de las cuales proporcionalmente corresponden **36 viviendas protegidas al Sector SUR-2.**

17.- Los residuos sólidos inertes, procedentes del desarrollo del suelo urbanizable, deberán trasladarse a vertedero o a gestor autorizado, siendo exigible por parte del Ayuntamiento a los productores de este tipo de residuos, los documentos de entrega correspondientes, según la legislación vigente.

18.- Las tipologías edificatorias en el perímetro de 250 metros desde el cementerio se adaptarán a todos los condicionantes del Decreto 39/2005, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regulan las prácticas de policía sanitaria mortuoria en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

Ficha de gestión: SECTOR SUR-3

A. Secuencia lógica de desarrollo.

Sin condiciones.

B. Condiciones de integración y conexión:

Viario:

Conexiones:

El acceso del sector SUR-3 se realizará desde los viales de la red primaria del entorno del mismo.

Gestión:

Será obligatorio para el desarrollo del sector, la ejecución de los viales de la red primaria interna a la delimitación del mismo. Los gastos originados por la gestión del suelo y ejecución de la ampliación de la antigua CV-903 serán repercutidos proporcionalmente a los sectores a los que da servicio (sectores SUR-2, SUR-3 y SUR-4).

Corresponderá al urbanizador el acondicionamiento de la “Colada de los Palacios” como paseo y alameda con cargo a la actuación, en el tramo anexo al sector.

Agua potable y saneamiento.

El sector deberá conectar sus redes de saneamiento y agua potable a las redes municipales en servicio de su entorno; demostrando, para ello, la suficiencia de la red a la que queda conectado y la no repercusión de esta conexión en el mal funcionamiento de las redes en servicio.

Así la conexión a la red de agua potable y saneamiento se podrá llevar a cabo previa confirmación de las entidades gestoras de ambos servicios de la posibilidad de suministro y tratamiento del incremento de aguas que se derivarían de la puesta en marcha del suelo urbanizable (Véase el “Informe sobre la capacidad del sistema de saneamiento y

depuración de Rojales para admitir los caudales de aguas residuales generados por el Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Formentera del Segura (Alicante)” emitido por la Entitat de Sanejament D’Aigües (EPSAR) con fecha de salida 03/02/06, y el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Segura (CHS) con fecha 29/04/2009).

En cualquier caso, el sector participará en un porcentaje del **8,47 %** en los gastos derivados de la renovación de las infraestructuras comunes que se precisen para el desarrollo propuesto, de acuerdo el PGOU vigente.

Otros.

El sector es discontinuo pero se desarrollará dentro del mismo Programa, las diferentes áreas, delimitadas externamente, de las que consta el sector.

La Parte Proporcional del PQL3, situado junto al río Segura y el ZUR-2, se desarrollará de forma conjunta con el Sector SUR-3, al que se adscribe dentro de su Área de Reparto, y a cargo del mismo.

C. Delimitación de unidades de ejecución:

Se establece una única unidad de ejecución grafiada en la ficha de planeamiento del Sector.

D. Área de reparto y aprovechamiento tipo:

Esta actuación integrada se incluye en el área de reparto definida por el propio Sector y la parte proporcional del PQL3, situado junto al río Segura y el ZUR-2.

El aprovechamiento tipo es $AT = 0,65 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

E. Otras Condiciones:

1.- Residuos: Recogida y tratamiento por los Servicios Municipales. Se cumplirá el Decreto 317/1997 (Plan Integral de Residuos).

2.- Red eléctrica, red de telefonía y telecomunicaciones y red de gas: Cumplirán la normativa aplicable por las Compañías Suministradoras. Los puntos de conexión y el desarrollo de las redes, serán los indicados por las Compañías suministradoras.

3.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN: Cumplirá las condiciones derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable. Incluirá los proyectos específicos de red viaria y señalización, alcantarillado, pluviales, agua potable, redes de energía eléctrica en media y baja tensión, alumbrado público, telefonía, gas y jardinería. Contemplará todas las conexiones; los viarios limítrofes se incluirán completos, sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.

4.- El Proyecto de Urbanización incluirá los contenedores de residuos sólidos urbanos y de recogida selectiva que sean necesarios para el sector, siendo éstos de tipo y modelo según los indicados por los servicios técnicos del Ayuntamiento.

5.- Será de aplicación lo establecido en el Modelo de Ordenanza de vertido a la red municipal de alcantarillado, elaborado y conjuntamente por la Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

6.- La red de saneamiento será separativa de la red de pluviales, siendo completamente estanca, y conectada a la red en servicio del municipio.

7.- La red de aguas pluviales deberá disponer de un dispositivo de decantación y desbaste, así como un separador de aceites y gases previo al punto de vertido. Si se realiza el vertido de las aguas recogidas a cauce público, se deberá obtener la autorización correspondiente del Organismo de cuenca.

8.- La Vía Pecuaria “Colada de los Palacios” con su anchura legal (6 a 8 metros) se considera red primaria, debiendo cumplir para el desarrollo del sector lo previsto al respecto en la Ley 3/1995. La Titularidad de los terrenos de la Vía Pecuaria corresponderá a la Generalidad Valenciana.

9.- Como medidas correctoras para minimizar las consecuencias de posibles inundaciones se seguirán las descritas en el Estudio de Inundabilidad y Directrices del P.A.T. R.I.C.O.V.A.

10.- El Sector habrá de cumplir en su desarrollo las medidas correctoras establecidas para el mismo en los Estudios de Impacto Ambiental, de Paisaje y en el de Impacto Acústico.

11.- Las zonas verdes de éste sector formará parte del sistema de espacios abiertos (SEA). Estas zonas se distribuirán de manera perimetral y también centrada.

12.- Integración de la vegetación y el arbolado preexistente siempre y cuando se trate de árboles protegidos o conjunto de árboles que formen parte de la entidad cultural de la huerta colindante permitiendo su mantenimiento dentro de zonas verdes constituyendo una transición suave con el suelo no urbanizable y estableciendo medidas compensatorias en aquellas zonas donde se prevea su desaparición.

13.- Se deberá elaborar un Programa de Imagen Urbana en el entorno de la CV-903 (antigua).

14.- Las nuevas edificaciones deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico, siempre que se sitúen esas nuevas edificaciones en el entorno inmediato a las construcciones y edificios indicados.

15.- Atendiendo al Informe del 16 de Septiembre de 2.008 emitido por el Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos de Alicante, referente a la necesidad de vivienda protegida en el PGOU de Formentera del Segura, ante el previsible aumento de población expresado en las tablas de la Memoria Justificativa, se realizó un estudio exhaustivo en el cual se cuantificó la cantidad de vivienda protegida necesaria para los sectores urbanizables en 260 viviendas, de las cuales proporcionalmente corresponden **35 viviendas protegidas al Sector SUR-3.**

16.- Los residuos sólidos inertes, procedentes del desarrollo del suelo urbanizable, deberán trasladarse a vertedero o a gestor autorizado, siendo exigible por parte del Ayuntamiento a los productores de este tipo de residuos, los documentos de entrega correspondientes, según la legislación vigente.

Ficha de gestión: SECTOR SUR-4

A. Secuencia lógica de desarrollo:

Sin condiciones.

B. Condiciones de integración y conexión:

Viario:

Conexiones:

El acceso del sector SUR-4 se realizará desde los viales de la red primaria del entorno del mismo.

Gestión:

Será obligatorio para el desarrollo del sector, la ejecución de los viales de la red primaria interna a la delimitación del mismo. Los gastos originados por la gestión del suelo y ejecución de la ampliación de la antigua CV-903 serán repercutidos proporcionalmente a los sectores a los que da servicio (sectores SUR-2, SUR-3 y SUR-4).

Corresponderá al urbanizador el acondicionamiento de la “Colada de los Palacios” como paseo y alameda con cargo a la actuación, en el tramo anexo al sector.

Agua potable y saneamiento.

El sector deberá conectar sus redes de saneamiento y agua potable a las redes municipales en servicio de su entorno; demostrando, para ello, la suficiencia de la red a la que queda conectado y la no repercusión de esta conexión en el mal funcionamiento de las redes en servicio.

Así la conexión a la red de agua potable y saneamiento se podrá llevar a cabo previa confirmación de las entidades gestoras de ambos servicios de la posibilidad de suministro y tratamiento del incremento de aguas que se derivarían de la puesta en marcha del suelo urbanizable (Véase el “Informe sobre la capacidad del sistema de saneamiento y

depuración de Rojales para admitir los caudales de aguas residuales generados por el Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Formentera del Segura (Alicante)” emitido por la Entitat de Sanejament D’Aigües (EPSAR) con fecha de salida 03/02/06, y el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Segura (CHS) con fecha 29/04/2009).

En cualquier caso, el sector participará en un porcentaje del **5,83 %** en los gastos derivados de la renovación de las infraestructuras comunes que se precisen para el desarrollo propuesto, de acuerdo el PGOU vigente.

Otros.

El sector es discontinuo pero se desarrollará dentro del mismo Programa, las diferentes áreas, delimitadas externamente, de las que consta el sector.

La parte proporcional del PQL3, situada entre el Sector SUR-8 y la p.p. del mismo PQL3 que se adscribe al Sector SUR-3, se desarrollará de forma conjunta con el Sector SUR-4, al que se adscribe dentro de su Área de Reparto y a cargo del mismo.

En caso de desarrollo del sector SUR-4 antes que los sectores SUR-8 y SUR-3, la ejecución de la parte proporcional del PQL3, adscrita al SUR-4, se pospondrá hasta el desarrollo de uno de los sectores antes mencionados, para realizarse de forma ordenada y conjunta las partes proporcionales del PQL3 que les corresponde.

C. Delimitación de unidades de ejecución:

Se establece una única unidad de ejecución grafiada en la ficha de planeamiento del Sector.

D. Área de reparto y aprovechamiento tipo:

Esta actuación integrada se incluye en el Área de Reparto definida por el propio Sector y la parte proporcional del PQL3, situada entre el SUR-8 y la p.p. del mismo PQL3 que se adscribe al Sector SUR-3.

El aprovechamiento tipo es $AT = 0,65 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

E. Otras Condiciones:

1.-Residuos: Recogida y tratamiento por los Servicios Municipales. Se cumplirá el Decreto 317/1997 (Plan Integral de Residuos).

2.-Red eléctrica, red de telefonía y telecomunicaciones y red de gas: Cumplirán la normativa aplicable por las Compañías Suministradoras. Los puntos de conexión y el desarrollo de las redes, serán los indicados por las Compañías suministradoras.

3.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN: Cumplirá las condiciones derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable. Incluirá los proyectos específicos de red viaria y señalización, alcantarillado, pluviales, agua potable, redes de energía eléctrica en media y baja tensión, alumbrado público, telefonía, gas y jardinería. Contemplará todas las conexiones; los viarios limítrofes se incluirán completos, sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.

4.-El Proyecto de Urbanización incluirá los contenedores de residuos sólidos urbanos y de recogida selectiva que sean necesarios para el sector, siendo éstos de tipo y modelo según los indicados por los servicios técnicos del Ayuntamiento.

5.-Será de aplicación lo establecido en el Modelo de Ordenanza de vertido a la red municipal de alcantarillado, elaborado y conjuntamente por la Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

6.-La red de saneamiento será separativa de la red de pluviales, siendo completamente estanca, y conectada a la red en servicio del municipio.

7.-La red de aguas pluviales deberá disponer de un dispositivo de decantación y desbaste, así como un separador de aceites y gases previo al punto de vertido. Si se realiza el vertido de las aguas recogidas a cauce público, se deberá obtener la autorización correspondiente del Organismo de cuenca.

8.-La Vía Pecuaria “Colada de los Palacios” con su anchura legal (6 a 8 metros) se considera red primaria, debiendo cumplir para el desarrollo del sector lo previsto al respecto en la Ley 3/1995. La Titularidad de los terrenos de la Vía Pecuaria corresponderá a la Generalidad Valenciana.

9.-Como medidas correctoras para minimizar las consecuencias de posible inundaciones se seguirán las descritas en el Estudio de Inundabilidad

P.A.T. R.I.C.O.V.A.

10.- El Sector habrá de cumplir en su desarrollo las medidas correctoras establecidas para el mismo en los Estudios de Impacto Ambiental, de Paisaje y en el de Impacto Acústico.

11.- Las zonas verdes de éste sector formará parte del sistema de espacios abiertos (SEA). Estas zonas se distribuirán de manera perimetral y también centrada.

12.- Integración de la vegetación y el arbolado preexistente siempre y cuando se trate de árboles protegidos o conjunto de arboles que formen parte de la entidad cultural de la huerta colindante permitiendo su mantenimiento dentro de zonas verdes constituyendo una transición suave con el suelo no urbanizable y estableciendo medidas compensatorias en aquellas zonas donde se prevea su desaparición.

13.- En los cauces públicos o privados no se autorizará su soterramiento o reducción sin que exista un proyecto debidamente aprobado por el organismo de cuenca competente.

14.- Se deberá elaborar un Programa de Imagen Urbana en el entorno de la nueva CV-903 (Variante de San Fulgencio) y de la CV-903 (antigua).

15.- Las nuevas edificaciones deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico, siempre que se sitúen esas nuevas edificaciones en el entorno inmediato a las construcciones y edificios indicados.

16.- Atendiendo al Informe del 16 de Septiembre de 2.008 emitido por el Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos de Alicante, referente a la necesidad de vivienda protegida en el PGOU de Formentera del Segura, ante el previsible aumento de población expresado en las tablas de la Memoria Justificativa, se realizó un estudio exhaustivo en el cual se cuantificó la cantidad de vivienda protegida necesaria para

los sectores urbanizables en 260 viviendas, de las cuales proporcionalmente corresponden **24 viviendas protegidas al Sector SUR-4.**

17.- Los residuos sólidos inertes, procedentes del desarrollo del suelo urbanizable, deberán trasladarse a vertedero o a gestor autorizado, siendo exigible por parte del Ayuntamiento a los productores de este tipo de residuos, los documentos de entrega correspondientes, según la legislación vigente.

Ficha de gestión: SECTOR SURT-5

A. Secuencia lógica de desarrollo:

Sin condiciones.

B. Condiciones de integración y conexión:

Viario:

Conexiones:

Al tratarse de un Sector discontinuo procedemos a la descripción de sus conexiones por partes:

-El acceso a la parte más occidental del sector SURT-5, se realizará a través de los viales de la red primaria de su entorno como son el Vial Norte y la CV-905. Se permite el acceso a la red secundaria del Sector desde los viales de la red primaria.

-El acceso de la parte más oriental, se realizará igualmente desde los viales de la red primaria de su entorno como son el Vial Norte, la CV-905 y la nueva CV-903 en la que se sitúa una glorieta de nueva ejecución para facilitar dicho acceso. Se permite el acceso a la red secundaria del Sector desde los viales de la red primaria.

Gestión:

Será obligatoria, para el desarrollo del sector, la ejecución de los viales de la red primaria interna a la delimitada por el Sector. Los gastos originados por la gestión del suelo y ejecución de la ampliación de la CV-905, desde el casco urbano de Formentera hasta el casco urbano de Los Palacios, serán repercutidos proporcionalmente a los sectores a los que da servicio (sectores SURT-5 y SUR-6).

El sector deberá ejecutar con cargo al mismo la duplicación de la nueva CV-903 (Variante de San Fulgencio), tal y como se refleja en los planos de ordenación estructural, debiendo redactar el correspondiente Proyecto Constructivo de Duplicación el cual deberá ser aprobado por la Oficina de Planificación de Carreteras.

Los viales limítrofes se ejecutarán completos sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste, a excepción de la carretera CV-905, de la que se ejecutará la superficie interior al sector.

Agua potable y saneamiento.

El sector deberá conectar sus redes de saneamiento y agua potable a las redes municipales en servicio de su entorno; demostrando, para ello, la suficiencia de la red a la que queda conectado y la no repercusión de esta conexión en el mal funcionamiento de las redes en servicio.

Así la conexión a la red de agua potable y saneamiento se podrá llevar a cabo previa confirmación de las entidades gestoras de ambos servicios de la posibilidad de suministro y tratamiento del incremento de aguas que se derivarían de la puesta en marcha del suelo urbanizable (Véase el “Informe sobre la capacidad del sistema de saneamiento y depuración de Rojales para admitir los caudales de aguas residuales generados por el Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Formentera del Segura (Alicante)” emitido por la Entitat de Sanejament D’Aigües (EPSAR) con fecha de salida 03/02/06, y el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Segura (CHS) con fecha 29/04/2009).

En cualquier caso, el sector participará en un porcentaje del **33,94 %** en los gastos derivados de la renovación de las infraestructuras comunes que se precisen para el desarrollo propuesto, de acuerdo el PGOU vigente

C. Delimitación de unidades de ejecución:

Se establece una única unidad de ejecución grafiada en la ficha de planeamiento del Sector.

D. Área de reparto y aprovechamiento tipo:

Esta actuación integrada se incluye en el área de reparto definida por el propio sector cuyo aprovechamiento tipo es $AT = 0,885 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

E. Otras Condiciones:

1.-Residuos: Recogida y tratamiento por los Servicios Municipales. Se cumplirá el Decreto 317/1997 (Plan Integral de Residuos).

2.-Red eléctrica, red de telefonía y telecomunicaciones y red de gas: Cumplirán la normativa aplicable por las Compañías Suministradoras. Los puntos de conexión y el desarrollo de las redes, serán los indicados por las Compañías suministradoras.

3.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN: Cumplirá las condiciones derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable. Incluirá los proyectos específicos de red viaria y señalización, alcantarillado, pluviales, agua potable, redes de energía eléctrica en media y baja tensión, alumbrado público, telefonía, gas y jardinería. Contemplará todas las conexiones; los viarios limítrofes se incluirán completos, sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.

4.-El Proyecto de Urbanización incluirá los contenedores de residuos sólidos urbanos y de recogida selectiva que sean necesarios para el sector, siendo éstos de tipo y modelo según los indicados por los servicios técnicos del Ayuntamiento.

5.-Será de aplicación lo establecido en el Modelo de Ordenanza de vertido a la red municipal de alcantarillado, elaborado y conjuntamente por la Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

6.-La red de saneamiento será separativa de la red de pluviales, siendo completamente estanca, y conectada a la red en servicio del municipio.

7.-La red de aguas pluviales deberá disponer de un dispositivo de decantación y desbaste, así como un separador de aceites y gases previo al punto de vertido. Si se realiza el vertido de las aguas recogidas a cauce público, se deberá obtener la autorización correspondiente del Organismo de cuenca.

8.-Como medidas correctoras para minimizar las consecuencias de posible inundaciones se seguirán las descritas en el Estudio de Inundabilidad P.A.T R.I.C.O.V.A.

9- El Sector habrá de cumplir en su desarrollo las medidas correctoras establecidas para el mismo en los Estudios de Impacto Ambiental, de Paisaje y en el de Impacto Acústico.

10.- Integración de la vegetación y el arbolado preexistente siempre y cuando se trate de árboles protegidos o conjunto de arboles que formen parte de la entidad cultural de la huerta colindante permitiendo su mantenimiento dentro de zonas verdes constituyendo una transición suave con el suelo no urbanizable y estableciendo medidas compensatorias en aquellas zonas donde se prevea su desaparición.

11.- Se deberá elaborar un Programa de Imagen Urbana en el entorno de la nueva CV-903 (Variante de San Fulgencio) y de la CV-905, que asegure el maclado estético del sector-infraestructura vial.

12.- Las nuevas edificaciones deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico, siempre que se sitúen esas nuevas edificaciones en el entorno inmediato a las construcciones y edificios indicados.

13.- La zona oeste del SURT-5 establecerá una zona de equipamientos y una gran zona verde intersticial entre la trama urbana y el sector industrial que articule la conexión con el río Segura y el paseo paralelo que se ha delimitado, también como parte del Sistema de Espacios Abiertos del municipio.

14.- Entre los sectores industriales (SUT-1 y el Polígono Industrial Los Nazarios) y el SURT-5 se establecerá una franja de zona verde que actúe de separación entre la zona industrial y la residencial.

15.- Se deberá instalar una pasarela peatonal sobre la nueva CV-903 (Variante de San Fulgencio) que facilite la interconexión entre los suelos localizados a ambos lados de esta carretera; minimizando en lo posible las interferencias entre tráfico rodado y peatonal. La ubicación exacta de dicha pasarela peatonal se determinará mediante el correspondiente informe favorable emitido por los servicios técnicos del Ayuntamiento.

16.- Atendiendo al Informe del 16 de Septiembre de 2.008 emitido por el Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos de Alicante, referente a la necesidad de vivienda protegida en el PGOU de Formentera del Segura, ante el previsible aumento de población expresado en las tablas de la Memoria Justificativa, se realizó un estudio exhaustivo en el cual se cuantificó la cantidad de vivienda protegida necesaria para los sectores urbanizables en 260 viviendas, de las cuales proporcionalmente corresponden **71 viviendas protegidas al Sector SURT-5.**

17.- Los residuos sólidos inertes, procedentes del desarrollo del suelo urbanizable, deberán trasladarse a vertedero o a gestor autorizado, siendo exigible por parte del Ayuntamiento a los productores de este tipo de residuos, los documentos de entrega correspondientes, según la legislación vigente.

18.- Las tipologías edificatorias en el perímetro de 250 metros desde el cementerio se adaptarán a todos los condicionantes del Decreto 39/2005, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regulan las prácticas de policía sanitaria mortuoria en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

SECTORES URBANIZABLES NO PORMENORIZADOS

Ficha de gestión: SECTOR SUR-6

A. Secuencia lógica de desarrollo:

Este sector es colindante y cercano al río Segura, situándose en la zona de mayor riesgo por las líneas de avenida de periodo de retorno de 50 años. Por esta razón se desarrollará (junto con el sector SUR-8) cuando esté totalmente agotado el suelo urbanizable de uso predominantemente residencial del resto del municipio.

B. Condiciones de integración y conexión:

Viario:

El acceso del sector SUR-6 se realizará desde los viales de la red primaria del entorno del mismo como son la CV-905 y la nueva CV-903. Se permite el acceso de la red secundaria del Sector desde los viales de la red primaria.

Gestión:

Será obligatoria la ejecución de los viales de la red primaria interna a la delimitación del Sector, para el desarrollo del mismo. Los gastos de gestión del suelo y ejecución de la ampliación de la CV-905, desde el casco urbano de Formentera hasta el casco urbano de Los Palacios, serán repercutidos proporcionalmente a los sectores a los que da servicio (Sectores SURT-5 y SUR-6).

Los viales limítrofes se ejecutarán completos sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste, a excepción de la carretera CV-905, de la que se ejecutará la superficie interior al sector.

Agua potable y saneamiento.

El sector deberá conectar sus redes de saneamiento y agua potable a las redes municipales en servicio de su entorno; demostrando, para ello, la suficiencia de la red a la que queda conectado y la no repercusión de esta conexión en el mal funcionamiento de las redes en servicio.

Así la conexión a la red de agua potable y saneamiento se podrá llevar a cabo previa confirmación de las entidades gestoras de ambos servicios de la posibilidad de suministro y tratamiento del incremento de aguas que se derivarían de la puesta en marcha del suelo urbanizable (Véase el “Informe sobre la capacidad del sistema de saneamiento y depuración de Rojales para admitir los caudales de aguas residuales generados por el Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Formentera del Segura (Alicante)” emitido por la Entitat de Sanejament D’Aigües (EPSAR) con fecha de salida 03/02/06, y el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Segura (CHS) con fecha 29/04/2009).

En cualquier caso, el sector participará en un porcentaje del **10,23 %** en los gastos derivados de la renovación de las infraestructuras comunes que se precisen para el desarrollo propuesto, de acuerdo el PGOU vigente

Corredor Dotacional.

Es obligatoria la cesión de un Corredor de uso dotacional compatible con corredor verde, perteneciente a la red secundaria, situado en el margen del río Segura.

El Corredor se prolongará hasta la CV-905 en dos tramos, para dar continuidad a las zonas verdes del sector SURT-5 hasta los márgenes del río.

La delimitación gráfica exacta del Corredor Dotacional se encuentra en el plano nº 15-1 de los Planos de Ordenación Estructural.

El Corredor Dotacional tendrá como usos compatibles el de Zonas Verdes y Espacios Libres computables a efectos de la red secundaria, así como Equipamiento recreativo-deportivo descubierto.

Dentro de su superficie está prohibida la construcción de cualquier tipo de edificación y obra civil sobre rasante.

Las vallas y muros de cerramiento deberán ser permeables al flujo del agua en todo su perímetro.

Cualquier tipo de actuación estará supeditada a informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Segura, así como de la Administración autonómica competente en la materia.

Otros.

El sector es discontinuo pero se desarrollará dentro del mismo Programa, las diferentes áreas, delimitadas externamente, de las que consta el sector.

La Parte Proporcional del PQL2, situada entre el ZUR-2 y el SUR-7, se desarrollará de forma conjunta con el Sector SUR-6, al que se adscribe dentro de su Área de Reparto, y a cargo del mismo. El desarrollo del PQL2 responde al diseño estratégico de zonas verdes en el entorno del cementerio por la pérdida de los valores paisajísticos debido a la indefinición de los bordes edificados y la desconexión del sistema urbano.

C. Delimitación de unidades de ejecución:

Se establece una única unidad de ejecución grafiada en la ficha de planeamiento del Sector.

D. Área de reparto y aprovechamiento tipo:

Esta actuación integrada se incluye en el área de reparto definida por el propio sector y la p.p. del PQL2, situada entre el SUR-7 y el ZUR-2.

El aprovechamiento tipo es $AT = 0,65 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

E. Otras Condiciones:

1.-Residuos: Recogida y tratamiento por los Servicios Municipales. Se cumplirá el Decreto 317/1997 (Plan Integral de Residuos).

2.-Red eléctrica, red de telefonía y telecomunicaciones y red de gas: Cumplirán la normativa aplicable por las Compañías Suministradoras. Los puntos de conexión y el desarrollo de las redes, serán los indicados por las Compañías suministradoras.

3.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN: Cumplirá las condiciones derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable. Incluirá los proyectos específicos de red viaria y señalización, alcantarillado, pluviales, agua potable, redes de energía eléctrica en media y baja tensión, alumbrado público,

telefonía, gas y jardinería. Contemplará todas las conexiones; los viarios limítrofes se incluirán completos, sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.

4.-El Proyecto de Urbanización incluirá los contenedores de residuos sólidos urbanos y de recogida selectiva que sean necesarios para el sector, siendo éstos de tipo y modelo según los indicados por los servicios técnicos del Ayuntamiento.

5.-Será de aplicación lo establecido en el Modelo de Ordenanza de vertido a la red municipal de alcantarillado, elaborado y conjuntamente por la Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

6.-La red de saneamiento será separativa de la red de pluviales, siendo completamente estanca, y conectada a la red en servicio del municipio.

7.-La red de aguas pluviales deberá disponer de un dispositivo de decantación y desbaste, así como un separador de aceites y gases previo al punto de vertido. Si se realiza el vertido de las aguas recogidas a cauce público, se deberá obtener la autorización correspondiente del Organismo de cuenca.

8.-Como medidas correctoras para minimizar las consecuencias de posible inundaciones se seguirán las descritas en el Estudio de Inundabilidad y Directrices del P.A.T.R.I.C.O.V.A.

9.- El Sector habrá de cumplir en su desarrollo las medidas correctoras establecidas para el mismo en los Estudios de Impacto Ambiental, de Paisaje y en el de Impacto Acústico.

10.- Integración de la vegetación y el arbolado preexistente siempre y cuando se trate de árboles protegidos o conjunto de arboles que formen parte de la entidad cultural de la huerta colindante permitiendo su mantenimiento dentro de zonas verdes constituyendo una transición suave con el suelo no urbanizable y estableciendo medidas compensatorias en aquellas zonas donde se prevea su desaparición.

11.- Se atenderá a la oportunidad para contribuir a la mejora de la accesibilidad y la movilidad urbana sostenible, que redunda en el disfrute de la población, mediante la clara puesta en valor de un recurso paisajístico como es el río Segura, como elemento estructurante de ordenación.

12.- Se deberá elaborar un Programa de Imagen Urbana en el entorno de la CV-905.

13.- Las nuevas edificaciones deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico, siempre que se sitúen esas nuevas edificaciones en el entorno inmediato a las construcciones y edificios indicados.

14.- Atendiendo al Informe del 16 de Septiembre de 2.008 emitido por el Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos de Alicante, referente a la necesidad de vivienda protegida en el PGOU de Formentera del Segura, ante el previsible aumento de población expresado en las tablas de la Memoria Justificativa, se realizó un estudio exhaustivo en el cual se cuantificó la cantidad de vivienda protegida necesaria para los sectores urbanizables en 260 viviendas, de las cuales proporcionalmente corresponden **43 viviendas protegidas al Sector SUR-6.**

15.- Los residuos sólidos inertes, procedentes del desarrollo del suelo urbanizable, deberán trasladarse a vertedero o a gestor autorizado, siendo exigible por parte del Ayuntamiento a los productores de este tipo de residuos, los documentos de entrega correspondientes, según la legislación vigente.

16.- Las tipologías edificatorias en el perímetro de 250 metros desde el cementerio se adaptarán a todos los condicionantes del Decreto 39/2005, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regulan las prácticas de policía sanitaria mortuoria en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

Ficha de gestión: SECTOR SUR-7

A. Secuencia lógica de desarrollo:

Sin condiciones.

B. Condiciones de integración y conexión:

Viario:

Conexiones:

El sector SUR-7 se conectará a la red viaria estructural a través de la glorieta situada al Oeste del Sector, y del viario que transcurre por el Norte del Sector y enlaza con la glorieta mencionada. Se permite el acceso a la red secundaria del Sector desde los viales de la red primaria.

Gestión:

Será obligatoria la previa ejecución de la glorieta, así como de los viales de la red primaria interna a la delimitación del Sector, para el desarrollo del mismo, sin perjuicio de que los gastos originados por la gestión del suelo y ejecución de la glorieta sean repercutidos proporcionalmente a los sectores a los que da acceso (Sectores SUR-7 y SUR-8).

Los viales limítrofes se ejecutarán completos sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.

Agua potable y saneamiento.

El sector deberá conectar sus redes de saneamiento y agua potable a las redes municipales en servicio de su entorno; demostrando, para ello, la suficiencia de la red a la que queda conectado y la no repercusión de esta conexión en el mal funcionamiento de las redes en servicio.

Así la conexión a la red de agua potable y saneamiento se podrá llevar a cabo previa confirmación de las entidades gestoras de ambos servicios de la posibilidad de suministro y tratamiento del incremento de aguas que se derivarían de la puesta en

marcha del suelo urbanizable (Véase el “Informe sobre la capacidad del sistema de saneamiento y depuración de Rojales para admitir los caudales de aguas residuales generados por el Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Formentera del Segura (Alicante)” emitido por la Entitat de Sanejament D’Aigües (EPSAR) con fecha de salida 03/02/06, y el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Segura (CHS) con fecha 29/04/2009).

En cualquier caso, el sector participará en un porcentaje del **9,41 %** en los gastos derivados de la renovación de las infraestructuras comunes que se precisen para el desarrollo propuesto, de acuerdo el PGOU vigente

Otros.

La Parte Proporcional del PQL2, situada dentro del Sector SUR-7 y perteneciente al mismo Sector SUR-7 se desarrollará de forma conjunta con el resto del sector y a cargo del mismo. El desarrollo del PQL2 responde al diseño estratégico de zonas verdes en el entorno del cementerio por la pérdida de los valores paisajísticos debido a la indefinición de los bordes edificados y la desconexión del sistema urbano.

Se reservará suelo para la construcción de un equipamiento secundario obligatorio de uso docente, es decir un colegio de infantil y primaria con perfil 9I + 18P (3 líneas) y de superficie mínima 12.500 m². Se localizará entre la carretera de acceso al cementerio desde el núcleo urbano (dentro del sector SUR-7) y la parte proporcional del PQL2 antes referenciado, y adscrita al Área de Reparto del Sector SUR-6.

C. Delimitación de unidades de ejecución:

Se establece una única unidad de ejecución grafiada en la ficha de planeamiento del Sector.

D. Área de reparto y aprovechamiento tipo:

Esta actuación integrada se incluye en el área de reparto definida por el propio sector cuyo aprovechamiento tipo es $AT = 0,65 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

E. Otras Condiciones:

- 1.-Residuos: Recogida y tratamiento por los Servicios Municipales. Se cumplirá el Decreto 317/1997 (Plan Integral de Residuos).
- 2.-Red eléctrica, red de telefonía y telecomunicaciones y red de gas: Cumplirán la normativa aplicable por las Compañías Suministradoras. Los puntos de conexión y el desarrollo de las redes, serán los indicados por las Compañías suministradoras.
- 3.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN: Cumplirá las condiciones derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable. Incluirá los proyectos específicos de red viaria y señalización, alcantarillado, pluviales, agua potable, redes de energía eléctrica en media y baja tensión, alumbrado público, telefonía, gas y jardinería. Contemplará todas las conexiones; los viarios limítrofes se incluirán completos, sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.
- 4.-El Proyecto de Urbanización incluirá los contenedores de residuos sólidos urbanos y de recogida selectiva que sean necesarios para el sector, siendo éstos de tipo y modelo según los indicados por los servicios técnicos del Ayuntamiento.
- 5.-Será de aplicación lo establecido en el Modelo de Ordenanza de vertido a la red municipal de alcantarillado, elaborado y conjuntamente por la Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.
- 6.-La red de saneamiento será separativa de la red de pluviales, siendo completamente estanca, y conectada a la red en servicio del municipio.
- 7.-La red de aguas pluviales deberá disponer de un dispositivo de decantación y desbaste, así como un separador de aceites y gases previo al punto de vertido. Si se realiza el vertido de las aguas recogidas a cauce público, se deberá obtener la autorización correspondiente del Organismo de cuenca.
- 8.-Como medidas correctoras para minimizar las consecuencias de posible inundaciones se seguirán las descritas en el Estudio de Inundabilidad y Directrices del P.A.T.R.I.C.O.V.A.

9.- El Sector habrá de cumplir en su desarrollo las medidas correctoras establecidas para el mismo en los Estudios de Impacto Ambiental, de Paisaje y en el de Impacto Acústico.

10.- Integración de la vegetación y el arbolado preexistente siempre y cuando se trate de árboles protegidos o conjunto de arboles que formen parte de la entidad cultural de la huerta colindante permitiendo su mantenimiento dentro de zonas verdes constituyendo una transición suave con el suelo no urbanizable y estableciendo medidas compensatorias en aquellas zonas donde se prevea su desaparición.

11.- La ordenación del sector deberá incorporar la traza de la acequia Nueva, de manera que se garantice su continuidad funcional y visual, así como el mantenimiento de visuales hacia el espacio de la huerta.

12.- Se deberá elaborar un Programa de Imagen Urbana en el entorno de la CV-905.

13.- Las nuevas edificaciones deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico, siempre que se sitúen esas nuevas edificaciones en el entorno inmediato a las construcciones y edificios indicados.

14.- Las tipologías edificatorias en el perímetro de 250 metros desde el cementerio se adaptarán a todos los condicionantes del Decreto 39/2005, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regulan las prácticas de policía sanitaria mortuoria en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

15.- Atendiendo al Informe del 16 de Septiembre de 2.008 emitido por el Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos de Alicante, referente a la necesidad de vivienda protegida en el PGOU de Formentera del Segura, ante el previsible aumento de población expresado en las tablas de la Memoria Justificativa, se realizó un estudio exhaustivo en el cual se cuantificó la cantidad de vivienda protegida necesaria para los sectores urbanizables en 260 viviendas, de las cuales proporcionalmente corresponden **39 viviendas protegidas al Sector SUR-7.**

16.- Los residuos sólidos inertes, procedentes del desarrollo del suelo urbanizable, deberán trasladarse a vertedero o a gestor autorizado, siendo exigible por parte del Ayuntamiento a los productores de este tipo de residuos, los documentos de entrega correspondientes, según la legislación vigente.

Ficha de gestión: SECTOR SUR-8

A. Secuencia lógica de desarrollo:

Este sector es colindante y cercano al río Segura, situándose en la zona de mayor riesgo por las líneas de avenida de periodo de retorno de 50 años. Por esta razón se desarrollará (junto con el sector SUR-6) cuando esté totalmente agotado el suelo urbanizable de uso predominantemente residencial del resto del municipio.

B. Condiciones de integración y conexión:

Viario:

Conexiones:

El sector SUR-8 se conectará a la red estructural viaria a través de una glorieta de nueva construcción, situada en la CV-905, al Norte del Sector. Esta misma glorieta dará acceso al Sector SUR-7. Se permite el acceso a la red secundaria desde los viales de la red primaria.

Gestión:

Será obligatoria la previa ejecución de la glorieta, así como de los viales de la red primaria interna a la delimitación del Sector, para el desarrollo del mismo, sin perjuicio de que los gastos originados por la gestión del suelo y ejecución de la glorieta sean repercutidos proporcionalmente a los sectores a los que da acceso (Sectores SUR-7 y SUR-8).

Los viales limítrofes se ejecutarán completos sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.

Agua potable y saneamiento.

El sector deberá conectar sus redes de saneamiento y agua potable a las redes municipales en servicio de su entorno; demostrando, para ello, la suficiencia de la red a la que queda conectado y la no repercusión de esta conexión en el mal funcionamiento de las redes en servicio.

Así la conexión a la red de agua potable y saneamiento se podrá llevar a cabo previa confirmación de las entidades gestoras de ambos servicios de la posibilidad de suministro y tratamiento del incremento de aguas que se derivarían de la puesta en marcha del suelo urbanizable.(Véase el “Informe sobre la capacidad del sistema de saneamiento y depuración de Rojales para admitir los caudales de aguas residuales generados por el Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Formentera del Segura (Alicante)” emitido por la Entitat de Sanejament D’Aigües (EPSAR) con fecha de salida 03/02/06, y el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Segura (CHS) con fecha 29/04/2009).

En cualquier caso, el sector participará en un porcentaje del **2,92 %** en los gastos derivados de la renovación de las infraestructuras comunes que se precisen para el desarrollo propuesto, de acuerdo el PGOU vigente.

Otros.

La Parte Proporcional del PQL3, situada dentro del Sector SUR-8 y perteneciente al mismo Sector, desarrollará de forma conjunta con el resto del sector y a cargo del mismo.

C. Delimitación de unidades de ejecución:

Se establece una única unidad de ejecución grafiada en la ficha de planeamiento del Sector.

D. Área de reparto y aprovechamiento tipo:

Esta actuación integrada se incluye en el área de reparto definida por el propio sector cuyo aprovechamiento tipo es $AT = 0,65 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

E. Otras Condiciones:

1.-Residuos: Recogida y tratamiento por los Servicios Municipales. Se cumplirá el Decreto 317/1997 (Plan Integral de Residuos).

2.-Red eléctrica, red de telefonía y telecomunicaciones y red de gas: Cumplirán la normativa aplicable por las Compañías Suministradoras. Los puntos de conexión y el desarrollo de las redes, serán los indicados por las Compañías suministradoras.

3.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN: Cumplirá las condiciones derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable. Incluirá los proyectos específicos de red viaria y señalización, alcantarillado, pluviales, agua potable, redes de energía eléctrica en media y baja tensión, alumbrado público, telefonía, gas y jardinería. Contemplará todas las conexiones; los viarios limítrofes se incluirán completos, sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.

4.-El Proyecto de Urbanización incluirá los contenedores de residuos sólidos urbanos y de recogida selectiva que sean necesarios para el sector, siendo éstos de tipo y modelo según los indicados por los servicios técnicos del Ayuntamiento.

5.-Será de aplicación lo establecido en el Modelo de Ordenanza de vertido a la red municipal de alcantarillado, elaborado y conjuntamente por la Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

6.-La red de saneamiento será separativa de la red de pluviales, siendo completamente estanca, y conectada a la red en servicio del municipio.

7.-La red de aguas pluviales deberá disponer de un dispositivo de decantación y desbaste, así como un separador de aceites y gases previo al punto de vertido. Si se realiza el vertido de las aguas recogidas a cauce público, se deberá obtener la autorización correspondiente del Organismo de cuenca.

8.-Como medidas correctoras para minimizar las consecuencias de posible inundaciones se seguirán las descritas en el Estudio de Inundabilidad y Directrices del P.A.T.R.I.C.O.V.A.

9.- El Sector habrá de cumplir en su desarrollo las medidas correctoras establecidas para el mismo en los Estudios de Impacto Ambiental, de Paisaje y en el de Impacto Acústico.

10.- Integración de la vegetación y el arbolado preexistente siempre y cuando se trate de árboles protegidos o conjunto de arboles que formen parte de la entidad cultural de la huerta colindante permitiendo su mantenimiento dentro de zonas verdes constituyendo una transición suave con el suelo no urbanizable y estableciendo medidas compensatorias en aquellas zonas donde se prevea su desaparición.

11.- Se atenderá a la definición del borde oeste del SUR-8, como contacto con el paisaje de Huerta. La imagen de este desarrollo deberá ser coherente con el perfil y borde existentes.

12.- El SUR-8 queda afectado por una denominada Zona de Protección de Vistas (ZPV), al sur hacia el río por tanto y para ser coherente con esa zona de protección, en esa zona se desarrollará el PQL3.

13.- Se deberá elaborar un Programa de Imagen Urbana en el entorno de la CV-905.

14.- Las nuevas edificaciones deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico, siempre que se sitúen esas nuevas edificaciones en el entorno inmediato a las construcciones y edificios indicados.

15.- Atendiendo al Informe del 16 de Septiembre de 2.008 emitido por el Servicio Territorial de Vivienda y Proyectos Urbanos de Alicante, referente a la necesidad de vivienda protegida en el PGOU de Formentera del Segura, ante el previsible aumento de población expresado en las tablas de la Memoria Justificativa, se realizó un estudio exhaustivo en el cual se cuantificó la cantidad de vivienda protegida necesaria para los sectores urbanizables en 260 viviendas, de las cuales proporcionalmente corresponden **12 viviendas protegidas al Sector SUR-8.**

16.- Los residuos sólidos inertes, procedentes del desarrollo del suelo urbanizable, deberán trasladarse a vertedero o a gestor autorizado, siendo exigible por parte del Ayuntamiento a los productores de este tipo de residuos, los documentos de entrega correspondientes, según la legislación vigente.

Ficha de gestión: SECTOR SUT-1.

A. Secuencia lógica de desarrollo:

Sin condiciones.

B. Condiciones de integración y conexión:

Viario:

Conexiones:

El acceso del sector SUT-1 se realizará desde la glorieta de la red primaria (vial norte) que delimita el norte del sector. Asimismo, se permitirá el acceso al sector desde los viales de la red secundaria del polígono “Los Nazarios”.

Gestión:

Será obligatoria la previa ejecución de red primaria interna a la delimitación del Sector, para el desarrollo del mismo.

Los viales limítrofes se ejecutarán completos sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.

Agua potable y saneamiento.

El sector deberá conectar sus redes de saneamiento y agua potable a las redes municipales en servicio de su entorno; demostrando, para ello, la suficiencia de la red a la que queda conectado y la no repercusión de esta conexión en el mal funcionamiento de las redes en servicio.

Así la conexión a la red de agua potable y saneamiento se podrá llevar a cabo previa confirmación de las entidades gestoras de ambos servicios de la posibilidad de suministro y tratamiento del incremento de aguas que se derivarían de la puesta en marcha del suelo urbanizable (Véase el “Informe sobre la capacidad del sistema de saneamiento y depuración de Rojas para admitir los caudales de aguas residuales generados por el Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Formentera del

Segura (Alicante)” emitido por la Entitat de Sanejament D’Aigües (EPSAR) con fecha de salida 03/02/06, y el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Segura (CHS) con fecha 29/04/2009).

En cualquier caso, el sector participará en un porcentaje del **6,12 %** en los gastos derivados de la renovación de las infraestructuras comunes que se precisen para el desarrollo propuesto, de acuerdo el PGOU vigente

C. Delimitación de unidades de ejecución:

Se establece una única unidad de ejecución grafiada en la ficha de planeamiento del Sector.

D. Área de reparto y aprovechamiento tipo:

Esta actuación integrada se incluye en el área de reparto definida por el propio sector cuyo aprovechamiento tipo es $AT = 0.75 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

E. Otras Condiciones:

1.-Residuos: Recogida y tratamiento por los Servicios Municipales. Se cumplirá el Decreto 317/1997 (Plan Integral de Residuos).

2.-Red eléctrica, red de telefonía y telecomunicaciones y red de gas: Cumplirán la normativa aplicable por las Compañías Suministradoras. Los puntos de conexión y el desarrollo de las redes, serán los indicados por las Compañías suministradoras.

3.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN: Cumplirá las condiciones derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable. Incluirá los proyectos específicos de red viaria y señalización, alcantarillado, pluviales, agua potable, redes de energía eléctrica en media y baja tensión, alumbrado público, telefonía, gas y jardinería. Contemplará todas las conexiones; los viarios limítrofes se incluirán completos, sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.

4.-El Proyecto de Urbanización incluirá los contenedores de residuos sólidos urbanos y de recogida selectiva que sean necesarios para el sector, siendo éstos de tipo y modelo según los indicados por los servicios técnicos del Ayuntamiento.

5.-Será de aplicación lo establecido en el Modelo de Ordenanza de vertido a la red municipal de alcantarillado, elaborado y conjuntamente por la Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

6.-La red de saneamiento será separativa de la red de pluviales, siendo completamente estanca, y conectada a la red en servicio del municipio.

7.-La red de aguas pluviales deberá disponer de un dispositivo de decantación y desbaste, así como un separador de aceites y gases previo al punto de vertido. Si se realiza el vertido de las aguas recogidas a cauce público, se deberá obtener la autorización correspondiente del Organismo de cuenca.

8.-Como medidas correctoras para minimizar las consecuencias de posible inundaciones se seguirán las descritas en el Estudio de Inundabilidad y Directrices del P.A.T.R.I.C.O.V.A.

9.- El Sector habrá de cumplir en su desarrollo, las medidas correctoras establecidas para el mismo en los Estudios de Impacto Ambiental, de Paisaje y en el de Impacto Acústico.

10.- Integración de la vegetación y el arbolado preexistente siempre y cuando se trate de árboles protegidos o conjunto de arboles que formen parte de la entidad cultural de la huerta colindante permitiendo su mantenimiento dentro de zonas verdes constituyendo una transición suave con el suelo no urbanizable y estableciendo medidas compensatorias en aquellas zonas donde se prevea su desaparición.

11.- Definir un adecuado borde urbano al norte en su límite con el paisaje de la huerta, con contenido estético adecuado y con una coherencia del perfil edificado teniendo en cuenta las visuales desde la ronda norte del municipio.

12.- Las nuevas edificaciones deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico, siempre que

se sitúen esas nuevas edificaciones en el entorno inmediato a las construcciones y edificios indicados.

13.- Al ser este sector colindante a zona residencial, se deben limitar las actividades a las calificadas de baja intensidad, es decir, no son compatibles las industrias o actividades insalubres, nocivas y peligrosas en grado 4 y 5 del Nomenclator.

14.- Los residuos sólidos inertes, procedentes del desarrollo del suelo urbanizable, deberán trasladarse a vertedero o a gestor autorizado, siendo exigible por parte del Ayuntamiento a los productores de este tipo de residuos, los documentos de entrega correspondientes, según la legislación vigente.

Ficha de gestión: SECTOR ZUT-2.

A. Secuencia lógica de desarrollo:

Sin condiciones.

B. Condiciones de integración y conexión:

Viario:

Conexiones:

El sector ZUT-2 se conectará a la red primaria estructural a través de la CV-903. Se permite el acceso a la red secundaria del sector desde los viales de la red primaria.

Gestión:

Los viales limítrofes se ejecutarán completos sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.

Agua potable y saneamiento.

El sector deberá conectar sus redes de saneamiento y agua potable a las redes municipales en servicio de su entorno; demostrando, para ello, la suficiencia de la red a la que queda conectado y la no repercusión de esta conexión en el mal funcionamiento de las redes en servicio.

Así la conexión a la red de agua potable y saneamiento se podrá llevar a cabo previa confirmación de las entidades gestoras de ambos servicios de la posibilidad de suministro y tratamiento del incremento de aguas que se derivarían de la puesta en marcha del suelo urbanizable (Véase el “Informe sobre la capacidad del sistema de saneamiento y depuración de Rojales para admitir los caudales de aguas residuales generados por el Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Formentera del Segura (Alicante)” emitido por la Entitat de Sanejament D’Aigües (EPSAR) con fecha de salida 03/02/06, y el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Segura (CHS) con fecha 29/04/2009).

En cualquier caso, el sector participará en un porcentaje del **1,57 %** en los gastos derivados de la renovación de las infraestructuras comunes que se precisen para el desarrollo propuesto, de acuerdo el PGOU vigente

C. Delimitación de unidades de ejecución:

Se establece una única unidad de ejecución grafiada en la ficha de planeamiento del Sector.

D. Área de reparto y aprovechamiento tipo:

Esta actuación integrada se incluye en el área de reparto definida por el propio sector cuyo aprovechamiento tipo es $AT= 1.00 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

E. Otras Condiciones:

1.-Residuos: Recogida y tratamiento por los Servicios Municipales. Se cumplirá el Decreto 317/1997 (Plan Integral de Residuos).

2.-Red eléctrica, red de telefonía y telecomunicaciones y red de gas: Cumplirán la normativa aplicable por las Compañías Suministradoras. Los puntos de conexión y el desarrollo de las redes, serán los indicados por las Compañías suministradoras.

3.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN: Cumplirá las condiciones derivadas del Plan General, ordenanzas municipales y demás normativa aplicable. Incluirá los proyectos específicos de red viaria y señalización, alcantarillado, pluviales, agua potable, redes de energía eléctrica en media y baja tensión, alumbrado público, telefonía, gas y jardinería. Contemplará todas las conexiones; los viarios limítrofes se incluirán completos, sin perjuicio de a quien corresponda asumir su coste.

4.-El Proyecto de Urbanización incluirá los contenedores de residuos sólidos urbanos y de recogida selectiva que sean necesarios para el sector, siendo éstos de tipo y modelo según los indicados por los servicios técnicos del Ayuntamiento.

5.-El Proyecto de Urbanización del sector deberá prever un ajardinamiento de la zona ZPC compatible con las normas de seguridad vial, y que mejore la imagen urbana del sector desde la carretera.

6.-Será de aplicación lo establecido en el Modelo de Ordenanza de vertido a la red municipal de alcantarillado, elaborado y conjuntamente por la Entitat de Sanejament de la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

7.-La red de saneamiento será separativa de la red de pluviales, siendo completamente estanca, y conectada a la red en servicio del municipio.

8.-La red de aguas pluviales deberá disponer de un dispositivo de decantación y desbaste, así como un separador de aceites y gases previo al punto de vertido. Si se realiza el vertido de las aguas recogidas a cauce público, se deberá obtener la autorización correspondiente del Organismo de cuenca.

9.-La Vía Pecuaria “Colada de los Palacios” con su anchura legal (6 a 8 metros) se considera red primaria, debiendo cumplir para el desarrollo del sector lo previsto al respecto en la Ley 3/1995. La Titularidad de los terrenos de la Vía Pecuaria corresponderá a la Generalidad Valenciana.

10.-Como medidas correctoras para minimizar las consecuencias de posible inundaciones se seguirán las descritas en el Estudio de Inundabilidad y Directrices del P.A.T.R.I.C.O.V.A.

11.- El Sector habrá de cumplir en su desarrollo, las medidas correctoras establecidas para el mismo en los Estudios de Impacto Ambiental, de Paisaje y en el de Impacto Acústico.

12.- Integración de la vegetación y el arbolado preexistente siempre y cuando se trate de árboles protegidos o conjunto de arboles que formen parte de la entidad cultural de la huerta colindante permitiendo su mantenimiento dentro de zonas verdes constituyendo una transición suave con el suelo no urbanizable y estableciendo medidas compensatorias en aquellas zonas donde se prevea su desaparición.

13.- Las nuevas edificaciones deberán armonizar con las construcciones tradicionales y con los edificios de valor etnográfico o arquitectónico, siempre que

se sitúen esas nuevas edificaciones en el entorno inmediato a las construcciones y edificios indicados.

14.- Los residuos sólidos inertes, procedentes del desarrollo del suelo urbanizable, deberán trasladarse a vertedero o a gestor autorizado, siendo exigible por parte del Ayuntamiento a los productores de este tipo de residuos, los documentos de entrega correspondientes, según la legislación vigente.

ANEXOS

1. ODENANZA MUNICIPAL SOBRE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

ORDENANZA MUNICIPAL SOBRE EDIFICACIÓN
Y USO DEL SUELO

Formentera del Segura, Julio de 2.009

ÍNDICE

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.....	5
Sección 1ª. Ámbito de aplicación e información urbanística.....	5
<u>Art. 1.</u> Ámbito de aplicación	5
<u>Art. 2</u> Información urbanística	5
Sección 2ª. Licencias de edificación y uso del suelo.....	5
<u>Art. 3.</u> - Objeto: Obras y usos objeto de licencia	5
<u>Art. 4.</u> Procedimiento	6
Sección 3ª. Ejecución de las obras.....	7
<u>Art. 5.</u> Dirección facultativa	7
<u>Art. 6.</u> Tira de cuerdas.....	7
<u>Art. 7.</u> Requisitos para el comienzo de las obras o instalaciones	8
<u>Art. 8.</u> Obras de urgencia.....	8
<u>Art. 9.</u> Inspección municipal	9
<u>Art. 10.</u> Modificación del proyecto	9
<u>Art. 11.</u> Terminación de las obras o instalaciones.....	9
<u>Art. 12.</u> Deberes del titular de la licencia posteriores a la ejecución de las obras o instalaciones.....	10
<u>Art. 13.</u> Caducidad de la licencia	10
<u>Art. 14.</u> Afección de bienes o servicios públicos por las obras o instalaciones	11
<u>Art. 15.</u> Suspensión de obras o usos sin licencia o que no se ajusten a las condiciones fijadas en la misma	11
CAPÍTULO II. NORMAS SOBRE VOLUMEN DE EDIFICACIÓN.....	12
Sección única. Volúmenes	12
<u>Art. 16.</u> Altura y superficie mínima edificable	12
<u>Art. 17.</u> Conversión de edificabilidad de m3 a m2	13
<u>Art. 17. Bis.</u> Fijación de altura en supuestos especiales	14
<u>Art. 18.</u> Edificaciones que no cumplen la altura permitida	14
<u>Art. 19.</u> Patios de manzana y de parcela. Patios mancomunados	14

<u>Art. 20.</u> Entrantes y salientes	15
<u>Art. 21.</u> Vuelos	15
<u>Art. 22.</u> Marquesinas.....	16
<u>Art. 23.</u> Áticos y cubiertas	16
<u>Art. 24.</u> Aparcamientos obligatorios	17
CAPÍTULO III. NORMAS DE SEGURIDAD	19
Sección 1ª. Construcción	19
<u>Art. 25.</u> Solidez de la edificación	19
<u>Art. 26.</u> Vallado de obras.....	19
<u>Art. 27.</u> Otras medidas de precaución.....	19
<u>Art. 28.</u> Andamios	20
<u>Art. 29.</u> Grúas empleadas en la construcción	20
<u>Art. 30.</u> Construcción en zonas afectadas por el paso de líneas eléctricas y de teléfonos	21
<u>Art. 31.</u> Protección contra incendios	21
<u>Art. 32.</u> Antepechos, barandillas y escaleras	21
<u>Art. 33.</u> Normas constructivas de edificios y almacenes industriales.....	22
Sección 2ª. Conservación	22
<u>Art. 34.</u> Obligación de los propietarios	22
<u>Art. 35.</u> Ordenes de ejecución emanadas de la Autoridad	22
<u>Art. 36.</u> Edificios conforme a ordenación y fuera de ella	22
Sección 3ª. Edificios ruinosos	23
<u>Art. 37.</u> Supuestos en que procede la declaración de ruina.....	23
<u>Art. 38.</u> Expediente de declaración de ruina	23
<u>Art. 39.</u> Procedimiento sumario	24
<u>Art. 40.</u> Procedimiento contradictorio ordinario.....	24
Sección 4ª. Demoliciones y apeos	25
<u>Art. 41.</u> Demolición de edificios ruinosos	25
<u>Art. 42.</u> Licencias para derribos.....	25
<u>Art. 43.</u> Apeos y apuntalamientos.....	26
CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE USO E HIGIENE	27
Sección 1ª. Viviendas	27
<u>Art. 44.</u> Composición y distribución	27
<u>Art. 45.</u> Prohibición de viviendas interiores	27

<u>Art. 46.</u> Aislamientos	27
<u>Art. 47.</u> Iluminación y ventilación directas	27
<u>Art. 48.</u> Portales	28
<u>Art. 49.</u> Escaleras.....	28
<u>Art. 50.</u> Conductos de humo y chimeneas de ventilación	28
<u>Art. 51.</u> Agua potable	29
<u>Art. 52.</u> Desagüe obligatorio	29
<u>Art. 53.</u> Ascensores y demás aparatos elevadores.....	30
<u>Art. 54.</u> Calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas de televisión, etc	30
<u>Art. 55.</u> Cuartos de basura.....	30
<u>Art. 56.</u> Casilleros y apartados para la entrega de correspondencia.....	31
Sección 2ª. Comercios	31
<u>Art. 57.</u> Definición.....	32
<u>Art. 58.</u> Condiciones mínimas	32
Sección 3ª. Oficinas	32
<u>Art. 59.</u> Definición	32
<u>Art. 60.</u> Condiciones mínimas	33
Sección 4ª. Industria	33
<u>Art. 61.</u> Definición.....	33
<u>Art. 62.</u> Condiciones de edificación	33
<u>Art. 63.</u> Uso industrial, clasificación.....	34
<u>Art. 64.</u> Límites físicos de tamaño y de intensidad de empleo según categorías..	34
<u>Art. 65.</u> Situación de los locales industriales según tipo de ordenación.....	35
<u>Art. 66.</u> Limitación de grados de molestia, nocividad, insalubridad y peligro, según el tipo de actividad.....	35
<u>Art. 67.</u> Límites a las condiciones de funcionamiento de los establecimientos según sus efectos.....	36
Sección 5ª. Garajes y aparcamientos.....	38
<u>Art. 68.</u> Definición.....	38
<u>Art. 69.</u> Situación y categoría.....	38
<u>Art. 70.</u> Accesos.....	39
<u>Art. 71.</u> Condiciones de volumen.....	40
<u>Art. 72.</u> Normas constructivas.....	40

<u>Art. 73.</u> Establecimientos anejos	41
Sección 6ª. Edificios destinados a otros usos.....	42
<u>Art. 74.</u> Edificios destinados a otros usos	42
CAPÍTULO V. CONDICIONES DE ORNATO Y ESTÉTICA URBANA	43
Sección única.....	43
<u>Art. 75.</u> Composición estética y arquitectónica urbana	43
<u>Art. 76.</u> Fachadas	43
<u>Art. 77.</u> Fachadas de establecimientos	44
<u>Art. 78.</u> Conservación de fachadas	44
<u>Art. 79.</u> Anuncios, letreros y luminosos visibles desde la vía pública	44
<u>Art. 80.</u> Vallado de solares y terrenos urbanos sin edificar	45
<u>Art. 81.</u> Servidumbres urbanas.....	45
<u>Art. 82.</u> Construcciones provisionales en interior de solares.....	45
CAPÍTULO VI. INFRACCIONES Y SANCIONES	46
Sección única	46
<u>Art. 83.</u> Infracciones urbanísticas	46
<u>Art. 84.</u> Sujetos responsables de las infracciones	46
<u>Art. 85.</u> Sanciones	46
ANEXO: NORMAS SOBRE PREVENCIÓN DE INCENDIOS	47
1.0. DISPOSICIONES GENERALES.....	47
2.0. VÍAS DE EVACUACIÓN	48
3.0. INSTALACIONES.....	49
PLANTAS SÓTANO NO DESTINADAS A GARAJE O	
APARCAMIENTO.-.....	49
5.0. PLANTA SOTANO DESTINADAS A GARAJE O APARCAMIENTO.....	50
6.0. EDIFICIOS DE ALTURA NORMAL.....	51
7.0. EDIFICIOS DE VIVIENDAS Y/U OFICINAS.....	51
8.0 EDIFICIOS DE GRAN ALTURA.....	52
9.0. LOCALES COMERCIALES DE VENTA AL PÚBLICO.....	52
10.0. LOCALES INDUSTRIALES O DE ALMACENAJE	53
11.0. ENERGÍA NUCLEAR	54
12.0. DISPOSICIÓN TRANSITORIA	55
13.0 RELACION DE ANCHO DE CALLE	55

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Sección 1ª. Ámbito de aplicación e información urbanística.

Art.1. Ámbito de aplicación.

1. La presente Ordenanza es de aplicación a todos los actos que, según la Ley Urbanística Vigente en la Comunidad Valenciana, la actual Ley del Suelo Estatal y el artículo 3 de esta Ordenanza, se hallan sujetos a la obligación de obtener previa licencia y se realicen en el término municipal de Formentera del Segura.
2. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la vigencia y aplicación en cada caso del planeamiento urbanístico vigente, del que las presentes normas y ordenanzas sobre uso del suelo y edificación tienen carácter anejo y complementario.

Art. 2 Información urbanística.

1. Cualquier persona pública o privada, natural o jurídica, tiene derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito sobre el régimen de uso urbanístico y de edificación correspondiente a una finca o sector, así como sobre las alineaciones y rasantes de una finca.
2. A este efecto, el interesado lo solicitará acompañando plano triplicado de la misma a escala 1:500, suscrito por técnico competente, con referencias fijas y exactas para su fácil identificación. En el plazo de un mes será contestada la instancia y devuelta una de las copias del plano presentada, con la alineación fijada oficialmente en su caso, y previo pago de la tasa correspondiente.

Sección 2ª Licencias de edificación y uso del suelo.

Art. 3. - Objeto: Obras y usos objeto de licencia.

1. Precisarán la obtención de licencia municipal las siguientes obras:
 - A. Las parcelaciones y reparcelaciones.
 - B. Los movimientos de tierras, cuya licencia en ningún caso podrá incluir la apertura de viales, su urbanización, la apertura de cimientos, excavación de sótano o destrucción de jardines, sino que deberá limitarse a obras de nivelación y limpieza de terrenos.
 - C. Las obras de nueva planta.
 - D. Las obras de ampliación.
 - E. Las obras de reforma que supongan la modificación de la estructura, distribución interior, el aspecto exterior o el uso de las edificaciones.
 - F. Las demoliciones, apuntalamientos, apeos, vallados y cerramientos.
La instalación o modificación de servicios que tengan relación con los públicos de competencia municipal.
 - G. Las obras menores, considerándose como tales las obras interiores o exteriores de pequeña importancia (enlucidos, pavimento del suelo, revocos interiores, retejados y análogas) que no modifiquen la estructura ni el aspecto exterior de un edificio o construcción.
 1. Cualesquiera otras que señalen los planes de ordenación.
 2. Estarán asimismo sujetos a licencia municipal los usos de suelo y de las edificaciones, en los supuestos siguientes:

- A. Los de carácter industrial o comercial sujetos a licencia de apertura previa conforme a la legislación aplicable en materia de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, o bien a la legislación común de Régimen Local.
- B. La primera utilización de los edificios, cualquiera que sea su destino.
- C. Cualquier otra utilización del edificio o inmueble que implique modificación objetiva del uso del mismo.
- D. La colocación de carteles, letreros o anuncios visibles desde la vía pública.

El uso deberá ser conforme con el destino previsto en el Plan de Ordenación urbana y demás normas aplicables, por lo que no cabrá efectuar explotaciones, fijación de carteles de propaganda, movimientos de tierras, cortas de arbolado o cualquier otro uso análogo en pugna con su legislación urbanística, su legislación especial o de modo distinto al regulado en el Plan, sin perjuicio de la autorización, en su caso, de usos de carácter provisional conforme a lo que previene la Ley del Suelo.

Art. 4. Procedimiento

1. El procedimiento ordinario para el otorgamiento de la licencia municipal se ajustará en todo caso a lo prevenido en la vigente legislación de Régimen Local, debiendo presentar los interesados en el Registro General del Ayuntamiento solicitud por duplicado, dirigida a la Alcaldía-Presidencia según modelo oficial, sin perjuicio de los demás procedimientos de presentación legalmente admisibles; en la petición se hará constar necesariamente:
 - A. Las circunstancias personales del solicitante y domicilio a efectos de notificaciones, así como el carácter o título en base al cual solicita la licencia, acompañando en caso de representación el documento que así lo acredite.
 - B. El técnico director de las obras o instalaciones, que ha de expresar su aceptación firmando asimismo a este efecto la solicitud de licencia.
 - C. Proyecto técnico por triplicado, suscrito por facultativo competente, visado por el Colegio Oficial correspondiente, con la documentación técnica necesaria y cuyo plano de situación será a escala 1:1.000, así como otro plano a escala

1:10.000. Si el terreno está situado fuera del núcleo de población; proyecto técnico en el que se detallarán las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distintos del autor del proyecto. Se acompañará asimismo un ejemplar reducido de éste, integrado por memoria, plano de situación a escala citada, plantas de distribución y cubiertas, secciones y alzados.

2. Para el otorgamiento de licencias de obras menores, bastará la comparecencia del interesado en el Negociado correspondiente, solicitándola y determinando el objeto de la misma. Su otorgamiento tendrá lugar por Decreto de la Alcaldía y, en estos casos, el justificante del pago de la tasa servirá de documento acreditativo de la licencia.

3. Para el otorgamiento de licencias en materia de actividades molestas, insalubres, nocivas o peligrosas se seguirá el procedimiento establecido en su legislación especial.

A la solicitud de licencia de apertura de establecimientos destinados a máquinas recreativas

y de azar se acompañará plano de situación del local (a escala 1/2.000 referida al Plan General), planta (indicando distribución y situación de las máquinas de juego y tipo), sección y alzado exteriores. Durante el trámite de información pública de la correspondiente licencia de apertura, cualquier persona interesada en la instalación de un establecimiento de este tipo dentro del espacio al que se refiere el requisito a) de la modificación de las Normas del Plan General, podrá solicitar asimismo la correspondiente licencia, que será resuelta en competencia con la anterior y otras solicitudes que pudieran presentarse en el mismo plazo, teniendo en cuenta la localización propuesta y el menor impacto ambiental de la actividad.

- 4.- En cualquier caso, el otorgamiento de la licencia no implica para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las obras o instalaciones que se realicen, ni su obtención podrá ser invocada por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

Sección 3ª. Ejecución de las obras.

Art.5. Dirección facultativa.

1. Todas las obras o instalaciones que se pretendan realizar dentro del término municipal de Formentera del Segura, deberán ser dirigidas por técnicos facultativos competentes y legalmente autorizados.

2. Cuando el director de una obra cesare de su cargo, tanto el propietario de aquélla como el mismo director lo pondrán en conocimiento del Ayuntamiento, y ello implicará la suspensión de la obra hasta tanto no se comunique oficialmente el técnico que le sustituye, mediante documento visado por el Colegio profesional correspondiente.

Art. 6. Tira de cuerdas.

1. El señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno será obligatorio, como requisito previo al comienzo de ejecución de las obras, en caso de licencias de movimiento de tierras, urbanización y edificación, cuando estas últimas se refieran a obras de nueva planta o ampliación, a menos que tal operación no fuera precisa a juicio de los Servicios competentes del Ayuntamiento.

2. La Administración señalara fecha y hora para efectuar la tira de cuerdas, con una antelación mínima de setenta y dos (72) horas.

3. El acto de tira de cuerdas se realizará con intervención del titular de la licencia, el técnico-director de las obras y el empresario constructor de las mismas, así como por el técnico municipal; levantándose de dicho acto la correspondiente acta de tira de cuerdas, a la que se unirá el documento que acredite la superficie que comprenda la propiedad o titularidad del derecho en virtud del cual se trate de edificar (certificación del Registro de la Propiedad o, en su defecto, del correspondiente registro fiscal).

4. Si el acto no pudiera realizarse por incomparecencia de alguno de quienes deben intervenir de parte de la propiedad, volverá a intentarse a las cuarenta y ocho (48) horas siguientes sin necesidad de nuevo señalamiento. La

primera incomparecencia supondrá para el interesado la carga de satisfacer la tasa de tira de cuerdas en cuantía doble, y si tampoco pudiera realizarse el acto por las mismas razones del párrafo anterior, esta segunda incomparecencia equivaldría a la renuncia expresa de la licencia concedida sin perjuicio del pago de la tasa devengada.

Art. 7. Requisitos para el comienzo de las obras o instalaciones.

1. Para dar comienzo a una obra o instalación, son requisitos necesarios estar el constructor en posesión de los siguientes documentos:
 - A. El que acredite estar en posesión de la correspondiente licencia.
 - B. El justificante del pago de los derechos o tasas correspondientes.
 - C. Proyecto de Ejecución visado por el colegio correspondiente, y sellado por el Ayuntamiento.
 - D. Acta de haberse efectuado la tira de cuerdas señalando la línea de edificación y rasantes sobre el terreno.
 - E. Documento que acredite que el ejecutor de las obras o instalaciones está en posesión del Carnet de Empresa con responsabilidad, cuando sea preceptivo.
2. Los documentos que acrediten la concesión de licencia o una fotocopia de los mismos, estarán siempre en el lugar donde las obras se lleven a cabo y serán exhibidos a la Autoridad municipal o a sus agentes, a petición de los mismos.
3. En lugar visible desde la vía pública se colocará un cartel con las dimensiones y características que fijen los servicios técnicos municipales en el que se expresarán los datos relativos a la licencia, municipal de edificación.

Art. 8. Obras de urgencia.

1. Excepcionalmente, en los casos de reconocida urgencia derivada de la necesidad de evitar daños de consideración a personas o cosas, en que no pueda demorarse la ejecución de obras durante el tiempo necesario para cumplir los anteriores requisitos, el interesado podrá solicitar la licencia alegando y justificando, mediante certificación técnica, los motivos de la urgencia y la clase de obras a realizar, y previo informe de los Servicios Técnicos municipales, que lo emitirán con carácter preferente, se otorgará licencia provisional por la Alcaldía o Delegado, limitada a las obras que la Administración considere de urgente ejecución y condicionada a la presentación, en el plazo de quince días, del correspondiente proyecto técnico y demás documentación necesaria para solicitar la licencia.

2. Cuando la ejecución de las obras no admitiere demora alguna y hubiera de iniciarse en días u horas inhábiles, deberá comunicarse su iniciación, expresando aquella urgencia a la Jefatura del Servicio Municipal de Extinción de Incendios o de la Policía Municipal, sin perjuicio de que en el primer día hábil siguiente se dé cumplimiento a lo prevenido en el párrafo anterior.

3. En cualquier caso, las obras de urgencia deberán ejecutarse asimismo bajo dirección facultativa competente.

Art. 9. Inspección municipal.

1. Toda licencia de obras o instalaciones comporta el sometimiento de su ejecución a la vigilancia e inspección del Ayuntamiento, así como a la comprobación final por los Servicios Técnicos municipales para constatar si aquéllas se han ajustado a la licencia otorgada y a lo previsto en los planes, normas y ordenanzas aplicables.
2. Durante la ejecución de cualquier obra, los técnicos y auxiliares de los Servicios municipales correspondientes podrán examinarla, así como requerir la asistencia del propietario, del constructor o empresa constructora y Técnico director o colaborador a las visitas de inspección o de cualquiera de ellos. El incumplimiento de estos deberes, debidamente acreditado en el expediente, podrá ser sancionado con la suspensión de la ejecución de las obras.
3. Si los técnicos municipales dictaminan que la ejecución infringe las Ordenanzas o las normas sobre seguridad, podrá decretar la suspensión de las obras y ordenar la adopción de las medidas necesarias de precaución.

Art. 10. Modificación del proyecto.

1. Se en el curso de las obras el titular de la licencia decidiera variar el proyecto, vendrá obligado a seguir el procedimiento previsto para la obtención de licencias.
2. Si se tratase de una modificación que, si se hubiera incluido en el proyecto de petición de licencia, no hubiera causado liquidación de derechos y tasas de mayor cuantía que la otorgada, la licencia para efectuar la indicada modificación no comportará nueva liquidación; y, en el supuesto contrario, deberá practicarse liquidación por la diferencia en más que resulte, de acuerdo con la Ordenanza Fiscal aplicable.

Art. 11. Terminación de las obras o instalaciones.

1. Las obras o instalaciones deberán terminarse dentro del plazo establecido en la licencia, o en su caso el de su prórroga concedida con arreglo al art. 13, nº 3 de esta Ordenanza.
2. En ningún caso se permitirá que las obras, una vez iniciadas, queden sin concluir, ni en forma que afeen el aspecto de la vía pública o desmerezcan de las condiciones estéticas del paraje o perturben la normal utilización del inmueble.
3. A la terminación de las obras, el titular de la licencia deberá ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento, dentro del plazo de quince días, mediante instancia acompañada de certificado de terminación de aquéllas suscrito por el Técnico director, visado por el Colegio Oficial correspondiente, que acredite que se han realizado de acuerdo con el proyecto presentado y aprobado y que están en condiciones de ser utilizadas, a los efectos de comprobación técnica municipal y expedición de licencia municipal de primera utilización de la edificación, según el nº 2 del artículo 3 de esta Ordenanza; esta licencia sólo podrá otorgarse en el caso de que la comprobación sea favorable.

Art. 12. Deberes del titular de la licencia posteriores a la ejecución de las obras o Instalaciones.

1. Antes de las 48 horas siguientes a la conclusión de la obra, el propietario deberá:
 - A. retirar los materiales sobrantes, los andamios, vallas y barreras que aún no lo hubiesen sido;
 - B. construir el piso definitivo de las aceras, en la forma y con los materiales que determine la oficina técnica municipal correspondiente;
 - C. reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones y cuantos otros elementos urbanísticos hubiesen resultado afectados por la obra si no hubiese sido posible verificarlo antes a causa de las operaciones de la construcción;
 - D. colocar la placa indicadora del número correspondiente a la finca, según modelo aprobado por la Administración municipal.
2. En cualquiera de los casos del párrafo 2 del artículo 11 o cuando no se hubiese cumplido alguna de las obligaciones del párrafo anterior, la Autoridad municipal dictará las disposiciones oportunas para remediar las deficiencias, reponer los elementos urbanísticos afectados o reparar los daños, pudiendo ordenar la ejecución de los trabajos necesarios por las brigadas municipales o contratista idóneo, con cargo a la fianza y subsidiariamente al valor del solar y del edificio.

Art. 13. Caducidad de la licencia.

1. La terminación de las obras deberá producirse durante el plazo de ejecución previsto en el proyecto técnico base, siempre que este plazo no se considere excesivo por el Arquitecto Municipal, en cuyo caso se incluirá en el condicionado de la licencia el que fije éste, de modo justificado, en su informe, según la importancia y naturaleza de la obra o instalación a que se refiera.
2. En caso de que en el proyecto no se prevea la duración o plazo de ejecución de la obra o instalación, los efectos de la licencia caducarán por el transcurso de seis meses a contar desde la notificación del acto de otorgamiento de la misma, salvo que sea demora sea por causa directamente imputable a la Administración Municipal.
3. En cualquier caso, no obstante, podrá otorgarse prórroga de la licencia por el mismo órgano que otorgó ésta, previa solicitud del interesado, debidamente justificada, presentada antes de que haya transcurrido el plazo de duración de aquélla y por el tiempo estrictamente necesario para llevar a cabo su terminación.
4. La caducidad de la licencia producirá el cese de la autorización municipal para llevar a cabo el objeto de la licencia y, en consecuencia, determinará el deber de solicitar nueva licencia.
5. Las licencias provisionales para obras de urgencia, a que se refiere el art. 8, caducarán:
 - A. Por el transcurso del plazo fijado en dicho precepto sin solicitarse en forma la correspondiente licencia con presentación de proyecto técnico

- y documentación necesaria;
- B. En el momento en que se resuelva el expediente de licencia definitiva.

Art. 14. Afección de bienes o servicios públicos por las obras o instalaciones.

1. El titular de la licencia vendrá obligado a dar cuenta al Ayuntamiento de aquellos bienes o servicios públicos que sean afectados por las obras o instalaciones, siendo responsable en todo caso de los daños que pudieran sufrir los mismos por consecuencia de aquéllas; tal obligación asimismo recaerá sobre el empresario-constructor o el técnico-director, si aquel cumpliera órdenes expresas de éste.

2. Para asegurar la anterior obligación, el Ayuntamiento podrá exigir al titular de la licencia la constitución o depósito de una garantía, en la cantidad que técnicamente se fije en atención a la magnitud e importancia de la obra, duración, ubicación e incidencia respecto de los servicios municipales afectados; garantía que se devolverá al interesado, previo informe técnico favorable, una vez transcurridos seis meses desde la fecha en que se haya acreditado ante el Ayuntamiento la terminación de las obras.

3. Si como consecuencia de las obras o por causa de mala ejecución de las mismas se produjera algún hundimiento o desperfecto en las calzadas, aceras, paseos o cualquier otro bien o servicio público, el titular de la licencia quedará obligado a efectuar la reparación bajo la pertinente dirección técnica, sin perjuicio de la inspección municipal. En caso de incumplimiento, se realizará por la Administración municipal, directamente o a través de tercero, a costa de aquel titular.

Art. 15. Suspensión de obras o usos sin licencia o que no se ajusten a las condiciones fijadas en la misma.

Cuando los actos de edificación o uso del suelo relacionados en el artículo 3 de esta Ordenanza se efectuaran sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, la Administración municipal actuará en la forma que previene la vigente legislación sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en materia de obras clandestinas y de sanción de las infracciones urbanísticas cometidas, completadas con lo que se previene en el capítulo VI de las presentes Ordenanzas.

CAPÍTULO II. NORMAS SOBRE VOLUMEN DE EDIFICACIÓN.

Sección única. Volúmenes.

Art. 16. Altura y superficie mínima edificable.

1. La altura máxima y mínima de la edificación y el número de plantas tope, serán las establecidas en el planeamiento urbanístico aplicable que resulte y serán las siguientes:

- Alturas de la edificación.

La altura máxima de las nuevas edificaciones se regirán por las siguientes normas:

<u>Ancho de calle.</u>	<u>Altura.</u>	<u>Plantas.</u>
Menor de 6m.	7.5	SS + PB + 1
De 6 a 8.50 m	10.5	SS + PB + 2
De 8.50 a 11 m	13.5	SS + PB + 2 + AT
De 11 a 15	13.5	SS + PB + 3
Mayor de 15	16.5	SS + PB + 3.

Los áticos se retranquean 3 m de la alineación de fachada y a 45 grados de la alineación de fachada.

El semisótano sobresaldrá sobre la rasante oficial del vial 1.50 m a la cara inferior del forjado.

La altura se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, contada desde el nivel de la acera, o de no existir ésta desde la rasante tomada en la alineación oficial, hasta el plano inferior del forjado de cubierta, o, si éste no existiera, hasta el arranque de la misma, midiéndose dicha altura en la primera crujía de la edificación.

Se adjunta como Anexo nº1 listado de calles del municipio con su anchura.

2. La altura mínima libre, en los distintos tipos de plantas, será la siguiente:

Planta sótano y garaje	2,30 m.
Planta baja de viviendas alineadas a vial	3,00 m.
Planta baja de viviendas en otros supuestos	2,50 m.
Entreplanta	2,20 m.
Plantas de piso	2,50 m.

Los torreones no podrán superar la altura máxima de 2,50 m.

El número de plantas y las alturas máximas de un edificio en ningún caso podrán superar las permitidas para la finca correspondiente, en aplicación de la normativa de zona que le corresponda.

4. En las zonas que no son objeto de Plan Parcial, con regulación específica sobre dimensiones de parcela mínima edificable, la superficie mínima edificable será de 75 m², y la fachada mínima de 6 m. Serán no edificables todos los solares que no cumplan estas condiciones, los cuales deberán ser objeto de expropiación, compensación o reparcelación, de acuerdo con la legislación vigente. Solamente se admitirán excepciones justificadas en los sectores de casco urbano.

“No se otorgarán licencias de edificación sobre solares que, aún reuniendo los requisitos de parcela mínima, lindan con otro u otros que por su configuración o dimensiones resulten inedificables conforme al Plan General, hasta tanto sea firme en vía administrativa el acuerdo de normalización de fincas o reparcelación si procediera”.

5.”En el número de plantas y en el cómputo de volumen de edificación se incluirán los sótanos y semisótanos cuando no estén destinados a aparcamientos o a alguna de las siguientes instalaciones para el servicio del edificio: calefacción, acondicionamiento de aire, maquinaria de ascensores, cuartos de basuras, trasteros de contadores y estaciones transformadoras de electricidad, en cambio si se incluirán en el cómputo del volumen y altura las construcciones ocupadas por instalaciones de climatización cuando se sitúen sobre la última planta del edificio si superan el dos por mil del volumen del edificio. Cuando el paramento inferior o intradós del forjado del techo del semisótano se encuentre a una altura igual o superior a 1,50 metros, en cualquier punto, sobre la rasante de la acera o de la del terreno en contado con la edificación, se incluirá también en el número de plantas cualquiera que sea su uso, así como cuando la altura media de dicho paramento sobre la acera sea superior a un (1) metro. Asimismo, las plantas diáfanos o con soportales se incluirán en todo caso en el cómputo de plantas, y en el volumen salvo en los casos en que vengan determinados por el planeamiento y en los que será obligatoria su cesión al público.

6. “Las marquesinas y estructuras de cubierta ligera no cerradas en sus laterales, destinadas exclusivamente a aparcamiento de vehículos en el interior de parcelas o abastecimiento de combustibles, no se incluirán en el cómputo de volumen en caso de implantarse en suelos de uso industrial o de equipamientos. Los retranqueos a los bordes de parcela serán los establecidos para la edificación principal y, en todo caso, deberán separarse al menos 5 m. de los linderos entre distintas propiedades. Su superficie será la estrictamente necesaria para el uso a que se destine, debiendo justificarse de manera funcional y se exigirá especial calidad en el diseño quedando prohibido el uso de planchas vistas de fibrocemento o de acabados metálicos”.

Art. 17. Conversión de edificabilidad de m3 a m2.

La edificabilidad asignada a una parcela, expresada en m3 en aplicación del Plan General vigente se podrá traducir en m2, en fincas de uso residencial o de equipamiento, dividiendo tal edificabilidad por el índice 3.

En cualquier caso habrán de respetarse las alturas libres de planta establecidas en el artículo anterior y la altura máxima del edificio prevista por el planeamiento. En fincas de uso de equipamiento si, por así permitido el planeamiento, se plantea una altura libre de planta superior a 3 metros, no será posible aplicar el presente régimen de traducción de edificabilidad de m3 a m2.

La edificabilidad correspondiente a balcones, porches o terrazas cubiertas, pero

abiertas por su frente o costados, expresada bien sea en m³ o en m², se computará al 50% de tal edificabilidad, siempre que la superficie con tal destino no supere el 25% de la total superficie proyectada para el edificio, computándose en su totalidad en los excesos de tal porcentaje.

Art. 17.bis. Fijación de altura en supuestos especiales.

1. En solares en esquina o bajo influencia de diferentes alturas edificables en las zonas de casco urbano, se tomará la altura correspondiente a la calle de mayor ancho, pudiendo mantenerse esta altura en la calle o calles de menor ancho, y siempre coherente con los planos de Ordenación del PGOU.
2. En los solares con fachadas opuestas a calles de diferente ancho se tomará para cada calle la altura correspondiente, manteniendo dicha altura hasta una profundidad coherente con los planos de Ordenación del PGOU.
3. En los solares con fachada a una plaza, la altura de las edificaciones será la correspondiente a la calle de mayor ancho que a ella afluya y siempre en coherencia con los planos de Ordenación del PGOU.

Art. 18. Edificaciones que no cumplen la altura permitida.

Se consiente disminuir la altura permitida si se cumplen los requisitos de prever la cimentación y la estructura para poder elevar en su día las plantas mínimas reglamentarias, y que la parte del solar o del vuelo que quede libre no se utilice para ningún otro uso que dificulte la edificación futura definitiva.

Art. 19. Patios de manzana y de parcela. Patios mancomunados

1. Las condiciones de su posible edificación serán las fijadas para cada zona en las correspondientes del Plan general de Ordenación urbana, Planes parciales y Estudios de detalle y Programa de actuación urbanística.
2. Los patios de parcela cerrados deberán tener forma y dimensiones tales que en su planta se pueda inscribir una circunferencia cuyo diámetro sea mayor o igual que un cuarto de la altura promedio de los paramentos que lo encuadren, con un mínimo de tres (3) metros de diámetro. Cuando un patio tenga en una de sus dimensiones mayor longitud que la mínima establecida, podrá reducirse la distancia entre los lados opuestos, en la otra dimensión 0'30 metros, por cada metro completo que la primera exceda de dicho mínimo, con un límite de 1/5 de la altura de edificación.
3. Los patios de parcela abiertos a fachada se autorizan siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - A. Que el lado de la fachada al patio abierto no sea menor de seis (6) metros. La profundidad del patio nunca podrá ser menor de 6 metros.
 - B. Que la profundidad sea igual a la anchura de fachada a patio, o como mínimo 6 metros.
 - C. No dejar medianerías al descubierto.
Arrancará desde la primera, y si es superior a seis plantas, desde la segunda.
 - D. Todos los lados del patio se tratarán como fachadas exteriores.
4. En edificación abierta se permiten patios con un ancho mínimo igual al cuarto de la altura, no inferior a tres metros, y un fondo no superior a vez y media su ancho.

Art. 20. Entrantes y salientes.

1. En zonas de edificación en manzana cerrada, no se consentirá retirarse de la alineación hasta haber salvado una altura igual a la planta baja y siempre que no se ocasionen medianerías vistas. Se exceptúan los porches o decoración entrante de podadas, que podrán autorizarse por la Administración Municipal, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.
2. Los salientes de jambas, molduras, pilastras, etc., de la edificación se regularán de acuerdo con el ancho de las aceras, del modo siguiente:
 - A. En calles de aceras inferiores a un (1) metro, no se consienten retallos de más de cinco (5) centímetros.
 - Id. entre 1 y 2 m. no se consienten de más de 10 cm.
 - Id. entre 2 y 4 m. no se consienten de más de 15 cm.
 - Id. mayores de 4 m. no se consienten de más de 20 cm.
 - B. En calles sin tránsito rodado se entiende por ancho de aceras el semiancho de la calle. Se incluyen con las mismas medidas de salientes las vitrinas, escaparates y rejas.
3. Entrantes y salientes a fachadas o a patios. La cornisa o alero no será superior a quince (15) centímetros.

Se permiten galerías entrantes o terrazas, cuyo fondo no podrá ser superior a los dos tercios de su frente, y éste con un mínimo de dos (2) metros, cuando a ella ventilen habitaciones vivideras.

Art. 21. Vuelos

1. Los vuelos se contarán a partir del plano vertical de la alineación del edificio. El vuelo no podrá ser superior a 1/10 parte del ancho de la calle sobre la que se lanza el vuelo. Se retranqueará 20 cm del bordillo. Los vuelos se retirarán, como mínimo 1,00 m. del eje de la medianería, quedando siempre dentro del plano que pasa por dicho eje formando un ángulo de 45° con el plano de fachada cuando su saliente exceda de sesenta 60 centímetros. Los cuerpos cerrados en voladizo no podrán situarse a menos de dos 2 metros del edificio colindante, cuando éstos voladizos dispongan de huecos enfrentados, en los demás casos la separación será de 1 metro, en ambos casos medidos desde el eje medianero. La longitud del frente de voladizos cerrado no podrá ser superior al cincuenta por ciento de la totalidad de la longitud de cada fachada.

1. El saliente de los cuerpos volados, balcones y farolas se regirán por el siguiente cuadro:

<u>Ancho de calle</u>	<u>Cuernos cerrados</u>	<u>Balcones</u>	<u>Farolas</u>
Menor de 4 m.	0'00 m.	0'00 m.	0'30 m.
Igual o mayor de 4 a menor de 6 m.	0'00 m.	0'30 m.	0'40 m.
Id. de 6 a menor de 8	0'00.m.	0'50 m.	0'50 m.
Id. de 8 a menor de 10	0'50 m.	0'70 m.	0'60 m.
Id. de 10 a menor de 12	0'80 m.	0'90 m.	0'70 m.
Mayores de 12 m.	1'00 m.	1'00 m.	0'70 m.

En calles con altura edificable igual o superior a seis plantas y anchura superior a diez (10) metros, los voladizos arrancarán de la segunda planta.

3. No se permitirán voladizos a menos de 3'60 m sobre la acera.

Art. 22. Marquesinas.

1. Se podrán construir marquesinas comerciales en calles de anchura superior a 8,00 metros. El punto más bajo de cualquiera de sus elementos estará a una altura superior a 2,50 m. del suelo. Su saliente respetará el arbolado si lo hubiera, y será siempre inferior en 40 cm. al ancho de la acera en este punto. Su saliente máximo será del setenta y cinco por ciento del ancho de la acera.

2. En las calles sin circulación rodada, cualquiera que sea su anchura, podrán construirse marquesinas con un vuelo máximo del diez por ciento del ancho de la calle, sin rebasar el vuelo en ningún caso la dimensión de un (1) metro.

3. Sus aguas se recogerán de modo que no viertan a la vía pública.

4. Por las mismas normas se regirán los toldos, que deberán ser siempre plegables.

Art. 23. Áticos y cubiertas.

1. Se establecen dos grupos de coronación de los edificios:

Grupo 1º: Comprende cualquiera de los tipos de coronación siguientes:

A. Vertientes de tejado, partiendo del alero o del punto de terminación del antepecho (si se sitúa éste en línea de fachada y sin vuelo) con pendiente que no exceda del 40 % y con altura de coronación, sobre la rasante del último forjado, no mayor de 3,50 m. El espacio interior resultante sobre la última planta del edificio se podrá destinar a trasteros, u otros usos que se prevean dentro del Plan General de Ordenación Urbana. En caso contrario, el espacio con altura libre superior a 1,50m, se computaría como planta o entraría en el cálculo de la edificabilidad propia del edificio.

B. Cubierta de azotea con antepechos de altura máxima de 1,20 m. sobre la línea de fachada.

C. Cubierta mixta, incorporando libremente vertientes de tejado y azoteas dentro de la envolvente máxima definida para el tipo A. El espacio interior resultante sobre la última planta se podrá destinar a trasteros, u otros usos que se prevean dentro del Plan General de Ordenación Urbana.

Grupo 2º.- Se permite la construcción de una planta de ático según el retranqueo definido por el plano inclinado de 45° sobre la línea de fachada o alineación oficial o encuentro del último forjado con el plano de fachada, y el retranqueo deberá cubrirse en terraza sin consentirse cuerpo alguno avanzado, y para el sistema de coronación de los áticos se estará a lo dispuesto en el Grupo 1º. Estos áticos solamente se autorizarán en las zonas expresamente indicadas para ello en las NNSS o PGOU.

Su tratamiento externo y materiales serán de igual calidad a la de las fachadas de la edificación.

2. Construcciones sobre la altura reguladora:

Sólo se permitirán los elementos complementarios a la edificación principal siguiente, con las condiciones que para cada uno se señalan:

a) Torreones de escalera y cuarto de máquinas de ascensores, con superficie ocupada no mayor de la de la caja de escalera más triple de la superficie del hueco de ascensores (ésta última con destino a cuarto de maquinaria de los mismos) y altura máxima de 3,50 m. desde la rasante del último forjado. Deberán estar retranqueados, en los casos de edificación en manzana cerrada, un mínimo de 4 m. desde cualquier fachada exterior.

b) Trasteros, en número no superior al de viviendas y locales del edificio, de los que constituirán elemento inseparable, a razón de un trastero por vivienda o local; su superficie con altura útil igual o mayor a 1,50 m. no superará los 7 m²; su acceso se dispondrá desde la escalera común del edificio, o desde la terraza, teniendo ventilación o iluminación exclusivamente a través de la puerta, o montante sobre ella.

En los casos de cubierta con vertientes se situarán bajo éstas. En los casos de cubierta con azotea, su altura no podrá exceder de 2,50 m. sobre la rasante del último forjado y quedarán inscritos en la envolvente volumétrica delimitada por los planos inclinados tangentes a la cornisa del edificio en cada una de sus fachadas y cuya pendiente no exceda del 40 %.

c) Las instalaciones de climatización se autorizan hasta el límite máximo establecido en el artículo 16'5, de estas Ordenanzas y siempre que cumplan las condiciones del apartado a) de este artículo.

3. El tratamiento externo y materiales de las construcciones situadas sobre la altura reguladora será de igual calidad a la de las fachadas de la edificación principal, y deberán estar reflejados en la documentación del proyecto. En este, además de los alzados y secciones pertinentes, se incluirá un plano de planta de coronación, seccionada horizontalmente a 1'50 m. por encima del forjado de la última planta, con expresión de superficies útiles de edificación. En caso de proyectarse trasteros se expresará para cada uno la vivienda o local a que se asigna.

4. Entreplantas: Sólo se consentirán en aquellos comercios o establecimientos industriales cuya altura libre sea igual o superior a 4'50 metros y serán siempre abiertas. La superficie que ocupen no podrá exceder de la mitad de la del local en que se instalen, estableciéndose un mínimo de ancho de tres (3) metros para los huecos de comunicación. Las entreplantas se situarán a una distancia igual o superior a 3,00 m. de la alineación de fachada.

Art. 24. Aparcamientos obligatorios.

1. Será obligatorio el establecimiento de plazas de aparcamientos en la proporción mínima de una plaza por cada cien (100) metros cuadrados de edificación, salvo en edificaciones o locales, abiertos o cerrados, en que se prevea gran concurrencia, en cuyo caso el Ayuntamiento determinará las condiciones especiales de número de aparcamientos necesarios en función de capacidad, destino, localización y demás características de la actividad de que se trate. Para el cálculo de la superficie se tomará el total de la edificada, comprendiendo en ella no sólo la del local destinado a la actividad que se considera, sino también la de los servicios, almacenes y otros anejos de la misma.

2. Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio libre y accesible con dimensión no inferior a 2'50 metros de ancho por 4,50 metros de profundidad. Puede admitirse que las plazas de aparcamiento ocupen espacios libres dentro de la parcela,

si lo permite el planeamiento urbanístico que le sea de aplicación.

3. Se exceptúan las edificaciones en el casco urbano, siempre que se justifique la imposibilidad técnica de incumplimiento de lo anterior.
4. Las condiciones de edificación serán las fijadas en la Sección 5º del Capítulo IV de las presentes Ordenanzas.

CAPÍTULO III. NORMAS DE SEGURIDAD

Sección 1ª. Construcción

Art. 25. Solidez de la edificación.

1. Toda edificación habrá de reunir, con sujeción a las disposiciones generales y normas técnicas precisas, las necesarias condiciones de solidez en la cimentación, estructura y demás elementos constructivos, bajo la responsabilidad del técnico director de las obras.

2. En especial, los cimientos de los muros que lindan con la vía pública no podrán tener menos de un (1) metro de profundidad, salvo la cimentación de obras o muros de cerramiento, cuya altura no exceda de cuatro (4) metros y que habrán de cimentarse en una profundidad mínima de cincuenta (50) centímetros bajo la rasante oficial. Si el perfil de la calle tuviera mucho desnivel podrá banquearse el cimiento, pero en ningún punto tendrá una profundidad inferior a la indicada.

Art. 26. Vallado de obras.

1. En el frente del edificio o solar donde se realicen obras de nueva planta, reparación o reforma de fachada o de muro contiguo a solares o terrenos descubiertos, se colocará una valla precautoria de 2 m. de altura ciega por lo menos, construida con material que permita una conservación segura y decorosa, a cuyo fin será debidamente reforzado su pie y se blanqueará o pintará, salvo que esté construido con material visto.

2. El máximo espacio que con esta valla de precaución podrá ocuparse será de 1 m. desde la línea de fachada, como norma general; pero en el caso de que el ancho de la acera no permita el paso de peatones, será obligatorio remeter la valla hasta una línea que quede a 0'60 m. por dentro de la línea del bordillo. Si con la aplicación de esta regla quedara un ancho inferior a 0'60 m. desde la valla a la línea de fachada, o cuando por circunstancias especiales no sea aconsejable la aplicación de las normas anteriores, el técnico municipal fijará las características y disposición de la valla.

3. La autorización de vallas fuera de alineación se entiende siempre con carácter provisional, por lo que desde el momento en que transcurran cinco días naturales sin dar comienzo las obras o se mantengan interrumpidas, deberá retirarse la valla a la línea del solar y dejar la acera completamente libre para el tránsito público.

4. En todo caso, la valla deberá desaparecer en el momento en que se terminen los trabajos indispensables en la planta baja, continuando las obras en las plantas superiores mediante la colocación de una visera de protección resistente a la caída de herramientas medios auxiliares o cualquier otro elemento.

Art. 27. Otras medidas de precaución.

1. En casos especiales en que por los Servicios Técnicos Municipales se considere indispensable, podrá proponerse la supresión en la calle del tránsito de vehículos en una sola o en las dos direcciones, y la Alcaldía resolverá lo que estime procedente. Si se tratase de vías de gran tránsito, podrá limitarse el trabajo

a determinadas horas, e incluso imponer la obligación de construir pasos especiales para peatones sobre aceras o calzada en zonas comerciales o de mucha circulación, incluso cubiertos si fuera preciso, según las instrucciones fijadas por los Servicios Técnicos Municipales.

2. En aquellas instalaciones en fachadas o cubiertas, como revoques, retejos u otras operaciones análogas, que puedan suponer un peligro para los viandantes, se colocarán en la calle, durante las horas de trabajo, una cuerda o palenques, con un obrero para advertir el peligro y dar los avisos oportunos a los transeúntes.

3. Los aparatos de ascensión de materiales sólo podrán situarse en el interior de la construcción o solar o dentro de valla de precaución, salvo casos especiales y con autorización pertinente.

4. Los materiales se colocarán y prepararán dentro de la obra, y cuando no fuera posible, la colocación y preparación se hará en el punto o espacio que la Administración Municipal señale. En la vía pública solo podrán colocarse escombros y áridos mediante la utilización de contenedores adecuados. Estos contenedores se retirarán en periodos festivos.

Art. 28. Andamios.

1. Todos los andamios deberán montarse, instalarse y deshacerse a presencia y bajo la inspección del técnico director de las obras o de sus delegados responsables, quienes deberán tener en cuenta, bajo su responsabilidad, la protección de los obreros, viandantes y tránsito rodado en general.
2. Los andamios, tendrán una anchura mínima de 0'75 m. la parte exterior de los mismos deberá cubrirse en dirección vertical hasta la altura de 1 m., sin perjuicio de cumplir, además, las disposiciones aplicables en materia de Seguridad en el Trabajo de la Industria de la Construcción.

Art. 29. Grúas empleadas en la construcción.

1. Para garantizar la debida instalación y funcionamiento de las grúas utilizadas en la construcción, se requerirá la correspondiente licencia municipal, que se considerará incluida en la de obra si se especificasen en el proyecto los medios técnicos a utilizar en las mismas y se cumpliesen asimismo los extremos que se especifican en el número siguiente. En todo caso, en la solicitud de instalación de la grúa habrán de especificarse los siguientes extremos:
 - A. Plano de ubicación de la grúa, con las áreas de barrido de la pluma, firmado por el arquitecto autor del proyecto o el director de las obras.
 - B. Póliza de seguro con cobertura total de cualquier género de accidentes que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.
 - C. Certificación de buen funcionamiento y seguridad de la grúa, durante todo el transcurso y hasta la paralización de las obras o su desmontaje, expedida por técnico competente, de acuerdo con las disposiciones legales en vigor y visada por el Colegio oficial que corresponda.
 - D. Certificación de la casa instaladora, acreditativa del perfecto estado de montaje y funcionamiento de la grúa.

3. El carro del que cuelga el gancho de la grúa no rebasará, con carácter general, el área del solar de la obra. Si el área de funcionamiento del brazo rebasara el espacio acotado por la valla de las obras deberá hacerse constar en la petición de licencia, con todas las prevenciones que requiera el caso y con especial cuidado para evitar posibles contactos con líneas de conducción de electricidad; siendo en estos casos facultad discrecional de la Corporación el otorgamiento o denegación de la licencia para utilizar la grúa.
4. Los elementos que transporte la grúa serán colocados en forma que presenten la necesaria garantía de seguridad a juicio de la dirección facultativa de la obra.
5. Lo anterior se entiende sin perjuicio de cumplir exactamente lo dispuesto sobre grúas en la Ordenanza general y demás normas aplicables en materia de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

Art. 30. Construcción en zonas afectadas por el paso de líneas eléctricas y de teléfonos.

1. En las zonas afectadas por el paso de líneas de alta tensión se estará a lo dispuesto en la normativa específica sobre distancias y condiciones a que haya de sujetarse la edificación. A tal efecto, el Ayuntamiento podrá solicitar informe de la Delegación Provincial del Ministerio de Industria en relación con el paso de dichas líneas y superficie de terrenos a que afectan.

2. En especial, en los proyectos de urbanización y de alumbrado público o distribución de energía eléctrica y de teléfonos que se realicen en calles situadas en el suelo urbano y en el calificado como urbanizable, el tendido de cables será subterráneo, pudiendo realizarse de forma que su inspección por trozos o secciones sea fácil, disponiéndose a este efecto los registros adecuados y cuidando que las reparaciones y las nuevas acometidas reduzcan en lo posible la superficie del pavimento a levantar. Las instalaciones serán suficientes para suministrar el servicio necesario, sin que, por tanto, se admitan instalaciones nuevas o paralelas que supongan remoción del pavimento o acera hasta transcurridos dos años por lo menos. Excepcionalmente podrá autorizarse el tendido aéreo de cables, pero tendrá carácter provisional y en precario hasta que el Ayuntamiento estime que debe pasar a subterráneo, sin que sean a cargo de éste las obras de instalación en ningún caso.

3. En caso de urbanización promovida por iniciativa particular, además de las previsiones técnicas del proyecto, deberá justificarse que se dispone del contrato o compromiso firme de suministro, suscrito con empresa eléctrica, que garantice la potencia necesaria para cubrir la futura demanda de energía de los vecinos.

Art. 31. Protección contra incendios.

Los aislamientos contra incendios deberán soportar las pruebas de un fuego tipo, de acuerdo con lo establecido en la Norma Tecnológica de la Edificación sobre “Instalaciones de protección contra el fuego”, así como de conformidad con las Normas sobre prevención de incendios anejas a las presentes Ordenanzas municipales.

Art. 32. Antepechos, barandillas y escaleras.

1. Los antepechos, ventanas, barandillas de escalera, terrazas y demás elementos constructivos análogos, tendrán una altura mínima de un (1) metro

para las dos primeras plantas y 2 cm. más por cada planta en lo sucesivo, y sus vanos o huecos una dimensión igual o menor a doce (12) centímetros, excepto cuando lleven celosía metálica, cristal armado o cualquier otro material idóneo igualmente protector.

2. No se permitirán soluciones que dispongan elementos horizontales a menos de 75 cm. del piso, que puedan proporcionar apoyo o escala.

Art. 33. Normas constructivas de edificios y almacenes Industriales.

1. Todos los elementos de estructura y cubiertas de los edificios y almacenes industriales serán totalmente independientes de los edificios colindantes no destinados a la misma industria y serán construidos con materiales incombustibles. Los muros de separación de edificios contiguos serán, como mínimo, de ladrillo o material equivalente de un pie de espesor.

2. Los locales de uso industrial que puedan ser autorizados en edificios de viviendas, estarán separados de las habitaciones contiguas mediante paredes de ladrillo de medio pie de espesor o 15 cm. de hormigón en masa u otro material de igual poder aislante.

3. En los demás aspectos, relativos a la seguridad y comodidad, los edificios y actividades industriales se regirán por su legislación específica y por los artículos posteriores de esta Ordenanza, debiendo aplicárseles, por tanto, las medidas correctoras previstas en ella.

Sección 2ª. Conservación.

Art. 34. Obligación de los propietarios.

Los edificios y construcciones, en todos sus elementos, incluso las medianerías y paredes contiguas, aunque no sean visibles desde la vía pública, se conservarán en buen estado de seguridad y limpieza; por tanto, están obligados los propietarios de los mismos a mantenerlos y conservados en perfecto estado de solidez y ornato.

Art. 35. Ordenes de ejecución emanadas de la Autoridad.

1. A los fines de conservación de los edificios a que se refiere el artículo anterior, la Autoridad Municipal competente podrá dictar las órdenes de ejecución que sean precisas, de oficio o a instancia de cualquier interesado, de conformidad con la vigente legislación.

2. Cuando las obras de conservación ordenadas no fuesen realizadas por los interesados, y exista peligro para los moradores o vía pública, las efectuará el Ayuntamiento por vía de ejecución subsidiaria, a costa de los propietarios si las obras ordenadas se contuvieren en el deber de conservación que les corresponde.

Art. 36. Edificios conforme a ordenación y fuera de ella.

1. A los efectos de esta Sección, deberán distinguirse los casos en que el edificio sea o no conforme con la ordenación urbanística vigente. En los primeros pueden hacerse las obras que se estimen pertinentes siempre que, al realizarlas, no se reduzcan las condiciones de seguridad, higiene y ornato, y además se cumplan las normas mínimas que fijan estas Ordenanzas para los edificios nuevos. En los edificios y

construcciones fuera de ordenación no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen o modernización, sino sólo las pequeñas obras de reparación que exigiere la conservación, higiene y ornato del inmueble. A estos efectos, se considerarán obras de consolidación los apeos y recalces de cualquier género, y la construcción, refuerzo, reparación o sustitución de muros, muretes, o contrafuertes de cualquier clase, fábrica o material, adosados, apoyando o sustituyendo a las fábricas resistentes; pilares, columnas o de cualquier denominación, forma o material, incluso si dichos apoyos se ejecutan para reforzar o sustituir paredes de carga; entramados y estructuras resistentes de techos, cubiertas, sótanos, abovedados, arcos, vigas, cargaderos, tirantes o tornapuntas de cualquier material, y pieza de sillería.

2. Por pequeñas reparaciones se entenderá: sustitución parcial de forjados, cuando no sobrepasen del 10 por 100 de la superficie total edificada, y la de los elementos de cubierta siempre que no exceda del 10 por 100 de la superficie de ésta; evacuación de aguas; repaso de instalaciones; reparación de galerías; tabiques, sin cambio de distribución; reparación de cerramientos no resistentes revocos y obras de adecentamiento.

Sección 3ª. Edificios ruinosos.

Art. 37. Supuestos en que procede la declaración de ruina.

Se declarará por el Ayuntamiento el estado ruinoso de un edificio en los siguientes supuestos:

- A. Daño no reparable técnicamente por los medios normales.
- B. Coste de reparación superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas; y
- C. Circunstancias urbanísticas que aconsejaren la demolición del inmueble.

Art. 38. Expediente de declaración de ruina.

- 1. Este expediente podrá iniciarse:
 - A. A instancia del propietario, de los moradores o de cualquier titular de derechos o intereses legítimos.
 - B. A denuncia de cualquier ciudadano, excitando la acción de oficio por la Administración.
 - C. De oficio por la Administración Municipal. A este efecto, los técnicos municipales que, por razón de su cargo, tengan conocimiento de algún edificio que presente algún signo de peligrosidad en su totalidad o en alguno de sus elementos, ya para personas, ya para bienes públicos, están obligados a comunicarlo a la Alcaldía-Presidencia.
- 2. Iniciando el expediente de ruina por cualquiera de las formas reseñadas anteriormente, si se dedujera del mismo urgencia o posibilidad de peligro en la demora, la Alcaldía ordenará a los Servicios Técnicos Municipales que inspeccionen el inmueble de que se trate y emitan informe en el plazo de cuarenta y ocho horas, concretado a determinar si su estado o el de alguno de sus elementos representa peligro grave inmediato para las personas o los bienes públicos, así como las medidas de seguridad que, según el caso, proceda aplicar para evitar el peligro inmediato por

existir urgencia o peligro en la demora. Si este informe fuera positivo, en cuanto al peligro y urgencia, se seguirá el procedimiento sumado señalado en el artículo siguiente.

Art. 39. Procedimiento sumario.

A la vista del informe anterior, si existiere urgencia y peligro en la demora, el Alcalde-Presidente, bajo su responsabilidad y por razones de seguridad, dispondrá lo necesario, según las circunstancias de cada caso, dando cuenta al Ayuntamiento de cualquier medida distinta de la del desalojo de los ocupantes.

Art. 40. Procedimiento contradictorio ordinario.

1. Si se iniciara al amparo del apartado A del artº 38-1 en la instrucción se hará constar el emplazamiento del edificio, el nombre del propietario y el de los moradores ocupantes y se acompañará un informe técnico relativo al estado del edificio en cuanto a la situación de ruina del mismo. Si el expediente se iniciase de oficio, según los apartados B y C del propio artículo, en el Decreto de incoación se dispondrá la toma de datos, a que se refiere el inciso anterior.

2. Iniciado el expediente y como primera providencia, se decretará, en su caso, la diligencia previa del artículo 38-2 de estas Ordenanzas. Si el informe técnico municipal fuese negativo, en cuánto al peligro inmediato, el expediente se sustanciará de acuerdo con las normas que se detallan a continuación.

3. De la iniciación del expediente se dará cuenta, en todo caso, al propietario y ocupantes del edificio, así como a cualquier otra persona que pueda resultar afectada por la resolución del expediente si así se dedujese de la tramitación del mismo. Durante el plazo de 15 días los interesados podrán alegar las razones y presentar los documentos y dictámenes técnicos que estimen pertinentes; plazo que podrá prorrogarse, a petición de cualquier interesado, por 10 días más.

4. Concluido el periodo señalado en el apartado anterior se dará traslado del expediente a los Servicios Técnicos Municipales para que en plazo reglamentado emitan informe sobre los siguientes extremos:

- A. Si el edificio presenta daños no reparables técnicamente por medios normales.
- B. Si el coste de las reparaciones necesarias sería o no superior al cincuenta por ciento del valor actual del edificio o plantas afectadas, y si las obras de reparación, caso de ser posibles, pueden realizarse o no con la permanencia de todos o alguno de los moradores.
- C. Si en el mismo concurren circunstancias urbanísticas que aconsejaren la demolición del inmueble.
- D. Si procede la declaración de ruina inminente, y, en este supuesto, si existe peligro grave y próximo para todos o alguno de los ocupantes, que aconseje el desalojo Inmediato del edificio.
- E. Si el estado de del edificio ofrece peligro de derrumbamiento a la vía pública.
- F. Si procede efectuar apuntalamiento o apeos con carácter de urgencia.
- G. Si con posterioridad al informe inicial previsto en el artículo 38-2 ha sobrevenido peligro grave e inmediato para las personas o las cosas que aconseje adoptar las

medidas previstas en el artículo 39.

5. El expediente, una vez dictaminado por el Técnico Municipal, a propuesta de la Comisión de Ordenación Urbana o Rural, será resuelto por la Comisión Municipal Permanente y notificado en forma el acuerdo de ésta a todos los interesados.

Sección 4ª. Demoliciones y apeos.

Art. 41. Demolición de edificios ruinosos.

1. La demolición, total o parcial, de edificios ruinosos podrá ser declarada y acordada:
 - A. como medida excepcional y de urgencia en el procedimiento sumario previsto en el art. 39. Si el edificio que ha de ser objeto de demolición estuviese ocupado, se procederá a requerir formalmente a los moradores para que lo desalojen en el plazo que se les fije según las circunstancias del caso, bajo la advertencia de que, de no cumplir tal requerimiento, se procederá a desalojarlo por la vía de oficio, incluso, en caso necesario, poniéndolo en conocimiento del Excmo. Sr. Subdelegado del Gobierno; depositándose los bienes muebles no retirados voluntariamente en los Almacenes Municipales a disposición de sus dueños.

Como resolución definitiva recaída en el procedimiento contradictorio ordinario del art. 40. En este caso, se comunicará a los moradores la obligación de desalojarlo, aunque la ejecución de este desalojo, si no se cumple voluntariamente por los afectados, se hará a través del procedimiento judicial correspondiente que deberá instar el propietario de conformidad con lo previsto, en la vigente legislación; a no ser que sobreviniese peligro inmediato para las personas o bienes públicos, en cuyo caso podrá ordenarse el desalojo por la Autoridad Municipal.

2. En cualquier caso, una vez desalojado el edificio, el propietario procederá de modo inmediato a su demolición, bajo la dirección de Técnico competente y adoptando las necesarias precauciones de seguridad; y, en su defecto, lo hará la Administración Municipal a costa de la propiedad.

3. Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo en casos muy especiales, que necesitará autorización expresa.

Art. 42. Licencias para derribos.

1. Será necesaria licencia municipal para la ejecución de cualquier derribo, que necesariamente tendrá que ser dirigido por un técnico competente, cuya aceptación ha de constar, y adoptándose para su ejecución las necesarias medidas de seguridad, vigilancia y alumbrado suficiente, especialmente cuando afecten a la vía pública; siendo por tanto responsable de su cumplimiento el técnico director de las obras de demolición.
2. El Ayuntamiento, para evitar las molestias y peligrosidad al vecindario, podrá imponer un horario especial para la ejecución de esta clase de obras.
 2. Todo el frente del edificio donde se efectúen las obras de derribo, se cerrará con una valla precautoria, que cumplirá las condiciones señaladas en el artículo 26 de estas Ordenanzas, y los escombros no se arrojarán a la calle

desde lo alto, sino que al efecto se hará uso de aparatos de descenso que no produzcan polvo.

3. Cuando la edificación del solar resultante no haya de ser inmediata, el propietario vendrá obligado, en el plazo de 10 días, contados desde el derribo del techo de la planta baja, a solicitar las alineaciones que se correspondan para situar en ellas la correspondiente valla de cerramiento, sin que puedan utilizarse a este fin los muros de la planta baja.

Art. 43. Apeos y apuntalamientos.

1. Para la realización de apeos y apuntalamientos, habrá de solicitarse licencia por los propietarios, expresando en una Memoria firmada por técnico legalmente autorizado, la clase e apeos o apuntalamientos que van a efectuarse, con los planos que fueren necesarios.

2. Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apear la contigua, se solicitará licencia conforme al párrafo anterior. En caso de negativa del 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 hayan de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso foral 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.

3. En todo caso, cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado que pueda afectar a la propiedad colindante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo en forma fehaciente, a los colindantes de la finca, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

4. En caso de urgencia, el Director técnico de una obra podrá disponer los apeos y apuntalamientos que sean necesarios, dando cuenta inmediata a la Alcaldía de las medidas adoptadas, especialmente en lo que afecten a la vía pública, y sin perjuicio de que el propietario solicite la licencia en el plazo de 48 horas y abone los derechos o tasas que procedan.

5. En cualquier caso, para la colocación de apeos o apuntalamientos en la vía pública, deberán informar previamente en el expediente de licencia, además de los Servicios Técnicos Municipales, la Jefatura de la Policía municipal.

CAPITULO IV. CONDICIONES DE USO E HIGIENE.

Sección 1ª. Viviendas.

Art. 44. Composición y distribución.

La composición de las viviendas, número de piezas, distribución y dimensiones se regulará por la legislación específica en materia de habitabilidad de la vivienda.

Art. 45. Prohibición de viviendas interiores.

Queda totalmente prohibida la construcción de viviendas interiores, o en sótanos y en semisótanos. A estos efectos se entiende por vivienda interior aquella en que todas las dependencias ventilen o iluminan a los llamados patios interiores de luces o de manzanas cerrados.

1. Toda vivienda deberá tener, como mínimo, dos huecos a la fachada y ésta una longitud no inferior a 6 metros. Sólo podrán estimarse excepciones a esta exigencia aquellos supuestos del casco urbano en que existan, antes de la aprobación inicial de esta Ordenanza, fincas de longitud de fachada inferior.

Art. 46. Aislamientos.

1. En todo edificio o instalación de cualquier clase se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico y acústico, cumpliendo a este efecto las condiciones fijadas en la correspondiente norma tecnológica de la edificación aprobada por el Ministerio de la vivienda.
2. Los muros de cerramientos de fachadas y patios tendrá, como mínimo, un espesor de 25 cm.; y, en todo caso, la fábrica del paramento exterior tendrá un espesor mínimo de 12 cm., completando la diferencia con cámara de aire y tabique interior. Cualquier otra solución constructiva deberá proporcionar, como mínimo, condiciones de aislamiento equivalentes.
3. Las viviendas situadas en planta baja deberán separarse del terreno mediante la construcción de un forjado que lo aisle de éste, así como protegerse por medios técnicos adecuados de las humedades del subsuelo.

Art. 47. Iluminación y ventilación directas.

1. Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directas al exterior, bien a la vía pública o bien a espacios libres en bloques abiertos o patios con dimensiones adecuadas que permitan recibir esa iluminación y ventilación.
2. La superficie de los huecos de iluminación no será inferior a un metro cuando la superficie de la habitación no exceda de diez (10) metros cuadrados, ni de uno coma setenta y cinco (1'75) si excede de diez (10) metros cuadrados, y siempre como mínimo de un décimo de la superficie de aquélla.
3. La superficie real de ventilación podrá reducirse hasta un tercio de la de iluminación. Se admite conductos de ventilación por colector general o unitario y conductos independientes en cuartos de baño o aseos, locales de calefacción, de basuras y de acondicionamiento de aire, despensas y garajes.
4. En las fincas que presenten dificultades para la ventilación en cualquiera de las formas anteriores, podrá autorizarse el uso de sistemas de ventilación que cumplan las condiciones establecidas legalmente.

Art . 48. Portales.

1. El portal de acceso a edificios de vivienda colectiva tendrá, desde el hueco de entrada hasta la escalera principal o el ascensor, si lo hubiere, un ancho mínimo de dos metros. El hueco de entrada de portal no tendrá menos de 1'30 metros de luz. Deberá destacarse en fachada de los restantes huecos de la finca.
2. Queda prohibido el establecimiento de cualquier clase de comercio o industria en los portales de las fincas.

Art. 49. Escaleras.

1. En los edificios de vivienda colectiva, la anchura mínima de las escaleras será de un (1) metro. La altura máxima de tabicas será de diecinueve (19) centímetros, y la mínima para la huella será de veintisiete (27) centímetros sin contar el vuelo sobre la tabica; y el número máximo de peldaños o alturas en un solo tramo será de dieciséis (16). La altura mínima y demás condiciones de las barandillas será la que se determina en el artículo 32.
2. Las escaleras tendrán necesariamente iluminación y ventilación directas a la calle o patio, mediante tantos huecos como plantas tenga el edificio, con una superficie mínima, cada uno, de un (1) metro cuadrado; podrá exceptuarse la planta baja cuando ésta sea local comercial. Se admiten iluminación y ventilación cenital en edificios de hasta cuatro (4) plantas, siempre que el hueco central quede libre en toda su altura y se pueda inscribir un círculo de uno coma diez (1'10) metros de diámetro y que el lucernario se disponga sobre el hueco central y tenga como mínimo dos tercios de la superficie de la caja de escalera.
3. Se admitirán las escaleras sin luz ni ventilación natural directa, siempre que cumplan las siguientes condiciones: a) No podrán comunicarse directamente con locales comerciales, sótanos ni semisótanos, debiendo existir un vestíbulo intermedio con puertas incombustibles; b) deberán tener ventilación en cada planta por chimenea u otro cualquiera de los sistemas aprobados por el Ayuntamiento; c) estarán construidas con materiales resistentes al fuego; d) el ancho de cada tramo será superior a uno coma treinta (1'30) metros en edificio de más de cinco plantas. En los de menor altura el ancho será como mínimo de uno coma diez (1'10) metros; c) la huella y contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera prohibiéndose los peldaños compensados y no pudiendo sobrepasar la contrahuella de diecisiete coma cincuenta (17'50) centímetros, ni la huella ser inferior a veintiocho coma cincuenta (28'50) centímetros; f) La escalera tendrá un ojo de anchura mínima de treinta (30) centímetros; y g) será obligatoria la instalación de al menos, un aparato elevador cuando la altura del pavimento del último piso sobre la rasante de la acera en el portal del edificio sea superior a ocho (8) metros.

Art. 50. Conductos de humo y chimeneas de ventilación.

1. Se prohíbe lanzar los humos al exterior por las fachadas y patios de todo género, si no son llevados por conductos apropiados - que no podrán alojarse en las paredes medianeras, de las que deberán separarse mediante material refractario que lo aisle convenientemente - hasta una altura de dos (2)

metros por encima de la última cubierta del edificio, y si ésta distara menos de dos (2) metros de otra construcción habitable, propia o ajena, dicha elevación deberá contarse sobre la cubierta de esta última construcción.

2. Las chimeneas tendrán una superficie mínima de un (1) metro cuadrado, siendo su lado mínimo de setenta (70) centímetros. Sus características deberán permitir un fácil acceso y una perfecta limpieza.

3. En todo caso, los conductos de humos y chimeneas estarán provistos de sistema de depuración de filtrado de humos, que evitarán la salida de partículas sólidas.

4. Lo anterior ha de entenderse sin perjuicio de lo previsto en las medidas correctoras de las actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas y - peligrosas y las demás normas aplicables.

Art. 51. Agua potable.

1. Toda vivienda deberá estar dotada de agua suficiente para los usos domésticos de sus habitantes, a razón de 150 litros por habitante/día.

2. Será obligatoria la acometida de agua y su uso cuando exista un abastecimiento público cuya red de distribución se halle a una distancia del inmueble que no exceda de cien (100) metros.

3. La instalación del servicio, acometida, contadores, etc. se regirá por el vigente Reglamento del Servicio Municipal de Abastecimiento domiciliario de Agua Potable.

Art. 52. Desagüe obligatorio

1. Aguas pluviales. Se prohíbe la instalación de canales y canalones que viertan al exterior, salvo en edificios que el Ayuntamiento especialmente exceptúe. La vertiente de las aguas pluviales deberá dirigirse al interior del edificio o conducirse mediante tubos adosados a la pared de la fachada, que irán encajados hasta la altura de 4 m. al menos, y que desemboquen al alcantarillado por debajo de la acera.

2. Aguas sucias. En todo caso, será obligación del propietario o interesado efectuar las obras precisas para dar salida a las aguas residuales a la cloaca pública, siempre que ésta se halle a distancia no superior a cien (100) metros del punto más próximo del edificio.

3. Las redes de desagües de aguas residuales y las bajantes de aguas pluviales serán impermeables, vertiendo a la alcantarilla por el conducto principal. Cuando el desagüe no vierta directamente al colector municipal, sino a algún cauce natural deberá preverse el correspondiente sistema de depuración y será necesario justificar la correspondiente concesión del Ministerio de Obras Públicas y acompañar asimismo el proyecto ajustado a las condiciones de vertido que imponga este Departamento.

4. Será obligatorio instalar, en actividades aisladas o viviendas familiares aisladas no conectadas a redes de saneamiento, para los nuevos usos, sistemas de oxidación total. Se prohíbe el empleo de sistemas individuales de eliminación como son los pozos ciegos e incluso las fosas sépticas. Se prohíbe el vertido de las aguas residuales sobre el terreno o en las ramblas y barrancos adyacentes.

Art. 53. Ascensores y demás aparatos elevadores.

1. En los edificios cuyo suelo del último piso se halle a diez coma setenta y cinco (10'75) metros o más sobre la cota de la acera en el eje del portal de entrada, será obligatorio instalar ascensor.
2. El número y condiciones de aparatos en función de las características del edificio serán las fijadas en la correspondiente Norma Tecnológica de la Edificación aprobada por el Ministerio de la Vivienda.

Art. 54. Calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas de televisión, etc.

1. Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustibles, tanques nodrizas, contadores, etc., deberán cumplir con las condiciones vigentes y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.
2. La antena colectiva de televisión es de obligatoria instalación en inmuebles de más de diez (10) viviendas o en número de plantas superior a cuatro (4), conforme a lo que determina la Ley Estatal y demás normas aplicables en la materia.
3. Cuando afecten a la fachada del edificio los aparatos de acondicionamiento de aire autónomos se instalarán, como mínimo, en la parte inferior del techo de la planta baja, con evacuación directa del agua de condensación a la red de saneamiento del inmueble, armonizándose en todo caso su aspecto exterior con el conjunto de la fachada.

Art. 55. Cuartos de basura.

1. Cada edificio debe disponer como mínimo de un almacén de contenedores de edificio para las fracciones de residuos que tengan recogida puerta a puerta, y, para las fracciones que tengan recogida centralizada con contenedores de calle de superficie, debe disponer de un espacio de reserva en el que pueda construirse un almacén de contenedores cuando alguna de estas fracciones pase a tener recogida puerta a puerta.
2. En el caso de viviendas aisladas o agrupadas horizontalmente, el almacén de contenedores de edificio y el espacio de reserva pueden disponerse de tal forma que sirvan a varias viviendas.
3. El recorrido entre el almacén y el punto de recogida exterior debe tener una anchura mínima de 1,20 m aunque se admiten estrechamientos de 1m, y si existen puertas de apertura manual éstas deben abrirse en sentido de salida, pendiente del 12% y no deben tener escalones.
4. La superficie útil se calcula con la fórmula:

$$S = 0,8 \times P \times \sum(Tf \times Gf \times Cf \times Mf)$$

S: superficie útil.

P: nº total de ocupantes es la suma de dormitorios sencillos y el doble del nº total de dormitorios dobles.

Tf: periodo de recogida en días.

Gf: Volumen generado de persona/día en dm³/persona x día.

Cf: factor de contenedor, según tabla 2.1 descrita en el HS 2 de salubridad del CTE.

Mf: un factor de mayoración que se utiliza para tener en cuenta que todos los ocupantes del edificio separan los residuos y que es igual a 4 para fracción varios y a 1 para las demás fracciones.

Con independencia de lo anteriormente expuesto, la superficie útil del almacén debe ser como mínimo 3 m².

5. Superficie del espacio de reserva se calcula mediante la fórmula:

$$Sr = P \times \sum Ff$$

Siendo

Sr: la superficie de reserva (m²);

P: El número estimado de ocupantes habituales del edificio que equivale a la suma total de dormitorios sencillos y el doble de número total de dormitorios dobles.

Ff: El factor de fracción (m²/persona), que se obtiene de la tabla 2.2 descrita en el HS 2 de salubridad del CTE.

Con independencia de lo anteriormente expuesto, la superficie útil de reserva debe ser como mínimo 3,5 m².

6. Otras características:

- Su emplazamiento y diseño deben ser tales que la temperatura interior no supere 30° C.
- El revestimiento de las paredes y el suelo debe ser impermeable y fácil de limpiar; Los encuentros entre las paredes y el suelo deben ser redondeados.
- Debe contar al menos con una toma de agua dotada de válvula de cierre y un sumidero sifónico antimúridos en el suelo.
- Debe disponer de una iluminación artificial que proporcione 100 lux como mínimo A una altura respecto del suelo de 1 m y de una base de enchufe fija 16ª 2p+T según UNE 20.315:1994.
- Satisfará las condiciones de protección contra incendios que se establecen para los almacenes de residuos en el apartado 2 de la Sección SI-1 del DB-SI Seguridad en el caso de incendio.
- En el caso de traslado de residuos por bajante:
 - Si se dispone una tolva intermedia para almacenar los residuos hasta su paso a Los contenedores, ésta debe ir provista de una compuerta para su vaciado y limpieza, así como de un punto de luz que proporcione 1.000 lúmenes situado en su interior sobre la compuerta, y cuyo interruptor esté situado fuera de la tolva.
 - El suelo debe ser flotante y debe tener una frecuencia de resonancia de 50 Hz como máximo calculada según el método descrito en el DB HR Protección frente al ruido.

Art. 56. Casilleros y apartados para la entrega de correspondencia.

1. Será obligatorio la colocación de casilleros y apartados para la entrega de correspondencia a domicilio, en los edificios de nueva construcción que tengan dos o más plantas.

2. Sección 2ª. Comercios

Art. 57. Definición.

1. Es el uso que corresponde a locales de servicio público destinados a la compra-venta al por menor o permuta de mercancías, comprendidas en las siguientes agrupaciones, relacionadas de acuerdo con la Clasificación Nacional de Actividades Económicas:
 - Alimentación.
 - Vestido, calzado y tocado.
 - Mobiliario, artículos viaje y guarnicionería.
 - Droguería, perfumería, limpieza, productos químicos y farmacéuticos y combustibles.
 - Maquinaria, productos metálicos y material de saneamiento.
 - Papel y artes gráficas, material de oficinas, Loterías.
 - Aparatos e instrumentos sanitarios, científicos, música.
 - Varios (de regalo, efectos navales, etc.).
2. También se considera uso comercial a la actividad mixta con industria calificada como no peligrosa, incómoda o insalubre, en la que predomine la parte comercial.

Art. 58. Condiciones mínimas.

1. Ubicación: No podrán establecerse comercios en sótanos o semisótanos, autorizándose solamente éstos como dependencias auxiliares de los establecimientos en planta baja: En plantas altas podrán instalarse cuando sus accesos se hagan por escaleras con uno coma cincuenta (1'50) metros de ancho mínimo y peldañado suficiente, independiente de los accesos a las viviendas del edificio.

2. Ventilación v aislamiento: Los locales de comercio deberán estar dotados de ventilación natural, por medio de huecos a fachadas de superficie no inferior, en metros cuadrados, a 1/50 del volumen de la totalidad de los locales usados por el público y los que exijan permanencia de personas, de dependencia o guardería del comercio.

De no reunirse las anteriores condiciones, será necesaria iluminación y ventilación artificial con aire acondicionado, previa presentación del correspondiente proyecto de la instalación, que deberá garantizar la necesaria renovación del volumen total de aire del local, cuya ejecución, en caso de ser aprobado, será inspeccionada en el momento de solicitar la apertura. Los locales en planta baja se impermeabilizarán contra las humedades del subsuelo.

3. Superficie mínima de la zona destinada al público:

La zona destinada al público tendrá una superficie mínima de seis (6) metros cuadrados, y no podrá servir de paso ni tener comunicación con ninguna vivienda, a no ser la del titular.

Sección 3ª. Oficinas.

Art. 59. Definición

Se incluyen en este uso los edificios o locales en los que se desarrollen actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; los de actividades bancarias;

los que con carácter análogo pertenecen a empresas privadas; y los que se destinan a alojar despachos profesionales de cualquier clase.

Art. 60. Condiciones mínimas.

1. Los locales destinados a oficinas deberán reunir, como mínimo, las condiciones siguientes:
 - A. Tendrán una superficie mínima, en planta, de seis (6) metros cuadrados, y arrojarán una cubicación igual o superior a quince (15) metros cúbicos.
 - B. No podrán establecerse en sótanos o semisótanos.
 - C. Dispondrán de un cuarto de aseo, de superficie mínima de uno coma veinte (1'20) metros cuadrados, que comprenderá, al menos, un lavabo y un inodoro, con ventilación por ventana o conducto de ventilación.
 - D. Deberán tener ventilación en las mismas condiciones exigidas para los locales comerciales en el art. 58, n° 2.
2. En caso de establecerse en plantas altas de un edificio de vivienda colectiva, oficinas que ocupen más de cincuenta (50) por ciento de la superficie de la planta, deberán independizarse sus accesos de los de las viviendas.

Sección 4ª. Industria.

Art. 61. Definición.

1. A efectos de estas Ordenanzas, se define como Uso Industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución.

2. Se incluyen también en este uso de industria los almacenes, comprendiendo como tales los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, con exclusivo suministro a mayoristas instaladores, fabricantes y distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. En estos locales se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen, en parte, los productos almacenados. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios y oficinas.

Art. 62. Condiciones de edificación.

1. Los locales destinados a industrias en los que se sitúen puestos de trabajo deberán reunir, como mínimo, las condiciones siguientes:
 - 1ª) Tendrán una superficie mínima por cada puesto de trabajo de diez (10) metros cuadrados y un volumen de veinticinco (25) metros cúbicos.
 - 2ª) La anchura mínima de pasillos y accesos será de un (1) metro.
 - 3ª) Todas las habitaciones tendrán iluminación y ventilación directa del exterior, permitiéndose para los aseos conductos de ventilación. La superficie de iluminación será, como mínimo, de un décimo de la del local correspondiente; pudiendo reducirse la de ventilación a la mitad de la iluminación como mínimo. Podrán autorizarse condiciones de ventilación e iluminación artificial conforme a lo que previene el artículo 58, n° 2.

- 4ª) Se instalarán aseos dobles si existe personal de ambos sexos.
- 5ª) Los locales situados en planta baja, se impermeabilizarán contra las humedades del subsuelo.
2. En esta materia se exigirá asimismo lo previsto en la legislación especial sobre actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, sin perjuicio de la competencia de la Administración del Estado en esta materia y en la Ordenanza General sobre Higiene y Seguridad en el Trabajo.

Art. 63. Uso industrial, clasificación.

1. A los efectos de clasificar las instalaciones y establecimiento dedicados a industrias y almacenes con arreglo a las incomodidades, a las alteraciones en las condiciones de salubridad e higiene y a los desequilibrios que producen sobre el medio ambiente, se establecen las cuatro categorías siguientes:
- 1ª categoría: industrias y almacenes no molestos para la vivienda.
- 2ª categoría: Industrias y almacenes incómodos admitidos contiguamente a la vivienda.
- 3ª categoría: Industrias y almacenes incompatibles con la vivienda en un mismo edificio.
- 4ª categoría: Industrias y almacenes de obligada instalación en zonas industriales específicas.

En esta Ordenanza y a todos los efectos, el desarrollo de actividades en industrias y almacenes se denominan genéricamente “uso industrial”, y el control de este uso se realiza para no dañar los intereses públicos o privados y para no crear peligros, molestias o incomodidades a las personas ni daños a éstas o a los bienes.

2. Para estas categorías, que son grados de tolerancia, se fijan estrictos límites físicos de tamaño de parcela, de intensidad de empleo y de diferentes grados de molestia que causa a la residencia y al medio ambiente, por razón de ruido, vibraciones, polvo, emanaciones nocivas, olores, vapores, aguas residuales, peligro de explosiones, incendios, contagio o radiación, que obligan a situaciones urbanas particulares para cada categoría, según el tipo de ordenación. Estos grados de molestia se miden por las condiciones de funcionamiento de cada establecimiento y además son función del tipo de producto que se manipula, elabora o almacena.

Art. 64. Límites físicos de tamaño y de intensidad de empleo según categorías.

1. Se regulan los límites máximos, según categoría, de tamaño y de la intensidad del empleo, medido el primero por la superficie total de techo y la segunda por el número total de empleos. En las zonas de Industriales se regula además el tamaño mínimo de parcela, e igualmente se mantiene tal regulación en los planeamientos vigentes que se respeten. Los valores que se establecen son los siguientes:

Categoría	Superficie de techo hasta	nº máximo de empleo hasta
1ª Categoría	400 m2	20
2ª Categoría	1.200 m2	80
3ª Categoría	Sin limitación	Sin limitación
4ª Categoría	Sin limitación	Sin limitación

Las industrias con licencia otorgada antes de la aprobación inicial del Plan General podrán ampliarse hasta el límite que no sobrepase en más del veinte por ciento (20 %) en 1º categoría o del diez por ciento (10 %) en 2ª categoría, la superficie de techo indicada en la tabla anterior, ni en un veinte por ciento (20 %) el número máximo de empleos de la misma tabla para ambas categorías.

Art. 65. Situación de los locales Industriales según tipo de ordenación.

1. Los locales para “uso industrial” de primera categoría podrán situarse en edificios destinados a vivienda siempre que se ubiquen en planta baja, planta primera, interiores de manzana o edificios anexos. Con carácter excepcional, si bien con menos de 12 empleos y una superficie de techo menor de cien metros cuadrados (100 m2), incluso podrán instalarse en planta piso, siempre que se garantice la ausencia de molestias y peligros. Los de segunda categoría se situarán en naves o edificios exclusivos e independientes, sin viviendas en pisos superiores, y podrán ocupar el espacio interior de manzana cuando resulte edificable. Los de tercera categoría se situarán en zonas industriales calificadas por este Plan o en sectores específicos delimitados en los Planes Parciales, cuando lo permitan estas Normas. Los de cuarta categoría se situarán exclusivamente en zonas industriales.

2. Cuando las industrias de segunda categoría se situaren en interiores de manzana se exigirá para otorgar las licencias de edificación o uso y, en todo caso, para su funcionamiento, que las chimeneas, vehículos, maquinaria y demás instalaciones o actividades que puedan producir humos, polvo o ruidos, se doten inexcusablemente de los elementos correctores necesarios para evitar molestias al vecindario.

3. En las edificaciones, los locales industriales, además del cumplimiento de las condiciones de edificación, deberán instalarse de forma que permitan prevenir los siniestros, combatirlos y evitar su propagación; las actividades peligrosas, en cualquier caso, deberán respetar también las normas específicas de aplicación general dictadas por el Organismo competente en atención a la actividad que realicen o del producto que elaboren y, en especial, el Reglamento de 30 de Noviembre de 1.961 y normas complementarias.

Art. 66. Limitación de grados de molestia, nocividad, insalubridad y peligro, según el tipo de actividad.

1. La definición del grado de molestia, nocividad, insalubridad y peligrosidad y la determinación de sus efectos se efectuará conforme al Decreto 2414/1.961 de 30 de Noviembre, sobre actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas y disposiciones concordantes y complementarias.

2. En los establecimientos de primera categoría por cada actividad diferente que se lleve a cabo, no se sobrepasará, por toda clase de efectos, los índices 0, 1 y 2 que determina el Anexo del Decreto 2414 y la Instrucción que lo desarrolla y en el Anexo que se incorpora a esta Ordenanza, sin perjuicio de las adaptaciones que vayan produciéndose derivadas de la nueva legislación en la materia, producidas por las exigencias técnicas del cambio tecnológico o del progreso social; cuando la intensidad 3 se alcance por razón de la insalubridad de las aguas -residuales podrá admitirse su inclusión en esta categoría, siempre que previamente se corrijan las causas que obligaron a tal índice. En los establecimientos de segunda categoría, por cada actividad

diferente que se lleve a cabo, no se sobrepasará, por toda clase de efectos, la intensidad 3. En los establecimientos de tercera categoría no superarán el índice 4, por toda clase de efectos. En los establecimientos de cuarta categoría no podrán superar el índice 4, más que para dos clases de efectos. No obstante, en ninguna categoría se podrán vulnerar los límites a las condiciones de funcionamiento reguladas en el artículo siguiente.

3. Las anteriores categorías no rigen para las instalaciones al servicio de las viviendas, como ascensores, montacargas, puertas automáticas, instalaciones de calefacción, acondicionamiento y climatización, generadores de electricidad, etc., que vendrán reguladas por las disposiciones especiales del Ministerio de Industria u otras que les sean aplicables.

Art. 67. Límites a las condiciones de funcionamiento de los establecimientos según sus efectos.

1. El suelo urbano no podrá utilizarse ni ocuparse (ni su suelo ni sus edificios) para usos industriales que produzcan alguno de los siguientes efectos: ruido, vibración, olores, polvo, humo, suciedad u otra forma de contaminación, perturbaciones de carácter eléctrico o de todo otro tipo, peligros especiales de fuego, peligro de explosión o, en general, cualquier tipo de molestia, nocividad, insalubridad o peligro en grado tal que afecten negativamente al medio ambiente, a los demás sectores urbanos, a los predios limítrofes o que impidan la localización de uno cualquiera de los demás usos permitidos por esta Ordenanza. A tal fin, los establecimientos deberán evitar o limitar tales efectos por debajo de los límites máximos de funcionamiento que, para cada tipo de efecto, se establecen a continuación. Los lugares de observación en los que se determinarán las condiciones de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes:

A. En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquier otra forma de contaminación y perturbaciones eléctricas o radioactivas; en el punto o puntos en donde se puedan originar en el caso de peligro especial de incendio y de peligro de explosión.

B. En los límites exteriores de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.

2. Límites para cada tipo de efectos:

A. Fuego v explosión. Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyen “inflamables” y “materias explosivas”, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre. La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir además las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales o locales, en la esfera de sus respectivas competencias. En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos a edificios destinados a vivienda. Estas actividades por consiguiente, se clasificarán siempre de categoría 3ª.

B. Radioactividad v perturbaciones eléctricas. No se permitirá ninguna actividad que emita peligrosas radiaciones o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de

cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación. Deberán cumplir también las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

C. Ruidos. La intensidad del sonido procedente de todo uso o equipo (a excepción de los equipos provisionales de transporte o de trabajos de construcción) no podrá exceder de los valores que, por octavas correspondientes a las diferentes frecuencias, se incluyen en la Tabla 1 siguiente, una vez corregidos los valores observados conforme a las condiciones de localización o del carácter del ruido, precisadas en la Tabla 2 siguiente:

TABLA 1

Frecuencia Bandas de octava estándar (en ciclos por segundo)	Intensidad de sonido (en decibelios)
20-75	65
75-150	55
150-300	50
360-600	45
600-1200	40
1200-2400	40
Superior a 2400	35

TABLA 2

<u>Localización de la operación o carácter del ruido</u>	<u>Corrección en decibelios.</u>	
1. Operación que se realiza durante el día	+ 5	
2. Fuente de ruido que opera menos de a) 20% por cualquier período de 1 h, y b) 5% por cualquier periodo de 1 h.	+ 5	(20%)
	+ 10	(5%)
3. Ruidos provocados por impulsos (martilleo, etc.)	- 5	
4. Ruido de carácter periódico	- 5	
5. Parcela o solar industrial que se halle en zona industrial, alejado más de 100 m. de cualquier zona residencial o rústica, prevista en el Plan General	+ 10	

Si el ruido no es agudo ni continuo, y no se emite entre las diez de la noche y las ocho de la mañana, se aplicará una o más de las correcciones contenidas en la tabla 2, a los diferentes niveles de banda de cada octava de la Tabla 1.

D. Vibración. No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos, en los lugares de medida especificados en el párrafo 1 de esta Norma; para su corrección, se exigirá instalar bancadas independientes de la estructura del edificio y del suelo del focal para todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos anti vibratorios. La vibración V se medirá en país por la siguiente fórmula: $10 \log_{10} 3200 A^2 N^2$, en la que "A" es la amplitud en cm. y "N" la frecuencia en hertzios. La vibración no podrá superar los 25 Pals en las industrias de categoría 3ª, 15 Pals en las de categoría 2ª, y 5 Pals en las de categoría 1ª.

E. Deslumbramientos. Desde los puntos de medida especificados en el párrafo 1 de esta

Norma, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.

F. Humos. A partir, de la chimenea u otro conducto, de evacuación no se permitirá ninguna emisión de humo gris, visible, de sombra igual o más oscura a la intensidad 2 de la escala de Micro-Ringlemann, excepto para el humo gris visible a intensidad de sombra igual a 3 de dicha escala, emitido sólo durante cuatro minutos (4 min.) en todo periodo de treinta minutos (30 min.). Las actividades calificadas como “insalubres” en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo o de depuración de los vapores o gases (en seco, en húmedo o por procedimiento eléctrico). Asimismo en el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerados de concentración de gases, vapores, humos, polvo y neblinas en el aire que se definen en el Anexo del Reglamento aprobado. En ningún caso, los humos, y gases evacuados al exterior podrán contener más de 1'50 gramos de polvo por metro cúbico, medido a cero grados y a 760 mm. de

presión de mercurio y, sea cual fuere la importancia de la instalación, la cantidad total de polvo emitido no podrá sobrepasar la de 40 kg/hora.

G. Olores. No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan malos olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en cualquier punto de la línea separatriz de la propiedad limítrofe con aquella desde la que se emiten dichos olores.

H. Otras formas de contaminación. No se permitirá ningún tipo de emisiones de cenizas, polvos, humos, vapores, gases ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar daño a la salud de las personas, de los animales o de las plantas y a cualquier clase de propiedad, o que causen suciedad.

Sección 5ª. Garajes y aparcamientos.

Art. 68. Definición.

Se denomina ‘garaje-aparcamiento’ a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición los Servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches, y en general aquellos lugares en que puedan estar almacenados más de 3 vehículos al mismo tiempo.

Art. 69. Situación y categoría.

1. Las situaciones pueden ser:

- A. Comprendidos o adosados a vivienda unifamiliar.
- B. Anejos pero independientes de vivienda unifamiliar.
- C. En bajos o sótanos de viviendas colectivas.
- D. En parcelas interiores de manzana y parte de planta baja.
- E. En zona de vivienda colectiva en edificios independientes.
- F. En manzanas completas, o edificios y construcciones exclusivos.
- G. En zonas industriales o de almacenes.

2. La categoría puede ser por su naturaleza o por su estado de compatibilidad con el resto de los edificios:

- A. En viviendas unifamiliares.

B. En viviendas colectivas.

C. En edificios exclusivos.

3. En el proyecto se deberá incluir plano correspondiente, indicando las plazas de garaje, dibujados, rampas de acceso, situación de puntos de luz, tomas de fuerza y alumbrado, situación de los extintores, bocas hidrantes, etc., así como situación de los patios y conductos de ventilación.

Art. 70. Accesos.

1. Los accesos, en todos los casos, estarán condicionados por los Servicios Técnicos Municipales al efecto de no producir perturbaciones en el tráfico de la vía pública, pudiendo llegar a denegarse incluso, cuando aquellas sean manifiestas e importantes.

2. Se someterán a las siguientes exigencias:

A. Los garajes y aparcamientos de menos de seiscientos (600) metros cuadrados no necesitarán disposiciones especiales para el acceso, pudiendo utilizar el portal de acceso al inmueble cuando sea para uso exclusivo de los usuarios del mismo, en cuyo caso el portal tendrá la anchura mínima que se fija en el apartado F; la puerta de comunicación con el portal estará retranqueada como mínimo un (1) metro con respecto a la salida al mismo de la caja de escalera y a una distancia mínima de la línea de fachada de cinco (5) metros.

B. Los garajes y aparcamientos hasta de dos mil (2.000) metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso de doble dirección, es decir, en el que la entrada y salida se efectúa por el mismo carril. El ancho de éste no será inferior a 3,00 m. en ningún punto, cumpliendo el ancho de la entrada o zaguán lo indicado en el apartado F.

C. Los garajes de hasta seis mil (6.000) metros cuadrados la entrada y salida deberán ser independientes. Los de más de 6.000 m². deberán tener acceso a dos calles y la entrada y salida deberán ser independientes.

En todos los casos los anchos, tanto de la entrada como de la salida, no serán inferiores a 3,00 m. en ningún punto.

D. Todos los garajes dispondrán de un zaguán con un fondo mínimo a partir de la línea de fachada de cuatro (4) metros. la rasante del zaguán será horizontal, y en el mismo, así como en la totalidad de los accesos, está prohibido el estacionamiento de vehículos, debiendo quedar totalmente libre de cualquier obstáculo a fin de no entorpecer el paso de los coches.

E. Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del dieciséis (16) por ciento y las rampas con vuelta o giro el doce (12) por ciento, medidas en el eje, siendo como mínimo el radio de curvatura, medido en el eje, de seis (6) metros.

No obstante, se permitirá el funcionamiento y el acceso a los sótano-garaje de los edificios levantados antes del 31 de julio del presente año (1997), cuyas rampas de acceso no cumplan los porcentajes de pendiente antes regulados, siempre que se justifiquen razones técnicas de configuración, características o dimensiones del sótano, suficientes que impidan la adaptación y cumplimiento de los expresados porcentajes de pendientes de la rampa.

F. Los garajes y aparcamientos de menos de 600 m², situados en calle de menos de 10 m. de ancho entre fachadas deberán tener un ancho de entrada o zaguán como sigue:

<u>Ancho de la calle</u>	<u>Ancho de la entrada</u>
--------------------------	----------------------------

de 7,00 a 10,00 m.	4,00 m.
--------------------	---------

Menos de 7,00 m.	4,50 m
------------------	--------

Los garajes y aparcamientos de más de seiscientos (600) m. cuadrados deberán tener un acceso cuyo ancho mínimo será el siguiente:

<u>Ancho de la calle</u>	<u>Ancho mínimo de la entrada</u>
--------------------------	-----------------------------------

Menos de 10 metros	5 metros
--------------------	----------

Entre 10 y 15 m.	4 metros
------------------	----------

Más de 15 metros	3 metros
------------------	----------

G. Las puestas de acceso a los garajes deben tener las dimensiones mínimas siguientes:

Turismo v furgoneta

Con entrada y salida independientes	2,50 metros
-------------------------------------	-------------

Con entrada y salida única.	2,30 metros
-----------------------------	-------------

Altura libre.	2,30 metros
---------------	-------------

Autobuses v camiones

Con entrada y salida independientes.	3,00 metros
--------------------------------------	-------------

Con entrada y salida única.	6,00 metros
-----------------------------	-------------

Altura libre.	4,50 metros
---------------	-------------

Cuando se trate de vehículos de características especiales, estas dimensiones se ajustarán al caso en cuestión.

Art. 71. Condiciones de volumen.

1. Altura: en garajes-aparcamientos se admite una altura libre mínima de dos coma treinta (2'30) metros en cualquier punto.

2. Número de vehículos autorizados: El número de coches a alojar en cada garaje no podrá exceder del correspondiente a veinte (20) metros cuadrados por coche, debiendo estar señalados en el pavimento los emplazamientos de los vehículos, así como los pasillos de acceso a los mismos.

Los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de la licencia deberán comprender un plano en que esté dibujada esta señalización.

Art. 72. Normas constructivas.

1. Todos los elementos constructivos deberán ser altamente resistentes al fuego en garajes y aparcamientos de categoría segunda y tercera. En estas mismas categorías los muros que los aislen de locales de otros usos habrán de tener medio (1/2) pie de espesor, como mínimo, de fábrica de ladrillo y hormigón de quince (15) centímetros o entre calles de dos coma cincuenta (2'50) metros de ancho, como mínimo. Los garajes o aparcamientos de más de mil (1.000) metros cuadrados cumplirán además las siguientes

prescripciones:

- A. Muros medianeros altamente resistentes al fuego y sin huecos a patios de las casas contiguas, ni comunicación con inmuebles vecinos. En su defecto, deberán estar señalados por un espacio libre de cinco (5) metros de anchura accesible al servicio de incendios.
- B. Los pisos estarán separados por elementos resistentes al fuego.
- C. El proyecto correspondiente de estos locales deberá ser informado favorablemente por el Servicio Municipal de Incendios.
- D. El piso será antideslizante, con pendiente mínima del uno por ciento (1%) hacia los desagües, que se proyectarán en número suficiente con este objeto.
- E. No deberán producirse molestias a las edificaciones vecinas (ruidos, vibraciones, vapores o gases, humedades, etc.).
- F. El vertido de aguas residuales se hará a través de separadores de gasolina y aceites, con proyecto aprobado con anterioridad.

2. Ventilación: La ventilación se hará con suficiente amplitud para impedir la acumulación de gases y vapores nocivos en proporción capaz para producir accidentes, por medio de patios o chimeneas exclusivos. Si se utiliza ventilación forzada, la salida de aire se hará de forma que no cause molestias al vecindario y a mayor altura que los edificios colindantes.

3. Prevención de incendios:

A. Se instalará como mínimo, un aparato extintor de doce (12) decímetros cúbicos por cada cien (100) metros cuadrados de superficie o fracción.

B. Si el garaje estuviese desarrollado en varias plantas se instalarán al menos dos extintores por cada una de ellas.

C. En los garajes en sótanos podrá exigirse por el Ayuntamiento instalaciones especiales de protección y aviso.

D. En garajes de más de quinientos (500) metros cuadrados o fracción se dispondrá como mínimo de una toma de agua a presión con manga sobre devanadera con record de enchufe rápido y lanza.

E. Se dispondrán hidrantes a partir de mil (1.000) metros cuadrados de superficie por planta, situados en vía pública junto al del garaje, y serán aptos para su uso por el Servicio de Bomberos.

F. Las cajas de los ascensores y escaleras en comunicación con los garajes estarán dotados de pueras estancas de cierre automático o semiautomático y tendrán vestíbulos previos.

G. Se evitará que la entrada a las instalaciones de calefacción sea a través del garaje. Cuando esto no fuera posible se dispondrá de un vestíbulo intermedio con puertas estancas. De cualquier forma, cumplirán con las normas vigentes del Ministerio de Industria para este tipo de instalaciones debiendo presentar en el Ayuntamiento el permiso de la Delegación de Industria.

H. En lo demás, regirán las condiciones fijadas en el Anexo de estas Ordenanzas sobre prevención de incendios.

Art. 73. Establecimientos anejos.

1. Estaciones de engrase y lavado. Se permite estas instalaciones como anejas a garajes o aparcamientos, siempre que cumplan en cuanto a la superficie ocupada y potencia instalada, con limitaciones que fijan las Ordenanzas de zona en que esté situado el garaje o aparcamiento, así

como a lo dispuesto en estas Ordenanzas.

2. Talleres de reparación. como anejos a los garajes y aparcamientos se autorizarán talleres de reparaciones de automóviles con las limitaciones que señalan las Ordenanzas generales y de zona. Deberán estar aislados del garaje por muros resistentes al fuego y con puertas protegidas. Tendrán una salida directa de socorro, cuya puerta deberá tener un (1) metro de luz por cada veinticinco (25) operarios.
3. Carga de baterías. Se permiten instalaciones para las cargas de baterías siempre que el local en que se efectúen estas operaciones esté aislado del resto del garaje y con ventilación suficiente.
4. Instalaciones de prueba de motores. No se autorizarán estas instalaciones más que en garajes de tercera categoría.
5. Surtidores de gasolina. Se autorizará la instalación de aparatos surtidores en el interior de los garajes o aparcamientos siempre que cumplan el vigente Reglamento para el suministro y venta de carburantes y combustibles y demás disposiciones que rigen para estas instalaciones.

Sección 6ª. Edificios destinados a otros usos.

Art. 74. Edificios destinados a otros usos.

Las condiciones de edificación de construcciones destinadas a otros usos se regirán por la legislación especial aplicable en cada caso, sin perjuicio de las normas generales fijadas en las presentes Ordenanzas.

CAPÍTULO V. CONDICIONES DE ORNATO Y ESTÉTICA URBANA.

Sección única.

Art. 75. Composición estética y arquitectónica urbana.

1. Los edificios y construcciones habrán de adaptarse en lo básico al ambiente estético de la zona, sector, calle o plaza, para que no desentonen del conjunto medio en que estuvieren situados, ni limiten excesivamente el campo visual para contemplar las bellezas naturales, ni rompan la armonía del paisaje.
2. Los propietarios y sus arquitectos deberán tener en cuenta, por tanto, al proyectar las fachadas, que la responsabilidad del conjunto estético de las zonas, calles y plazas corresponde al Ayuntamiento; por lo que deberán aplicar las observaciones que, a este respecto, prescriba la Corporación Municipal.
3. Podrá, además, denegarse la licencia de edificación al proyecto que constituya un ataque al buen gusto o resulte extravagante, ridículo, impropios o Inadecuados al ambiente de su situación o emplazamiento.

Art. 76. Fachadas.

1. Se declara la composición estética libre en la construcción de las fachadas de los edificios, aunque, según lo establecido en el artículo anterior, se evitarán siempre efectos discordantes entre las fachadas de una misma manzana, plaza o calle, contiguos o próximos, a fin de obtener la armonía del conjunto. Se exceptúan de esta regla general de composición estética libre, las fachadas de los edificios cuando se proyecte emplazados en sectores, manzanas, plazas o calles de la ciudad de interés histórico o artístico, para los que el Ayuntamiento acuerde condiciones especiales, a fin de respetar su carácter ambiental, o en lugares donde deba, o simplemente convenga, conservar o establecer un carácter arquitectónico o urbanístico acusado; pudiendo exigirse en todos estos casos el empleo de materiales y sistemas constructivos determinados.
2. En la construcción de las fachadas se emplearán materiales de buena calidad, quedando prohibido los que por su blandura, permeabilidad o mal estado perjudiquen al decoro u ornato de la vía pública. ‘
3. A estos efectos, se construirán como fachadas todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública. En particular, cuando se trate de edificios contiguos con diferentes alturas será obligatorio tratar como fachada el paramento que por tal causa queda visto, el cual deberá retirarse de la línea medianera para poder establecer en él aberturas si ello fuera necesario para conseguir una composición adecuada.

Art. 77. Fachadas de establecimientos.

La instalación o reforma de fachadas de establecimientos comerciales e industriales han de ser solicitadas mediante instancia, acompañada, por triplicado, de un plano a escala 1:50, como mínimo, y Memoria en la que se indique claramente los materiales que hayan de emplearse, los tonos de color y demás características que permitan apreciar la relación con la fachada del edificio y urbana de la zona; debiendo observarse las limitaciones de los salientes fijadas en estas Ordenanzas.

Art. 78. Conservación de fachadas.

1. Todas las fachadas de edificios y locales comerciales e industriales, deberán en todo momento encontrarse en las debidas condiciones de estética y ornato.

2. Aquellos que se encuentren a falta de revoco, enlucido o pintura, o se hallen sin las debidas condiciones de limpieza y ornato pueden ser incluidos, mediante previa inspección de los servicios Municipales en el Padrón de Edificios que no reúnan tales condiciones y sometidos al pago del Arbitrio con fin no fiscal establecido en la Ordenanza correspondiente, hasta tanto que por sus propietarios se realicen las obras mínimas que se fijen por los Servicios Técnicos de la Corporación.

3. Lo anterior se entiende sin perjuicio del ejercicio por el Ayuntamiento de la competencia que le atribuye la vigente legislación urbanística para ordenar la ejecución de las obras necesarias para que los propietarios mantengan los terrenos, urbanizaciones edificaciones y carteles en las debidas condiciones que requiere el ornato y estética públicos.

Art. 79. Anuncios, letreros y luminosos visibles desde la vía pública.

1. La instalación de anuncios, letreros y luminosos, que sean visibles desde la vía pública, requerirán licencia municipal, que tendrá carácter provisional y, por tanto, el Ayuntamiento podrá revocar en cualquier momento por razones de ornato, seguridad u otros en la vía pública.

2. La solicitud de licencia deberá acompañarse de una Memoria técnica, explicando su clase, situación, altura sobre la acera o rasante de la calle y colocación en relación con la fachada, dimensiones, iluminación, etc., y un plano, a escala, con cuantas indicaciones sean precisas para definir totalmente las condiciones de la instalación con respecto a su altura sobre la rasante de la calle y colocación en relación con la fachada.

3. Quedan prohibidos:

A. Los anuncios en tela y otros similares que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética, o desmerezcan del lugar en que pretenda colocarse.

B. Los que puedan confundirse con las señales luminosas de la circulación o impedir la perfecta visión de dichas señales.

C. Los que puedan confundirse con las señales luminosas de la circulación o impedir la perfecta visión de dichas señales.

Art. 80. Vallado de solares y terrenos urbanos sin edificar.

1. Todos los solares estarán cercados con una valla de 2 metros de altura mínima, ejecutada con material y espesor convenientes para asegurar su conservación en buen estado.
2. El Ayuntamiento podrá exigir, asimismo, que se cierren otras propiedades, aunque no tengan la calificación de solar, prohibiéndose en cualquier caso, de manera absoluta, el cierre de fincas con alambre de espinos en el caso de que las mismas sean colindantes con vías urbanas o rurales o en lugares en que así lo requiera la seguridad o tránsito de personas.
3. Este cerramiento deberá situarse en la alineación oficial de la calle, a cuyo efecto, al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de terrenos y solares tendrán obligación de solicitar en el plazo de un mes, a partir de la apertura de las mismas, la alineación correspondiente y la licencia para construir la valla.
4. Asimismo, cuando se produzca el derribo de cualquier edificio o construcción con fachada a la vía pública, y no se edifique inmediatamente el solar, será obligatoria la actuación prescrita al respecto en el artículo 42,3 de estas Ordenanzas, para proceder a la construcción de la valla, previa obtención en la preceptiva licencia.

Art. 81. Servidumbres urbanas.

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

Art. 82. Construcciones provisionales en interior de solares.

1. Se permitirá la construcción de cobertizos o construcciones provisionales en el interior de los solares como instalación auxiliar para y durante la ejecución de la obra a realizar, siempre que no contengan más de una planta ni su superficie exceda del 30 por 100 de la del solar. Pero estas construcciones provisionales se harán en forma que su aspecto no pueda perjudicar al ornato público y las licencias correspondientes serán valederas por el plazo que señale el Ayuntamiento.
2. El otorgamiento de la licencia de obra principal llevará implícita la autorización para realizar las obras provisionales mencionadas siempre que el solicitante hubiese especificado el emplazamiento y características de estas últimas.
3. Dada la provisionalidad de estas construcciones, deberán ser demolidas a la terminación de la obra principal, así como en el caso de anulación o caducidad de la licencia.

CAPÍTULO VI. INFRACCIONES Y SANCIONES

Sección única.

Art. 83. Infracciones urbanísticas.

1. Se considerarán infracciones urbanísticas y serán objeto de corrección administrativa:
 - A. La realización de actos, obras o usos sujetos a licencia según la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, planeamiento urbanístico y estas Ordenanzas, sin haber obtenido aquélla o con inobservancia de sus cláusulas y condiciones.
 - B. la realización de cualquier acto que infrinja las Ordenanzas y demás disposiciones generales que regulan la edificación y uso del suelo.
2. Las infracciones urbanísticas se clasificarán en graves y leves. Tendrán carácter de graves las que constituyan incumplimiento de las normas relativas a parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen y situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de las parcelas, así como cualquiera otros actos que la legislación urbanística vigente tipifique igualmente como infracciones graves.

Art. 84. Sujetos responsables de las infracciones.

1. Serán responsables de las infracciones urbanísticas el promotor, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas, sin perjuicio de la responsabilidad de otros sujetos o entidades conforme a la vigente Ley del Suelo.
2. Las multas que se impongan a los distintos sujetos como consecuencia de una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente.

Art. 85. Sanciones.

1. Las infracciones urbanísticas serán sancionadas por el competente órgano municipal con multas dentro de la cuantía autorizada por la legislación vigente.
2. Dentro de dicha limitación, el importe de la multa será graduado y fijado atendida la gravedad de la infracción, la entidad económica de los hechos constitutivos de la infracción, su reiteración por parte de la persona responsable y el grado de culpabilidad de cada uno de los infractores.
3. Cuando se trate de parcelaciones ilegales, el importe de la multa será fijado de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente.
4. La imposición de sanciones urbanísticas a los responsables será independiente y compatible con la obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos, con las medidas previstas en la Ley del Suelo en materia de obras o usos clandestinos y de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- Las presentes Ordenanzas entrarán en vigor el día siguiente al en que se publique en el B.O.P.

SEGUNDA.- Estas Ordenanzas serán de aplicación a los expedientes en trámite en el momento de su entrada en vigor.

ANEXO: NORMAS SOBRE PREVENCIÓN DE INCENDIOS

- 1.0. Disposiciones generales
- 2.0. Vías de evacuación
- 3.0 Instalaciones
- 4.0 Plantas sótano no destinadas a garaje o aparcamiento
- 5.0 Plantas sótano destinadas a garaje o aparcamiento
- 6.0. Edificios de altura normal
- 7.0. Edificios de viviendas y/u oficinas
- 8.0 Edificios de gran altura
- 9.0 Locales comerciales de venta al público
- 10.0 Locales industriales o de almacenaje
- 11.0. Energía nuclear
- 12.0. Disposición transitoria

1.0. DISPOSICIONES GENERALES:

- 1.1. La presente Ordenanza tiene por objeto señalar las condiciones técnicas a las que deben ajustarse las edificaciones para prevenir incendios y, en su caso, facilitar su extinción, y el salvamento de los ocupantes de aquéllas.
- 1.2. Las normas de la presente Ordenanza se entenderán sin perjuicio del cumplimiento de otras prevenciones exigidas en Reglamentos del Estado u otras normas de rango superior.
- 1.3. Serán en todo caso de obligatorio cumplimiento en este término municipal las Normas tecnológicas de edificación sobre “Instalaciones de protección contra el fuego” aprobadas por Orden del Ministerio de la Vivienda y que actualmente este en vigor, de las que se entenderán complementarias las de la presente Ordenanza.
- 1.4. No podrán otorgarse licencia para obras de nueva planta, de ampliación o que impliquen modificaciones estructurales, así como para instalaciones, utilización o cambio de uso en edificios o locales comprendidos en los supuestos de esta Ordenanza, sin que se ajuste a las previsiones de la misma.
- 1.5. A los efectos previstos en el artículo anterior, la Memoria de los proyectos de obras deberá contener expresa declaración de que el mismo se ajusta a los preceptos aplicables de la presente Ordenanza. 2.4. 1. Las VE de circulación en horizontal de uso normal estarán separadas de los locales contiguos mediante elementos RF-90, como mínimo, pudiéndose limitar a RF-30 las puertas, que serán estancas al humo y de cierre automático.
- 1.6. La ventilación natural deberá ser suficiente para mantener el paso o corredor

libre de humos en caso de incendio, y si no es posible la ventilación directa al exterior se procederá a una ventilación forzada (mediante colectores de 0,10 m². de sección mínima) con doble fuente de suministro de energía eléctrica.

2.0. VIAS DE EVACUACIÓN:

- 2.1.** Las VE horizontales no podrán salvar desniveles que impliquen el empleo de menos de tres peldaños, debiéndose en tal caso salvarse aquellos mediante pendientes cuyo valor máximo sea del 10 por 100.
- 2.2.** Cuando las VE a que se refiere el artículo 2.4 que discurran a lo largo de la fachada y la superficie de huecos abiertos directamente al exterior, sin acristalamiento alguno, sea al menos de la mitad de la superficie de fachada ocupada por la VE, ésta se denominará “de emergencia”, sin que ello se oponga a su uso en condiciones normales. La distancia mínima que deberá existir entre las aberturas al exterior de esta VE y cualquier abertura en otra fachada de la misma u otra edificación será de 3 m. en dirección perpendicular al plano de la abertura.
- 2.3.** Toda escalera que sirva de acceso a más de un elemento independiente de un inmueble deberá prolongarse sin discontinuidad hasta la planta a nivel de la vía pública o planta de acceso desde la misma, tanto si la escalera procede de las plantas superiores como de las plantas sótano.
- 2.4.** Una escalera se titulará de “emergencia”, sin que ello se oponga a que sea previsto su uso normal, cuando al menos uno de los laterales o costados de la caja de escalera esté totalmente abierto -salvo las protecciones- al exterior, debiendo dicha abertura tener una anchura mínima igual al doble del ancho de la escalera y encontrarse a una distancia mínima de 3 m. de cualquier abertura en dirección perpendicular a ésta, existente en una fachada del propio u otro edificio.
- 2.5.** Ningún punto de un edificio quedará situado a más de 25 m. de una salida, rampa o escalera al exterior, sea cual fuere su naturaleza, salvo los que en esta Ordenanza se determinan expresamente para el uso o destino de locales específicos.
- 2.6.** Queda prohibido cualquier tipo de puerta distinta de la abatible sobre eje vertical, en las salidas de emergencia.
- 2.7.** Las salidas de emergencia deben ser señalizadas adecuadamente.

Los Ascensores y Montacargas:

que sirven a las plantas sobre el nivel del terreno, podrán asimismo prolongarse hasta las plantas sótano, pero la comunicación entre cada planta sótano y el vestíbulo de acceso a los ascensores se hará a través de un paso o compartimento aislado. La puerta de acceso del sótano a este compartimento será RF-6º como mínimo, estanca al humo y de cierre automático, con apertura manual en el sentido de la salida.

3.0. INSTALACIONES.

- 3.1.** Las calderas y demás instalaciones que impliquen el empleo de combustibles líquidos o gaseosos, no podrán ser ubicadas en las plantas inferiores al primer sótano, salvo autorización expresa, previo informe del Servicio de Extinción de Incendios.
- 3.2.** Los locales destinados a salas de calderas constituirán, de acuerdo con lo establecido por las NTE-IPF sectores de incendio de grado EF/RF-120 como mínimo. Sin embargo, uno de los costados, al menos, del recinto tendrá una superficie acristalada no resistente, cuya superficie en metros cuadrados, será como mínimo el décimo del volumen del local expresado en metros cúbicos, y deberá dar directamente a un patio o zona descubiertos y normalmente no frecuentados.
- 3.3.** Todos los locales que deben contener aparatos consumiendo gas recibido mediante canalización o bien envasado, deberán reunir las condiciones de ventilación establecidas por las Disposiciones vigentes.
- 3.4.** La maquinaria de accionamiento de ascensores y montacargas se dispondrá, siempre que sea posible, en la parte alta de la instalación. De no ser posible se admitirá su colocación en un local de una planta inferior, siempre que aquel se encuentre adecuadamente ventilado de acuerdo con las Normas establecidas por el Ministerio de Industria.
- 3.5.** En los sistemas colectivos de ventilación, climatización o similares que empleen la recirculación, se deberá comprender un dispositivo automático de paro, combinado con un sistema automático de detección de humos, así como válvulas o compuerta de obturación de canales con cierre automático, que permitan aislar la zona en que el detector haya señalado peligro de incendio.

4.0. PLANTAS SÓTANO NO DESTINADAS A GARAJE O APARCAMIENTO:

- 4.1.** Los elementos estructurales de las plantas sótano deberán tener un grado de estabilidad al fuego EF-180, como mínimo, pudiéndose reducir a EF-120 para la primera planta sótano cuando la edificación constase solamente de una planta sobre el nivel del terreno.
- 4.2.** Los forjados de techo de cada planta serán RF-180, como mínimo, con reducción a RF-120 para el techo de la primera planta sótano.
- 4.3.** Cuando la superficie de la planta sótano considerada sea superior a 800 m², será preceptivo subdividirla mediante elementos (paredes y puertas) RF-180 de forma que cada sector así formado tenga una superficie máxima de 500 m², debiendo existir para cada sector un acceso, como mínimo, desde la planta inmediata superior.
- 4.4.** Los accesos a que se refiere este artículo tendrán la forma y dimensiones necesarias para la normal explotación de las plantas sótano.
- 4.5.** Cuando las plantas sótano ventilen normalmente a través de un patio de luces o de una fachada y a menos de 6 m. por encima de las aberturas existan otras aberturas, se construirán, sobre las primeras, voladizos cortallamas de un metro de vuelo y EF-180.

- 4.6. En cada uno de los accesos a cada planta sótano se situará un IPF-43 conectado según se establece en las Normas tecnológicas IPF-74. La Administración municipal, previo informe del Servicio de Extinción de Incendios y Salvamentos, podrá exigir un mayor número de IPF-43 si la dedicación de los sótanos lo aconseja.
- 4.7. A partir de la segunda planta sótano, ésta inclusive, se instalará una red de rociadores según las especificaciones contenidas en la Norma tecnológica a que se refiere el artº 2º.
- 4.8. Las escaleras que comuniquen las plantas de sótano con la baja dispondrán, en su acceso en cada nivel, de un vestíbulo de independencia que constituya cámara estanca.

5.0. PLANTA SÓTANO DESTINADAS A GARAJE O APARCAMIENTO.

- 5.1. Los garajes situados en el primer sótano deberán ajustarse a las normas establecidas por la Ordenanza municipal sobre garajes, garajes-aparcamiento y estaciones de servicio.
- 5.2. También se regirán por los preceptos de la indicada Ordenanza los garajes situados a nivel inferior al primer sótano cuando la superficie construida por planta de aquellos no exceda de 500 m² se ajustarán a las siguientes prevenciones.
 - a) no se admitirán otras instalaciones que las de lavado de vehículos;
 - b) si se hallan destinados a aparcamiento público o privado, además de lo establecido por la Ordenanza correspondiente cumplirán las siguientes condiciones:
 - a') estarán contruidos de forma que resulten RF-240;
 - b') además de las rampas de acceso deberán contar con un mínimo de dos vías de evacuación para peatones de RF-120 como mínimo de anchura igual o superior a 120 cm. de cada una, con pendiente máxima del 50 por 100, las cuales deberán distar menos de 25 m. de cualquier punto del local, con acceso directo al exterior del edificio o vestíbulo de independencia.
 - c') deberán hallarse provistos de iluminación de emergencia que garantice en todo el local y salidas un nivel de 10 lux durante 1 hora como mínimo, conectada a batería tipo Cd-Níquel y con indicaciones luminosas de las salidas de emergencia.
 - d') a partir de 1.500 m² de superficie por planta, estarán dotados de una red de rociadores realizado según Normas NTE-IPF que cubra toda la superficie del local;
 - e') las aberturas a patios estarán protegidas por tejadillo de 1 m. RF-180 construido con materiales incombustibles; y f') la instalación de energía que accione los ventiladores de la salida de emergencia y la red de rociadores será blindada e independiente de toda otra línea. Deberán descender por el exterior al garaje y tendrán acometida independiente del resto del edificio

6.0. EDIFICIOS DE ALTURA NORMAL.

- 6.1.** Quedarán comprendidos en la presente Sección aquellos edificios cuyo destino principal sea el de vivienda y cuya altura medida desde el punto de aplicación para determinar la altura reguladora hasta el suelo de la última planta habitable no sea superior a 25 m.
- 6.2.** Para los edificios a que se refiere el artículo anterior serán exigibles condicionantes constructivos y las instalaciones necesarias enumeradas en las Tablas C y D de las Normas NTE-IPF mencionadas en el adº 1.2., de esta Ordenanza.
También les serán de aplicación los artículos 2.7., 2.8., 2.9., 2.10., 2.11.

7.0. EDIFICIOS DE VIVIENDAS Y/U OFICINAS.

- 7.1.** Quedarán comprendidos en la presente Sección aquellos edificios cuyo destino principal sea el de vivienda, oficina o ambos (EVO) y cuya altura medida desde el punto de aplicación para determinar la altura reguladora, hasta el suelo de la última planta habitable esté comprendida entre 25 y 40 m.
- 7.2.** Los EVO no podrán comprender locales ocupados por industrias que impliquen peligro de explosión o que empleen materias explosivas o de punto de inflamación inferior a 80º C.
- 7.3.** En cualquier caso, los locales industriales que fueran autorizados, así como los comerciales de venta y análogos que puedan existir en un EVO, constituirán sectores de incendio EF/RE-180 como mínimo y no tendrán comunicación alguna, ni siquiera a través de aberturas cerradas por elementos retardados, con las cajas de escalera, patios de luces u otras zonas comunes del resto de la edificación.
- 7.4.** En los EVO no se admitirán longitudes de edificación superiores a 30 m., con una tolerancia de 5 m., sin la existencia de un muro cortafuego de RF-120.
- 7.5.** En los edificios regulados en la presente Sección los forjados de piso, con exclusión de los contenidos en un mismo alojamiento destinado a vivienda, deberán ser retardadores RF-120, como mínimo.
- 7.6.** La distancia a recorrer desde cualquier punto de una planta para alcanzar una escalera será, como máximo, de 20 m. Cuando las puertas de los alojamientos o locales no den acceso directo a las escaleras, el camino a recorrer lo será mediante vías horizontales que reúnan las condiciones específicas en el art. 2.4., en su caso, en el art. 2.5.
- 7.7.** Podrá aumentarse la distancia citada en el párrafo anterior hasta un máximo de 30 m. cuando desde cualquier punto de la planta se tenga acceso, además de la citada escalera a que se refiere dicho artículo, a una escalera de emergencia, de acuerdo con las especificaciones del art. 2.7.
- 7.8.** En los EVO que comprendan plantas sótano, los elementos estructurales de aquéllos serán sin excepción, EF-240 y los forjados de techo RF-240, como mínimo. Asimismo, la puerta a que se refiere el art. 2.11. será RF-90.
- 7.9.** Al menos un ascensor de cada batería dispondrá de sistema de llamada prioritaria para el uso de Bomberos, debiendo ser las puertas de todos los ascensores estancas al humo y RF-60 como mínimo.
- 7.10.** Se instalará una columna seca según Normas NTE-IPF en todas y cada una de

las escaleras del EVO, incluidas las de emergencia.

- 7.11. Además de la instalación de protección a que se refiere el número anterior, podrá exigirse a los EVO y en función de las circunstancias concurrentes, a resultados del informe previo del Servicio de Extinción de Incendios y Salvamentos, la instalación de un determinado número de IPF-43 en alguna o todas sus plantas.
- 7.12. En la vía pública y a distancia máxima de 50 m. todo EVO dispondrá un IPF-42 por cada 15.000 m³. edificados o fracción, debiendo encontrarse al menos uno a distancia inferior a 20 m. de una de las fachadas.

8.0. EDIFICIOS DE GRAN ALTURA.

- 8.1. En edificios con una o más plantas sótano, las escaleras que conduzcan a ellos deben ser absolutamente independientes de las que sirvan de acceso a las superiores, de las que no serán en ningún caso prolongación.
- 8.2. Si ambas escaleras desembocan en el mismo vestíbulo de planta baja, éste ventilará directamente y en forma suficiente al exterior, disponiéndose ambas de forma que el humo procedente del sótano no pueda invadir la escalera que dé acceso a las plantas superiores. En caso de imposibilidad podrá admitirse un adecuado sistema de ventilación forzada.
- 8.3. En cada planta, el acceso a la misma desde la escalera se hará a través de un compartimento o distribuidor que implique el uso de doble puerta para acceder a uno cualquiera de los locales o alojamientos, así como a los ascensores de acuerdo con la solución que a título orientativo se grafía en el Anexo 1. La puerta de paso del rellano a la planta será RF-30 como mínimo, de cierre automático, apertura manual por ambos lados y estanca al humo.

9.0. LOCALES COMERCIALES DE VENTA AL PÚBLICO.

- 9.1. Los comercios de venta al público o conjunto de ellos (galerías comerciales y análogos) que tengan una superficie accesible a aquél superior a 1.000 m², sea cual fuere el producto ofrecido, así como todos los de más de 200 m², que reúnan las características de venta diversificada tipo "bazar", se regirán por los preceptos de la presente sección.
- 9.2. 1. Cuando los expresados locales no ocupen la totalidad de la finca y su carga de fuego sea superior a 200 Mca/Im² cumplirán las siguientes prevenciones:
 - a) no podrán tener comunicación alguna con otros locales;
 - b) tampoco podrán comunicarse con partes comunes de la edificación salvo cuando el acceso al local deba tener lugar precisamente a través de dichas partes comunes en cual caso, este acceso deberá estar dotado de puerta RF-90 como mínimo.
- 2. Cuando los indicados locales no ocupen la totalidad de la finca y su carga de fuego no supere las 200 Mcal/m², cumplirán lo establecido en el apartado a) del párrafo anterior pero podrán tener un acceso a través de partes comunes de la finca. También podrán tener aberturas de ventilación o iluminación a patios de la misma y, en dicho caso, sobre las indicadas

aberturas deberán construirse voladizos cortallamas de 1 m. de vuelo y EF-180.

3. Todos los locales a que se refiera este artículo estarán compartimentados mediante elementos RF-180 de forma que se cumplan iguales condiciones que las establecidas en el artº. 8.4., apartados 1 y 2. Tales locales constituirán sectores de incendio RF-180, como mínimo, con relación al resto del inmueble.
- 9.3.** 1. Todas las escaleras conducirán a la planta que sirva de acceso al local desde la calle, y se construirán -salvo las mecánicas- mediante “caja cerrada”, con puertas de cierre automático que se abran en el sentido de la salida, de forma que la comunicación vertical entre plantas como consecuencia de dichas escaleras no posibilite la transmisión de humos procedentes de una planta inferior. En la parte superior de la caja de escalera se dispondrá una abertura de ventilación, no condenable, de una superficie mínima, en proyección sobre un plano horizontal, de 0,60 m² o de 1 m². de proyección vertical.
2. Las salidas al exterior por la planta de acceso desde la calle sumarán las anchuras establecidas por la Norma tecnológica a que se refiere el art. 1.2 aún cuando el edificio exceda de 20 plantas.
3. Las escaleras mecánicas, ascensores y análogas instalaciones no serán computados a los efectos establecidos en el presente artículo.
- 9.4.** 1. En toda el área accesible al público se dispondrá alumbrado de emergencia con una intensidad mínima de 15 lux durante 1 hora y alimentado por batería tipo Cadmio-Níquel (Cd-Ni) o similares. Todas las salidas deberán señalizarse en forma visible y suficiente también con dicho alumbrado.
2. Los huecos de ascensores y montacargas serán cerrados verticalmente y dotados de puertas herméticas al humo.
3. La alimentación de las maquinadas de ascensores, escaleras mecánicas y equipos de ventilación, será independiente de la instalación eléctrica general.
4. Cuando exista sistema de ventilación, este se ajustará a lo preceptuado en el art. 28.
5. En las instalaciones eléctricas provisionales para decoración y ambientación que no cumplan las prevenciones del Reglamento de Baja Tensión, la tensión máxima utilizable será de 12 voltios.
- 9.5.** Previo informe del Servicio de Extinción de Incendios y Salvamentos, podrán exigirse instalaciones de protección y/o que, en cada caso y vistas las circunstancias concurrentes, se estimen necesarias.

10.0. LOCALES INDUSTRIALES O DE ALMACENAJE.

- 10.1.** Los edificios y locales destinados a uso industrial o a almacenaje que ocupen más de una planta deberán cumplir las siguientes prevenciones:
 - a) poseer dos o más escaleras de comunicación entre plantas;
 - b) si en las plantas hay más de una actividad independiente, dichas escaleras deberán situarse de forma que para llegar a cada local la distancia a recorrer desde una de ellas sea inferior a 25 m. ; y
 - c) la anchura de las escaleras será como mínimo de 150 cm.

- 10.2.** Todo local industrial, sin perjuicio de cumplir las demás normas de la presente Ordenanza que en cada caso corresponda, dispondrá como mínimo de un IPF-43 debidamente conectado, por cada 250 m² de superficie, pudiendo previo informe del Servicio de Extinción de Incendios y Salvamentos, exigirse la elevación de dicho mínimo cuando las características de la actividad ejercida lo aconsejen.
- 10.3.** Todo local industrial deberá asimismo, cumplir las prevenciones señaladas en el artículo 9.2: de esta Ordenanza para los locales comerciales de venta al público.

11.0. ENERGÍA NUCLEAR.

- 11.1.** Quedan incluidos dentro de las Normas que a continuación se expresan, todas aquellas actividades que por su naturaleza o medios de que se valen sean capaces de emitir, en caso de siniestro, isótopos radioactivos.
- 11.2.** Los Centros de energía nuclear y los laboratorios donde se disponga de cantidades apreciables de material radioactivo, deben ser situados a más de 2.000 m. de los núcleos de población y totalmente aislados incluso de otras edificaciones o de materiales que pudieran experimentar daños importantes por contaminación.
- 11.3.** Los laboratorios en que se manipulan sustancias radioactivas, así como los centros de energía nuclear, serán de una sola planta, sin sótano. La construcción se efectuará en elementos resistentes a un fuego tipo de 180 minutos, en los que se incluyen las terminaciones interiores y divisiones. Los pavimentos han de ser lo más lisos y pulidos posibles y habrán de contar los locales con un sistema de drenaje especial.
- 11.4.** 1. Las particiones de yeso y enlucidos de yeso deberán ser evitados, excepto en edificios donde, como en ciertos sanatorios, no pueden ser de otra clase y en este caso, deberán ser pintados los elementos con pintura plástica u otra que presente una superficie totalmente lisa, exenta de poros y lavable.
2. Cuando se utilicen bloques de cemento, habrá de dárseles un revestimiento muy liso.
- 11.5.** Los edificios y recintos dispondrán de ventosas de aireación para prevenir los efectos de una posible explosión.
- 11.6.** Los conductos de instalaciones deberán ser de acero y nunca de aluminio u otras aleaciones ligeras, y cuando pasen a través de cubiertas combustibles, hay que dejar un mínimo de 30 cm. de separación con las mismas, rellenando el suelo con asbesto, lana mineral u otro material análogo.
- 11.7.** Deberán disponerse de instalaciones de sprinklers (rociadores) capaces de cortar el paso a la extensión de humos, polvo o gases radioactivos a otras áreas en caso de siniestro.
- 11.8.** Los líquidos inflamables y otros materiales peligrosos deberán ser almacenados en locales adecuados fuera de los laboratorios o de las instalaciones nucleares y convenientemente aislados, según se especifica en las Normas Generales y específicas correspondientes.

- 11.9.** En zonas inmediatas a la de existencia de peligrosidad deberá disponerse de trajes, escafandras especiales, aparatos de respiración autónoma y protección de manos y partes desnudas. No se autorizan las máscaras corrientes de filtro.
- 11.10.** Deberá disponerse, asimismo, de sistemas de detección adecuada al tipo o clase de rayos a emitir como son:
- a) Placa film o pieza de film fotográfico para radiaciones Beta y Gamma.
 - b) Dosímetro de bolsillo para medir radiaciones Gamma.
 - c) Contador Ceiger Muller para mediación de radiaciones Alfa, Beta y Gamma.
 - d) Contador de centelleo para radiaciones Alfa, Beta y Gamma.
 - e) Cámara de ionización para radiaciones Alfa, Beta y Gamma.
 - f) Contador proporcional, para radiaciones Alfa.
 - g) Medidores de registro para radiaciones Gamma.
- 11.11.** En todos aquellos edificios en que existan recintos con materiales radioactivos, deberá disponerse de equipos de personal especialmente entrenado para este tipo de siniestros.

12.0. DISPOSICIÓN TRANSITORIA.

1. Los edificios y locales cuya construcción o uso hayan sido autorizados con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza se registrarán por los preceptos aplicables al otorgarse las licencias correspondientes.
2. No obstante, la Junta de Gobierno Local, estará facultada para determinar los preceptos de la presente Ordenanza que deban aplicarse a los edificios y locales autorizados con anterioridad a su vigencia, ajustándose para dicha determinación a los siguientes criterios:
 - a) el acuerdo deberá tener carácter general, pudiendo, no obstante, referirse a determinadas clases de edificios, locales, instalaciones o actividades; y
 - b) señalará los plazos dentro de los cuales deberá realizarse la adaptación correspondiente. Cuando exista imposibilidad técnica o legal, temporal o permanente de llevarla a cabo, el titular deberá comunicar dicha circunstancia al órgano competente, a fin de que, previas las comprobaciones oportunas, puedan en su caso, ordenarse las obras e instalaciones necesarias para obtener el mayor grado posible de adaptación.

13.0 RELACION DE ANCHOS DE CALLES.

01-10-03-04	metros
Alameda	9.92
Alfoso X EL Sabio	10.13
Algorfa	12.00
Alicante	10.00
Almoradi	9.70

Antonio Machado	9.00
Azorín	9.00
Benijofar	10.00
Cervantes	12.00
Catral	12.00
Concepción Mora Caravaca	8.00
Concepción Mingot	9.50
Constitución , Avd.	17.00
Cooperativa	12.00
Daya Nueva	10.50
Daya Vieja	7.30
Delicias	10.00
Doctor Fleming	7.00-6.00-7.40-11.20-12.65-9.35-12.30
Dolores	10.00
Elche	7.00
Federico Garcia Lorca	9.00
Gaspar Mora	6.50
Hilarios	7.75
Italia	12.00
Joaquin Canales	4.85-5.70-9.00-9.20-12.00
Jose Garri	5.50
Juan Pablo I	7.00
Juan Ramon Jiménez	9.00
Juan Rodríguez el Cusques	12.00
Juan XXIII	4.00
Los Julios	8.50
Lepanto	6.00-9.00
Los Mapas	10.00
Mayor	7.30
Miguel Hernandez	8.00
Orihuela	10.00
Pablo Neruda	9.50
Palacios, Avd.	27.00
Palmeras	9.00
Pantano	9.00
La Paz	10.00
Picasso	8.00
La Purisima	5.50-5.85-6.00-6.20
Rafael Alberti	9.00
Ramón y Cajal	9.00

San Fulgencio	12.00
San Miguel	5.30-5.50-5.90-6.20-9.00-12.00
San Roque	6.00
El Tayo	8.80
Torre vieja	10.00
Uno de Mayo	6.65-8.95-9.45-10.00
Vega Baja, Avd.	20.00
Vicente Blasco Ibáñez	6.00
La Zenia	10.00
Juan Pablo II	11.00
Antonio Lopez Pertusa	11.00
Pedro García Roca	11.00
El Molino	10.00
Antonio Ferrandez Paredes	11.00
Virgen del Carmen	11.00
San Pedro	10.00
Avd. Comunidad Valenciana	11.00-14.00
Madrid	9.00
Region de Murcia	9.00
Cartagena	9.00
Jacarilla	9.00
Reina Sofía	9.00-11.00
Virgen del Rosario	9.00
Reina Victoria	10.00
Perragorda	10.00
San Pascual	10.00
Belmonte	10.00
El Cosmes	
1ª Hacienda	
2ª Hacienda	
Benejuzar	
Santa Pola	
Bigastro	

En las plazas las alturas corresponderán a la de las calles que desemboquen en ella.

Formentera del Segura, Julio de 2.009

Enmanuel Esquiva Bailén
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Colegiado N° 15.588

**2. ODENANZA MUNICIPAL SOBRE LAS CONDICIONES
DE LOS PROYECTOS Y OBRAS DE AGUA Y
SANEAMIENTO.**

INDICE

Página

1. INTRODUCCIÓN.....	1
2. CONDUCCIONES DE AGUA POTABLE:.....	2
2.1 TUBERIAS DE AGUA POTABLE:.....	2
2.1.1 FUNDICIÓN DÚCTIL PARA DIÁMETROS ≥ 80 MM.....	2
2.1.2 POLIETILENO PARA ACOMETIDAS.....	2
2.2 PIEZAS ESPECIALES EN CONDUCCIONES DE AGUA POTABLE.....	3
2.3 VALVULAS DE SECTORIZACIÓN DE LA RED DE AGUA POTABLE.....	3
2.3.1 VALVULAS DE COMPUERTA PARA DIÁMETRO ≤ 150 MM.....	3
2.3.2 VALVULA DE MARIPOSA PARA DIÁMETROS > 150 MM.....	4
2.4 OBRA CIVIL:.....	5
2.4.1 ZANJAS.....	5
2.4.2 ARQUETAS.....	7
2.4.3 RELLENO DE ZANJA Y REPOSICION DEL FIRME.....	7
2.4.4 MARCOS Y TRAPAS DE FUNDICIÓN.....	8
3. ACOMETIDAS DE AGUA POTABLE:.....	9
3.1 COLLARÍN DE TOMA.....	10
3.1.1 COLLARÍN DE TOMA EN CARGA.....	10
3.1.2 COLLARÍN TOMA SIN CARGA.....	10
3.2 TUBERÍAS EN ACOMETIDAS DE AGUA POTABLE:.....	11
3.3 PIEZAS ESPECIALES EN ACOMETIDAS: ACCESORIOS DE LATÓN.....	11
3.3.1 VÁLVULAS PARA ACOMETIDAS.....	11
3.3.2 PUESTA EN OBRA DE ACOMETIDAS.....	11
4. ACOMETIDAS DE ALCANTARILLADO.....	13
4.1 DIÁMETRO MÍNIMO.....	13
4.2 DIÁMETRO MÁXIMO.....	13
4.3 LONGITUDES MÁXIMAS SEGÚN DIÁMETROS.....	13
4.4 TRAZADO.....	14
4.5 RELACIÓN DE OTROS SERVICIOS (CRUZAMIENTOS Y PARALELISMO).....	14
4.6 TIPO DE ARQUETA DE ARRANQUE.....	14
4.7 ACOMETIDAS A LA RED DE ALCANTARILLADO.....	14
4.7.1 CON ENTRONQUE EN POZO.....	15
4.7.2 CON ENTRONQUE A COLECTOR.....	15
4.8 MATERIALES.....	16
4.8.1 TUBOS.....	16
4.8.2 ARQUETAS.....	16
4.8.3 TAPAS DE REGISTRO.....	16
4.8.4 JUNTAS DE UNIÓN.....	16
4.8.5 PIEZAS ESPECIALES DE UNIÓN.....	16
4.9 RECEPCIÓN Y PRUEBAS DE ACOMETIDAS.....	16
4.9.1 RECEPCIÓN DE ACOMETIDAS.....	17
4.9.2 PRUEBAS EN ACOMETIDAS.....	17

4.10	NORMATIVA DE APLICACIÓN.....	19
5.	CONDUCCIONES DE ALCANTARILLADO	20
5.1	PENDIENTES	20
5.2	TUBOS Y ACCESORIOS PARA ALCANTARILLAS Y COLECTORES (BD7).....	20
5.2.1	TUBOS DE PVC:	20
5.2.2	POZOS DE REGISTRO PREFABRICADOS.....	22
5.2.3	PATES	25
5.2.4	TAPAS Y REJAS	25
5.3	ZANJA.....	27
5.4	ESTACIONES DE BOMBEO Y ELEVACIÓN	28

1. INTRODUCCIÓN.

El presente documento pretende ser un resumen de la normativa de calidades mínimas a cumplir en las obras de infraestructuras del Ciclo Integral del Agua. Esta normativa se entiende como complemento de las de orden o rango superior vigentes, o como personalización de las citadas para el término municipal que nos compete.

Se entiende por infraestructuras del ciclo integral del agua, todas aquellas obras en terreno público, necesarias para conducir agua potable hasta los domicilios particulares y para evacuar agua residual y pluvial hasta las instalaciones de depuración o vertido. Para su tratamiento las dividiremos siguiendo el sentido del agua de la forma siguiente:

1. **Conducciones de Agua potable:** Todas aquellas tuberías, piezas (tes, codos, curvas, conos,...) válvulas, equipos electromecánicos y obra civil, utilizadas para canalizar el agua desde los depósitos generales hasta las aceras junto a las fachadas de las viviendas.
2. **Acometidas de Agua Potable:** Todas aquellas tuberías, piezas (tes, codos, curvas, conos,...) válvulas y obra civil, utilizadas para canalizar el agua desde las conducciones de agua potable hasta los inmuebles. Se deberán dimensionar según la según la Norma básica para las instalaciones interiores de suministro de agua (Orden del Ministerio de Industria de 9/12/75).
3. **Acometidas de Alcantarillado:** Todas aquellas tuberías, piezas, y obra civil, utilizadas para canalizar el agua residual desde las viviendas hasta los colectores de alcantarillado
4. **Conducciones de Alcantarillado:** Todas aquellas tuberías, piezas (pozos, uniones, pates, trapa,...), equipos electromecánicos y obra civil, utilizadas para canalizar el agua desde las acometidas de alcantarillado hasta las instalaciones de depuración o vertido.

2. CONDUCCIONES DE AGUA POTABLE:

2.1 TUBERIAS DE AGUA POTABLE:

2.1.1 FUNDICIÓN DÚCTIL PARA DIÁMETROS ≥ 80 MM	
Características del material	Fundición dúctil (nodular o esferoidal) de características según norma UNE-EN 545
Tipo de tubo	Tubo con extremos enchufe y liso
Espesor de la pared	Clase de espesor K=9 (según norma UNE-EN 545)
Dimensiones y tolerancias	Según norma UNE-EN 545
Longitud	5,5 o 6 m para DN entre 60 y 800 mm
Marcado	Según norma UNE-EN 545
Tipo de unión	Unión flexible (también llamada automática); con junta de estanqueidad de caucho, EPDM, de características según ISO 4633
Revestimiento exterior e interior	Revestimiento exterior de cinc metálico aplicado en una capa mínima de 200 g/m ² , recubierta por una capa de pintura bituminosa de 60 µm de espesor mínimo. Revestimiento interior de mortero de cemento de características y espesor según UNE-EN 545
REQUERIMIENTOS ADICIONALES	
El tubo se suministrará con tapones de protección en ambos extremos.	
ENSAYOS A SATISFACER	
Los ensayos especificados en la norma UNE-EN 545. El fabricante presentará la documentación oficial que lo acredite.	

2.1.2 POLIETILENO PARA ACOMETIDAS	
Características de la resina y del tubo	PE 32 (baja densidad) según UNE 53131 PE 100 (alta densidad) según UNE 53965-1 EX y UNE 53966 EX
Presión nominal (PN)	PE 32: 10 bar PE 100: 10 bar (SDR=17, S=8) 16 bar (SDR=11, S=5)
Dimensiones y tolerancias	PE 32: Según UNE 53131 PE 100: Según UNE 53966 EX
Color	PE 32: Negro PE 100: Negro con bandas azules longitudinales
Dimensiones y número de bandas	DN≤63 mm: mínimo 3 bandas 63<DN≤225 mm: mínimo 4 bandas
Marcado	PE 32: Según UNE 53131 PE 100: Según UNE 53966 EX
Formato	PE 32: Para 20≤DN≤40 mm, en rollos de 100 m Para DN=50 mm, en rollos de 50 m Para DN>50 mm se utiliza el PE 100 PE 100: Para 20≤DN≤50 mm, en rollos de 100 m Para 63≤DN≤75 mm, en rollos de 50 m o en barras de 6 m Para 90≤DN<110 mm, en rollos de 25 m o en barras de 6 m Para DN≥110 mm, en barras de 6 m
REQUERIMIENTOS ADICIONALES	
El tubo se suministrará con tapones de protección en ambos extremos.	
ENSAYOS A SATISFACER	
Todas las tuberías irán marcadas con la Marca de Calidad AENOR para certificar que han sido sometidos a los controles y ensayos de aseguramiento de calidad especificados en las normas anteriormente citadas.	
Los especificados en la norma UNE 53131 para el PE 32 y en la UNE 53966 EX para el PE 100.	

2.2 PIEZAS ESPECIALES EN CONDUCCIONES DE AGUA POTABLE	
Características del material	Fundición dúctil de características según norma UNE-EN 545
Espesor de la pared	Clase de espesor K=12, excepto Tes K=14 (según norma UNE-EN 545)
Dimensiones y tolerancias	Según norma UNE-EN 545
Tipo de brida	Orientable para DN≤300 mm. Fija u orientable para DN>300 mm
Presión nominal de la brida (PN)	PN 16 bar
Taladrado de la brida	Según UNE-EN 1092-2 (ISO 2531)
Marcado	Según norma UNE-EN 545
Tipo de unión	Unión por junta mecánica (también llamada exprés); con junta de estanqueidad de caucho, EPDM, de características según ISO 4633, y contrabrida móvil taladrada y sujeta por bulones
Revestimiento exterior	Revestimiento exterior de cinc metálico aplicado en una capa de 200 g/m², recubierta por una capa de pintura bituminosa de 60 µm de espesor mínimo.
ENSAYOS A SATISFACER	
Los ensayos especificados en la norma UNE-EN 545. El fabricante presentará la documentación oficial que lo acredite.	

2.3 VALVULAS DE SECTORIZACIÓN DE LA RED DE AGUA POTABLE

2.3.1 VALVULAS DE COMPUERTA PARA DIÁMETRO ≤ 150 MM.	
Presión nominal	16 bar
Taladrado bridas	Según UNE-EN 1092-2, o su equivalente ISO 7005-2, para PN16
Distancia entre bridas	Según UNE-EN 558-1, "Válvulas de compuerta. Embridado serie básica 14 (corta)", o equivalentes (ISO 5752, DIN 3202 Parte 1- Serie F4)
Paso	Total con el obturador abierto
Maniobra	Manual
Sentido de cierre	Horario
Marcado	Según UNE-EN 19, o su equivalente ISO 5209
MATERIALES (Calidades mínimas)	
Cuerpo y tapa	Fundición dúctil calidad EN-GJS-400-15 (UNE-EN 1563) o GGG-40 (DIN 1693)
Revestimiento	Externo e interno con resina epoxy mínimo 200 µm
Compuerta (Obturador)	Fundición dúctil calidad EN-GJS-400-15 (UNE-EN 1563) o GGG-40 (DIN 1693); revestida enteramente de elastómero (EPDM o SBR)
Eje de maniobra	Acero inoxidable (13% de Cr)
Tuerca de maniobra	Latón o Bronce
Juntas tóricas	Elastómero EPDM, NBR o SBR
REQUERIMIENTOS ADICIONALES	
Cuerpo y tapa	- No se admitirán asientos de estanqueidad añadidos ni ningún tipo de mecanización; paso rectilíneo en la parte inferior - Presentará un sistema de guías laterales para asegurar el correcto desplazamiento de la compuerta - Permitirá reemplazar el mecanismo de apertura/cierre sin desmontar la válvula de la instalación - Presentará estanqueidad total - Dispondrá de una base de apoyo
Compuerta (Obturador)	- Presentará un alojamiento para la tuerca de maniobra que impedirá su movimiento durante la apertura/cierre - En posición abierta no se producirán vibraciones
Eje	- Estará realizado en una única pieza - No podrá desplazarse durante la maniobra - El paso de rosca será de entre 5 y 6 mm
ENSAYOS A SATISFACER	

Los ensayos recogidos en las normas ISO 5208 (o su actualización prEN 12266-3) e ISO 7259. El fabricante presentará la documentación oficial que lo acredite.
Además es necesario realizar los siguientes ensayos:
- Ensayo de resistencia mecánica: 50 ciclos completos apertura/cierre a una presión 1,1·PN, y 100 ciclos completos de apertura/cierre a una presión de 6 bar
- Ensayo de corrosión: 240 h en cámara de niebla salina según UNE 112017

2.3.2 VALVULA DE MARIPOSA PARA DIÁMETROS > 150 MM.	
Presión nominal	10 o 16 bar
Taladrado bridas	Según UNE-EN 1092-2, o su equivalente ISO 7005-2, para PN16
Distancia entre bridas	Según UNE-EN 558-1 o equivalentes (ISO 5752, DIN 3202), "Válvula de control de mariposa. Planas. Serie básica 20" para cualquier DN, o "Válvula de control de mariposa. Con brida. Serie básica 13" para DN≤400 mm
Maniobra	Manual (por volante) / Accionador eléctrico
Sentido de cierre	Horario
Sentido del flujo	Bidireccional
Unión desmultiplicador	Según ISO 5211
Desmultiplicador	Desmultiplicador con relación de transmisión variable (apertura/cierre no lineal) (ej. biela-manivela) Desmultiplicador con relación de transmisión lineal (ej. corona y tornillo sinfin): Únicamente para válvulas de accionamiento manual de DN<400 mm
Marcado	Según UNE-EN 19, o su equivalente ISO 5209
Requisitos generales	Según norma UNE-EN 593
MATERIALES (Calidades mínimas)	
Cuerpo	Fundición dúctil calidad EN-GJS-400-15 (UNE-EN 1563) o GGG-40 (DIN 1693)
Anillo de estanqueidad	EPDM
Revestimiento	Externo con resina epoxy (mínimo 60 µm) o poliuretano (mínimo 80 µm)
Mariposa (Obturador)	Acero inoxidable AISI 316
Eje de maniobra	Acero inoxidable AISI 420
Desmultiplicador	Fundición dúctil calidad EN-GJS-400-15 (UNE-EN 1563) o GGG-40 (DIN 1693). Protección IP67.
REQUERIMIENTOS ADICIONALES	
Cuerpo	- No ha de estar en contacto con el fluido - Para DN≥400 mm ha de disponer de taladros roscados de centraje (mínimo 4) y el resto de taladros pasantes (tipo LUG)
Anillo de estanqueidad	- Ha de cubrir todo el interior del cuerpo - Realiza la función de junta en su unión con otro elemento - Elástico
Mariposa (Obturador)	- Centrada en el cuerpo de la válvula - Arrastre de la mariposa a través del eje superior, mediante estrias o chavetas paralelas
Eje	- No ha de estar en contacto con el fluido, tampoco sus tornillos de fijación - Sin prensaestopas - Centrado en el cuerpo de la válvula
Desmultiplicador	- Tornillería integrada dentro del propio cuerpo - Con indicador de posición - Nº de vueltas mínimo (tipo manual, mando por volante): 300≤DN≤400 mm: N=32 vueltas 500≤DN≤600 mm: N=50 vueltas DN=700 mm: N=60 vueltas 800≤DN≤1000mm:N=300 vueltas
ENSAYOS A SATISFACER	
Los ensayos a satisfacer vendrán certificados por un laboratorio acreditado, éstos se recogen en la norma ISO 5208 (o su actualización prEN 12266-3). Además es necesario realizar los siguientes ensayos:	
- Ensayo de resistencia mecánica: 500 ciclos completos apertura/cierre a una presión 1,1·PN, y 1.000 ciclos completos de apertura/cierre a una presión de 6 bar	
- Ensayo de corrosión: 240 h en cámara de niebla salina según UNE 112017	

2.4 OBRA CIVIL:

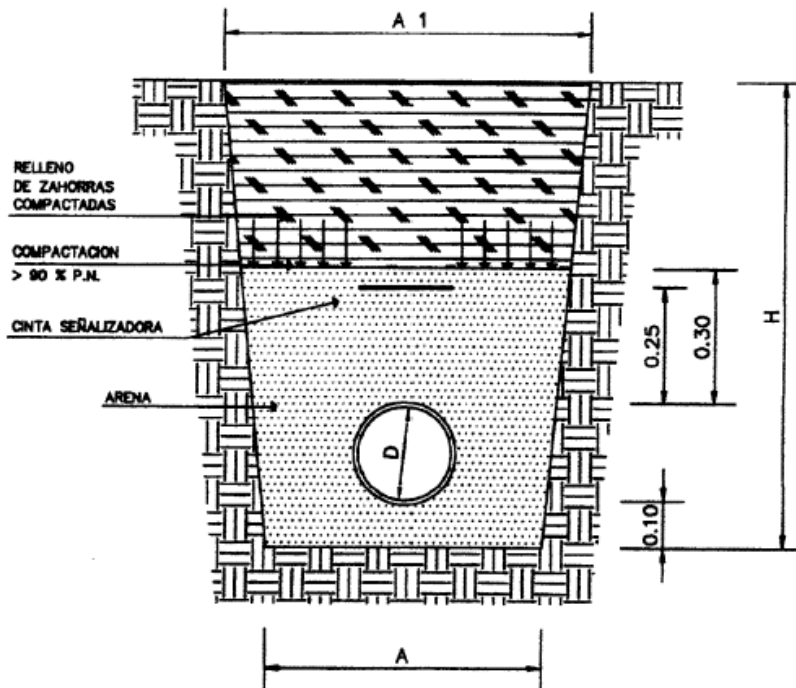
2.4.1 ZANJAS.

Para tuberías de diámetros iguales o superiores a 80 mm deberán respetarse las siguientes, considerando que en los nichos para las uniones entre tubos deberá ampliarse la profundidad y anchura de la zanja en función del tipo de junta empleada.

Para tuberías de diámetros inferiores deberá especificarse explícitamente en las condiciones Técnicas del Proyecto, pero manteniendo siempre una profundidad mínima de 40 cm. Las anteriores especificaciones de profundidades son de índole general, pudiéndose instalar la tubería, en determinados casos, a profundidades diferentes de las que se indican.

DIMENSIONES ZANJA			
D	A	A1	H
80	0.80	0.60	0.80
100	0.80	0.60	1.00
150	0.80	0.60	1.20
200	0.80	0.70	1.20
250	0.80	0.80	1.40
300	0.80	1.00	1.50

DIMENSIONES ZANJA			
D	A	A1	H
400	0.90	1.10	1.70
500	1.00	1.30	1.80
600	1.10	1.50	2.00
700	1.20	1.70	2.10
800	1.30	1.90	2.30
900	1.40	2.00	2.40



ZANJA TIPO
(AGUA POTABLE)

Las zanjas pueden abrirse a mano o mecánicamente, serán lo más rectas posibles en su trazado en planta y con la rasante uniforme. Si el tipo de junta empleada requiere la realización de nichos, estos no se harán hasta el momento de montar los tubos y a medida que se verifique esta operación, para asegurar su posición y conservación.

En caso de terrenos que no aseguren suficientemente su estabilidad se consolidará la solera mediante cimentación con hormigón de 100 Kg/cm², pilotajes, etc.

No deberán transcurrir más de ocho días entre la excavación de la zanja y la colocación de la tubería. En el caso de que este plazo no pudiera cumplirse o bien el terreno fuera poco

compacto y propenso a desprendimientos, se dejará sin excavar unos 20 cm, sobre la solera definitiva, para realizar posteriormente su acabado.

Si la tierra extraída no ha de ser reutilizada para el tapado o se tratase de escombros, deberán ser retirados de la zona de obras o transportados a vertedero lo antes posible. Deberán cumplirse siempre las normativas Municipales a este respecto.

Se tendrá especial cuidado, durante la excavación, en no dañar otras instalaciones existentes en el subsuelo, tomando las medidas de precaución adecuadas ya sea mediante el pase de un aparato de detección electrónica u otro sistema.

2.4.2 ARQUETAS.

Las arquetas podrán ser prefabricadas o realizadas en obra, y en este último supuesto podrán ser de encofrado perdido o no.

Se deberán realizar de Hormigón armado siempre que tengan que ubicarse bajo calzada, y dispondrán de marcos y trapas de fundición para soportar las cargas correspondientes según norma Europea EN124. Si no es bajo calzada podrá realizarse en Hormigón sin armar o en ladrillo.

Los distintos tipos de arquetas según los elementos o piezas que contengan (válvulas, ventosas, descargas, reguladoras, contadores y filtros) vienen definidas suficientemente en los planos tipos que facilitará el Concesionario del Servicio. Si el nivel freático del terreno es elevado, deberá mantenerse seca la zanja hasta que esté totalmente terminada la arqueta.

2.4.3 RELLENO DE ZANJA Y REPOSICION DEL FIRME

Una vez terminada la obra y realizada las pruebas y comprobaciones pertinentes se procederá al tapado de la zanja con los materiales y procedimientos descritos en los planos tipo de zanja de agua, ya sea para acera, calzada normal, protección en cruce, y cruce de carretera nacional. El tipo, material, color y apariencia de acera, asfalto o adoquín deberá ser el normalizado por el Ayuntamiento y que guarde homogeneidad con las zonas colindantes.

En caso de realizar excavaciones con demolición del firme asfáltico, se procederá previamente a cortar el pavimento con máquina cortadora de disco, para posteriormente ejecutar la excavación.

Una vez realizada la excavación, se procederá a la reposición del firme asfáltico, para ello se realizará un riego de imprimación, para posteriormente reponer el firme asfáltico con una capa de un centímetro de espesor de betún fluidificado en caliente, con una dosificación media de 25 Kg/cm². Posteriormente al extendido del betún, se compactará la superficie con objeto de crear una zona consistente y al mismo nivel que la adyacente.

2.4.4 MARCOS Y TRAPAS DE FUNDICIÓN.

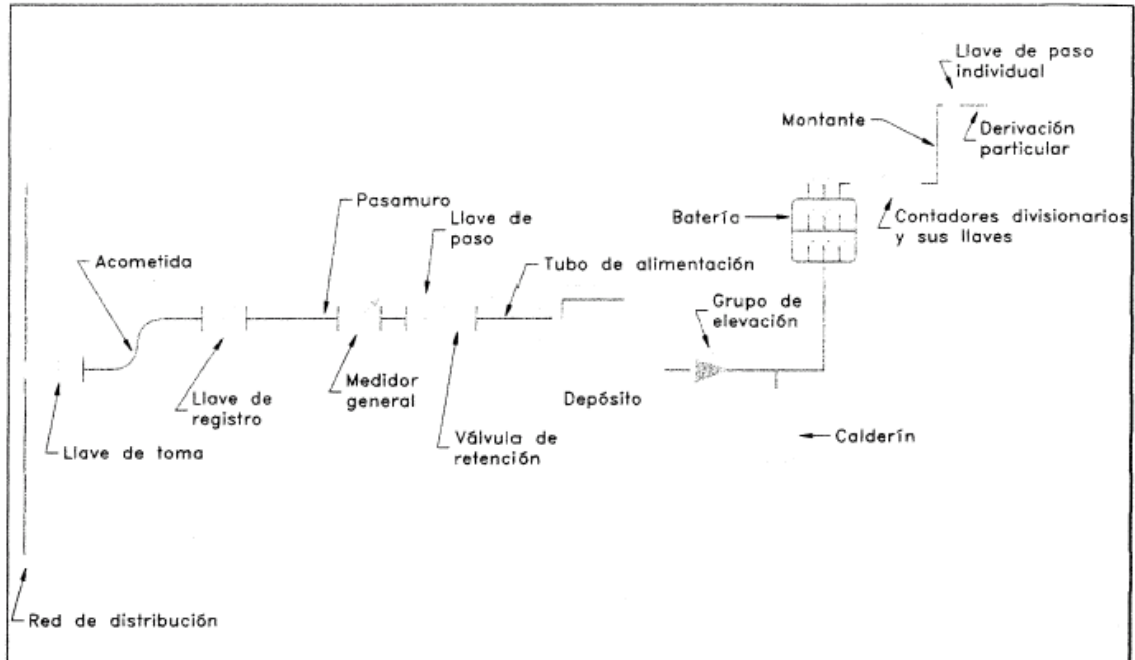
Las tapas de registro que se instalarán deberán cumplir las normas EN-124 y UNE 36-118 Fundición de grafito esferoidal. Tipo y condiciones de recepción y suministro de piezas moldeadas, ISO 1083 (1/76), UNE 41-300 Dispositivos de cubrición y cierre para zonas de circulación utilizadas por peatones y vehículos y fabricadas ampliando la normativa de control de calidad ISO-9002. Como caso excepcional se podrán colocar tapas de registro de hierro fundido de 12'5 Tn de resistencia para instalar en aceras, zonas peatonales o jardines donde esté garantizado que no exista tráfico.

- **Registro redondo de ϕ 600 mm de 12'5 tn y paso de ϕ 350 mm:** Registro de inspección circular en fundición dúctil según la norma UNE 36-118 con resistencia a la rotura mayor o igual a 12'5 tn; con cota de paso de 350 mm, marcado según la norma UNE 41-300, clase B-125, con revestimiento de pintura bituminosa y constituida por:
 - Marco redondo de 800 mm, de altura 35 mm.
 - Tapa circular con relieve antideslizante en la parte superior.

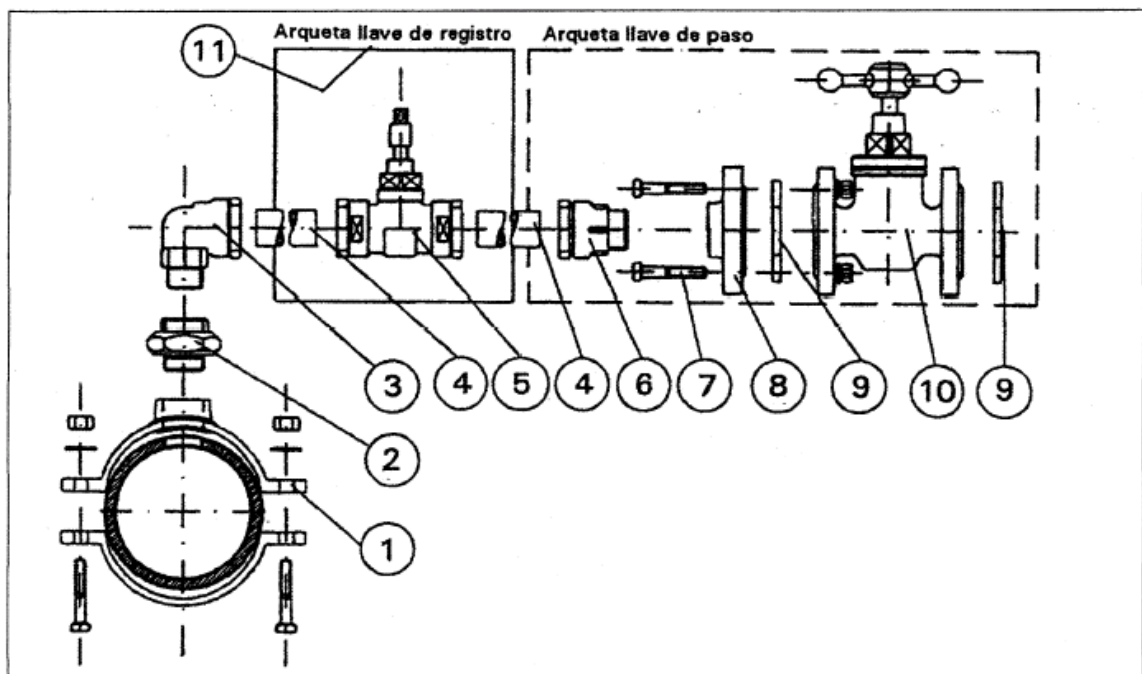
- **Registro redondo ϕ 850 mm de 40 Tn y paso de ϕ 600 mm:** Registro de inspección circular en fundición dúctil según la norma UNE 36-118 con resistencia a la rotura mayor o igual a 40 Tn, con cota de paso de 600 mm, marcado según la norma UNE 41-300, clase D-400, con revestimiento de pintura bituminosa y constituida por:
 - Marco redondo de 850 mm, de altura 100 mm, provisto de cuatro orificios de 20 mm de diámetro de anclaje, situado en un círculo de taladro de 740 mm de diámetro. Dotado de una junta de polietileno, evitando ruido e impidiendo el contacto directo metal-metal.
 - Tapa circular provista de llave de bloqueo sobre marco, con relieve antideslizante en la parte superior, provista de superficie de apoyo mecanizada. El cierre se realizará mediante el encaje de tres pestañas situadas en la superficie interior de la tapa, en sus correspondientes guías del marco.

3. ACOMETIDAS DE AGUA POTABLE:

ESQUEMA GENERAL DE UNA ACOMETIDA TIPO



LAS ACOMETIDAS EN REDES EN SERVICIO SERÁN SIEMPRE DE TOMA EN CARGA PARA NO AFECTAR AL RESTO DE USUARIOS.



Nº	UD.	DENOMINACIÓN
1	1	Collar
2	1	Conector
3	1	Enlace macho codo 90º
4	E	Tubería
5	1	Llave de registro
6	1	Enlace macho
7	8	Tornillos con tuerca y arandela
8	1	Brida
9	2	Junta asiento brida
10	1	Llave de paso
11	1	Trapa 300x300

3.1 COLLARÍN DE TOMA.

3.1.1 COLLARÍN DE TOMA EN CARGA

Para las conexiones de servicio se emplearán cabezales de collarín de toma en carga, en el que el arco del cabezal permite que cada pieza se adapte a más de un diámetro exterior de tubería. Las bandas de acero permiten una gran adaptabilidad a las irregularidades del tubo y permiten adaptarse a cualquier tipo de tubería.

Cabezales de collarín

1. Cuerpo de fundición gris recubierto con epoxi en polvo.
2. Junta del cuerpo de goma de nitrilo.
3. Juntas tóricas de goma EPDM.
4. Espátula para cierre de collarín de acero inoxidable.

Bandas para collarín

1. Bande de acero inoxidable resistente a la corrosión y a los ácidos, St 4301 según DIN 17006, espesor 1.5 mm y ancho 64 mm.
2. Espárragos de acero inoxidable Métrica M16, St 4305 según DIN 17006.
3. Tuercas de acero inoxidable Métrica M16, St 4401 según DIN 17006.
4. Junta de banda de goma de nitrilo, shore 72.

3.1.2 COLLARÍN TOMA SIN CARGA

Podrán ser de fundición gris reforzada protegido con pintura epoxi equipado con tornillos zincados con gomas de nitrilo y juntas tóricas de goma EPDM, o similares a los anteriores.

3.2 TUBERÍAS EN ACOMETIDAS DE AGUA POTABLE:

Serán siempre en Polietileno, según la descripción anterior.

3.3 PIEZAS ESPECIALES EN ACOMETIDAS: ACCESORIOS DE LATÓN	
Características del accesorio	Según norma DIN 8076
Presión nominal	16 bar
Tipo de unión	Conexión a presión con tuerca de apriete
Diámetro nominal (DN)	20 a 63 mm (gama mínima)
Nº de dientes del anillo de presión	Mínimo 3
Marcaje	El accesorio ha de llevar inscrito: marca, PN y DN tubería
MATERIALES (Calidades mínimas)	
Accesorio	Todos los elementos del accesorio, excepto la junta, serán de latón (DIN 17660)
Junta	Elastómero EPDM o NBR
ENSAYOS A SATISFACER	
Los ensayos especificados en las normas UNE-EN 715 (substituye a la UNE 53405), UNE 53407 y UNE 53408. El fabricante presentará la documentación oficial que lo acredite. Además será necesario realizar el: - Ensayo de corrosión: 240 h en cámara de niebla salina según UNE 112017	

3.3.1 VÁLVULAS PARA ACOMETIDAS

Las válvulas de corte de la acometida deberán cumplir las siguientes especificaciones según el tipo seleccionado:

Válvula de compuerta.

- Cuerpo y tapa de fundición gris, según DIN 1691
- Revestimiento con Resina aplicada electromecánicamente según DIN 30677 interior y exteriormente.
- Vástago de acero inoxidable DIN X 20 Cr. 13
- Sellado superior, juntas tóricas y manguito inferior NBR.
- Cojinete Nilon 6,6 □AKULON□ grado S223 f.
- Compuerta Latón CZ 132 según BS 2874 vulcanizado con caucho SBR.
- Collarín de empuje de Latón CZ 132 según BS 2872.
- Tornillos embebidos de acero 8,8 cincado, sellados con silicona.
- Junta perfil NBR.
- Roscas Embras Norma DIN 3352.
- Uso para agua a 70 °C.
- Prueba hidráulica DIN 3230 (asiento a PN, Cuerpo a 1,5 x PN, y torsión operativa).

3.3.2 PUESTA EN OBRA DE ACOMETIDAS.

Toda colocación física de acometida tendrá que tener dispuesta la instalación interior, para dejar la totalidad del edificio ya en funcionamiento. Por esta razón, en este apartado anotaremos

aquellos espacios que tendrán que construirse y dejarse previstos durante la edificación del inmueble. El disponer de estas construcciones debidamente normalizadas facilitarán la coordinación entre los instaladores de los edificios y las entidades de suministro.

En todas las acometidas se dispondrá de una arqueta para llave de registro en la acera de la vía pública, cuya construcción será normalmente realizada por la empresa suministradora al tiempo que se realiza la acometida y cuyas dimensiones serán directamente proporcionales a los tamaños de la llave o válvula a instalar. Las medidas más usuales son las siguientes:

DIÁMETRO ACOMETIDA	LARGO	ANCHO	ALTO
de 20 a 40 mm	300 mm	300 mm	variable
de 60 a 150 mm	400 mm	400 mm	variable

Las arquetas interiores serán sensiblemente distintas según el tipo de acometidas, ya sea individual su medidor para todo el edificio o divisionario de varios medidores. En el primer caso también existirán diferencias según su diámetro. En diámetros pequeños se instalarán el medidor y la válvula de paso en un armario colocado en la propia pared.

Cuando en el interior del armario se instale también la válvula de retención la longitud se incrementará en veinte centímetros.

En diámetros superiores a 40 mm individuales, la arqueta se colocará en el suelo y será proporcional en sus dimensiones a las del medidor. En las arquetas en el suelo la trapa será cuadrada de 40 x 40 mm según norma EN124.

4. ACOMETIDAS DE ALCANTARILLADO

Los elementos que forman la acometida de Saneamiento son:

- a) Arqueta de arranque: Será de propiedad privada, estará situada dentro del límite de fachada y no será competencia del Servicio: Las misiones de la arqueta serán:
 - Localización y registro del arranque de la Acometida, y boca de acceso para limpieza.
 - Ubicación de elementos de sifón que impidan el paso de malos olores hacia el interior de la propiedad.
- b) Conducto: Tramo de tubería que discurre desde la arqueta de arranque, hasta la Red de alcantarillado.
- c) Entronque: Es el punto de unión del Conducto de la Acometida con la Red de Alcantarillado y se efectuará mediante:
 - 1) A un pozo de registro de la red de Alcantarillado.
 - 2) Directamente al colector de la Red de Alcantarillado mediante Unión elástica al colector mediante Taladro y Junta.

4.1 DIÁMETRO MÍNIMO

Con independencia de lo anterior, y en aras de evitar obstrucciones y facilitar las labores de limpieza y mantenimiento, se establece como DIÁMETRO MÍNIMO DE ACOMETIDA DE SANEAMIENTO los siguientes (según manuales)

MATERIAL TUBERIA DE ACOMETIDA	DIÁMETRO MÍNIMO
P.V.C. SN4 (Saneamiento)	160
Gres	150

4.2 DIÁMETRO MÁXIMO

Una acometida de Saneamiento no podrá ser de diámetro superior al del Colector de la Red de Alcantarillado al que vierta. En la ejecución de Acometidas de Saneamiento(y con las limitaciones de Diámetro Mínimo según Manuales), se Normalizan los siguientes diámetros (en mm):

MATERIAL	DIÁMETROS NORMALIZADOS(mm) RECOMENDADOS
PVC	DN/OD160,200,250,315,355,400,500
GRES	DN/ID150,200,250,300,350,400
DN/OD Diámetro Exterior	
DN/ID Diámetro Interior	

4.3 LONGITUDES MÁXIMAS SEGÚN DIÁMETROS

Las acometidas que resulten de diámetro 150 mm. no podrán tener una longitud superior a 10 metros; en caso contrario deberá instalarse en diámetro 200 mm., con las siguientes limitaciones.

Las Acometidas que resultan de diámetro 200 mm. no podrán tener una longitud superior a 40 metros, en caso contrario deberá instalarse diámetro 250 mm. (p diámetro 300 mm si se trata de tuberías de Hormigón)

4.4 TRAZADO

Como norma general cada usuario deberá tener una acometida única e independiente, salvo que se recurra a la reunión en zona privada de los vertidos de varios usuarios para evacuar a través de una sola Acometida, en este caso, cada usuario individual podrá acceder a su ramal de acometida para limpiarla.

El trazado en planta de una Acometida de saneamiento deberá ser, siempre que sea posible, ortogonal a la Red de Alcantarillado. Esta premisa se considerará preceptiva para Acometidas con Entronque Directo al Colector mediante Unión elástica.

Cuando la Acometida se Entronque a la Red de Alcantarillado mediante un Pozo, se admitirá que lleve un trazado no ortogonal a dicha Red.

El trazado en Planta de Acometida deberá ser siempre en línea RECTA, no admitiéndose codos ni curvas. El trazado en Alzado de una Acometida de Saneamiento deberá ser siempre descendente, hacia la Red de Alcantarillado, y con una PENDIENTE MINIMA del UNO POR CIENTO (1%). La pendiente deberá ser uniforme. No estará permitida la instalación de codos en el Trazado en Alzado.

4.5 RELACIÓN DE OTROS SERVICIOS (CRUZAMIENTOS Y PARALELISMO)

En el Trazado, la Acometida de Saneamiento deberá mantener, respecto de las conducciones del Resto de Servicios, las distancias de Cruzamiento y Paralelismo que la Legislación y Ordenanzas Municipales contemplen en cada momento.

En todo caso las Acometidas de Saneamiento deberán cruzar por DEBAJO de las conducciones de Agua Potable, con una separación entre aristas de 0,40 m. como mínimo. Así mismo las Acometidas de Saneamiento deberán mantener una separación de Paralelismo respecto de las Acometidas de Agua Potable de 0,40 m. como mínimo.

4.6 TIPO DE ARQUETA DE ARRANQUE

Las arquetas a instalar serán del tipo sifónicas, según plano.

Los restaurantes y las industrias tendrán su propia trampa de grasas y desarenador al que deberán hacer mantenimiento.

4.7 ACOMETIDAS A LA RED DE ALCANTARILLADO

La Acometida siempre será ejecutada por el Servicio Municipal de Alcantarillado. El entronque de una Acometida a la Red de Alcantarillado se procurará que sea siempre a través de Pozo de Registro; no obstante esta no deberá condicionar el incremento de número de Pozos a la Red.

Dicho entronque deberá reunir las condiciones de ESTANQUEIDAD Y ELASTICIDAD, para cualquiera de las soluciones que se adoptan (excepto en los casos de Acometidas a colectores existentes en los que se pueda aplicar una unión elástica/estanca)

Los tipos de entronques en la Red de Alcantarillado serán:

4.7.1 CON ENTRONQUE EN POZO

Salvo en Pozos Prefabricados que dispongan de los correspondientes orificios, la perforación de los Pozos, deberá efectuarse mediante taladro con maquinaria adecuada de gran broca. La incorporación del conducto de Acometida al Pozo se efectuará de forma que exista un resalto de 40 cm con el Colector de la Red de Alcantarillado. En cualquier caso se recomienda que la Cota Hidráulica del conducto de Acometida no quede a una altura de más de 80 cm. respecto de la Base del Pozo.

La unión del pozo de registro y de la tubería se realizará mediante JUNTA ELASTICA/ESTANCA. Mediante el taladro de la pared del pozo y la colocación de un aro o pieza elástica a través de la cual se incorpora el conducto de acometida (el orificio en la pared del pozo puede venir preparado en pozos prefabricados). Mediante la introducción del conducto de Acometida en el pozo a través de un pasamanos con junta elástica embutido en la pared del pozo.

4.7.2 CON ENTRONQUE A COLECTOR

Cuando se efectúa directamente a la tubería del Colector de la Red de Alcantarillado, sin pasar por un Pozo de Registro siempre se deberá perforar la pared del Colector taladrando con maquinaria adecuada, de gran broca. En función del Diámetro del Colector al que se incorpora la Acometida se establece la siguiente relación de diámetros.

DIAMETRO COLECTOR	DIAMETRO MAXIMO DE ACOMETIDA
D 250 mm	D 150 mm
D 300 mm	D 200 mm
D 350 mm	D 200 mm
D 400 mm	D 200 mm
D 500 mm	D 250 mm
D 600 mm	D 300 mm
D >600 mm	D 400 mm

En el caso de que no pueda aplicarse esta Relación de diámetros, la incorporación a la Acometida deberá efectuarse a través de Pozo. La unión de la acometida al colector puede realizarse mediante:

- a) Junta Elástica/Estanca: Mediante el taladro de la pared del colector y la colocación de un aro o pieza elástica a través de la cual se introduce el conducto de Acometida.
- b) Pieza especial (Elástica/Estanca): (Para tuberías de PVC, Gres, Fundición, Poliester, Polietileno). Mediante la colocación de una Pieza Especial, propia de cada tipo de material, que puede ser.
 - Derivación en Te (P.V.C.), Gres, Fundición, Poliester, Polietileno)
 - Derivación con Pinza (PVC)
 - Boquilla de entronque (PVC). Fundición.

En el caso de que la incorporación de una acometida a un colector existente se efectúe mediante la intercalación de un pieza T, se deberá garantizar que las uniones de dicha pieza en T con el Colector existente queden estancados.

4.8 MATERIALES

Para la construcción de los diferentes elementos de una acometida se utilizarán los siguientes materiales:

4.8.1 TUBOS

Debido a que la construcción de una acometida se realiza normalmente en condiciones más dificultosas que la propia Red de Alcantarillado se utilizarán tubos cuyo material no presente problemas de estanqueidad y que reduzca el número de juntas en cada acometida, se utilizarán:

- PVC SN 4
- Gres

Las características de estos materiales se ajustarán a los apartados específicos de estas Normas.

Las CARACTERISTICAS MECANICAS de las tuberías que se utilicen en acometidas de saneamiento serán tales que hasta 400 DN/ID se exigirá el máximo nivel de resistencia mecánica dependiendo de cada tipo de material. Para diámetros superiores a 400 DN/ID deberá justificarse mediante cálculo el nivel de resistencias mecánicas exigidas a la tubería de la acometida.

4.8.2 ARQUETAS

Se podrán utilizar arquetas prefabricadas de los diferentes materiales propuestos para tubos (PVC, Poliéster, Fundición Nodular, Polietileno, Hormigón, Gres).

En el caso de efectuarse in situ se efectuará en Hormigón en masa, o como mínimo con ladrillo macizo revestido exterior e interiormente de mortero hidrófuga, y solera de hormigón en masa.

4.8.3 TAPAS DE REGISTRO

Se utilizarán tapas de fundición nodular según norma EN 124.

4.8.4 JUNTAS DE UNIÓN

Las juntas de unión deberán ser de caucho sintético o natural con adiciones, de forma que garantice la sujeción, estanqueidad, desviación angular y resistencia a las características de los vertidos y del terreno.

4.8.5 PIEZAS ESPECIALES DE UNIÓN

Las piezas de unión de un conducto de acometida a un colector dependerá, en cuanto a materiales, del propio material de la tubería del colector. Debiendo reunir en cualquier caso, y como mínimo, las condiciones mecánicas y químicas exigidas al material correspondiente a aplicar a la red de saneamiento.

4.9 RECEPCIÓN Y PRUEBAS DE ACOMETIDAS

En la red de alcantarillado la longitud total de tubería en acometidas puede llegar a duplicar la propia longitud de las tuberías de colectores. Por lo que las acometidas se construirán con los

mismos requisitos y exigencias que la propia red de colectores.

4.9.1 RECEPCIÓN DE ACOMETIDAS

Cada acometida deberá someterse a la correspondiente RECEPCION en la que se deberá comprobar la correcta ejecución de:

- Conexión con la bajante general de la propiedad a evacuar.
- Arqueta de arranque. Acabado general, fundición de cuna de solera, revestimientos, tapa, entrada y salida de conductos, existencia del sifón.
- Conducto de acometida: trazado en planta, trazado en alzado, colocación, ejecución de anclajes, relleno y compactación.
- Entronque a la red: ejecución no introducción del conducto de acometida en el colector o pozo. Sellado en caso de entronques rígidos. Estado final del colector (integridad y limpieza).
- situación de paralelismo y cruzamiento en otros servicios, su protección y señalización.
- La recepción final deberá extenderse igualmente a la reposición del firme.

4.9.2 PRUEBAS EN ACOMETIDAS

Caso de no poder someterse a la totalidad de las acometidas a la correspondiente prueba de estanqueidad se procederá a la prueba individualizada de acometidas cuando su diámetro sea igual o superior a 250 mm y la longitud superior a 15 m.

- A) Prueba de acometidas con conductos de hormigón (en masa o armado) y gres.
- La Prueba de estanqueidad se realizará con agua, según el siguiente procedimiento:
El llenado de agua se realizará desde el obturador de agua abajo para facilitar la salida de aire del conducto, y en el momento de la prueba se aplicará la presión correspondiente a la altura de columna de agua fijado en la prueba, (h), equivalente a 4 m.c.a.
En el caso de tubería de hormigón se dejará transcurrir el tiempo necesario antes de iniciarse la prueba para permitir que se establezca el proceso de impregnación, a partir de este momento se iniciará la prueba procediendo a añadir el volumen de agua necesario para mantener la presión fijada en la prueba. Deberá verificarse que la presión en la extremidad de aguas abajo no supere la presión máxima admisible, en ningún caso esta presión máxima será mayor de 1 Kg/cm².
 - En base a lo anterior se establece un volumen máximo admisible de aportación para dar por válida una prueba de estanqueidad, en los siguientes valores.

DIAMETRO (mm) ACOMETIDA	LITROS/30 MINUTOS Para 10 m.l. de conducción
250	2,0 litros
300	3,0 litros
400	5,0 litros
500	8,0 litros
600	11,0 litros

La expresión anterior corresponde a un 4 por mil del volumen contenido en el tramo probado. Deberán repararse todos los puntos de fuga localizados, aun habiéndose dado por válida la prueba.

Para el caso de realizar una prueba de red de alcantarillado incluyendo simultáneamente los colectores y las acometidas se utilizará el método de la prueba con aire a presión recogido en la norma ASTM C924.

B) PRUEBAS DE ACOMETIDAS CON CONDUCTOS DE FUNDICION, PVC: Se efectuará la prueba con agua con el mismo procedimiento que el recogido en el apartado anterior, no

admitiéndose en este caso ningún tipo de pérdida.

4.10 NORMATIVA DE APLICACIÓN

La normativa referente a los diferentes componentes de la acometida de saneamiento será: U.N.E., A.S.T.M., I.S.O., A.W.W.A., B.S.I. Con independencia de la fecha de edición de las normas recogidas en este listado, será de aplicación la versión vigente en cada momento.

Normas Generales

- Pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de saneamiento de poblaciones. MOPU-1.986.
- Instrucción para el proyecto de ejecución de las obras de hormigón en masa o armado. EH-91.
- Pliego para la fabricación y recepción de cementos. RC-93.
- Registros utilizados en las redes de distribución de agua potable y saneamiento. UNE 41.300 y 41.301.
- Ladrillos cerámica para la construcción. Características y usos. UNE 67.019

5. CONDUCCIONES DE ALCANTARILLADO

5.1 PENDIENTES

La pendiente mínima a la que se puede proyectar y / o ejecutar un alcantarillado será del 3 por mil, ya que una pendiente inferior no produce un arrastre de sólidos satisfactorio.

Siempre que se pueda, la pendiente de diseño será entre el 5 por mil y el 1 por cien.

5.2 TUBOS Y ACCESORIOS PARA ALCANTARILLAS Y COLECTORES (BD7)

5.2.1 TUBOS DE PVC:

Tubos de PVC para la ejecución de obras de drenaje. Se han considerado los tipos siguientes:

- Tubo de PVC inyectado para unión encolada
- Tubo de PVC inyectado para unión elástica con anilla elastomérica SN 4

SE PROHIBE EXPRESAMENTE EL USO DE:

- Tubo de PVC de formación helicoidal para ir hormigonando y para unión elástica con masilla
- Tubo de PVC de formación helicoidal para unión elástica con masilla.
- Tubo de PVC ranurado interiormente.

La superficie ha de ser de color uniforme y no ha de tener fisuras. Los extremos han de acabar con un corte perpendicular al eje y sin rebabas.

TUBO DE PVC INYECTADO: Tubo rígido, inyectado, de cloruro de polivinilo no plastificado, con un extremo liso y biselado y otro embocado. Las juntas han de ser estancas según los ensayos prescritos en la UNE 53-332. Deben superar los ensayos de resistencia al impacto, a la tracción y de presión interna descritos en la UNE 53-112. Cada tubo ha de llevar marcadas como mínimo cada 3 m, de forma indeleble y bien visible los datos siguientes:

- Designación comercial
- Siglas PVC
- Diámetro nominal en mm
- UNE 53-332

 Espesor de la pared:

Diámetro nominal (mm)	Espesor nominal (mm)
110	3,0
125	3,1
160	4,0
200	4,9
250	6,1
315	7,7
400	9,8
500	12,2
630	15,4
710	17,4
800	19,6

Densidad $\geq 1350 \text{ kg/m}^3 \leq 1460 \text{ kg/m}^3$

Temperatura de reblandecimiento VICAT $\geq 79^\circ\text{C}$

Comportamiento frente al calor (variaciones en sentido longitudinal) $< 5\%$

Alargamiento hasta la rotura $\geq 80\%$

Resistencia a la tracción $\geq 45 \text{ MPa}$

Tolerancias:- Diámetro exterior medio:

- $110 \text{ mm} \leq \text{DN} \leq 250 \text{ mm}$ $+ 0,3\% \text{ DN mm}$

- $315 \text{ mm} \leq \text{DN} \leq 800 \text{ mm}$ $+ 1 \text{ mm}$

- Espesor de la pared:

Espesor nominal (mm)	Tolerancia en el espesor (mm)	
3,0	+ 0,5	- 0,0
3,1	+ 0,5	- 0,0
3,9	+ 0,6	- 0,0
4,9	+ 0,7	- 0,0
6,1	+ 0,9	- 0,0
7,7	+ 1,0	- 0,0
9,8	+ 1,2	- 0,0
12,2	+ 1,5	- 0,0
15,4	+ 1,8	- 0,0
17,4	+ 2,0	- 0,0
19,6	+ 2,2	- 0,0

- Longitud $+ 10 \text{ mm}$

La verificación de las medidas se ha de hacer de acuerdo con la norma UNE 53-332.

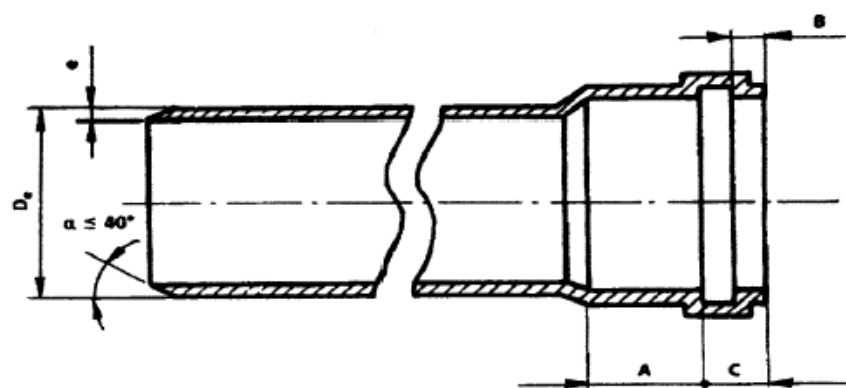


Figura 1: Tubos con embocadura para unión por junta elástica

DN (mm)	Diámetro interior medio (mm)		Longitud mínima (mm)
	mínimo	máximo	
110	110,0	111,2	48
125	125,0	126,2	51
160	160,1	161,4	58
200	200,3	201,4	66
250	250,3	251,4	74
315	315,3	316,4	82

TUBO DE PVC INYECTADO PARA UNIÓN CON ANILLA ELASTOMÉRICA: En el interior de la embocadura ha de haber una junta de goma. (DN = diámetro nominal en mm) Longitud mínima de la embocadura, sin contar el alojamiento de la anilla elastomérica:

Diámetro nominal (mm)	Longitud mínima de la embocadura (mm)
110	46
125	50
160	59
200	70
250	86
315	101
400	122
500	146
630	178
710	199
800	222

- TUBO DE PVC INYECTADO PARA UNIÓN CON ANILLA ELASTOMÉRICA O PARA UNIÓN ENCOLADA DE DN ≤ 315 MM:* UNE 53-332-90 "Plásticos. Tubos y accesorios de poli (cloruro de vinilo) no plastificado para canalizaciones subterráneas, enterradas o no y empleadas para la evacuación y desagües. Características y métodos de ensayo."

5.2.2 POZOS DE REGISTRO PREFABRICADOS

Pozos de registro circulares de hormigón en masa, armado o con fibra de acero y con juntas elásticas por su uso en instalaciones de conducciones de drenaje o saneamiento sin presión. Las juntas de goma serán de estructura maciza y cumplirán la Norma UNE 53 571. Serán suministradas por el fabricante del pozo e irán marcadas de forma adecuada.

Para la unión entre elementos verticales se podrán utilizar otros materiales y sistemas de unión, habiendo de cumplir las condiciones de montaje y estanqueidad exigidas, previamente demostradas por el fabricante de acuerdo con los ensayos estipulados. El fabricante habrá de diseñar tanto el tipo de junta como el perfil de apoyo.

Los hormigones y sus componentes elementales, cumplirán las condiciones establecidas en la reglamentación vigente. El hormigón de los elementos, incluidos los perfiles de juntas, tendrá que ser compacto y homogéneo. El hormigón tendrá que tener una composición tal, que la relación agua/cemento no ha de ser mayor que 0,50 y el contenido mínimo de cemento no ha de ser menor de 200 kg/m³ para módulos de hormigón en masa o 280 kg/m³ para módulos de hormigón armado o con fibra de acero.

Los diámetros interiores, espesores de pared, longitud y geometría del perfil de la unión tendrán que estar definidos en la documentación del fabricante. Los elementos tendrán que cumplir con las dimensiones fijadas por los documentos del fabricante. Las dimensiones nominales para módulos circulares se definen en la Tabla 3.

Tabla 3
Dimensiones y tolerancias

Diámetro nominal DN	Tolerancias (mm)		
	Dimensión interior	Ortogonalidad de extremos	Regularidad plana de extremos
800	± 10	± 10	± 10
1 000	± 12	± 10	± 10
1 200	± 14	± 12	± 12
1 500	± 15	± 15	± 15
1 800	± 15	± 18	± 18

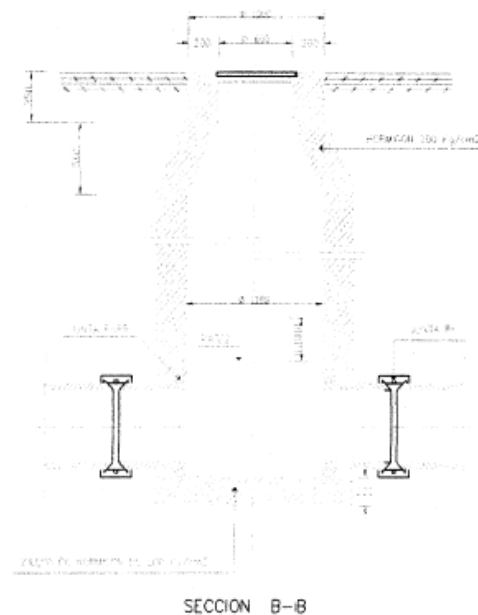


Tabla 4

Espesores mínimos (mm)

Diámetro nominal DN	Módulos base		Altura, cónicos o de ajuste	Cierre o transición
	Altura	Solera		
800	120	120	120	150
1 000	120	120	120	150
1 200	160	160	160	150
1 500	160	200	160	200
1 800	200	200	200	200

El diseño del módulo base y sus espesores estará directamente relacionado con el sistema de colocación de junta entre módulos y tubo, de forma que se garantice una correcta posición geométrica.

Las alturas útiles de los diferentes tipos de módulos tendrán que estar comprendidas entre los siguientes valores:

Tabla 5
Altura útil (mm)

Diámetro nominal DN	Módulos base		Módulos de recrecido		Módulos cónicos		Módulos de ajuste	
	Máx.	Mín.	Máx.	Mín.	Máx.	Mín.	Máx.	Mín.
800	1 000	800	1 000	250	1 000	600	250	120
1 000	1 100	900	1 000	250	1 000	700	250	150
1 200	1 400	1 000	1 200	300	1 200	800	250	150
1 500	2 000	1 200	1 200	300	1 500	800	300	200
1 800	2 400	1 200	1 200	300	1 500	1 000	300	200

En los módulos base donde se incorpore firmemente empotrado tramos de tubo para su conexión con los tubos de la red, la longitud de estos tubos cortos de conexión serán como máximo igual al espesor de la pared de la base más la mitad del diámetro nominal del tubo con un máximo de 500 mm medido desde la pared exterior del pozo, en el caso de los tubos macho se podrá incrementar la longitud de dicho extremo macho.

Si los módulos base se suministran con las cunas hidráulicas incorporadas la pendiente superior de las mismas hacia la acanaladura habrá de ser como mínimo del 5%, y de acuerdo a lo estipulado en los documentos de fabricación. La altura de las cunas desde el fondo de la acanaladura será.

- Tipo A. El menor valor del diámetro nominal del tubo de salida o 400 mm.
- Tipo B. La mitad del diámetro nominal del tubo de mayor diámetro que incida en el pozo.

Relación de diámetros entre módulos base y tubos incidentes. Se establece la siguiente relación de diámetros máximos de los tubos incidentes en función del diámetro nominal del módulo base, de forma que se garantice un mínimo de 250 mm de anchura en las cunetas hidráulicas.

Tabla 6

Relación de diámetros entre módulo base y tubos incidentes

Diámetro nominal del módulo base	Diámetro nominal máximo de los tubos incidentes DN máx.
800	300
1 000	500
1 200	600
1 500	1 000
1 800	1 200

Estos diámetros máximos de tubos incidentes habrán de reducirse en el caso de que así lo exija la disposición geométrica adecuada de la junta de unión entre tubo y pozo. Para diámetros de tubo incidentes superiores a DN 1 200 habrá que recorrer a soluciones de bases *in-situ* o bases injertadas en tubos según diseño del fabricante.

La tolerancia de la dimensión interna (DN) de los módulos tendrá que ser: $\pm (2 + 0,01 \text{ DN})$ mm con un límite de ± 15 mm de acuerdo con lo recogido en la tabla 3. Ninguna medida individual realizada tendrá que estar fuera de estas tolerancias.

5.2.3 PATES

Se prohíbe la colocación de pates para evitar el que una persona no equipada debidamente pueda bajar al pozo

5.2.4 TAPAS Y REJAS

- *Imbornal*: Obra destinada a recibir en superficie las aguas de escorrentía y permitir su evacuación hasta una red subterránea.
- *Pozo de registro*: Cámara o pozo de acceso a una red subterránea.
- *Dispositivo de cubrimiento*: Parte superior de un imbornal colocado sobre este y constituido por un marco, una reja y/o una tapa.
- *Dispositivo de cierre*: Parte superior de un pozo de registro formado por un marco, una tapa y/o una reja.
- *Marco*: Elemento fijo del dispositivo de cubrimiento o cierre sobre el que se dispone una reja y/o una tapa sirviendo de base para las mismas.
- *Reja*: Elemento móvil del dispositivo de cubrimiento que permite la evacuación de las aguas de escorrentía a través de ella.
- *Tapa*: Elemento móvil del dispositivo de cierre que cubre la apertura de un pozo.

Dispositivos de cierre y cubrimiento: Estos dispositivos estarán fabricados en alguno de los siguientes materiales:

- a) Fundición de grafito laminar
 - b) Fundición de grafito esferoidal
 - c) Acero moldeado
 - d) Acero laminado

e) Alguno de los materiales a) y d) combinado con hormigón

f) Hormigón armado de armadura de acero

El uso del acero laminado sólo es admisible si está garantizada una resistencia suficiente contra la corrosión. Esta resistencia puede alcanzarse mediante un galvanizado en caliente en una superficie limpia de un espesor igual o superior a los indicados en la siguiente tabla:

Espesor del acero mm	Espesor mínimo del revestimiento μm	Masa mínima del revestimiento g/m^2
>2.75 a < 5	50	350
>5	65	450

Rejas: Las rejas estarán fabricadas en alguno de los siguientes materiales:

a) Fundición de grafito laminar

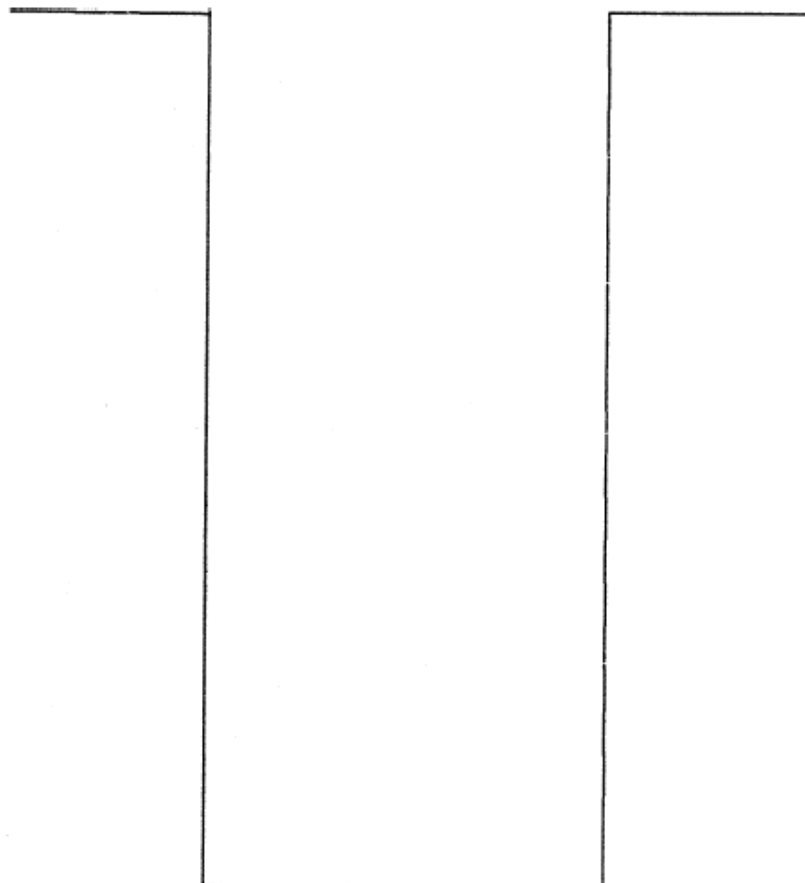
b) Fundición de grafito esferoidal

c) Acero moldeado

La fabricación, la calidad y los ensayos de los materiales nombrados a continuación habrán de ser conformes a las normas ISO o Euronormas siguientes:

- | | |
|-----------------------------------|--------------------|
| - Fundición de grafito laminar | ISO 185: 1988 |
| - Fundición de grafito esferoidal | ISO 1083: 1987 |
| - Acero laminado | ISO 630: 1980 |
| - Acero moldeado | ISO 3755: 1976 |
| - Galvanización en caliente | ISO 1459: 1973 |
| - Acero de armaduras | Euronorma 80: 1985 |

5.3 ZANJA.



5.4 ESTACIONES DE BOMBEO Y ELEVACIÓN

Será preceptiva la instalación de un bombeo o elevadora de saneamiento siempre que haya que prolongar el alcantarillado y no se pueda mantener con una pendiente de al menos el 5 por mil. Se elevará el agua vertiéndose a una red de gravedad de cota más elevada. Se evitará el bombeo con tubería a presión.

Las estaciones de bombeo serán siempre de hormigón armado, siendo a criterio del proyectista el uso de piezas prefabricadas o la fabricación in situ. Serán completamente estancos al agua y a los olores. Se prohíbe la fabricación de losas mediante viguetas y bovedillas. Sus dimensiones serán apropiadas para provocar un número de arranques en las bombas de 2 á 5 arranques a la hora, teniendo siempre en cuenta que el volumen útil es el que está por debajo del colector de entrada.

El hormigón a utilizar será como mínimo de 200 kg/m³ de cemento SR/MR, resistente al ataque químico de sulfatos y manganesos.

Las tapas serán suministradas por el fabricante de las bombas, y serán del tipo con cierre hermético, serán las adecuadas al tránsito o no tránsito que vayan a soportar.

Las piezas metálicas tales como colectores, tubos guía, cadenas etc, serán de acero inoxidable AISI 316-L con un espesor mínimo de 4 milímetros.

Las válvulas de corte serán de compuerta, igual que las especificadas para agua potable. Las válvulas de retención serán de bola de caucho.

El diámetro mínimo de las descargas será de 100 mm, excepcionalmente si se requieren caudales muy altos, podrán ser superiores, pero nunca inferiores.

Los cuadros eléctricos no llevarán fusibles, todas las protecciones serán mediante interruptor automático, estarán dotados para cada bomba de cuenta arranques y cuenta horas amperímetros, pilotos de señalización marcha-paro e interruptores para este fin.

Caso de ser necesaria una conducción de impulsión, la tubería a utilizar podrá ser:

- Polietileno de Alta Densidad PN 16 de diámetro adecuado de las mismas características técnicas que el especificado para agua potable.
- Fundición dúctil con recubrimiento interior de polipropileno, de las mismas características mecánicas que el especificado para agua potable.

Las ventosas, caso de ser necesarias, serán del tipo trifuncional para AGUAS RESIDUALES, no permitiéndose el uso de ventosas de agua potable, por no ser estas capaces de trabajar con sólidos en suspensión.