

## CAPITULO 1. AMBITO DE APLICACIÓN.

### Sección 1ª. Ámbito de aplicación

**Artículo 1º.** El presente documento constituye la "Normativa Urbanística" integrante del Plan Parcial "EL VERGERET", situado en el término municipal de JIJONA (Alicante).

**Artículo 2º.** La Normativa Urbanística determina el régimen jurídico correspondiente a la totalidad del suelo comprendido en el Sector ordenado en el Plan Parcial, regula su uso y todas las actuaciones urbanísticas que se proyecten o realicen, tanto publicas como Privadas.

**Artículo 3º.** La aplicación e interpretación de esta Normativa corresponde al Ayuntamiento. La LEY REGULADORA DE LA ACTIVIDAD URBANISTICA, de la Comunidad Valenciana, y sus respectivas disposiciones reglamentarias, así como la legislación de Régimen Local serán de aplicación subsidiaria.

**Artículo 4º.** Como norma general, y siempre que sobre un determinado tema existan limitaciones distintas, será efectiva la que determinen los Servicios Técnicos Municipales.

**Artículo 5º.** La vigencia de estas Normas Urbanísticas se iniciará a los 15 días hábiles de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante de su aprobación y se mantendrá indefinidamente, salvo posterior sustitución por un nuevo planeamiento (o revisión del presente) definitivamente aprobado.

**Artículo 6º.** En la presente normativa se emplearán las abreviaturas siguientes, cada vez que se haga uso de los textos legales correspondientes:

**LRAU:** Ley 6/1.994, de 15 de noviembre, de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

**RD:** Decreto 201/1998 de 15 de Diciembre, de la Generalidad Valenciana, Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana

**LS:** Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación urbana, Texto Refundido, Real Decreto 1.346/1976, de 9 de abril.

**RP:** Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la LS; Real Decreto 2.159/1.978, de 23 de junio.

**RG:** Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo de la LS; Real Decreto 3.288/1.978, de 25 de junio.

**RD:** Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo de la LS; Real Decreto 2.187/1.978, de 23 de junio.

**LC/CV:** Ley 6/1.991, de 27 de marzo, de la Generalidad Valenciana, de Carreteras de la comunidad Valenciana.

**LC:** Ley 25/1.988, de 29 de Julio, de Carreteras (del Estado).

**RC:** Reglamento General de Carreteras (del Estado) para el desarrollo de la LC; Real Decreto 1.812/ 1.994, de 2 de septiembre.

**HD/91:** Orden de 22 de abril de 1.991, del Conseller de la COPUT, por la que se aprueban las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

## CAPITULO 2. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

### Sección 1ª. Planeamiento Urbanístico

**Artículo 7º.** El planeamiento urbanístico dentro del ámbito del Plan Parcial tenderá a desarrollar las, previsiones de éste y podrá realizarse a través de las figuras siguientes.

Estudios de detalle  
Parcelaciones Urbanísticas y reparcelaciones.

**Artículo 8º.** Las Entidades y Organismos y, en general, todo administrado que se proponga promover una actuación urbanística, podrá formular Avances de cualquier figura de Planeamiento que sirva de orientación a la redacción definitiva de estas.

**Artículo 9º.** Edificaciones fuera de ordenación

En el desarrollo del proyecto de urbanización serán demolidas obligatoriamente todas las edificaciones existentes, incluidas las instalaciones y edificaciones de uso ganadero existentes por ser incompatibles con el uso residencial.

### Sección 2ª. Estudios de detalle

**Artículo 10º.** Los Estudios de Detalle son Instrumentos de Ordenación que completan o adaptan determinaciones establecidas en el Plan Parcial. (Art.12.H de LRAU).

De acuerdo con los documentos de Homologación Modificativa y Plan Parcial, obligatoriamente el desarrollo definitivo de las manzanas, calificadas como RM, se realizará mediante el correspondiente Estudio de Detalle, debiendo cumplir expresamente las siguientes condiciones:

- ❑ El Estudio de Detalle en las manzanas de uso residencial designadas como RM en la documentación del Plan Parcial, permitirá las tipologías de vivienda unifamiliar aislada y agrupada, de acuerdo con la ficha de características del sector (el tamaño mínimo de las parcelas RM que requieren estudio de detalle es de 5.000 m<sup>2</sup>)
- ❑ Mantener la proporción entre tipología aislada y agrupada fijadas en el documento de Homologación que será de 50% para tipología aislada y 50% para tipología agrupada, siendo el número máximo de viviendas fijado de 12 viv./Has. de acuerdo con el documento de Homologación.
- ❑ No obstante en todo el ámbito que nos ocupa se permiten los Estudios de Detalle como por instrumento de ordenación del Plan Parcial, pudiendo realizarse la reordenación de volúmenes grupo de manzanas

**Artículo 11º.** Función de los Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle se formularán para las áreas o en los supuestos previstos por el Plan Parcial, debiendo comprender, como mínimo, manzana, grupos de manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.
2. No se permite aprobar Estudios de Detalle fuera de los ámbitos o supuestos concretos en que el Plan Parcial ha previsto y regulado de modo expreso y pormenorizado.
3. Los objetivos del Estudio de Detalle son los referidos en el art. 100 de LRAU

**Artículo 12º.** Documentación de los Estudios de Detalle.

- A) Planos de información:
- Plano de la ordenación pormenorizada del ámbito afectado según el planeamiento vigente.
  - Plano de la perspectiva de la manzana y su entorno visual.
- B) Memoria justificativa:
- Justificación de las soluciones adoptadas y de la adecuación a las previsiones del Plan que los reclame.
  - Si modifica la disposición de volúmenes se efectuará un estudio comparativo de la edificabilidad propia de las determinaciones previstas en el Plan y de las que se obtienen en el Estudio de Detalle.
- C) Planos de ordenación:
- Planos a escala adecuada y, como mínimo, 1:500 que expresen las determinaciones que se completan, adaptan o reajustan, con referencias precisas a la nueva ordenación y su relación con la anterior.
  - Análisis gráfico de los volúmenes ordenados comprensivo de su ámbito mínimo y su entorno.

(Art. 101 RP/CV)

**Artículo 13..** Tramitación de los Estudios de Detalle.

La tramitación de los Estudios de Detalle se realizará de acuerdo al art. 52 de LRAU.

**Sección 3ª. Parcelaciones urbanísticas y Reparcelaciones.****Artículo 14º.** Serán indivisibles a estos efectos:

- Las Parcelas determinadas como mínimas en las presentes Normas Urbanísticas.
- Las parcelas que sean iguales o menores a las mínimas salvo si los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por propietarios de fincas colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.
- Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con los fines señalados en el apartado anterior.
- Las parcelas edificables en una proporción de volumen en relación con su superficie, cuando se construyera el correspondiente a toda su superficie, o en el caso de que se edificara en proporción menor, la porción del exceso. Con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

**Artículo 15º.** Actuaciones de Parcelación

## 1. Integran las Actuaciones de Parcelación.

- La Agrupación de parcelas contiguas.
- La Segregación de una o más partes de una parcela para formar cada una de las segregadas una finca independiente, o para agruparlas a otra u otras. Como caso particular de esta última, se entiende por Parcelación, la división de una parcela en varias para constituir cada una finca o parcela independiente o para agruparlas con otra u otras.

c) 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. Estas actuaciones podrán acumularse, e incluso repetirse, en una única actuación compleja.

2. Las actuaciones de Segregación y/o Parcelación requieren que las parcelas resultantes se ajusten a los parámetros exigidos a las nuevas parcelas por el planeamiento de aplicación. Las actuaciones de Regularización de Parcelas no aumentarán el número inicial de éstas, considerándose en caso contrario actuación de Parcelación, y cumplirán siempre las normas sobre indivisibilidad.

**Artículo 16º.** En ningún caso se consideran solares ni se permitirá edificar en ellos, los lotes resultantes de una parcelación efectuada con infracción de las disposiciones de los artículos que anteceden, salvo que se trate de ubicar Instalaciones de Centralización de Servicios.

## CAPÍTULO 3. ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN.

### Sección 1ª. Proyectos y Anteproyectos de Urbanización

#### Artículo 17º. Capacidad para su formulación

1. Los particulares podrán presentar al Ayuntamiento Proyectos de Urbanización para la ejecución de las obras de urbanización de:
  - Actuaciones Integradas, conjuntamente con el Programa de Actuación para su desarrollo, o posteriormente al mismo, quien tenga la condición de Urbanizador, para desarrollar el anteproyecto presentado con el Programa.
  - Actuaciones Aisladas en suelo urbano, con o sin Programa, conjuntamente o con anterioridad a los proyectos de edificación de los solares resultantes.
2. El Ayuntamiento podrá promover Proyectos de Urbanización en todos los casos previstos en la legislación urbanística.
3. Los particulares solamente podrán presentar al Ayuntamiento Anteproyectos de Urbanización para la ejecución de las obras de urbanización de Actuaciones Integradas, como documento integrante del Programa para el desarrollo de dichas actuaciones.

#### Artículo 18º. Documentación de los Proyectos de Urbanización.

1. El Proyecto de Urbanización deberá tener el contenido mínimo que se detalla a continuación, estará redactado por técnico competente, y visado por el colegio oficial, siempre que así lo establezca la legislación vigente.
  - Memoria descriptiva de las características de las obras, y anejos de cálculo.
  - Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
  - Planos de proyecto y de detalle.
  - Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
  - Mediciones, Cuadros de Precios, Presupuestos parciales y presupuesto general.
  - Programa de control de calidad, especificando los ensayos a realizar y los criterios de aceptación y rechazo.
  - Separata con los proyectos técnicos correspondientes a la red de alta tensión, a los centros de transformación, a la red de baja tensión y al alumbrado público y en su caso los de desvío de instalaciones existentes.
  - Separata con el proyecto de instalación telefónica, y en su caso desvío de instalaciones existentes.
  - Separata con el proyecto de instalaciones de agua potable, riego e hidrantes.
  - Documentos de conformidad de Iberdrola y Telefónica, sobre los proyectos de su competencia.

#### Artículo 19º. Documentación de los Anteproyectos de Urbanización

1. El Anteproyecto de Urbanización deberá tener el contenido mínimo que se detalla a continuación, estará redactado por técnico competente, y visado por el colegio oficial, siempre que así lo establezca la legislación vigente.
  - Memoria descriptiva de las características de las obras, y bases aproximadas de cálculo.
  - Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
  - Planos básicos de proyecto y esquemas de detalle.

- Mediciones básicas y presupuesto general.

#### **Artículo 20º. Obras de urbanización a incluir en los Proyectos de Urbanización.**

1. Las obras de urbanización contempladas en los Proyectos de Urbanización, deberán incluir los siguientes conceptos:
  - Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y tratamiento de espacios libres.
  - Redes de distribución de agua potable, de riego e hidrantes contra incendios.
  - Red de alcantarillado para aguas residuales y sistema de evacuación de aguas pluviales.
  - Red de distribución de energía eléctrica.
  - Red de alumbrado público.
  - Red de telefonía.
  - Redes de conductos para la futura instalación de fibra óptica u otros sistemas de comunicaciones o servicios.
  - Jardinería en el sistema de espacios libres.
  - Mobiliario urbano.
  - Obras de gasificación, cuando así sea exigido por acuerdo municipal.
2. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los de la Red primaria, acreditando que tiene capacidad suficiente para atenderlos. También se podrá resolver la conexión con elementos de la Red secundaria, cuando ésta tenga capacidad suficiente.

#### **Artículo 21º. Tramitación.**

1. Los Proyectos y Anteproyectos de Urbanización serán informados por los Servicios Técnicos Municipales, previo informe de conformidad de las empresas: suministradoras de energía eléctrica, concesionarias del servicio de agua potable, de servicio telefónico, y de aquellos organismos que puedan resultar afectados por la actuación.
2. Estos informes ya no serán preceptivos para la tramitación de los Proyectos de Urbanización, cuando previamente se haya aprobado un Anteproyecto para la misma obra, que cuente con dichos informes y no haya variaciones en las soluciones propuestas.
3. Será preceptivo un informe específico del departamento correspondiente, sobre las soluciones previstas de tráfico y aparcamientos.
4. Los Proyectos de Urbanización para Actuaciones Integradas se someterán al procedimiento de aprobación previsto en la legislación urbanística.
5. Los Proyectos de Urbanización de Actuaciones Aisladas serán aprobados por el órgano municipal al corresponda según la legislación aplicable, en función del presupuesto de las obras, sin necesidad de información pública.
6. Los Proyectos de Urbanización para Actuaciones Aisladas si son para la urbanización simultánea a la edificación, se tramitarán conjuntamente con la licencia de obras, pero siempre como documento independiente.
7. El acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización surtirá los efectos de autorización municipal para la ejecución de las obras. No obstante, se deberá presentar al Ayuntamiento antes del comienzo de las mismas, la identificación del Constructor de la obra y de la Dirección Facultativa encargada de la dirección.

## Sección 2ª. Cédula de Servicios Urbanísticos

### Artículo 22º. Solicitud.

1. Los interesados en promover el desarrollo de cualquier actuación urbanística que conlleve la ejecución de obras de urbanización, podrán solicitar del Ayuntamiento una Cédula de Servicios Urbanísticos, en la que se fijarán las condiciones básicas de la urbanización a ejecutar.
2. La solicitud de la Cédula de Servicios Urbanísticos deberá indicar el objeto de su solicitud y acompañarse de planos, referidos al Plan General, en los que se delimite el ámbito y alcance de la actuación urbanística.

### Artículo 23º. Tramitación.

1. La solicitud será informada por los Servicios Técnicos Municipales, que fijarán las condiciones básicas de las infraestructuras a implantar, con el siguiente contenido mínimo:
  - a) Trazado viario, tráfico y aparcamientos.
    - Características especiales en las conexiones al sistema viario existente.
    - Criterios generales de ordenación del tráfico y aparcamientos.
    - Condiciones dimensionales mínimas de los nuevos viales.
    - Necesidad de autorizaciones administrativas a solicitar.
  - b) Redes de suministro de agua potable, riego e hidrantes contra incendios.
    - Puntos de conexión a la red existente.
    - Características mínimas de las conducciones a instalar.
    - Necesidad o conveniencia de depósitos reguladores.
    - Previsiones respecto a otros sectores de desarrollo.
    - Necesidad de autorizaciones administrativas a solicitar.
  - c) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
    - Sistema de evacuación a emplear
    - Situación de las redes existentes.
    - Características mínimas de las conducciones a instalar.
    - Previsiones respecto a otros sectores de desarrollo.
    - Necesidad de autorizaciones administrativas a solicitar
  - d) Red de alumbrado público
    - Características mínimas de las instalaciones a ejecutar.
    - Posibilidades de conexión a la red existente.
    - Tipos de elementos normalizados a emplear.
  - e) Red de suministro de energía eléctrica.
    - Condiciones básicas de conexión de la empresa suministradora.
    - Características básicas de trazado.
  - f) Red telefónica.
    - Condiciones básicas de conexión de la empresa suministradora.
    - Características básicas de trazado.
  - g) Mobiliario urbano y jardinería.
    - Características generales.
    - Tipos de elementos normalizados a emplear.
  - h) Otros servicios urbanísticos de obligatoria implantación (gasificación ,u otros).
    - Especificación de los mismos, en su caso.
  - i) Desvío de instalaciones existentes.

- Necesidades de desvío de instalaciones eléctricas, de agua, saneamiento, telefonía, riego, etc.
- 2. En la tramitación se deberán solicitar informes orientativos a las empresas: suministradoras de energía eléctrica, concesionarias del servicio de agua potable, de servicio telefónico, y a aquellos organismos que puedan resultar afectados por la actuación.
- 3. El informe se acompañará de copia de aquellas Ordenanzas, Reglamentos, o Pliegos, municipales, que puedan resultar de aplicación. Asimismo se adjuntará al mismo los modelos de compromisos mínimos, que se considere necesario que deban ser suscritos por el promotor de la actuación.
- 4. La Cédula será expedida por el órgano que determine el Reglamento Orgánico Municipal y a falta del mismo, por acuerdo de la Comisión de Gobierno.

### Sección 3ª. Condiciones básicas de urbanización.

#### Artículo 24º. Viales

1. Los viales se ejecutarán de forma que reúnan las condiciones adecuadas a su carácter y tránsito, para lo cual se realizará el correspondiente estudio de tráfico.
2. Los pavimentos serán función del tráfico diario previsto y de la capacidad portante del suelo, para cuya determinación se realizarán los oportunos ensayos.
3. No se admitirán acabados a base de tratamientos superficiales. Será obligatorio el uso de aglomerado asfáltico en caliente.
4. En todo caso los tipos y espesores, tanto de las capas de firme como las de rodadura, se deberán justificar mediante un estudio que será preceptivo a nivel de Proyecto de Urbanización.
5. Las calzadas y aceras se realizarán preferentemente en las siguientes etapas:
  - a) La primera servirá para el período de construcción de los edificios, debiendo estar constituido el pavimento por una sub-base y la base definitiva con una capa de rodadura provisional; y
  - b) En la segunda etapa se constituirá la capa de rodadura definitiva, que se instalará sobre el pavimento de la primera etapa, siempre que no se aprecien deterioros de importancia que obliguen a su reconstrucción.

#### Artículo 25º. Abastecimiento y distribución de agua potable.

##### Dotación mínima de agua.

1. La dotación de agua para usos residenciales no será nunca inferior a 250 l por habitante y día. Para usos industriales y otros se justificarán las necesidades con una previsión mínima de 40 m<sup>3</sup> por día y hectárea, salvo lo que disponga el Ayuntamiento en base a la documentación presentada.
2. Será preceptivo dimensionar las conducciones con capacidad suficiente para la demanda potencial aguas arriba, de acuerdo a las previsiones de planeamiento. Presión mínima.
3. Será de 1,5 atmósferas en el punto de abastecimiento a la vivienda o usuario más desfavorable. La falta de la necesaria presión en la red deberá ser suplida con medios idóneos para que puedan estar debidamente dotados de este elemento los puntos de consumo más elevados, a los que se aplicarán las medidas correctoras adecuadas para que su funcionamiento no origine molestias.

##### Calidad.

4. Se deberá garantizar por el organismo suministrador la calidad, caudal y presión (acreditando los aforos en época de estiaje), capacidad, potabilidad y su procedencia, según lo establecido en la reglamentación técnica sanitaria correspondiente. En caso de utilizarse aguas no potables para uso de riego u otros servicios se establecerán dos redes independientes.

Depósitos.

5. La capacidad mínima del depósito o depósitos reguladores será la correspondiente a un día de consumo.

6. En caso de depósito único, éste deberá estar repartido en dos cámaras aproximadamente iguales, independientes e interconectadas, en previsión de averías e interrupciones por limpieza.

7. Si no existiera cota suficiente para alimentar el conjunto previsto con la presión necesaria, se podrá optar entre la instalación de un depósito elevado que se suministraría del regulador enterrado, o bien de un grupo hidroneumático, solución aconsejable en pequeños asentamientos.

Diseño de la red.

8. El material de las conducciones será del tipo que no pueda alterar la potabilidad del agua.

9. A efectos de cálculo de diámetros se supondrá un consumo instantáneo máximo de 4 veces el medio. El diámetro mínimo en la red de abastecimiento, será de 60 mm, siendo de 15 atmósferas la presión nominal mínima, en zonas de nueva urbanización.

10. Las redes de abastecimiento de agua serán malladas, estableciéndose los diámetros de forma que se obtenga el adecuado equilibrio hidráulico, y contarán con el número de conexiones necesario para asegurar el abastecimiento de cualquier punto a partir de, al menos, dos posibles puntos de conexión. Únicamente podrán situarse en cola con extremidad ciega, los ramales finales de distribución para acometida a parcelas en fondo de saco, y siempre que su longitud sea inferior a 300 m.

11. En el trazado y dimensionado de redes principales, se tendrá en cuenta las posibles conexiones con otros sectores o polígonos contiguos al que se planifica, en base a la capacidad y características de las redes generales previstas y la previsión de posibles enlaces con zonas perimetrales de posible dependencia, y para conseguir equilibrios adecuados en las mallas hidráulicas.

Redes de riego e hidrantes.

12. Se preverán los puntos de toma adecuados para el riego de zonas verdes y espacios libres así como las bocas de riego destinadas al lavado y limpieza de las calles. Se situarán junto a los bordillos y serán de 50 mm de diámetro.

13. Para las redes de riego en zonas verdes y arbolado de viales, se instalarán sistemas de programación automática.

14. Los hidrantes de incendios serán de diámetro 100 mm, enterrados en una arqueta, y debidamente señalizados.

Separación de otros servicios.

15. Las separaciones entre la red de abastecimiento de agua y otras instalaciones, salvo imposibilidad que obligara a adoptar soluciones específicas de seguridad- serán como mínimo las siguientes, expresadas en cm.:

Distancias

Tipo de conducción	Horizontales	Verticales
Alcantarillado	60	50
Gas	50	50
Electricidad alta tensión	30	30
Electricidad baja Tensión	20	20
Teléfono 30	-	-

16. El trazado de las redes deberá estar señalizado y fácilmente localizarse.

**Artículo 26º.** Evacuación de aguas y saneamiento.

## Red general.

1. El saneamiento se realizará normalmente por el sistema separativo. No obstante, en las zonas de edificación, predominantemente residenciales, en que existan cauces que puedan servir para la evacuación natural de las aguas de lluvia, se podrá utilizar el sistema separativo puro o admitiendo con las aguas residuales una porción de las de lluvia, de manera que el resto de éstas vierta directamente a los cauces naturales.
2. Se podrá admitir el sistema unitario en zonas consolidadas, en las que resulte desproporcionada la implantación del sistema separativo.

## Cálculo de la red.

3. Será preceptivo dimensionar los colectores con capacidad suficiente para los caudales que puedan producirse aguas arriba de la cuenca, de acuerdo a las previsiones del planeamiento.
4. Para el cálculo del caudal de aguas pluviales se estimará el tiempo de acumulación para la cuenca recogida (que en actuaciones de tipo medio puede estimarse en 20 minutos), y se considerará la media de los máximos aguaceros de esa duración ocurridos en períodos de dos años. Se considerarán no sólo las aguas recogidas por el área de estudio, sino también las de aportación exterior al mismo, provenientes de vaguadas naturales, pudiendo establecerse defensas y cauces artificiales que desvíen esas aportaciones exteriores de las áreas de asentamiento, siempre que no se cause perjuicio a otras fincas.
5. El caudal de aguas negras se calculará con caudales iguales a los de suministro de agua potable para usos domésticos, con un mínimo de 250 litros por habitante y día, y el caudal instantáneo cuatro veces al medio.
6. Es conveniente que los proyectos definan los colectores principales de la cuenca completa, aunque sobrepase su ámbito, hasta alcanzar el desagüe a los colectores de la red general.
7. Los conductos se dimensionarán teniendo en cuenta la Norma para la redacción de Proyectos de Saneamiento de poblaciones del M.O.P.U (1.977).
8. Las pendientes mínimas de los colectores serán del 3 por mil.

## Diseño de la red.

9. El trazado se situará bajo calzadas, aceras, zonas verdes y espacios libres. Cuando ello resulte materialmente imposible, se establecerá en escritura pública, la correspondiente servidumbre de paso y acueducto, sobre los terrenos de titularidad privada, que resulten afectados.
10. Se establecerán pozos de registro en todos los cambios de alineación o de pendiente y en los entronques de ramales y, como máximo, a 50 m entre sí en alineaciones rectas.
11. Se preverán las acometidas a parcelas, anticipando su ejecución a la del firme de calzada.
12. En cabecera de ramales será conveniente disponer cámaras de descarga, con capacidad de 600 litros de tal forma que proporcionen un caudal de limpieza de 20 l/seg. Serán de doble cuerpo, a excepción de aquellas alcantarillas en que la velocidad de cálculo en el tramo entre la cámara de descarga y el siguiente pozo de registro sea superior a 2 m/seg., pudiéndose adoptar cámara de descarga sencilla.
13. Todas las vías generales de tránsito rodado estarán dotadas en el momento de su construcción de los colectores correspondientes, si no existieran o resultaran inadecuados.
14. Será preceptivo depurar sus aguas residuales si no es posible verter a la red general. En este caso los promotores o propietarios habrán de proyectar y construir, considerándolas como parte integrante de la urbanización, las instalaciones para la depuración de sus aguas residuales.

15. Los vertidos a la red general, cumplirán lo estipulado en las Ordenanzas Municipales vigentes sobre el servicio de Alcantarillado y Depuración de aguas residuales.

Depuración y vertido.

16. El sistema de depuración y vertido que se describe a continuación será exigible, en todo caso, a cualquier edificación existente o de nueva ejecución en suelo no urbanizable, sin perjuicio de la aplicación de los apartados anteriores en su caso.

17. Dicho sistema se adaptará a los criterios generales contenidos en la NTE-ISD. La elección del sistema más adecuado a cada caso se realizará teniendo en cuenta: el número de habitantes a que sirva, dotación de agua, composición del terreno, profundidad del nivel freático, etc.

18. Como mínimo todo sistema de depuración y vertido constará de:

a) Fosa séptica. Se situará enterrada con una losa superior a una profundidad de 40 cm. Con respecto a la superficie del terreno. Dispondrá de tres compartimentos conectados a través de orificios, que serán registrables para limpiezas periódicas. Las dimensiones se dispondrán de acuerdo con la NTE-ISD. La solución propuesta podrá sustituirse por una fosa séptica prefabricada que permita obtener los mismos resultados.

b) Pozo filtrante. Se ejecutará de acuerdo a la forma y las dimensiones establecidas en la NTE-ISD.

#### **Artículo 27º.** Suministro de energía eléctrica.

1. Comprende la transformación y distribución de energía eléctrica. Los proyectos correspondientes a estas instalaciones cumplirán las condiciones de los apartados siguientes.

2. El cálculo de las redes de distribución, se realizará de acuerdo con el tipo de lugares de consumo, y en los edificios destinados principalmente a viviendas, según su grado de electrificación.

3. El grado de electrificación máximo que se prevea en las viviendas se especificará preceptivamente tanto en la Memoria de Proyecto como en todos los planos y documentos relacionados con la misma.

4. Los grados de electrificación en uso de viviendas serán los que marca la legislación vigente.

5. En edificios comerciales se calculará la carga mínima de 100 W/m<sup>2</sup>, con un mínimo por abonado de 2.200 W.

6. En edificios destinados a usos industriales, a base de 125 W/m<sup>2</sup> como mínimo.

7. La distribución en baja tensión se efectuará preferentemente a 380/220 voltios, y el tendido de los cables deberá ser subterráneo. Excepcionalmente podrá autorizarse el tendido aéreo, pero tendrá carácter provisional y en precario hasta que el Ayuntamiento estime que debe pasar a subterráneo, sin que en ningún caso sean a cargo de éste las obras.

8. Todo Proyecto de Urbanización deberá comprender las redes de distribución y centros de transformación, adaptados a las condiciones expuestas, señalando los recorridos, sección de los cables y emplazamientos de las casetas, debiendo justificarse la conformidad previa de la compañía distribuidora de energía eléctrica.

#### **Artículo 28º.** Alumbrado público.

1. Las instalaciones de alumbrado público se regirán por el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión del Ministerio de Industria, las recomendaciones de la Comisión Internacional de Iluminación (C.I.E.) y las condiciones de los apartados siguientes, que se desarrollan en los pliegos municipales correspondientes.

2. Todos los conductores irán enterrados, canalizados, en tubos de los normalizados para sus obras por el Ayuntamiento de Xixona. Cuando las aceras sean muy estrechas, y no quepa otra solución que situar los puntos de luz sobre fachada, se permitirá la instalación de los conductores

grapados sobre la misma. No obstante, esta solución tendrá que justificarse debidamente en los proyectos.

3. Todas las partes metálicas de la instalación, (cuadro de mando, báculos, etc.) se conectarán a tierra. La instalación estará dotada de dispositivo de corte para corrientes de defecto.

4. Los báculos, columnas y lámparas serán, para cada zona del municipio, los establecidos en los pliegos municipales.

5. Para los conductores instalados en canalizaciones subterráneas se preferirán los de tipo termoplástico de PVC para tensiones en servicio hasta 1.000 voltios.

6. Los niveles de iluminación y uniformidad serán los establecidos en las normas C.I.E. y en los pliegos municipales:

7. Como norma general todo el alumbrado deberá estudiarse para que esté conectado todas las horas sin luz diurna, debiendo preverse alumbrado reducido cuando así se exija por parte del Ayuntamiento, para cada actuación concreta.

#### **Artículo 29º.** Instalación telefónica.

1. Las instalaciones en zonas de nueva urbanización serán preferentemente enterradas. Únicamente se autorizarán instalaciones aéreas en zonas consolidadas, donde resulte de especial dificultad ejecutar la instalación enterrada.

2. Las instalaciones se ejecutarán de acuerdo con las especificaciones de los servicios técnicos de la Compañía suministradora.

### **Sección 4ª. Recepción de las obras de urbanización.**

#### **Artículo 30º.** Aceptación Provisional.

1. Las obras de urbanización, realizadas por Urbanizador competente, deberán ser cedidas al uso público, una vez finalizadas de acuerdo a la documentación técnica por la que se autorizó su ejecución.

2. A tales efectos, una vez concluidas las obras, se solicitará del Ayuntamiento la aceptación provisional de las mismas, mediante instancia dirigida al Sr. Alcalde, con identificación del Urbanizador o Promotor, Constructor y, Dirección Facultativa encargada de la dirección de las obras. La solicitud se deberá acompañarse de la siguiente documentación:

- Certificación de Final de Obra expedida por facultativo competente y visada por el correspondiente Colegio Oficial –siempre que sea exigido por la legislación vigente , acreditativa de que las obras han sido totalmente terminadas de acuerdo con el proyecto aprobado y las condiciones que le fueron impuestas en la autorización, y que están en condiciones de ser utilizadas.
- Certificado de la dirección facultativa acreditativo del cumplimiento del programa de control de calidad, con copia de los resultados de los ensayos realizados durante la obra.
- Actas de la realización de las pruebas de las instalaciones.
- Documentación gráfica final de obra, realizada sobre la misma base que sirvió para la redacción del proyecto, en la que se indiquen todos los datos técnicos establecidos en los pliegos municipales.
- Acta de aceptación de la instalación telefónica, suscrita por la empresa encargada del servicio.
- Documento de cesión de las instalaciones de distribución de energía eléctrica, con la aceptación de la empresa suministradora.

3. Los Servicios Técnicos municipales emitirán informe sobre el estado de la urbanización, previas las inspecciones correspondientes. En caso de caso de existir deficiencias en las obras o en la documentación aportada, se concederá al Urbanizador un plazo para su subsanación, proporcionado a la entidad de los trabajos a realizar, durante el cual quedará suspendido el plazo para la aceptación de las obras.
4. Si no existieran deficiencias, o una vez subsanadas las mismas, se procederá a la aceptación provisional de la obra de urbanización, mediante acuerdo del mismo órgano que aprobó el proyecto. El plazo para la aceptación será de tres meses desde que se presentara la solicitud, con las consideraciones establecidas en el punto anterior, transcurrido el cual se entenderán aceptadas las obras, si no existiera resolución expresa.

**Artículo 31º.** Aceptación definitiva.

1. Transcurridos nueve meses desde la aceptación provisional, esta devendrá definitiva, salvo que el Ayuntamiento reclame la reparación de vicios, sin necesidad de acuerdo municipal expreso de aceptación definitiva.
2. En caso de que se detecten durante dicho periodo, deficiencias en la obra ejecutada, el Ayuntamiento requerirá al Urbanizador para que las subsane, otorgándole un plazo para ello proporcionado a la entidad de los trabajos a realizar.
3. La conclusión de los trabajos de reparación de deficiencias deberá ser notificado por escrito al Ayuntamiento, para que en el plazo de un mes, previas las inspecciones e informes correspondientes, se produzca la aceptación de los trabajos realizados, por el mismo órgano que realizó la aceptación provisional y se establezca, si fuera necesario, un nuevo plazo de garantía proporcionado a la envergadura de las obras realizadas.

**Artículo 32º.** Conservación de las obras de urbanización.

1. La conservación correrá a cargo del Urbanizador en el periodo que medie entre la aceptación provisional y la definitiva, correspondiendo al Ayuntamiento a partir de ese momento, salvo que existiera un Programa para el desarrollo de la actuación, en el que se hubieran establecido otras estipulaciones a este respecto.
2. Entre los gastos de conservación se entenderán incluidos los derivados del consumo de agua o energía eléctrica.
3. Los gastos de mantenimiento de zonas ajardinadas también corresponderán al Urbanizador, aunque podrá ser realizado por el personal del Ayuntamiento, a solicitud del Urbanizador y a su cargo, mediante convenio al respecto.

## CAPÍTULO 4. INSPECCION DE OBRAS

### **Artículo 33º.** Inspecciones.

1. En general todas las obras o actuaciones que necesiten licencia previa estarán sujetas a revisión y en todo momento podrán efectuarse inspecciones por los servicios municipales, pudiendo ser paralizadas, parcial o totalmente, en caso de no ajustarse a las condiciones de la licencia.
2. De manera específica se inspeccionará la adecuada calidad y terminación de las obras de urbanización complementaria de la edificación.
3. Los propietarios de toda edificación catalogada o de antigüedad superior a 50 años deberán promover, al menos cada cinco años, una inspección a cargo de facultativo competente, para supervisar su estado de conservación, de acuerdo con el artículo 87 de la LRAU.

### **Artículo 34º.** En lo relativo a licencias Municipales se regirán por el Título 3 de la OMUE

## CAPÍTULO 5. ORDENANZAS GENERALES DE USO.

### Sección 1ª. Definición de Usos.

**Artículo 35º.** Clasificación por su adecuación.

1. En función de su adecuación a las zonas del territorio, los usos se clasifican en:

a) Uso característico.

Es aquel que define el destino genérico de cada zona o sector del planeamiento de acuerdo con la ficha de características del sector en el Planeamiento Vigente el uso característico es el Residencial.

b) Uso permitido o compatible.

Es aquel cuya implantación es admitida por el plan al no ser contradictoria con el uso característico, pudiendo incluso sustituirlo completamente. Se considerarán usos permitidos todos los no residenciales, a excepción de los prohibidos. La implantación del uso permitido quedará sometida a la redacción de la correspondiente modificación del planeamiento.

c) Uso prohibido.

Es aquel cuya implantación no es permitida por no tratarse del uso característico ni compatible de la zona. De acuerdo con la ficha de características del sector en el Planeamiento Vigente se excluye el uso industrial en todas sus categorías.

d) Uso complementario.

Es aquel que en virtud de las determinaciones de la legislación urbanística vigente o de las del propio Plan Parcial y los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, pueda implantarse, pero siempre acompañando al uso característico previsto, así como, en su caso, a los usos compatibles, en la proporción que se establezca en relación a ellos. Los usos complementarios serán los fijados en las normas particulares de cada zona.

e) Uso transitorio.

Son aquellos establecidos por un plazo de tiempo determinado, revocable a voluntad de la Administración (usos temporales) o que por no necesitar obras e instalaciones permanentes y no dificultar la ejecución de los planes pueden autorizarse. No se establece ningún uso transitorio.

**Artículo 36º.** Clasificación por su función.

1. Por razón de su función se distinguen los siguientes usos:

a) Usos Residenciales.

Es el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas. Se distinguen las siguientes clases:

1) Vivienda. Cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no tengan relación de parentesco.

2) Residencia comunitaria. Cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia, incluidas las casas de huéspedes, residencias de estudiantes, tercera edad, conventos, etc. No se ha tenido en cuenta este tipo de uso en la redacción del Plan Parcial.

b) Usos primarios.

Uso no permitido en esta actuación

c) Usos Terciarios.

Son los que tienen por finalidad la prestación de servicios al público. Se distinguen:

- c.1) Hostelería y restauración: cuando el servicio terciario se destina a suministrar alimentos para el consumo en el local, comprendiendo establecimientos tales como restaurantes, bares, cafeterías, salones de banquetes y pubs.
- c.2) Hospedaje: cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas, ya sean en espacios edificados como en espacios al aire libre.
- c.3) Comercio: cuando el servicio terciario se destina a suministrar mercancías al público por venta al detalle.
- c.4) Oficinas: cuando el servicio corresponde a las actividades terciarias que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, terciarios, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares.
- c.5) De relación: cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación y espectáculos.
- d) Usos dotacionales.
- Los usos dotacionales son los destinados a proveer a los ciudadanos de las actividades que hagan posible su educación, enriquecimiento cultural, salud y en general bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructuras.
- Se distinguen dentro del uso dotacional la red viaria (compuesta por viario de tránsito RV, aparcamiento AV y espacio libre viario EV), las zonas verdes (compuestas de áreas de juego AL, jardines JL y parques QL) y los equipamientos (compuestos por educativo-cultural ED, deportivo-recreativo RD, asistencial TD, infraestructura-servicio ID y administrativo-institucional AD).
- e) Garaje aparcamiento.
- Actividad destinada al estacionamiento de vehículos público o privados, en locales o recintos específicamente destinados a dicho uso.

### **Artículo 37º.** Usos complementarios.

#### 1. Uso residencial.

Se considera usos complementario del residencial el uso garaje aparcamiento, el sus despachos profesionales domésticos y el de talleres de artesanía, únicamente este último en vivienda unifamiliar aislada.

#### 2. Uso terciario

Hostelería y restauración.

Se consideran usos complementarios del de hostelería y restauración, el resto de usos terciario, incluso la vivienda del titular o director del establecimiento, y el de garaje aparcamiento, siempre que las superficies totales de las piezas destinadas a usos complementarios no excedan de la quinta parte de la superficie útil total del establecimiento.

Hospedaje.

Se consideran usos complementarios del de hospedaje, el resto de usos terciarios, incluso la vivienda del titular o director del establecimiento, y el de garaje aparcamiento, siempre que las superficies totales de las piezas destinadas a usos complementarios no excedan de la quinta parte de la superficie útil total del establecimiento.

Comercio.

Se consideran usos complementarios del comercial los de almacenaje de las mercancías propias de la actividad, las oficinas de administración del propio establecimiento, la vivienda del guarda o titular,

el garaje aparcamiento, y en superficies comerciales de categoría 2ª (mayores de 600 m<sup>2</sup>) los talleres de reparación de los medios mecánicos y equipos de la instalación, siempre que la superficie útil del conjunto de usos complementarios no exceda de la cuarta parte de la superficie útil del establecimiento.

Oficina.

Se considera usos complementario del uso de oficinas el uso de garaje aparcamiento.

3. De relación.

Se considera uso complementario del uso de relación el uso garaje aparcamiento.

4. Uso dotacional.

Se consideran usos complementarios del uso dotacional el de vivienda del personal, y el de garaje aparcamiento, además de aquellos que se establezcan en la ordenación pormenorizada de cada tipología.

5. Uso garaje aparcamiento.

Se considera uso complementario de éste el uso de oficinas de la actividad y el de vivienda del guarda o titular.

### **Condiciones Particulares de Cada Uso.**

#### **Sección 2ª. Condiciones particulares del uso Residencial.**

**Artículo 38º.** Condiciones de vivienda.

Las viviendas y las edificaciones que las albergarán cumplirán las condiciones exigidas por la Orden de 22 de Abril de 1.991, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba el Texto Refundido de Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana o normativa que la modifique o sustituya.

**Artículo 39º.** Categorías.

1. Se consideran las siguientes categorías en el uso residencial:

a) Vivienda unifamiliar.

Es aquella en la cual la edificación configura un solo local que se sitúa en parcela independiente o espacio privativo en parcela común, con tipología de edificio aislado o agrupado horizontalmente con otros y con acceso independiente, que es la adoptada en este Plan Parcial.

#### **Sección 3ª. Condiciones particulares del uso terciario.**

**Artículo 40º.** Condiciones de la hostelería y restauración.

1. Los usos terciarios se ubicarán en las parcelas destinadas a este uso en el Plan Parcial calificadas TC, salvo lo especificado en el art.35.b
2. los establecimientos de hostelería y restauración, cumplirán además de la indicada en las presentes normas la normativa sectorial que les sea de aplicación.
3. Estos establecimientos deberán disponer siempre de acceso directo desde la vía pública o espacio libre de parcela, y se podrán ubicar en planta baja, planta primera de piso y planta sótano.

**Artículo 41º.** Condiciones del comercio.

1. Los locales comerciales podrán tener comunicación directa con el garaje, contando en estos con vestíbulo separador, esta comunicación es obligatoria si el edificio es de uso exclusivo comercial. Si

existiese entrada de vehículos al establecimiento, el acceso de los mismos será independiente del peatonal.

2. La circulación interior en la superficie de los establecimientos accesible al público, observarán las reglas establecidas en la NBE-CPI vigente.
3. La dotación mínima de servicios sanitarios accesibles por el público será la que disponga la legislación vigente en cada momento.

#### **Artículo 42º. Condiciones de las oficinas.**

Se ubicarán únicamente en edificio exclusivo en parcelas de uso terciario.

Ninguna oficina nueva o existente podrá producir, en edificio con uso de viviendas o colindantes con ellos, ruidos, vibraciones o cualquier otra afección, con niveles superiores a los límites más bajos establecidos para el uso residencial en la ordenanza municipal de ruidos.

#### **Artículo 43º. Condiciones del uso de relación.**

Cumplirán las condiciones establecidas tanto en la Ley 2/1991 de la Generalidad Valenciana de 18 de febrero de Espectáculos, Establecimientos públicos y Actividades Recreativas como en el reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas de 27 de Agosto de 1.982, tomando como aforo el que se conociere o el resultante de la aplicación NBE-CPI vigente.

- a) Categoría 1ª. Espectáculos públicos. Comprende actividades tales como salas de fiesta, cafés teatros, discotecas, salas de baile, etc., de cualquier tamaño. Se permite su ubicación en planta baja de edificio o en edificio independiente en las parcelas de uso terciario.
- b) Categoría 2ª. Actos Públicos. Comprende actividades tales como salas de conferencias, salas de exposiciones, salas polivalentes o locales polivalentes con actividades diversas, pabellones feriales, etc., de cualquier tamaño. Se permite su ubicación en planta baja de edificio, 1ª planta de piso, con acceso exclusivo, en parcelas de uso terciario.
- c) Categoría 3ª. Actividades recreativas. Comprende actividades tales como casinos de juego, salas de bingo, salones recreativos, salones de juego, piscinas de recreo, etc. Con tamaño máximo de 500 m2 de superficie útil. Se permite su ubicación en planta baja o edificio independiente en parcelas de uso terciario.

#### **Sección 4ª. Condiciones particulares del uso dotacional.**

##### **Artículo 44º. Clases**

1. Se distinguen dentro del uso dotacional la red viaria (compuesta por viario de tránsito, RV, aparcamiento AV y espacio libre viario EV), las zonas verdes (compuestas de áreas de juego AL, jardines JL y parques QL) y los equipamientos (compuestos por educativo-cultural ED, deportivo-recreativo RD, asistencia TD, infraestructura-servicio urbano ID y administrativo-institucional AD). Sus características y condiciones de implantación serán los que se establecen en los artículos siguientes.

##### **Artículo 45º. Zonas verdes.**

1. Las zonas verdes comprenden los terrenos destinados a áreas de juegos (AL), jardines (JL) y parques públicos (QL), cuya finalidad es garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población, mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos y la protección de las vías de tráfico u otras instalaciones. Serán destinados, normalmente, a la plantación de arbolado o jardinería y a la implantación de áreas de juegos. Serán de uso y dominio público.

2. El uso de las zonas verdes previstas por el presente plan o sus elementos de desarrollo podrán destinar parte de su superficie a los usos complementarios en las condiciones que se especifican en la ordenación pormenorizada.
3. Las zonas verdes y espacios públicos deberán las condiciones de calidad exigibles de las zonas verdes establecidas en el artículo 35 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

**Artículo 46º.** Red viaria.

1. Comprende el suelo que se destina a viales para la circulación de vehículos (RV), personas o ganado, el que se destina a aparcamientos públicos (AV), y zonas de espacio libre viario que no alcanzan a ser zonas verdes (EV), así como las instalaciones necesarias para su correcto funcionamiento. La red viaria tiene por objeto el permitir la accesibilidad entre las diversas zonas y sectores urbanos, y asegurar un nivel de movilidad adecuado.

**Artículo 47º.** Equipamientos.

1. Los equipamientos podrán ser de los siguientes tipos:
  - a.1.-Educativo-cultural (ED)
  - a.2.-Deportivo-recreativo (RD)
  - a.3.-Asistencial (TD)
  - a.4.-Infraestructura-servicio urbano (ID)
  - a.5.-Administrativo-institucional (AD).
2. En los planos se designa cada unos con una inicial en función de si la dotación pertenece a la red primaria (P), si pertenece a la red secundaria (S) o si es privada con aprovechamiento lucrativo (L).
3. La implantación, modificación y sustitución de Usos Dotacionales, tanto Estructurales o Integrantes de la Red Primaria o estructural de Dotaciones Públicas como locales o de zona, se realizará con arreglo a lo previsto en el art. 58.4 de la LRAU, por lo que la especificación de usos de equipamiento y servicios urbanos contenida en planos de ordenación tiene, en general, carácter indicativo, no siendo necesaria una modificación del plan si el uso previsto se modifica por otro uso dotacional.
4. Todo solar o inmueble que contuviese cualquiera de los usos públicos anteriores, los conservará con el mismo o complementario carácter del actual público, dentro de los señalados, aunque transformase su construcción. Si se decidiese libre de cargas al dominio público, su aprovechamiento será transferible y acumulable con arreglo a las determinaciones del Plan.

**Sección 5ª. Condiciones particulares del uso aparcamiento.****Artículo 48º.** Condiciones de uso de garajes y aparcamientos.

1. Se permite la situación de garajes y aparcamientos tanto en edificio residencial como en edificio exclusivo.
2. Los garajes y aparcamientos, tanto lo que se ubiquen en edificio residencial como los que se ubiquen en edificio exclusivo, cumplirán la normativa sectorial vigente que les sea de aplicación.

## CAPÍTULO 6 TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN.

### **Artículo 49º.** Residencial.

La tipología residencial incluye las siguientes clases:

- a) Unifamiliar: es aquella destinada a albergar una sola vivienda, o agrupaciones de ellas, con accesos independientes y con parcela de uso privativo, para cada una. No se admiten agrupaciones con superposición vertical de las viviendas. Se distinguen varias tipologías:
  - U.Ag. Unifamiliar Agrupada. Son aquellas provenientes de un proyecto de edificación unitario, dispuestas libremente sobre una parcela. Como agrupación, deberán guardar una serie de condiciones en cuanto a retranqueos, edificabilidad, accesos y dotaciones.

Dentro de esta tipología se permitirán las viviendas adosada o en hilera, pareadas e incluso aisladas, siempre que surjan de las condiciones de edificabilidad establecidas de forma común por un proyecto unitario.
  - U.Ai. Unifamiliar aislada. Es la situada en parcela exclusiva para ella, con retranqueos a lindes públicos y privados. Su acceso es independiente y exclusivo desde la red viaria pública.

### **Artículo 50º.** Terciario.

La tipología terciaria incluye las siguientes clases:

Terciario aislada: al contrario que en el caso anterior, este tipo de edificación se construye de forma independiente a sus colindantes, de tal suerte que su ubicación en parcela única se ajusta a retiros, a lindes y a alineaciones exteriores o viales.

### **Artículo 51º.** Otras tipologías.

Por otra parte, y dada la posibilidad de que se propongan otros tipos de edificación no previstos por esta normativa, por responder a otros usos permitidos, podrán ser autorizados los mismos por el Ayuntamiento previo informe favorable de los servicios técnicos, fundamentado con causas objetivas. En cualquier caso, deberán respetarse las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas para la zona correspondiente, como son: Unifamiliar entre medianeras, terciario entre medianeras y terciario aislada, adaptándose éstas tipologías a lo establecido en las Normas Urbanísticas de la Homologación Modificativa del P.G.M.O. de Jijona.

## CAPITULO 7 ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

### Sección 1ª .Aspectos Generales.

**Artículo 52º.** Aplicación, ámbito y excepciones.

Las Normas Urbanísticas recogidas bajo este Capítulo serán de obligado cumplimiento en el Ámbito del Sector XIII "El Vergeret".

### Sección 2ª. Normas Comunes a Todas las Zonas.

#### 1. Condiciones de ocupación.

**Artículo 53º. Definiciones.**

1. Alineaciones. Las alineaciones contenidas en la documentación del Plan o de las figuras de planeamiento que lo desarrollen, tendrán el carácter de alineación oficial, y diferenciarán los límites entre la propiedad pública y la privada y entre las superficies edificables y las que no son.
2. Alineación oficial de fachada. Es la línea que separa el espacio edificado del libre y marca el límite a partir del cual se puede levantar la edificación, que puede coincidir o no con la alineación exterior e interior, en función del retranqueo o fondo de edificación impuesto. Contiene en su interior todas las plantas y elementos del edificio, excepción hecha de los elementos y cuerpos salientes permitidos.
3. Alineación oficial exterior o de calle. Es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres públicos de las zonas de dominio privado.
4. Alineación oficial interior. Es la que delimita el área de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación de la que sólo puede ser destinada a espacio libre interior de parcela o manzana.
5. Ancho de calle. Se define como ancho de la calle en un tramo comprendido entre dos calles transversales, el mínimo ancho puntual de esa calle en el tramo considerado. El ancho de calle es el que se refiere al espacio realmente afectado al uso público como calle, y en su defecto, el que en virtud del correspondiente planeamiento y/o proyecto de urbanización se afecte, ceda y urbanice a tal efecto, con sujeción a las normas de urbanización. Se excluye toda dotación o espacio libre adyacente.
6. Cerramiento. Es la cerca situada sobre los linderos.
7. Linderos. Son las líneas perimetrales que delimitan el solar. Se denomina lindero frontal al que limita con la vía pública o espacio libre público. El opuesto de éste se denomina trasero y los restantes laterales o medianeros.
8. Medianera. Es la pared lateral, límite entre dos edificaciones o parcelas, que se levanta desde los cimientos a la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa con patios de luces o de ventilación de carácter mancomunado.
9. Ocupación de parcela. Es la relación, expresada en porcentaje, entre la superficie ocupada y la de la parcela edificable.
10. Parcela edificable. Es la definida por las alineaciones oficiales.
11. Rasante oficial. Será la determinada en el Plan Parcial o en las figuras de planeamiento que la desarrollen, o en su defecto, la marcada por los Servicios Técnicos Municipales. Se define como el perfil longitudinal de vía pública o plaza, que sirve como nivel oficial a efectos de medición de alturas. Salvo indicación en contrario se toma en el eje de la calzada.

12. Retranqueo. Se define como la anchura de la franja de terreno comprendida entre la alineación oficial de la fachada y la alineación de la calle.
13. Separación a linderos. Son las distancias mínimas que las edificaciones han de mantener con los límites del solar.
14. Separación entre edificios. Cuando en una misma parcela hay diversas edificaciones, las distancias mínimas que han de mantener entre sí.
15. Superficie libre de parcela. Se define como la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada.
16. Superficie ocupada. Es la superficie comprendida dentro de los límites de la alineación de fachada, es decir, la definida por la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la edificación, incluyendo vuelos sobre el dominio privado.

#### **Artículo 54º. Condiciones de ocupación.**

1. Los terrenos libres de edificación resultantes de la aplicación del límite de ocupación de los edificios y retranqueos obligatorios, tendrán el carácter de espacios libres privados, administrándose en pro indiviso por los propietarios, siguiendo los principios generales de la Ley de Propiedad Horizontal.
2. En estos espacios libres privados, solo podrán instalarse aparcamientos cubiertos o elementos similares, no cerrados, depósitos de combustible, centros de transformación de energía y zonas ajardinadas o pavimentadas.
3. Los retranqueos y separación entre edificios se medirán desde la arista exterior de los vuelos, permitiéndose cuerpos volados libremente en el interior de la parcela, quedando prohibidos sobre el exterior de la misma y sin tener que cumplir el resto de determinaciones .

#### **Artículo 55º. Cómputo de la ocupación.**

1. A efectos del cálculo de la ocupación máxima de parcela, no se contabilizarán las construcciones, o parte de las mismas, que teniendo la consideración de planta sótano –de acuerdo a las determinaciones de los artículos siguientes, tengan la cara inferior de su forjado de techo, a una cota que no supere en ningún punto en más de 1'25 m, la del terreno definitivo en contacto con la edificación (entendiendo la rasante de la calle como terreno definitivo, si la edificación está en contacto con ella).
2. Los elementos edificados por encima del límite anterior, computarán a efectos de ocupación, siempre que estén cubiertos, aunque sea por pérgolas o elementos similares, con las salvedades que se establezcan para cada caso.
3. Los elementos instalados en el espacio libre de parcela, de acuerdo al artículo anterior, no computarán a efecto del límite máximo de ocupación.

## **2. Condiciones de aprovechamiento.**

#### **Artículo 56º. Definiciones.**

1. Superficie edificada o superficie construida. Se define como la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas de la edificación.
2. Edificabilidad neta de parcela. Es la relación, expresada en porcentaje, entre la máxima superficie construida que se puede ejecutar en la parcela y la superficie neta de ésta.

3. Edificabilidad bruta de sector. Es la relación, expresada en porcentaje, entre la máxima superficie construida destinada a usos lucrativos que se puede ejecutar en la totalidad del sector y la superficie bruta de éste.

**Artículo 57º. Cómputo del aprovechamiento.**

1. Las plantas que tengan la consideración de plantas sótano, no computarán a efectos de edificabilidad, únicamente cuando se destinen a aparcamientos, trasteros o instalaciones técnicas comunes de la edificación.
2. Los elementos exteriores, permitidos en los espacios libres de parcela, computarán a efecto de edificabilidad en un 100% si están cerrados en todo su perímetro y en un 50% en el resto de los casos

**Artículo 58º. Cómputo de la edificabilidad.**

1. Es el parámetro básico configurador del aprovechamiento urbanístico que determina la cuantía de la edificación cuya materialización permite o exige el planeamiento en un terreno dado. Se expresa en m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de suelo.
2. Las terrazas y cuerpos volados computarán de acuerdo al siguiente criterio:
 

CARACTERÍSTICAS DE LOS ELEMENTOS	CERRADOS	POR 3 LADOS	RESTO Y E. ABIERTOS
Cubiertos con elementos continuos	100%	100%	50%
Descubiertos o pérgolas	-	-	-
3. Para el cómputo de edificabilidad expresada en m<sup>2</sup> de techo/m<sup>2</sup> de suelo, se asimila el m<sup>2</sup> de techo a la superficie edificada o construida.
4. Las plantas que tengan la consideración de plantas sótano, no computarán cuando se destinen a garajes, trasteros o instalaciones técnicas de la edificación, a efectos de ocupación y edificabilidad, en función de su situación respecto al terreno definitivo y al uso previsto en las mismas, de acuerdo a lo preceptuado en los artículos correspondientes.

**Artículo 59º. Altura de la edificación.**

1. En los casos de tipologías de edificación aislada o retranqueada respecto de la alineación de la calle, para la medición de la altura de la edificación se seguirán las reglas siguientes:
  - a) La altura de las edificaciones se medirá desde el plano de referencia, tal y como se define en el apartado siguiente, hasta el plano inferior del forjado de la última planta o arranque de los elementos continuos de la cubierta, si es inclinada.
  - b) El plano de referencia será un plano horizontal, situado a una cota que será la media aritmética de las cotas definidas por las rasantes de la vía pública en cada uno de los vértices exteriores de la parcela. Los vértices serán las intersecciones de los linderos de la parcela con las alineaciones oficiales exteriores o las intersecciones de cada una de estas alineaciones exteriores, en el caso de solares en esquina, considerándose en los chaflanes o encuentros curvos un solo punto.
  - c) Si el terreno, en su estado natural, está situado a una altura superior a la del plano de referencia, y resultara inadecuada su nivelación, la altura se medirá respecto al terreno natural en contacto con la edificación, no pudiendo sobrepasarse la altura máxima en ningún punto del contorno del edificio.

- d) Mediante Estudio de Detalle, se podrá modificar los criterios establecidos en los puntos anteriores, siempre para una manzana completa y cuando sus especiales características topográficas, así lo justifiquen.
2. Para determinar la altura de las edificaciones, se medirá cada planta con su altura libre, que no podrá ser inferior a la altura libre mínima, que se establece en las condiciones de habitabilidad para cada uso concreto. A cada forjado de características habituales se le asignará un canto mínimo de 30 cm.

**Artículo 60º.** Altura máxima de la edificación.

1. La altura máxima de las edificaciones será la establecida por la Normativa Particular para cada zona.
2. El numero de plantas se limita según el Plan Parcial :
- PB+1 u 8'00 m.  
PB+2 u 11,00 m

**Artículo 61º.** Nivelación del terreno en los solares.

1. En los casos en que sea imprescindible la nivelación del suelo en terrazas, se habrán de disponer de forma que cumplan las condiciones siguientes:
- a) Las plataformas de nivelación situadas en los linderos de la parcela no se podrán situar a más de 1'50 m por encima ó más de 2'00 m por debajo de la cota del terreno natural de los linderos laterales o medianeros. El terreno de talud o desmorte, o los muros de contención no podrán afectar en modo alguno a las parcelas colindantes, ni desviarles las escorrentías naturales de agua.
- b) En los linderos frontales, es decir, los que limitan con la vía pública, las plataformas de nivelación no podrán exceder de la cota del terreno natural en contacto con la alineación oficial exterior, cuando ésta sea superior a la rasante de la calle. Cuando la cota natural sea inferior a la rasante, se podrá elevar aquella hasta el límite de la rasante de la calle.
- c) Los nuevos taludes que se formen tendrán pendientes inferiores al 100%.

**Artículo 62º.** Número máximo de plantas.

1. El número máximo de plantas será el establecido por la Normativa específica de cada uso para cada zona o parcela. Este número se entiende referido al número de plantas totales del edificio, incluyendo la planta baja, pero sin incluir los sótanos.
2. El número máximo de plantas se calculará, por lo tanto, a partir de la planta que tenga en cada parte del edificio la consideración de planta baja, de acuerdo a las definiciones del artículo siguiente.
3. En número de plantas de sótano a edificar será libre, salvo que justificadas razones técnicas aconsejen no superar determinadas profundidades de la edificación.

**Artículo 63º.** Definición de plantas.

**PLANTA BAJA**

□ Tipologías de Edificación Abierta

1. Se considerará planta baja la primera planta situada por encima del plano de referencia, o de la rasante natural del terreno. La cota de la cara inferior del forjado de suelo de planta baja no podrá exceder, en ningún punto, en más de 1'25 m a la del plano de referencia.

2. El proyecto de edificación podrá fijar la planta baja a cualquier nivel inferior al máximo fijado en el punto anterior y esta consideración determinará los usos que se pueden implantar en cada planta y el número de plantas totales, sin afectar a la altura máxima de la edificación.
3. En los casos de edificación escalonada, podrá establecerse la consideración de planta baja, en cada tramo, a partes de la edificación situados en diferentes niveles.

#### PLANTA SOTANO

4. Tendrá la consideración de plantas sótano aquellas situadas por debajo de la planta baja, tengan o no aberturas, a causa de los desniveles, en cualquiera de los frentes de la edificación.

#### PLANTA PISO

5. Se entiende por planta piso cualquier planta situada por encima de la planta baja.

### **Artículo 64º.** Condiciones de las plantas.

#### PLANTA BAJA

1. No se permite el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas en ninguna de las modalidades de entresuelo o semisótano.
2. Las entreplantas se permiten en planta baja, cuando formen parte del local situado en ella y no tengan acceso independiente desde el exterior. También se permiten las destinadas a dependencias de servicio del edificio tales como cuarto de contadores, basura, etc. Las entreplantas se separarán un mínimo de 3 m de la fachada del edificio y su altura libre mínima será de 2'50 m por encima y por debajo de su forjado de piso, no obstante se permitirá una altura libre mínima de 2,20 m., en la parte superior, destinada únicamente a usos de aseos, almacenamiento o instalaciones técnicas.

#### PLANTA SOTANO

3. Las plantas sótano solamente podrán destinarse a los usos previstos por el Plan Parcial y la presente Ordenanza, aún cuando por los desniveles de la parcela, o la nivelación final del terreno en zonas de edificación abierta, queden por encima del terreno definitivo.

### **Artículo 65º.** Alturas máximas y mínimas de las plantas.

#### EDIFICIOS DE USO PREDOMINANTE RESIDENCIAL

##### Planta baja

1. En edificación abierta la altura libre mínima vendrá determinada por la altura mínima permitida para el uso al que se dedique, en calles con fuertes pendientes, se acomodará la exigencia de altura mínima a las condiciones específicas de cada caso.
2. En edificación abierta la altura máxima también será de 5'30 m, medidos desde el pavimento terminado hasta la cara inferior de su forjado de techo.

##### Planta sótano

3. La altura mínima vendrá determinada por la altura mínima libre permitida para el uso al que se dedique.
4. La altura máxima será libre.

##### Planta piso

5. La altura mínima vendrá determinada por la altura mínima libre permitida para el uso al que se dedique.
6. La altura máxima será libre, con el límite de no superar la altura máxima permitida para la edificación.

**EDIFICIOS DE OTROS USOS**

7. En edificios de uso no residencial se mantienen los mínimos establecidos en los puntos anteriores y se permitirán alturas de planta mayores, sin sobrepasar la altura máxima de la edificación.

**Artículo 66º.** Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

1. Por encima de la altura máxima de cada edificio, sólo se permitirán, los elementos siguientes:
  - a) La cubierta inclinada del edificio con una pendiente máxima del treinta y cinco por ciento (35%) y cuyos arranques partirán de una altura no superior a la reguladora máxima o del saliente máximo determinado por el vuelo de aleros. El espacio interior resultante bajo cubierta podrá formar parte del volumen de la última planta de piso, en caso contrario, el espacio interior existente entre el último forjado y la cubierta no será habitable y solo se podrá utilizar para los elementos descritos en el punto d).
  - b) Antepechos y elementos de seguridad similares.
  - c) Remates de fachada exclusivamente decorativos u ornamentales, que no posibiliten la cubrición de la terraza.
  - d) Elementos técnicos de las instalaciones comunes propias del edificio, tales como depósitos de combustible, aparatos de climatización, etc. y elementos de accesibilidad, como castilletes de escalera y torretas de ascensores, que deberán quedar comprendidos dentro de un plano trazado a cuarenta y cinco (45) grados por la intersección del plano de fachada con un plano horizontal situado a 1,50 m sobre la altura reguladora del edificio.

**Artículo 67º.** Adaptación al ambiente.

1. Los edificios a construir o reformar así como los espacios exteriores de los mismos, habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente estético de la zona, para que no desentonen del conjunto medio en que estuviesen situados.
2. Se evitarán actuaciones en los edificios existentes que, degraden su aspecto, o introduzcan modificaciones inadecuadas al ambiente urbano.
3. Bajo tales condiciones podrán denegarse la licencia de edificación a los proyectos que resultasen inadecuados por falta de integración urbana, agresión a las tipologías existentes, reservándose en todo caso el Ayuntamiento el derecho a imponer las modificaciones correspondientes en el proyecto tramitado en atención al ornato ambientación de la zona.
4. La composición de fachadas, será libre. Todos los cerramientos de los edificios deberán tratarse adecuadamente como fachadas aunque sean ciegos.
5. Los tendedores y terrazas de servicio, deberán quedar ocultos desde el exterior de la edificación recurriendo a cerramientos opacos o bien celosías.
6. Los parasoles, toldos y otros elementos accesorios de fachada deberán ser unificados para cada edificio, quedando prohibidas las individualidades.

**Artículo 68º.** Cubiertas

1. Todos los cuerpos construidos sobre la altura máxima del edificio deberán realizarse con los mismos materiales, tratamiento y colores que la fachada principal.
2. Los elementos técnicos de las instalaciones deberán estar ocultos en cuerpos construidos cerrados y cubiertos, con la necesaria ventilación, en un conjunto adecuadamente ordenado y cumpliendo lo estipulado en el punto anterior. Solamente por razones técnicas justificadas, se podrán eximir de la necesidad de disponer la cubierta en estos elementos y/o algunos o todos sus cerramientos.
3. Se prohíben los acabados de cubierta a base de telas asfálticas sin proteger, o con protecciones metálicas a la vista.

**Artículo 69º.** Espacios libres de parcela.

1. En las zonas de edificación aislada, los proyectos de edificación deberán fijar el tratamiento de todos los espacios libres de parcela, con diseño adecuado a su uso, no permitiéndose espacios libres sin tratamiento, por lo menos de ajardinamiento.

**Artículo 70º.** Elementos técnicos de las instalaciones.

1. Se englobarán bajo el término "elementos técnicos de instalaciones" los siguientes conceptos: Filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, antenas de telecomunicación, radio y televisión, maquinaria de ascensor, espacio de recorrido extra de los ascensores y los elementos de soporte para el tendido y secado de la ropa, o elementos similares. El volumen de estos elementos, cuyas dimensiones son función de las exigencias técnicas de cada edificio o instalación se preverá a través de su composición arquitectónica conjunta con todo el edificio, en el momento de solicitar la licencia municipal de edificación.
2. Las instalaciones en la fachada deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - a) Se prohíbe la colocación de conducciones vistas, propias de las instalaciones del edificio, por las fachadas: agua, electricidad, telecomunicaciones, etc. Se exceptúan las bajantes en cubiertas inclinadas, o aquellas que alguna normativa sectorial exija colocar en tal situación.
  - b) La instalación de aparatos de aire acondicionado visible desde la vía pública, requerirá un estudio de alzado del edificio, no pudiendo instalarse sino en la posición en que menos perjudiquen la estética de la fachada.
  - c) En cualquier caso será de obligado cumplimiento en dichas instalaciones la normativa establecida en el Plan y en la normativa vigente sobre ruidos y vibraciones.
  - d) El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que fuesen necesarias cuando se constate que el funcionamiento de estos aparatos cause perjuicio al vecindario, pudiendo ordenar, llegado el caso, la paralización y/o retirada de la instalación.
  - e) Los elementos de las instalaciones de suministro de agua y energía eléctrica, que necesariamente deban situarse en fachada, como CGP, contadores, etc., deberán diseñarse de forma cuidada, empleando materiales acordes a los del resto de la fachada.
3. En los proyectos de obras de nueva edificación y de reestructuración, se tendrán en cuenta las limitaciones señaladas en este artículo, a fin de prever los espacios necesarios para las

instalaciones de climatización e incluso para la evacuación de humos y gases derivados de las combustiones propias de las instalaciones.

**Artículo 71º.** Cerramiento de parcelas, solares y locales.

1. Los cerramientos de parcelas, salvo justificación motivada por su uso específico, se ajustarán a las siguientes condiciones:
  - Tendrán una altura máxima de 2'50 m.
  - Podrán disponer de un zócalo de fábrica, que tendrá una altura máxima de 0'50 m y el resto de la altura será de celosía, cerca vegetal, tela metálica o reja.
  - Se prohíben las soluciones que puedan dañar a las personas o animales, tales como alambre de espino, cascotes de vidrio, rejas puntiagudas, etc.
2. El Ayuntamiento podrá condicionar o impedir el cerramiento de parcelas o parte de ellas, cuando fuera necesario para asegurar el drenaje normal de las aguas de escorrentía o la visibilidad.
3. Los locales que no se destinen a uso específico al finalizar la obra de construcción del edificio que los albergan, se cerrarán en toda su altura con fábrica maciza o celosía, de acabado adecuado al medio urbano, al menos con tratamiento de enfoscado y pintura.
4. Se permitirán elementos salientes en los cerramientos de parcela siempre que no sobresalgan más de 15 cm.

**4. Condiciones de accesibilidad.**

**Artículo 72º.** Supresión de barreras arquitectónicas.

1. Los edificios de nueva construcción deberán resolver su accesibilidad, suprimiendo las barreras arquitectónicas, en cuanto les resulte de aplicación lo dispuesto en el Decreto 193/1988 por el que se aprueban las "Normas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas", o norma vigente en la materia..
2. Todos los edificios de vivienda plurifamiliar, deberán resolver su accesibilidad de acuerdo a las "Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana. HD 91", o norma que la sustituya.
3. Las actuaciones de urbanización deberán prever itinerarios peatonales con eliminación de barreras arquitectónicas. Cuando la excesiva pendiente de las calles no posibilite el cumplimiento de todos los parámetros establecidos en la normativa en vigor, al menos se establecerán soluciones que mejoren la accesibilidad en todo lo posible.
4. Las actividades de nueva implantación, incluidas en el Anexo I del catálogo de espectáculos, establecimientos públicos y actividades recreativas, dispondrán al menos de un aseo adaptado dentro del itinerario practicable. No será aplicable esta exigencia a los expedientes que se tramiten para modificación de las actividades de este tipo, que ya estén legalmente implantadas.

**Artículo 73º.** Escaleras.

1. Las escaleras de los edificios se diseñarán de acuerdo a la NBE-CPI/96, o norma que la sustituya.
2. Los edificios de viviendas además deberán cumplir las prescripciones de la HD-91 o norma que la sustituya.
3. Los locales de uso restringido a que hace referencia la NBE-CPI/96, deberán cumplir como mínimo las normas establecidas para las viviendas unifamiliares en la HD 91 o norma que la sustituya.

**Artículo 74º.** Ascensores.

1. La necesidad de instalar ascensores en una edificación y las condiciones de los mismos, serán acordes a los criterios de las "Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana. HD 91".
2. En edificios no residenciales la necesidad de instalar ascensor se determinará por la aplicación de las normas sobre supresión de barreras arquitectónicas. Cuando no fuera aplicable esta normativa, se utilizarán los mismos criterios y exigencias que para los usos residenciales.

**Artículo 75º.** Puertas recayentes al dominio público.

1. Ninguna puerta, de ningún tipo de local o uso, y ya sea para peatones o vehículos, podrá barrer en su movimiento de apertura el terreno de dominio público.

**5. Condiciones higiénicas.****Artículo 76º.** Viviendas.

1. Las condiciones higiénicas de las viviendas cumplirán lo especificado en las "Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana. HD 91 o norma que la sustituya.

**Artículo 77º.** Alturas libres mínimas de los locales.

1. La altura libre de cualquier local, de un edificio de nueva planta, en función del uso al que destine, deberá cumplir los siguientes mínimos, con independencia de la normativa sectorial que le resulte de aplicación y que pueda exigir alturas mayores.

Zonas de estancia o trabajo	2'50 m
Zonas de aseos, pasillos y almacenamiento	2'20 m
Zonas de garaje	2'20 m
(con un mínimo en instalaciones colgadas de 2'00 m)	
Zonas de instalaciones técnicas	2'00 m

2. La altura libre se medirá desde el pavimento terminado, hasta la cara inferior del falso techo, o si este no existiera, hasta la cara inferior del forjado.

**6. Condiciones de calidad y confort.****Artículo 78º.** Dotaciones.

1. Todas las viviendas contarán al menos con las dotaciones establecidas en las "Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana. HD 91"
2. Los locales destinados a usos no residenciales, dispondrán de las dotaciones exigidas por la normativa sectorial que les resulte de aplicación. Con carácter general aquellos espacios destinados a la estancia permanente de personas, y los aseos, dispondrán de ventilación, bien de carácter natural o mediante mecanismos permanentes que garanticen la renovación de aire.

**Artículo 79º.** Zona para tendido de ropa.

1. Todas las viviendas dispondrán de una zona adecuada para el tendido de ropa. Esta dotación deberá resolverse necesariamente en zonas que no resulten visibles desde el dominio público, entre otras las siguientes:

- a) Azotea del edificio, en áreas cubiertas y ocultas desde el exterior.
  - b) Patios interiores de parcela o manzana.
  - c) Tendederos protegidos a la vista desde el exterior.
2. En cualquier caso se deberá justificar que se dispone de un espacio suficiente por vivienda, que no resultará inferior a un prisma de 2,5 m x 1 m de planta y una altura de 2m, que estará absolutamente libre de cualquier elemento de mobiliario o instalación con la adecuada accesibilidad.

**Artículo 80º.** Elementos de ventilación.

1. Se prohíbe la instalación, en edificios existentes, de nuevos elementos de extracción de humos, gases y vahos por las fachadas que den a vía pública, debiendo procurar las salidas por patios interiores o conductos con salida en la cubierta del edificio. No se consideran en este apartado las instalaciones propias de la ventilación de locales.
2. En los edificios de nueva planta, con locales sin uso específico, se deberá prever la colocación conductos verticales hasta cubierta, para ventilación exclusiva de estos locales, a razón de un conducto de 30 cm de diámetro, por cada 300 m<sup>2</sup> de superficie útil de local.

**Artículo 81º.** Aparcamientos.

## Dotaciones.

1. En los sectores de suelo urbanizable, las dotaciones mínimas serán las exigidas por el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. Se podrán prever zonas privadas de uso comunitario, destinadas a aparcamiento, que posibilitarán la reducción proporcional de la dotación de aparcamiento a prever en las parcelas edificables.
2. En suelo urbano, todo proyecto de edificio de nueva planta estará obligado a incluir, para la obtención de la licencia de obra, las plazas de garaje-aparcamiento precisas para cumplir con las dotaciones que se indican para cada zona y uso genérico.
3. Las plazas de aparcamiento podrán disponerse en el interior de las edificaciones- en planta baja o sótano-o en superficie siempre dentro de la parcela.
4. En las normas particulares de cada zona se definen el nº de plazas mínimo en parcela privada de acuerdo con su uso.
5. El diseño y las dimensiones de los aparcamientos de cualquier tipo de edificación, tanto destinada a viviendas de protección oficial como libres, como a cualquier otro uso, se harán de acuerdo a lo establecido en el art. 3.1 de la HD-91 o norma que la sustituya.

**CAPITULO 8. NORMAS PARTICULARES PARA CADA ZONA.****Sección 1ª. Líneas Aéreas de Alta Tensión (L.A.A.T.)****Artículo 82º. Normativa.**

En todo el ámbito del sector y de acuerdo con la memoria del Plan Parcial se fija una banda de protección de 25 m. de ancho a ambos lados de las L.A.A.T., y dentro de ésta zona, una banda de servidumbre de 10 m. de ancho a ambos lados de las L.A.A.T. superficies bajo las cuales no se permite la construcción de edificaciones.

En caso de que las líneas aéreas fueran desviadas, deberán de ser de aplicación las anteriores limitaciones para las zonas grafiadas en planos entendiéndose aplicables al nuevo trazado.

**Residencial****Sección 2ª. Residencial mixto RM.****Artículo 83º.** Normativa.

Obligatoriamente y de acuerdo con el art.9 del presente documento, y los art. 4.2 y 4.5 del Plan Parcial todas las manzanas residenciales con esta denominación bien separadamente o por grupos serán tratadas mediante estudio de detalle para definir sus condiciones de desarrollo último, de acuerdo con las tipologías agrupada y aislada.

Los estudios de detalle cumplirán las condiciones de porcentaje en cada tipología y su edificabilidad definido en el documento de plan parcial.

**Sección 3ª. Residencial Unifamiliar aislada****Artículo 84º.** Normativa.

Usos complementarios:

Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótano, sótano o al aire libre

Despachos profesionales domésticos

Talleres de artesanía domésticos,

Parcela mínima : 500 m<sup>2</sup>s

Edificabilidad Neta en Parcela : 0,380 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s

Ocupación de Parcela : 30 % de la Superficie de la Parcela.

Altura máxima : PB+1 u 8 metros

Retranqueos.

A Fachada 4,00 metros

A medianeras de parcela 3,00 metros

Condiciones geométricas de la parcela:

Circulo inscrito mínimo : 15 metros de Radio

Angulo de las medianeras con la alineación oficial de fachada :45 %

Ancho mínimo de la fachada:15,00 metros

Plazas de aparcamiento en parcela privada

- una por parcela

**Sección 4ª. Residencial Unifamiliar agrupada.****Artículo 85º.** Normativa.

Usos complementarios:

Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótano, sótano o al aire libre

Despachos profesionales domésticos

Parcela mínima : 900 m<sup>2</sup>s( al menos 225 m<sup>2</sup>s neto por vivienda y cuatro viviendas por agrupación)Edificabilidad Neta en Parcela : 0,573 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>s

Ocupación de Parcela : 40 % de la Superficie de la Parcela.

Altura máxima : PB+1 u 8 metros

Retranqueos.

A Fachada 4,00 metros

A medianeras de parcela 3,00 metros

Entre edificios 4,00 metros

Condiciones geométricas de la parcela:

Circulo inscrito mínimo : 25 metros de Radio

Angulo de las medianeras con la alineación oficial de fachada :45 %

Ancho mínimo de la fachada:15,00 metros

La longitud máxima de una alineación en el mismo plano será de 50 m. Si la alineación es mayor de 50 m ininterrumpidos deba establecerse en planos retranqueados entre sí un mínimo de 4 m.

Plazas de aparcamiento en parcela privada:

- una por cada unidad residencial, y una más por cada 10 unidades residenciales completas, que conformen la agrupación

**Sección 5ª. Residencial Baja Densidad****Artículo 86º.** Normativa.

Usos complementarios:

Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótano, sótano o al aire libre

Despachos profesionales domésticos

Talleres de artesanía domésticos,

---

Parcela mínima : 1.000 m<sup>2</sup>s

Edificabilidad Neta en Parcela : 0,32 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s

Ocupación de Parcela : 20 % de la Superficie de la Parcela.

Altura máxima : PB+1 u 8 metros

Retranqueos.

A Fachada 4,00 metros

A medianeras de parcela 3,00 metros

Condiciones geométricas de la parcela:

Circulo inscrito mínimo : 20 metros de Radio

Angulo de las medianeras con la alineación oficial de fachada :45 %

Ancho mínimo de la fachada:15,00 metros

Acondicionamiento de la parcela.

En los casos en que sea imprescindible la nivelación del suelo, esta se adaptará a la forma topográfica del terreno de forma que se impida la transformación de la topografía y atendiendo a los siguientes criterios:

- retranqueo mínimo de las edificaciones respecto del límite de la parcela con monte público será de 7 metros.
- las plataformas de nivelación tendrán un ancho máximo de 15 m.
- las zonas de aparcamiento se ubicarán en las inmediaciones de la fachada.

Se seguirán las recomendaciones fijadas en el art. 61 de la presente Normativa.

Plazas de aparcamiento en parcela privada

- una por parcela

**Terciarios.**

**Sección 6ª. Terciario comercial.**

**Artículo 87º.** Normativa.

Usos complementarios:

Hostelería y restauración

Resto de terciarios.

Garaje-aparcamiento.

Parcela mínima : 600 m<sup>2</sup>s

Edificabilidad Neta en Parcela : 0,56 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>s

Ocupación de Parcela : 60 % de la Superficie de la Parcela.

Altura máxima : PB+2 u 11 metros

Retranqueos.

A Fachada 5,00 metros

A medianeras de parcela 4,00 metros

Condiciones geométricas de la parcela:

Circulo inscrito mínimo : 20 metros de Radio

Angulo de las medianeras con la alineación oficial de fachada :45 %

Ancho mínimo de la fachada:15,00 metros

Plazas de aparcamiento en paracela privada

- Comercio	1 plaza / 25 m <sup>2</sup> .
- Hostelería	1 plaza/50 m <sup>2</sup> .
- Hotelero	1 plaza/200 m <sup>2</sup> .
- Relación	1 plaza/100 m <sup>2</sup> .
- Oficinas	1 plaza/100 m <sup>2</sup> .

## Equipamientos.

### Sección 7ª. Equipamiento privado (ID).

**Artículo 88º.** Normativa.

Usos permitidos o compatibles:

Equipamiento Recreativo-Deportivo privado

Garaje-aparcamiento.

Parcela mínima : 10.000 m<sup>2</sup>s

Edificabilidad Neta en Parcela : 0,10 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>s

Ocupación de Parcela : 10 % de la Superficie de la Parcela.

Altura máxima : PB+1 u 8 metros

Retranqueos.

A Fachada 5,00 metros

A medianeras de parcela 4,00 metros

Plazas de aparcamiento en parcela privada:

1 plaza/250 m<sup>2</sup>

### **Sección 8ª. Equipamiento Público Infraestructuras (ID)**

**Artículo 89º.** Normativa.

Parcela mínima : Se definen dos parcelas de 5.700 m<sup>2</sup>s y 18.879 m<sup>2</sup>s para instalación de depósitos de agua potable e instalaciones de depuración de las aguas residuales.

Edificabilidad Neta en Parcela : 0,40 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>s

Ocupación de Parcela : 50 % de la Superficie de la Parcela.

Altura máxima : PB o 7m.

Retranqueos.

A Fachada 4,00 metros

A medianeras de parcela 3,00 metros

### **Sección 9ª. Equipamiento Público Asistencial (TD)**

**Artículo 90º.** Normativa.

Usos complementarios:

Garaje-aparcamiento.

Parcela mínima : Se definen tres parcelas con un total de 28.727 m<sup>2</sup>s para instalaciones de tipo asistencial.

Edificabilidad Neta en Parcela : 0,40 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>s

Ocupación de Parcela : 40 % de la Superficie de la Parcela.

Altura máxima : PB o 7m.

Retranqueos.

A Fachada 4,00 metros

A medianeras de parcela 3,00 metros

**Sección 10ª. Equipamiento Público Recreativo-Deportivo (RD)****Artículo 91º.** Normativa.

Usos complementarios:

Garaje-aparcamiento.

Parcela mínima : Existen dos parcelas de 35.019 m<sup>2</sup>s y 15.454 m<sup>2</sup>s para instalaciones recreativo deportivas.Edificabilidad Neta en Parcela : 0,05 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s

Ocupación de Parcela : 10 % de la Superficie de la Parcela.

Altura máxima : PB o 7m.

Retranqueos.

A Fachada 4,00 metros

A medianeras de parcela 3,00 metros

**Zonas Verdes.****Sección 11ª. Parque Público (QL)****Artículo 92º.** Normativa.

El Parque Público deberá tener las condiciones de calidad exigibles de las zonas verdes establecidas en el art. 35 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Parcela mínima : Se define una parcela única de 46.935 m<sup>2</sup>s.Edificabilidad Neta en Parcela : 0,05 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s

Altura máxima : PB o 4m.

Retranqueos.

A Fachada 4,00 metros

A medianeras de parcela 3,00 metros

**Sección 12ª. Jardines (JL).****Artículo 93º.** Normativa.

Los jardines deberán tener las condiciones de calidad exigibles de las zonas verdes establecidas en el art. 35 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

**Monte Público.**

**Artículo 94º.** Usos permitidos.

No está permitido ningún tipo de construcción.

**Zona de Protección CN-340**

**Artículo 95º.** Zona de Protección de la CN-340.

Los terrenos ocupados por la zona de protección de la CN-340, serán cedidos al Ayuntamiento de Jijona, estando exentos de cualquier tipo de actuación, salvo las permitidas en la Ley de Carreteras y el Reglamento General de Carreteras del Estado, especialmente actuaciones en superficie tales como aparcamientos, zonas verdes, etc