

AYUNTAMIENTO DE ALGUEÑA

Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Algueña

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1.- Objeto:

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal tipo A, de Algueña sustituyen a la anterior Delimitación de Suelo Urbano, aprobada en 1981, con el fin de ordenar la actividad urbanística en todo el territorio municipal.

Artículo 2.- Ámbito de Aplicación:

Las presentes Normas Urbanísticas son de aplicación en la totalidad del término municipal de Algueña.

Artículo 3.- Vigencia:

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal tienen vigencia indefinida (artículos 45 L.S.).

Artículo 4.- Revisión:

Se procederá a su revisión si se modifican las previsiones y supuestos contemplados en estas Normas Subsidiarias. En cualquier caso se efectuara un seguimiento de las mismas en el plazo señalado en la Memoria, que conllevará la necesidad o no de su revisión.

Artículo 5.- Modificaciones:

Se podrán efectuar modificaciones puntuales en las presentes Normas Subsidiarias sujetándose a las mismas disposiciones enunciadas para su formación.

Artículo 6.- Publicidad, Ejecutoriedad y Obligatoriedad:

Las presentes Normas Subsidiarias, una vez publicada su aprobación definitiva serán públicas e inmediatamente ejecutivas y obligatorias.

Artículo 7.- Legitimación de expropiaciones:

La aprobación de las presentes Normas Subsidiarias implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres. Serán expropiables los terrenos y edificios destinados por el planeamiento al establecimiento de viales, servicios públicos, o a la construcción de templos, mercados, centros culturales, docentes asistenciales, sanitarios, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos.

Artículo 8.- Documentos:

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal constan de los siguientes documentos:

DILIGENCIA: Aprobada por el Ayuntamiento en sesión de 5.Diciembre.1995.

EL SECRETARIO.

Memoria Informativa
Planos de Información
Memoria Justificativa
Planos de Planeamiento
Normas Urbanísticas

TITULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Capítulo I.- Disposiciones Generales.

Artículo 9.- Clasificación del Suelo:

La totalidad del suelo del término municipal de Algueña, se clasifica en función de las presentes Normas Subsidiarias en:

- Suelo urbano: constituido por los terrenos que cuenten con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o que estén comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en la mitad de su superficie.
- Suelo no urbanizable: constituido por los demás espacios del término municipal, con destino fundamentalmente agrario o paisajístico.

Artículo 10.- Delimitación:

Los límites de cada uno de los tipos de suelo vienen definidos en los planos de ordenación de las presentes Normas.

Artículo 11.- Calificación del Suelo:

Todos los terrenos o parcelas particularizadas del término municipal en cualquiera de las clases de suelo anteriores, vienen calificados expresamente mediante algunos de los usos que se señalan en los planos respectivos.

Artículo 12.- Derecho de propiedad:

Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en el presente planeamiento, con arreglo a la clasificación y calificación urbanística de los predios.

Artículo 13.- Reparto de los beneficios y cargas del Planeamiento:

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

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

Capítulo II.- Sistema Generales.

Artículo 14.- Definición:

Se entiende por Sistema Generales todos aquellos elementos determinantes o fundamentales en la estructura general y orgánica de la ordenación integral del territorio.

DILIGENCIA: Aprobada por el Ayuntamiento en sesión de 5.Diciembre.1995.

EL SECRETARIO

DILIGENCIA: Aprobada por el Ayuntamiento en sesión
de 5. Diciembre. 1995.
EL SECRETARIO,

Artículo 15.- Clasificación:

El presente Planeamiento clasifica a los sistemas de la siguiente forma:

- Sistema viario
- Sistema de equipamientos y dotaciones
- Sistema de espacios libres
- Sistema de servicios urbanos
- Sistema de espacios naturales

Sección 1ª.- Sistema Viario

Artículo 16.- Definición:

El sistema viario incluye las carreteras y caminos definidos en los planos de Estructura General y Orgánica del territorio y las calles definidas en los planos de ordenación de los núcleos urbanos. Las carreteras quedarán sujetas a la Ley y Reglamento de Carreteras, estableciendo las franjas de protección reguladas al respecto.

Artículo 17.- Características proyectuales de las vías:

La sección y demás características de cada vía, se decidirán por el Ayuntamiento u Organismo actuante en función de la demanda de tráfico rodado o peatonal, la función territorial de la vía, la topografía, la relación con los espacios urbanos y territoriales y otros datos relevantes.

Sección 2ª.- Sistema de Equipamiento y Dotaciones

Artículo 18.- Definición:

Constituyen sistemas generales de equipamiento y dotaciones aquellos suelos que se destinen a usos públicos o colectivos tales como: Docente, socio-cultural, cívico-administrativo, deportivo, religioso, asistencias, cementerio.

Normalmente este planeamiento asigna un uso a cada uno de los equipamientos previstos.

Los equipamientos que se realizarán al amparo de este planeamiento, se acogerán a la normativa de edificación de la zona donde se ubiquen.

Respecto al cementerio se establece una franja de protección no edificable de 100 metros, alrededor del perímetro real de la zona de enterramientos. Se estará a lo dispuesto en el Reglamento de Policía Sanitaria y Mortuoria.

Sección 3ª.- Sistema de Espacios Libres

Artículo 19.- Definición:

Incluye todos aquellos terrenos destinados a la formación o conservación de paseos, plazas o jardines. En el presente planeamiento, todos ellos están ubicados en suelo urbano.

Artículo 20.- Ordenación:

Los paseos, plazas y jardines públicos se ordenarán bien con arbolado, o bien con arbolado, jardinería, sendas y pequeñas construcciones relacionadas con el servicio, mantenimiento o de actividad complementaria, que faciliten el mejor uso para el descanso y recreo, tendiendo a eliminar las barreras físicas.

Sección 4ª.- Sistema de Servicios Urbanos

Artículo 21.- Definición:

Corresponde a los suelos necesarios para los elementos relacionados con las infraestructuras

de servicios técnicos, tales como: pozos de captación de agua, depósitos, depuradoras, transformadores y generadores de energía eléctrica, vertederos de basuras y escombros, conducciones

En el caso de que se hiciese necesaria la instalación de alguno de estos servicios para los que no se hubiera previsto una reserva de suelo, éste se podrá situar en suelo no urbanizable, siguiendo la tramitación a que hace referencia el artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo.

Sección 5ª.- Sistema de Espacios Naturales

Artículo 22.- Definición:

Está compuesto este sistema, por las ramblas, barrancos y cursos de agua, de carácter permanente o temporal, indicados en los planos y como mínimo los que se hallan bajo la jurisdicción de la Confederación Hidrográfica.

No podrán alterarse las características naturales de los cursos de agua, realizar desmontes o terraplenes, efectuar vertidos, ni modificar o canalizar el curso del agua, salvo en casos justificados.

Artículo 23.- Canalizaciones:

Cuando se trate de cursos situados en suelo urbano, incluso los actualmente edificados, se recomienda la adecuada canalización de los mismos, previa tramitación del proyecto técnico correspondiente, que respete las condiciones ambientales y paisajísticas del lugar.

Capítulo III.- Régimen del suelo no urbanizable.

Artículo 24.- Delimitación:

Constituyen el Suelo No Urbanizable (S.N.U.) del presente planeamiento, aquellas áreas del territorio municipal que deben ser preservadas del proceso de desarrollo urbano.

Artículo 25.- Clasificación:

Se distinguen las siguientes clases de Suelo No Urbanizable:

- Suelo No Urbanizable de valor agrícola.
- Suelo No Urbanizable de protección de Sistemas Generales.
- Suelo No Urbanizable de valor paisajístico.
- Suelo No Urbanizable de protección minera.

Sección 1ª.- Régimen General

Artículo 26.-

El objetivo de las Normas Urbanísticas, que son de aplicación específica para este tipo de suelo, es establecer las medidas y condiciones precisas para la conservación y protección de todos y cada uno de los elementos naturales, bien sean suelo, flora, fauna o paisaje a fin de evitar su degradación.

Artículo 27.-

El suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico alguno. Las limitaciones a la edificación, al uso y las transformaciones que sobre el se impusieran en las presentes Normas, o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que tales limitaciones no afectasen al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le es propio por explotación efectiva, o no constituyesen una enajenación de apropiación forzosa del

DILIGENCIA: Aprobada por el Ayuntamiento en sesión de 5.Diciembre.1995.

EL SECRETARIO,

dominio, cual es el caso de los Sistemas Generales, con ocupación física del suelo que no tienen servidumbres.

Artículo 28.-

El régimen general para este tipo de suelo es el previsto en el artículo 86 L.S.

Artículo 29.-

A tal fin, las normas que se den para este tipo de suelo, deben entenderse como condiciones necesarias para alcanzar el objetivo expresado y que más adelante se desarrolla con mayor detalle, pero si en algún caso estas fueran insuficientes para alcanzarlos, se impondrán a la acción que se pretende ejecutar, cualesquiera otras condiciones que garanticen el objetivo propuesto dentro de las facultades discrecionales que otorga la limitación 2ª artículo 85 L.S. (en relación con el artículo 86) a los órganos urbanísticos competentes.

Artículo 30.-

En virtud del artículo 85.1 limitación 4ª L.S. en las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones no se podrán realizar fraccionamiento en contra de lo dispuesto en el artículo 94 y 95 L.S. artículo 43 y 44 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 12 de enero de 1973 y de la Orden Ministerial (Agricultura) de 27 de mayo de 1978.

Artículo 31.-

Las parcelas rústicas podrán en su caso ser edificadas por razones urbanísticas y con arreglo a las presentes Normas Urbanísticas y de acuerdo en su caso, con las parcelas mínimas edificables establecidas en ellas, por ser independientes las posibilidades de edificación con respecto a las determinaciones de unidades mínimas de cultivo y de división de fincas rústicas dispuestas en la legislación agraria.

Artículo 32.-

Así mismo se estará a lo dispuesto en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Sección 2ª.- Parcelaciones Urbanísticas y Núcleo de Población

Artículo 33.-

Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población, en la forma en que este se define a continuación.

Artículo 34.-

A efectos de lo establecido en los artículos 81, 85, 86 y 94 L.S. (36 d. y c. y 92 c. R.P.) se considera núcleo de población "cualquier conjunto o agrupación de edificaciones destinadas al alojamiento permanente o esporádico de personas físicas que pueda generar expectativas de aprovechamiento urbanístico en su entorno, provocar la distorsión del precio del suelo rústico en que se halle enclavado y requerir de la prestación por el sector público de los servicios urbanísticos y asistenciales que le competen".

Artículo 35.-

Se consideran condiciones objetivas que dan lugar a la formación de núcleo de población:

- Estructura de asentamiento en pugna con las pautas tradicionales de ocupación del territorio.
- Accesos señalizados.
- Existencia de infraestructura y servicios técnicos.
- Existencia de publicidad fija o provisional, o de anuncios en prensa o radio.

DILIGENCIA: Aprobada por el Ayuntamiento en sesión de 5.Diciembre.1995.
EL SECRETARIO,

DILIGENCIA: Aprobada por el Ayuntamiento en sesión de 5.Diciembre.1995.

EL SECRETARIO,

- Utilización de las parcelaciones para usos dominantes no rústicos.
- Edificación y utilización de las viviendas como viviendas no permanentes, predominantemente.
- Otros elementos objetivos.

Artículo 36.-

A los efectos prevenidos en el artículo 85 de la L.S. y a fin de impedir la formación de núcleos de población se imponen las siguientes condiciones, sin perjuicio de lo dispuesto en los números precedentes, que ha de cumplir la actuación con la que se pretende edificar:

- a) Parcela de terreno que haya de quedar afecta a la edificación, en cuanto a su superficie y forma.
- b) Retranqueos de la edificación respecto a los límites de propiedad.
- c) Coeficiente máximo de edificabilidad en función de la superficie de la parcela.
- d) Ocupación máxima en planta, de la edificación que se pretende realizar.
- e) Usos y actividades autorizadas en cada zona. Estas condiciones se especifican, en su caso, para cada uno de los tipos de suelo no urbanizable.

Artículo 37.-

Se permiten ampliaciones de edificaciones de viviendas u otros usos, siempre y cuando no se rebasen los coeficientes y retranqueos que se establecen a continuación. A resultas de dichas ampliaciones, no se crearán nuevas unidades de vivienda.

Sección 3ª.- Condiciones Generales de la Edificación

Artículo 38.-

En suelo no urbanizable no podrán realizarse otras construcciones que las destinadas a:

- Explotaciones agrícolas, que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes y Normas del Ministerio de Agricultura.
- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas.

Sin embargo, podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 43.3 L.S. (44.2 R.G.) edificaciones e instalaciones:

- De utilidad pública o interés social, que hubiesen de emplazarse necesariamente en medio rural, donde no lo prohiban estas normas.
- Industrias que se hayan de ubicar alejadas de la población, en lugares donde el planeamiento lo autorice o recomendase y previa declaración expresa de su utilidad pública o interés social.
- Edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no existe posibilidad de formación de núcleo de población.

Artículo 39.- Construcciones agrícolas:

No podrán ser otras que aquéllas directamente relacionadas con la propia finca sobre la que se asienten y habrán de ajustarse, en su caso, a los planes o normas del Ministerio de Agricultura.

- Tipo de edificación: libre.
- Altura máxima: 7 metros. Se exceptúan silos, depósitos de agua y aquellas instalaciones análogas que requieran mayor altura en razón de su propia función.
- Ocupación máxima: 5%.
- Retranqueos, sin perjuicio de los obligados por las normas de protección y de los que puedan disponerse en razón de ordenanzas agrarias, éstos no se fijan.
- Parcela mínima: Una ha.

Artículo 40.-

DILIGENCIA: Aprobada por el Ayuntamiento en sesión de 5. Diciembre. 1995.

EL SECRETARIO,

Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social o industrias:

- 1.- Para su localización en este tipo de suelo, éstas deberán ser además de utilidad pública e interés social, necesariamente emplazadas en medio rural.
- 2.- Tipo de edificación: libre.
 - Altura máxima: 8 metros, salvo que el proceso de producción exija una mayor altura.
 - Ocupación máxima: 20%.
 - Edificabilidad máxima: 1/5 m²/m².
 - Se admiten sótanos y semisótanos (rasante máxima 0,90 metros por encima del nivel del terreno) no contabilizándose a efectos de edificabilidad.
 - Retranqueos a los linderos: 8 metros desde cualquier punto de la edificación.
 - Parcela mínima: 5.000 m².
- 3.- Podrán edificarse viviendas para el personal de vigilancia y/o portería de la instalación, a razón de 1 viv/5.000 m² de parcela.
- 4.- A efectos de edificabilidad computará toda superficie construida, cualquiera que sea su uso o situación, excepto sótanos y semisótanos.

Artículo 41.- Edificaciones de vivienda familiar aislada:

- 1.- Sólo se permitirá la construcción de una vivienda por parcela mínima:
 - Tipo de edificación: unifamiliar.
 - Altura máxima: 7 metros. Sobre esta altura solo se permitirán chimeneas, depósitos de agua y torreones de escalera para acceso a cubierta.
 - Altura libre mínima entre forjados: 2'80 metros.
 - Edificabilidad: 1/20 m²/m².
 - Se admiten sótanos y semisótanos (rasante máxima 0'90 metros por encima del nivel del terreno) no contabilizándose a efectos de edificabilidad.
 - Parcela mínima: se ha de cumplir uno de los dos requisitos, en cuyo caso se considerará que no existe peligro de formación de un núcleo de población:
 - I.- Parcela neta de 5.000 m².
 - II.- Parcela neta de 2.000 m² escriturada con anterioridad a la fecha de aprobación inicial de las presentes Normas.
 - Retranqueos: Sin perjuicio de los que al respecto pudieran disponer las diferentes ordenanzas agrarias o normas de protección, estos no se fijan.
 - Ocupación máxima: 5%.
- 2.- En una misma parcela podrán edificarse una vivienda familiar y una o varias construcciones agrícolas, sin embargo, habrá de guardarse una distancia mínima entre una y otras de al menos 10 metros.

En caso de ser menor esta distancia o de adosarse, el conjunto tendrá la consideración de vivienda.

Artículo 42.- Edificaciones existentes: - - -

En las edificaciones existentes en el momento de la aprobación de estas Normas, se podrán realizar obras de consolidación, reforma interior, mejoras higiénico-sanitarias y pequeñas ampliaciones no superiores al 10% de la superficie ya construida. Para ampliaciones superficie ya construida. Para ampliaciones superiores deberán cumplirse las condiciones generales para obras de nueva planta.

Sección 4ª.- Del Suelo no Urbanizable de Protección de Sistema Generales

Artículo 43.- Definición:

Constituye esta clase de suelo las zonas de contacto, protección y servidumbre establecidas para la salvaguarda de la función de los sistemas: viario, equipamientos y dotaciones, servicios urbanos y

espacios naturales.

Artículo 44.- Régimen urbanístico:

Con carácter general se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial al respecto.

Artículo 45.- Sistema viario:

Se establece una separación mínima de 18 metros de las edificaciones respecto a la arista exterior de las carreteras comarcal y local.

Para las carreteras Municipales así como veredas o pasos de ganado dicha distancia se establece en 8 metros.

En ambos casos la distancia mínima para los vallados será de 3 metros.

Artículo 46.- Sistema de equipamientos y dotaciones:

Se establece una franja de 100 metros, no edificable, respecto al Cementerio y alrededor del perímetro real de enterramientos.

Artículo 47.- Sistema de servicios urbanos:

Respecto a todas las instalaciones insalubres (depuradoras, vertederos ...) se establece a su alrededor una franja no edificable de 600 metros.

Respecto a los canales, conducciones de agua y líneas eléctricas de alta tensión, se establecen dos franjas de protección no edificables, de 2.5 metros, de ancho cada una y a partir del eje de los mismos

Artículo 48.- Sistema de espacios naturales:

Respecto a los barrancos y ramblas, se establece una zona no edificable de 25 metros como mínimo a ambos lados del borde de los mismos, en este tipo de suelo.

Sección 5ª.- Del Suelo no Urbanizable de Valor Agrícola

Artículo 49.- Definición:

Este tipo de suelo está constituido en razón del valor real o potencial de todas las áreas agrícolas delimitadas en los planos.

Artículo 50.- Régimen Urbanístico:

Los terrenos calificados como Suelo No Urbanizable de Valor Agrícola, estarán a las limitaciones que se establecen en el artículo 86 y 85 de la L.S. y a las establecidas en las secciones 1ª y 2ª del presente Capítulo III, del Título II.

Artículo 51.-

En este tipo de suelo podrán autorizarse, previa tramitación oportuna:

- Construcciones agrícolas, con las limitaciones establecidas en el artículo 39.
- Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social o industrial, con las limitaciones establecidas en el artículo 40.
- Edificaciones de vivienda familiar aislada, con las limitaciones establecidas en el artículo 41.

Artículo 52.-

Con excepción de lo dispuesto en el artículo anterior, cualquier obra a realizar en este tipo de suelo ira dirigida a la conservación, mejora y transformación agraria del territorio.

Caso de que se pretenda la alteración a adaptación de la topografía existente, se requerirá la presentación de los planes y perfiles necesarios para arreglar el volumen y características de las obras.

DILIGENCIA: Aprobada por el Ayuntamiento en sesión de 5.Diciembre.1995.

EL SECRETARIO,

Sección 6ª.- Del Suelo no Urbanizable de Valor Paisajístico

Artículo 53.- Definición:

Este tipo de suelo se define en razón del valor paisajístico de determinados cerros y sierras del término.

Artículo 54.-

Relación de estos espacios:

- Cerro de la Mota.
- La Serreta (Calvario).
- Cerro de Vitia.
- Sierra de Algayat.
- Sierra de Reclot (Coto).

Artículo 55.- Régimen urbanístico:

Los terrenos calificados como Suelo no Urbanizable de Valor Paisajístico, estarán a las limitaciones que se establecen en el artículo 86 y 85 de la L.S. y a los establecidos en las secciones 1ª y 2ª del presente Capítulo III del Título II.

Artículo 56.-

En este tipo de suelo podrán autorizarse previa tramitación oportuna:

- Construcciones agrícolas/forestales con las limitaciones establecidas en el artículo 39.

Artículo 57.-

En esta clase de suelo y a los efectos de prever las medidas necesarias para su mejor conservación y protección, se prohíbe expresamente construir industrias, edificios o instalaciones dedicados a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza, o lesionen el valor paisajístico que se quiere conservar.

Se autorizarán todas aquellas acciones tendentes previo Plan, a mejorar el paisaje o los valores agrícolas o forestales de estas zonas.

Se prohíben expresamente, en este tipo de suelo, todas aquellas acciones destructoras del paisaje, tales como desmontes, terraplenados, talas, etc.

Sección 7.- Del Suelo no Urbanizable de Protección Minera

Artículo 58.- Régimen:

Se estará a lo dispuesto en la ley 4/92 de 5 de Junio sobre suelo no urbanizable de la Generalitat Valenciana.

Artículo 59.- Ordenanzas específicas:

La normativa aplicable será la siguiente:

- Se permitirán edificaciones auxiliares para la actividad extractiva minera o de transformación de esta materia prima.
- Quedan expresamente prohibidas las edificaciones con destino a vivienda.
- Sin que suponga la formación de agrupación o urbanización de parcelas.
Las condiciones de edificabilidad deberán justificarse adecuadamente estableciendo una ocupación máxima de parcela del 15% con una altura máxima edificable de 7 m sobre rasante.
- La edificación guardará unos retranqueos mínimos de 10 m a linderos con otras propiedades.

DILIGENCIA: Aprobada por el Ayuntamiento en sesión de 5.Diciembre.1995.

EL SECRETARIO,

Capítulo IV.- Régimen del suelo urbano

Artículo 60.- Definición:

Constituye el suelo urbano los terrenos delimitados expresamente en los planos por reunir alguno de los siguientes requisitos:

- a) Contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios urbanísticos características adecuadas para servir a las instalaciones y edificaciones que sobre ellos se prevee que puedan emplazarse.
- b) Estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación, al menos en la mitad de su superficie, aún careciendo de algunos servicios urbanísticos citados en el párrafo anterior.

Artículo 61.- Núcleos:

Se distinguen dos núcleos de suelo urbano:
Algueña y La Solana.

Artículo 62.- Calificación:

En función de las tipologías de edificación y usos, el suelo urbano de Algueña se divide en las siguientes zonas:

- Zona de edificación entre medianeras.
- Zona de viviendas adosadas.
- Zona consolidada con cuevas como edificación dominante.
- Zona industrial.

La partida de La Solana por sus características edificatorias se asimila al tipo de zona consolidada con edificación entre medianeras con las especificaciones que se establecerán al respecto.

Esta calificación del suelo está reflejada en los planos correspondientes.

Sección 1ª.- Régimen General

Artículo 63.- Solares:

Tendrán la consideración de solar las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que tengan señaladas alineaciones y rasantes por el planeamiento que le afecte, que de frente a calle o plaza y que cuente con los servicios urbanísticos a que hace referencia el artículo 81 de la L.S. además de que tenga pavimentada la calzada y encintadas las aceras.

Artículo 64.-

El suelo urbano, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le imponen las presentes Normas, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, según el artículo anterior, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las garantías que se determinen (artículo 83 L.S.).

Artículo 65.-

Igualmente se estará a lo dispuesto en los artículos 39, 40 y 41 del Reglamento de Gestión.

Artículo 66.-

A los efectos de establecer el importe de fianza a que hace referencia el artículo 40 del Reglamento de Gestión, los solicitantes de licencias de edificaciones en Suelo Urbano, habrán de solicitar asimismo licencia de las obras de urbanización necesarias para que la parcela alcance la calificación de solar.

DILIGENCIA: Aprobada por el Ayuntamiento en sesión de 5.Diciembre.1995.
EL SECRETARIO,

Artículo 67.-

Sin embargo, podrán autorizarse construcciones destinadas a fines industriales, en las zonas permitidas, cuando la seguridad, salubridad y no contaminación quedarán suficientemente entendidas y el propietario asumiera las obligaciones establecidas en el párrafo primero del apartado siguiente, mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

Artículo 68.- Obligaciones de los propietarios de Suelo Urbano:

Los propietarios de suelo urbano deberán:

- Ceder gratuitamente a los Ayuntamientos respectivos los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y centros de Educación General Básica al servicio del Polígono o Unidad de actuación correspondiente.
- Costear la urbanización.
- Edificar los solares en el plazo establecido en el Capítulo primero del Título cuarto de la Ley del Suelo.
- El reparto equitativo de las cargas que se deriven de la aplicación de este Artículo se efectuará a través de las reparcelaciones que procedan, conforme a lo establecido en los artículos 97,2 y 117,3 de la Ley del Suelo.

Sección 2ª.- Condiciones Generales de la Edificación

Artículo 69.- Alineación de vial:

Es la línea que establece a lo largo de las vías la separación entre espacio público y espacio privado, quedando definida en los planos de ordenación.

Artículo 70.- Alineación de edificación o línea de fachada:

Es la línea que establece los límites de las edificaciones y puede ser fija (coincidiendo con la alineación de la vía o con retrocedimiento respecto a ella) u opcional para cada parcela (respetando unos retranqueos mínimos).

Artículo 71.- Ancho de la calle:

Es la medida más corta en cada punto entre las dos alineaciones opuestas de una vía. Queda reflejada en los planos al respecto.

Artículo 72.- Eje de calle:

Línea que une los puntos medios de los perfiles transversales de la vía entre alineaciones opuestas de la calle.

Artículo 73.- Rasantes:

La rasante de la vía es el perfil longitudinal de la alineación de vial. La rasante de la edificación es la cota a que debe estar situada su planta baja respecto a la rasante de la vía o espacio público.

Artículo 74.- Altura reguladora:

Es la cota máxima que puede alcanzar el forjado superior del edificio, medida verticalmente en el punto medio de la fachada, ente la rasante de la calle (o del terreno si se trata de una edificación en la que la línea de fachada no coincide con la alineación de vial) y la intersección con la cara superior del forjado (o su proyección horizontal, en caso de encontrarse retirado).

Artículo 75.-

Por encima de la altura reguladora sólo se permitirán:

- a) La cubierta del edificio, con pendiente no superior al 30% y cuyo arranque no supere la altura

- reguladora. Los altillos resultantes no serán habitables, pero podrán utilizarse como trasteros.
- b) Las cámaras de aire y elementos de cubrimiento en el caso de cubierta plana, con una altura no superior a los 60 centímetros.
 - c) Las barandillas de las fachadas y de los patios interiores, con una altura no superior a 1'50 metros.
 - d) Las construcciones técnicas o auxiliares, tales como depósitos, cajas de escalera, etc, que habrán de quedar por debajo de los diedros formados por el plano horizontal de la altura reguladora y los planos que en las líneas de fachada formen con aquel ángulo de 45°.

Artículo 76.-

Cuando, dada la pendiente del terreno, la diferencia de alturas entre los extremos de la fachada es superior a una planta, se dividirá la fachada en tantos tramos como sea necesario para que ningún caso se sobrepase esta diferencia y se procederá a la medición de cada tramo tal como se establece en este artículo.

Artículo 77.- Número de Plantas:

Para cada zona se define una altura y un número de plantas, contabilizándose estas de forma análoga a los artículos 77 y 79. En el número de plantas se incluirán todas las de la edificación excepto las permitidas en el artículo 78.

Los sótanos y semisótanos que sobresalgan menos de 0'90 metros respecto a la rasante de la calle, tampoco se contabilizarán como planta. (forfeito)

Artículo 78.- Altura de las Plantas.

La planta de sótano o semisótano tendrá una altura libre mínima de 2'20 metros. En estos casos no se permite el uso de vivienda.

La planta baja tendrá una altura libre mínima de 2,80 metros, caso de dedicarse a vivienda y 3'00 metros para otros usos.

Las plantas de pisos tendrán una altura libre mínima de 2'80 metros.

Artículo 79.- Fachadas de la Edificación:

Tendrá la consideración de fachada principal aquel tramo de la edificación que limite con un vial o con un espacio libre público.

Será en cambio fachada posterior aquel tramo del perímetro de la edificación que da frente al espacio libre interior de la manzana o de la parcela.

Se considera fachada medianera aquella pared situada en el límite entre dos propiedades de acuerdo con la servidumbre de adosamiento entre edificaciones.

Artículo 80.- Vuelos:

Son los cuerpos que sobresalen de la alineación de la edificación o línea de fachada.

- El saliente de los vuelos no podrá exceder el 10% de la distancia de la alineación opuesta con un máximo de 1'30 metros, caso de miradores y 0'90, caso de balcones, siempre que no se rebase el ancho de la acera.
- Las cornisas, aleros, marquesinas, impostas y demás elementos de carácter ornamental, podrán exceder en 0,30 metros el señalado anteriormente para miradores y balcones. Los situados por debajo de 3 metros respecto a la rasante de la calle, no podrán exceder en su vuelo más de 1/10 de la acera.
- La longitud de los vuelos se regula según la zona. Sin embargo los miradores y balcones han de quedar dentro de un plan de 45° sobre el plazo de fachada, a partir del eje de las medianeras laterales de la edificación y en ningún caso podrán disponerse balcones o miradores a menos de 0,60 metros de dichos ejes.
- La altura mínima a que debe disponerse a cualquier cuerpo volado será de 3'60 metros sobre

DILIGENCIA: Aprobada por el Ayuntamiento en sesión de 5.Diciembre.1995.
EL SECRETARIO,

la rasante.

- En las esquinas el vuelo no podrá sobresalir del mayor de los que concurran y siguiendo la línea paralela a la fachada.

Artículo 81.- Cerramientos:

Son los elementos que delimitan los espacios no edificados correspondientes a parcelas contiguas o la separación entre estas y los viales. Podrán ser opacos hasta una altura de 0'80 metros y calados o vegetales hasta un máximo de 2 metros, medidos desde la rasante de la calle, o bien totalmente opacos hasta una altura de 2 metros.

Artículo 82.- Retranqueos de la edificación:

Son las distancias mínimas que habrá de guardar cualquier edificación respecto a los límites de parcela o de la calle.

Artículo 83.- Parcela:

Se entiende por parcela toda porción de suelo urbano edificable.

Artículo 84.- Solar:

Parcela que por reunir las condiciones de forma, dimensiones y urbanización establecidas en la Ley del Suelo y en estas Normas, se apta para ser edificada.

El Ayuntamiento podrá, previo informe favorable de los técnicos municipales, calificar como edificable algún solar que no cumpla las condiciones de solar mínimo edificable, establecidas en estas normas.

(Disposición final tercera).

Artículo 85.- Manzana:

Es la superficie de suelo urbano delimitada por alineaciones de vial contiguas.

Artículo 86.- Profundidad edificable:

Es la máxima distancia, perpendicular a la alineación de la edificación, que pueda alcanzar la fachada posterior del edificio principal.

Artículo 87.- Ocupación:

Relación que existe para la parcela entre la superficie ocupada en planta por la edificación y la superficie de dicha parcela.

Artículo 88.- Edificabilidad:

Es la relación entre la superficie construible y la superficie soporte de la parcela, manzana o zona.

Artículo 89.- Adaptación a la topografía:

Como norma general se tenderá a adaptar las edificaciones a la topografía del lugar, huyendo de las grandes nivelaciones y movimientos de tierras.

Artículo 90.- Edificaciones auxiliares:

Son edificaciones auxiliares todas aquellas que están al servicio de la edificación principal, pudiendo no existir entre ellas una relación continua en el espacio. Este tipo de edificaciones están destinadas a usos tales como: garaje privado, almacén, depósito de herramientas agrarias ..., pero en ningún caso residencial.

DILIGENCIA: Aprobada por el Ayuntamiento en sesión de 5.Diciembre.1995.

EL SECRETARIO,

Artículo 91.- Patios de luces:

Son aquellos espacios no edificados dentro del volumen de la construcción cuya función es dar ventilación e iluminación a las diferentes dependencias.

En las viviendas, los dormitorios y estancias recibirán iluminación y ventilación del exterior, ya directamente desde la fachada, o bien desde un patio de luces, cuya planta será como mínimo la definida por un círculo de 1'5 metros de radio. El patio estará libre de cuerpos y elementos salientes.

Se permiten pequeños patinejos de ventilación para baños.

Las escaleras tendrán iluminación y ventilación directa, bien a fachada, bien a patio de luces definido por un círculo de 1 metro de radio, o bien mediante claraboya o lucernario cenital que tenga como mínimo 4 m² de superficie.

En planta baja no existe la obligatoriedad de ventilación e iluminación de la escalera.

Sección 3ª.- Condiciones Estéticas de la Edificación

Artículo 92.- Definición:

Se entiende por condiciones estéticas de la edificación aquellas tales como volumen, composición, elementos, materiales, colores, textura, etc, que deben reunir las edificaciones según la zona en que se hallen ubicadas

Artículo 93.- Condiciones estéticas en suelo no urbanizable:

Las instalaciones precisas tales como casas, casetas, vallas, cercas, apriscos, gallineros, cochiqueras, almacenes, silos, etc, acomodarán evitando materiales brillantes, metálicos, fibrocemento y ladrillo visto.

Artículo 94.- Condiciones estéticas en suelo urbano:

- La fachada deberá estar totalmente acabada, no considerándose como tal las simplemente enlucidas de cemento.
- Los bajos quedarán integrados en el resto de la edificación, tanto en composición como en materiales.
- Todos los elementos que sobresalgan del nivel del último forjado, tales como caseta de escalera, ascensor, etc. serán tratados convenientemente para quedar integrados en la fachada.
- Las paredes medianeras serán tratadas convenientemente y como mínimo blanqueadas o pintadas.
- Las vallas, cercas y paredes posteriores de las edificaciones, incluso las que quedan en el borde entre suelo urbano y suelo no urbanizable, también serán tratadas convenientemente y como mínimo, blanqueadas o pintadas.

Artículo 95.-

En cualquier caso el Ayuntamiento podrá desestimar una instalación o construcción por no armonizar o acomodarse al ambiente inmediato o paisajístico, en virtud del artículo 73 de la Ley del Suelo y del 98 del Reglamento de Planeamiento.

Sección 4ª.- De la Zona de Edificación entre Medianeras

Artículo 96.- Delimitación:

Comprende esta zona toda el área central, destinada principalmente a uso residencial, consolidada en su inmensa mayoría con una tipología de edificación uniforme y diferenciada y cuyo perímetro queda definido en los planos.

Artículo 97.- Normas Particulares de la Edificación:

- Tipo de ordenación: alineación a vial según se indica en los planos. La línea de fachada no se podrá retranquear respecto a la alineación del vial.
- Tipo de edificación: edificación entre medianeras con uso residencia (plurifamiliar). Los bajos podrán tener un uso comercial.
- Altura reguladora: 10'50 metros.
- Número de Plantas:
Número máximo de plantas: dos (PB + 1)
Número mínimo de plantas: una (PB)
- Vuelos: no se permiten los miradores ni balcones corridos.
- Solar edificable: para que un solar sea edificable ha de tener un frente mínimo a fachada de 6 metros y una superficie de 90 m², salvo lo indicado en la disposición final 3ª.
- Manzanas: en esta zona se consideran totalmente edificables. En manzanas con frente a dos calles se permite volcar la edificación principal (viviendas) a una de las calles y a la otra construir edificaciones auxiliares de la principal.
- Edificaciones auxiliares: están permitidas en esta zona.

Artículo 98.- Condiciones estéticas de la edificación:

- Composición de fachada: se mantendrá una composición similar a la de las edificaciones antiguas de esta zona: grandes huecos alargados ordenados según ejes verticales y separados suficientemente, de forma que aparezcan en fachada diferenciados los paños vacíos de los ciegos.
- ✓ Elementos y Materiales: La cubierta deberá ser inclinada, de teja, preferentemente a dos aguas.
Los antepechos de los balcones no podrán ser de obra sino de barrotes metálicos.
La fachada irá acabada con: pintura, blanca o coloreada, piedra o, cualquier otro material similar al de las edificaciones antiguas existentes.
- Se podrá sacar cuerpos volados en toda la longitud de la fachada, con las limitaciones de carácter general y las siguientes: cada mirador tendrá una longitud máxima de 4 metros y cada balcón de 3 metros, la separación mínima entre dos cuerpos volados será de 1 metro.

Sección 5ª.- De la Zona de Viviendas Adosadas

Artículo 99.- Delimitación:

Comprende esta zona todas las áreas destinadas principalmente a uso residencial y que están por consolidar o consolidadas principalmente con viviendas adosadas.

Artículo 100.- Normas particulares de la edificación:

- Tipo de ordenación: ordenación con la línea de fachada retranqueada, total o puntualmente, formando pequeños patios, respecto a la alineación a vial.
- Tipo de edificación: vivienda unifamiliar adosada, desarrollada en planta baja o duplex.
- Altura reguladora: 7'50 metros.
- Número de plantas:
Número máximo de plantas: Dos (PB + 1)
Número mínimo de plantas: una (PB)
- Vuelos: se permiten miradores y balcones, contando como alineación de fachada, la alineación de vial. Los vuelos computarán a efectos de ocupación en planta.
- Cerramientos: Las separaciones o cerramientos entre parcelas serán opacos hasta una altura de 0'80 metros y calados o vegetales hasta un máximo de 2 metros.
- Manzana: Se definen dos tipos.

- a) Lado inferior de más de 36 metros (tipología dominante 40 metros).
- b) Lado inferior hasta 36 metros (tipología dominante 20).
- Retranqueos:
Caso a) la línea de edificación se retranqueará un mínimo de 3 metros respecto a la alineación de vial (patio anterior) y 3 metros respecto al eje longitudinal de la manzana (patio posterior). Caso b) la línea de edificación formará en fachada un pequeño patio que tendrá como mínimo 3 metros de ancho y 2 metros de profundo.
- Parcela mínima:
Caso a) se fija una parcela mínima de 135 m² con un frente mínimo de 7'5 metros.
Caso b) se fija una parcela mínima de 75 m² con un frente mínimo de 7'5 metros.
- Profundidad edificable: La edificación tendrá una profundidad edificable mínima de 10 metros y un ancho igual al frente de la parcela.
- Ocupación:
Caso a) 70%
Caso b) 85%
- Edificabilidad:
Caso a) 1,40 m²/m²
Caso b) 1,70 m²/m²
- Edificaciones auxiliares:
Están permitidas en esta zona como parte integrante de la edificación principal.

Artículo 101.- Condiciones estéticas de la edificación:

- La composición de fachada, elementos y materiales de esta zona se considera totalmente libre.
- Las separaciones o cerramientos entre parcelas serán opacos hasta una altura de 0'80 metros y calados y vegetales hasta un máximo de 2 metros.

Artículo 102.- Unidad de Actuación:

En esta zona se delimita una unidad de actuación situada entre la calle de don Francisco Burillo y la calle de don Fermin Pons.

El objeto de esta unidad de actuación es liberar de edificación privada una zona de suelo que se destinará a equipamientos, (zona verde), mediante el reparto equitativo de las cargas y de los beneficios que se deriven.

Respecto a la gestión, la calle que queda dentro de la unidad de actuación: tendrá el mismo tratamiento que el resto de la misma. La zona destinada a equipamiento será de cesión al Ayuntamiento como consecuencia de la oportuna reparcelación entre el resto de terrenos.

La superficie total de la unidad de actuación es de 3.290 m² que corresponden: 250 m² a sistema viario, 832 m² a equipamiento y 2.208 m² a zona de viviendas adosadas con una edificabilidad de 1'7 m²/m².

Sección 6ª.- De la Zona Consolidada con Cuevas como Edificación Dominante

Artículo 103.- Delimitación:

Comprende esta zona los primitivos caseríos que dieron lugar al núcleo de Algueña. Coexisten en esta zona cuevas y edificaciones no excavadas en los montículos.

Artículo 104.- Normas particulares de la Edificación:

Cabe distinguir en esta zona dos tipos de edificación: la existente y la nueva.

Respecto a la edificación existente se tenderá a mantener las actuales cuevas y edificaciones, permitiendo obras de mantenimiento, reforma, consolidación o sustitución, tendentes a mejorar sus

condiciones portantes y de habitabilidad. Respecto a la nueva edificación, será totalmente área y del tipo entre medianeras.

- Tipo de ordenación: la alineación de la edificación se retranquea de la línea de vial formando pequeñas bolsas, según se indica en los planos (ordenación en peine).

Altura reguladora: 7'00 metros.

Número de Plantas:

número máximo de plantas: Dos (PB + 1)

número mínimo de plantas: una (PB)

- Vuelos:

Cuevas: no se permiten vuelos.

Resto de edificación: no se permiten miradores ni balcones corridos.

- Retranqueos:

los indicados en los planos.

- Solar edificable: para que un solar sea edificable ha de tener un frente mínimo a fachada de 6 metros y una superficie de 90 m², salvo disposición final 3ª.

- Profundidad edificable: no se fija.

Obras permitidas en las cuevas: aparte de las obras rasantes tendentes a adelantar la fachada de las cuevas.

- Protección de las cuevas: la ubicación de las nuevas construcciones no dañará la construcción de las cuevas, estableciéndose una separación mínima de 6 metros respecto al área de ocupación de la cueva, tampoco se permitirán desmontes no movimientos de tierras que puedan perjudicarlas.
- Edificaciones auxiliares: serán permitidas en esta zona.

Artículo 105.- Condiciones estéticas de la edificación:

- Composición de fachada: se mantendrá una composición similar a la de las edificaciones antiguas de esta zona, grandes huecos alargados ordenados según ejes verticales y separados suficientemente de forma que aparezcan en fachada diferenciados los paños vacíos de los ciegos.
- Elementos y Materiales: la cubierta deberá ser inclinada de teja, preferentemente a dos aguas. Los antepechos de los balcones no podrán ser obra, sino a base de barrotes metálicos. La fachada irá acabada con: pintura, blanca o colorada, piedra o cualquier otro material similar al de las edificaciones antiguas existentes.
- Se podrán sacar cuerpos volados en toda la longitud de la fachada, con las limitaciones de carácter general y las siguientes: cada mirador tendrá una longitud máxima de 4 metros y cada balcón de 3 metros, la separación mínima entre los cuerpos volados será de 1 metro.

Sección 7.- De la Zona Industrial

Artículo 106.- Delimitación:

Comprende esta zona una extensión al este de Algueña donde se han ubicado ya algunas industrias.

Artículo 107.- Normas particulares de la edificación:

- Tipo de ordenación: retranqueada respecto a los lindes de la parcela.
- Tipo de edificación: aislada, naves industriales.
- Altura reguladora 8 metros, salvo que el proceso de producción exija una mayor altura.
- Número de plantas: una, se permite un altillo intermedio en la zona de servicios y oficinas.
- Vuelos: no se permiten.
- Parcela mínima: 500 m².

- Retranqueos mínimos a medianeras y viales: 4 metros en parcela de hasta 2.000 m² y 8 metros, en parcelas de mayor superficie.
- Ocupación: 40% máximo.
- Edificabilidad: máximo 2/5 m²/m².
- Edificaciones auxiliares: se permiten tales como oficinas, servicios, vivienda para el personal de vigilancia, etc, contabilizándose a efectos de ocupación en planta y edificabilidad.

Artículo 108.- Condiciones estéticas de la edificación:

La composición, elementos y materiales de las edificaciones de esta zona se consideran totalmente libres.

Sección 8ª.- Pedanía de la Solana

Artículo 109.- Delimitación:

Comprende esta zona el suelo delimitado como urbana en la mencionada pedanía.

Artículo 110.- Normas particulares de la edificación:

- Tipo de ordenación: alineación a vial según se indica en los planos.
- Tipo de edificación: entre medianera, con uso residencial (plurifamiliar). Los bajos pueden tener un uso comercial.
- Altura reguladora: 7'20 metros.
- Número de plantas:
 - número máximo de plantas: dos (PB + 1)
 - número mínimo de plantas: una (PB)
- Vuelos: no se permiten miradores ni balcones corridos.
- Solar edificable: para que un solar sea edificable ha' de tener un frente mínimo de 6 metros y una superficie de 90 m², salvo lo indicado en la disposición final 3ª.
- Manzanas: en esta zona se consideran totalmente edificables.
- Edificaciones auxiliares: están permitidas en esta zona.

Artículo 111.- Condiciones estéticas de la edificación:

- Composición de fachada: se mantendrá una composición similar a la de las edificaciones antiguas de esta zona: grandes huecos alargados suficientemente de forma que aparezcan en fachada diferenciados los paños vacíos de los ciegos.
- Elementos y Materiales: la cubierta deberá ser inclinada de teja, preferentemente a dos aguas.

Los antepechos de los balcones no podrán ser de obra, sino a base de barrotes metálicos. La fachada irá acabada con: pintura, blanca o coloreada, piedra o cualquier otro material similar al de las edificaciones antiguas existentes.

- Se podrán sacar cuerpos volados en toda la longitud de la fachada, con las limitaciones de carácter general u las siguientes: cada mirador tendrá una longitud máxima de 4 metros y cada balcón de 3 metros, la separación mínima entre dos cuerpos volados será de 1 metro.

TITULO III.- CONDICIONES DE USO E HIGIENE

Artículo 112.- Clasificación:

Los usos en el territorio se pueden ordenar en función de la actividad económica, de la siguiente forma:

- 1/ Uso agrario
- 2/ Uso industrial
- 3/ Uso residencia
- 4/ Uso de servicios privados
- 5/ Uso de equipamientos
- 6/ Uso de infraestructuras

Artículo 113.-

Por la relación entre sí, los usos se dividen en compatibles e incompatibles. Se deben limitar ciertos usos en suelo urbano y no urbanizable en función de la incompatibilidad con otros que se admitan y prevean.

Artículo 114.- Usos provisionales:

Son usos provisionales los que se establecen de forma temporal, no hacen necesaria la construcción de obras o instalaciones permanentes y no dificultan la ejecución del planeamiento. Estos usos podrán autorizarse a precario de acuerdo con el artículo 58 L.S. pero deberán desaparecer y las obras e instalaciones a que hayan dado lugar derribarse, sin derecho de ningún tipo a indemnización cuando el Ayuntamiento acuerde la revocación de la autorización. En ningún caso podrán iniciarse las obras sin que la autorización, aceptada por el propietario, se inscriba, con las condiciones indicadas, en el Registro de la Propiedad.

Sección 1ª.- Uso Agrario

Artículo 115.- Definición:

Se entiende por uso agrario, todas aquellas actividades de tipo Agrícola, ganadera, viticultora, caza y servicios complementarios adecuados a este tipo de producción.

Artículo 116.- Localización:

Este uso se localiza principalmente en el suelo no urbanizable, aunque puntualmente puedan existir parcelas o terrenos sin consolidar con edificación.

Artículo 117.- Compatibilidad de usos:

La industria, residencia, instalaciones de interés social e infraestructura, son compatibles con este uso, de acuerdo con las limitaciones establecidas al respecto en esta normativa y en los planos.

Sección 2ª.- Uso Industrial

Artículo 118.- Definición:

Se define como uso industrial las actividades del sector secundario realizadas en establecimientos o lugares dedicados al conjunto de operaciones fabriles para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación y elaboración.

Artículo 119.- Localización:

Este uso se localiza principalmente en suelo urbano, aunque previa tramitación oportuna, puedan ubicarse industrias en suelo no urbanizable.

Artículo 120.- Categorías:

A los efectos de estas normas, los usos que impliquen el desarrollo de actividades incluidas en

DILIGENCIA: Aprobada por el Ayuntamiento en sesión de 5.Diciembre.1995. EL SECRETARIO,

DILIGENCIA: Aprobada por el Ayuntamiento en sesión de 5.Diciembre.1995.

EL SECRETARIO,

el ámbito de aplicación de la reglamentación de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (contenida en el Decreto 2.414/1961) se clasifican en las categorías siguientes:

- Primera: Actividades no molestas para la vivienda de carácter artesanal y familiar.
- Segunda: Actividades compatibles con la vivienda, correspondientes a talleres y pequeñas industrias de servicios.
- Tercera: Industrias ligeras y medias que aún con la adopción de medidas correctoras pueden originar molestias a las viviendas.
- Cuarta: Industrias grandes y molestas no compatibles con la vivienda pero sí con otros usos.
- Quinta: Actividades que por sus especiales características de peligrosidad o nocividad deban emplazarse en lugares específicamente destinados a este tipo de industrias (Industrias insalubres, nocivas y peligrosas).

Artículo 121.- Situación:

Se denomina situación de la actividad industrial a su ubicación relativa con respecto al resto de actividades, distinguiéndose:

- Primera: En un mismo edificio junto a actividades residenciales.
- Segunda: En planta baja o semi-sótano de edificaciones residenciales.
- Tercera: En un mismo edificio dedicado exclusivamente a la actividad industrial dentro de un sector residencial.
- Cuarta: En un edificio incluido en zona industrial.

Artículo 122.- Compatibilidad de usos:

1.- Estas Normas admiten la instalación de actividades industriales en algunas zonas de suelo urbano con ciertas limitaciones:

- En situación 1 solo se admitirán actividades de categoría 1.
- En situación 2 de las categorías 1 y 2.
- En situación 3 de las categorías 1, 2 y 3.
- En situación 4 de las categorías 1, 2, 3 y 4.

En cualquier caso, sólo se admitirán aquellas actividades industriales que no ocasionen molestias a las viviendas próximas o las que sin ser calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, no superen los niveles máximos de ruido, potencia o superficie indicadas.

2.- En suelo no urbanizable y previa tramitación oportuna, se admitan industrias de las categorías 1, 2, 3 y 4.

3.- Las industrias deberán ajustarse a lo que indica el reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas.

4.- Las industrias existentes podrán realizar obras de ampliación hasta los límites de potencia establecidos para cada zona donde resulten admitidas.

No se permitirá la ampliación de las industrias existentes que se hallaren prohibidas según esta normativa.

5.- En aquellas zonas del Suelo Urbano que se destinen a uso industrial de forma genérica se podrán autorizar excepcionalmente viviendas vinculadas al mantenimiento o vigilancia de las citadas instalaciones.

6.- Los restantes usos son compatibles con la industria en las condiciones que su propia normativa determine.

Artículo 123.- Limitación de potencia, tamaño y nivel sonoro:

En función de la categoría y situación de las actividades industriales, se establecen unos límites máximos a la potencia instalada, a la superficie total construida y al nivel de ruidos emitido, de acuerdo con el cuadro siguiente.

Cuadro correspondiente a los límites máximos admitidos para cada categoría y situación en las diferentes actividades industriales:

		SITUACION			
CATEGORIA	1	2	3	4	
1	1/2 25 40	3 200 45	-- -- --	-- -- --	Potencia Superficie Ruido
2	No No --	⑥ 200 45	15 400 50	-- -- --	Potencia Superficie Ruido
3	No No --	No No --	15 600 60	25 1.000 70	Potencia Superficie Ruido
4	No No --	No No --	No No --	Ilimitada Según normativa particular 100	Potencia Superficie Ruido

a) La potencia mecánica se expresa en caballos de vapor (C.V.) y se admite un incremento del 50% de la potencia establecida en aquellas industrias que utilicen máquinas accionadas por motores acoplados directamente.

El límite máximo de la potencia fijada podrá ser rebasado siempre que las molestias producidas por la instalación, medidas en decibelios, no superen las cifras indicadas.

b) La superficie se expresa en metros cuadrados.

c) El ruido se expresa en decibelios y se medirá en el exterior de la industria o en el domicilio del vecino más afectado por las molestias.

d) Las limitaciones y normas que han quedado fijadas para actividades industriales, no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico (ascensores, acondicionamientos del aire ...) las cuales pueden disponer de los elementos y potencia que precisen, debiendo quedar instaladas con las convenientes precauciones técnicas a fin de evitar que ocasionen molestias al vecindario.

Sección 3ª.- Uso Residencial

Artículo 124.- Definición:

Comprende las actividades propias de los edificios destinados a viviendas, tanto unifamiliares como plurifamiliares, o a otras formas colectivas residenciales, como las pensiones ...

Artículo 125.- Localización:

Este uso se localiza fundamentalmente en suelo urbano, con las limitaciones establecidas para la zona industrial. En suelo urbano se diferencia el uso residencial unifamiliar (viviendas adosadas) del uso residencial plurifamiliar (edificación entre medianeras).

El suelo no urbanizable admite este uso con las limitaciones establecidas, en este tipo de suelo, en estas normas y previa tramitación oportuna.

Artículo 126.- Compatibilidad de usos:

DILIGENCIA: Aprobada por el Ayuntamiento en sesión de 5.Diciembre.1995.

EL SECRETARIO

Las industrias con las limitaciones establecidas en la Sección 2ª del presente título, servicios privados, equipamiento e infraestructura, son compatibles y complementarios del uso residencial.

Artículo 127.- Condiciones higiénico-sanitarias:

- Se estará, como mínimo, a lo dispuesto en la Orden Ministerial (Gobernación) de 29 de Febrero de 1944.
- Las viviendas en planta baja se construirán sobre forjado situado como mínimo a 30 centímetros, sobre la rasante de la calle.
- Solo se permiten viviendas exteriores acogiéndose a la normativa de edificación del presente planeamiento.
- No se permite la situación de vivienda en sótano ni semisótano.
- Se garantizará la protección acústica (NBE-CA-81), térmica (NBE-CT-79), contra incendios (NBE-CPI-82 y NTE-IPF) y demás medidas de seguridad e higiene de la construcción.
- Respecto a las demás instalaciones propias de la vivienda o de los edificios de uso residencial se estará a lo contemplado en los reglamentos específicos.

Artículo 128.- Vivienda para minusválidos:

- En la medida de lo posible, las edificaciones tenderán a la supresión en sus zonas comunes de las barreras arquitectónicas.
- En las viviendas de protección Oficial se estará a lo dispuesto al respecto en su normativa específica.

Sección 4ª.- Uso de Servicios Privados

Artículo 129.- Definición:

Comprende este tipo de usos, aquellas actividades del sector terciario tales como hostelería, comercial y oficinas.

Artículo 130.- Localización:

Preferentemente se localizan en suelo urbano residencial, aunque excepcionalmente y previa tramitación oportuna puedan ubicarse en suelo no urbanizable.

Artículo 131.- Compatibilidad de usos:

En suelo industrial, solo se pueden ubicar alguno de estos servicios tales como oficina o Cafetería, como complemento de la industria.

Artículo 132.- Condiciones de Higiene y Seguridad:

Se estará a lo dispuesto en los reglamentos específicos de cada actividad, igualmente se garantizará la protección contra incendios (NBE-CPI-82 y NTE-IPF), el aislamiento acústico (NBE-CA-81) y térmico (NBE-CT-79).

Sección 5ª.- Uso de Equipamientos

Artículo 133.- Definición:

Se entiende por uso de equipamientos aquellas actividades del territorio relacionadas con la prestación de un uso o servicio público, abiertos a la comunidad en general.

Artículo 134.- Clasificación:

Este tipo de usos se clasifican en:

- Docente: comprende los centros dedicados a la enseñanza preescolar, de Educación

General Básica, Bachillerato, Formación Profesional, Enseñanza Especial, etc ..., así como sus instalaciones deportivas, patios de juego, jardines y edificaciones anexas. Las instalaciones destinadas a este uso se acogerán a las normas e instrucciones al respecto.

- Sanitario: comprende las actividades relacionadas con la sanidad, higiene y asistencia médica, se acogerán a las normas e instrucciones al respecto.
- Socio-cultural: comprende las actividades culturales, recreativas y de relación social y las que tienen relación con la creación personal y el arte. Se incluyen por tanto, las Casas de Cultura, Salas de Espectáculos, Centros Sociales, Bibliotecas, etc ..., se acogerán a las Normas e Instrucciones al respecto.
- Administrativo y de Servicios Públicos: Comprende las actividades vinculadas a la Administración Pública, como son las Oficinas Municipales, los locales de los cuerpos de Seguridad, las Oficinas de Correos y Telégrafos, etc ...
- Deportivo: Comprende las actividades vinculadas a la enseñanza y a la práctica de la Educación Física y de los deportes en general, desarrolladas al aire libre o en edificios apropiados. Se acogerán a las Normas e Instrucciones al respecto.
- Religioso: Incluye las actividades desarrolladas por la Iglesia Católica y demás confesiones religiosas. Comprende las iglesias, ermitas, centros parroquiales y demás edificaciones e instalaciones destinadas a fines religiosos.

Artículo 135.- Localización:

Se localizarán preferentemente en suelo urbano aunque dado su carácter de interés público y social y previa tramitación oportuna, pueden ubicarse también en suelo no urbanizable.

Artículo 136.- Compatibilidad de uso:

Este tipo de uso es compatible preferentemente con el uso residencial. En suelo industrial no se permite la ubicación de este tipo de usos.

Sección 6ª.- Uso de Infraestructura

Artículo 137.- Definición:

Se entiende por este tipo de uso a los sistemas viario y de servicios urbanos.

Artículo 138.- Localización:

Se localiza este tipo de uso en todo el término municipal de Algueña, tanto en suelo urbano como no urbanizable.

Artículo 139.- Compatibilidad de uso:

Este tipo de uso es compatible con la edificación, siempre y cuando se establezcan las protecciones mínimas contempladas al respecto en la presente normativa.

Artículo 140.- Condiciones de las Infraestructuras:

Este tipo de servicios se acogerá a sus reglamentaciones y normativas específicas.

TITULO IV.- INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

Artículo 141.- Actos sujetos a licencia:

Estarán sujetos a previa licencia los actos de edificación y uso del suelo, tales como las parcelaciones urbanas, los movimientos de tierra, las obras de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación

DILIGENCIA: Aprobada por el Ayuntamiento en sesión de 5.Diciembre.1995.
EL SECRETARIO,

del uso de los mismos, la demolición de construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, las obras de instalación o reparación de servicios públicos, los cerramientos, vallados de solares, las obras que hayan de realizarse con carácter provisional, la corta de árboles ... Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realizaren por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular de dominio público (artículo 178 L.S.).

Artículo 142.- Obras menores:

Estas obras comprenden:

- 1.- Obras auxiliares de la edificación tales como vallas, andamios ...
- 2.- Pequeñas obras de adecentamiento exterior de edificios tales como, blanqueo de patios, pequeñas reparaciones de fachada, colocación de marquesinas, reparación y colocación de canalones y tejados ...
- 3.- Pequeñas obras de reforma y adecentamiento interior de las viviendas, tales como, reparaciones de instalaciones, reposición de pavimentos y escayolas, pequeñas modificaciones en la distribución, que no alteren las condiciones de habitabilidad de las piezas ...
- 4.- Y en general cualquier otra obra de pequeña entidad.

Artículo 143.-

El procedimiento de otorgamiento de licencias se ajustará a lo prevenido en la legislación de Régimen local, en ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de estas Normas.

Artículo 144.-

La competencia para otorgar las licencias corresponderá al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos por la Ley del Suelo (artículo 179 L.S.). Las obras menores podrán ser concedidas por el Alcalde.

Artículo 145.-

Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

Artículo 146.-

Documentación de la solicitud de licencia.

- 1) Las solicitudes de licencia para obras mayores, deberán incluir los siguientes documentos:
 - a) Modelo previsto para la concesión de licencia debidamente cumplimentado.
 - b) Proyecto técnico completo en triplicado ejemplar, realizado por el Facultativo competente y firmado por éste y el solicitante. Este contendrá:
 - b.1.- Planos de emplazamiento y situación a escala al menos de 1:1.000 con detalle de los servicios urbanísticos existentes y del señalamiento de alineaciones y rasantes.
 - b.2.- Plano parcelario a escala no inferior a 1:500 con detalle de las parcelas y edificaciones de zona.
 - b.3.- Toda aquella otra documentación o información que la indole del proyecto, instalación u operación requiera.
 - 2) Cuando se trate de obras de reforma y restauración de edificaciones ya existentes, se diferenciarán claramente aquellos elementos que se conservan, los que desaparecen y los que se construyen de nuevo.
 - 3) Las solicitudes de licencia para obras menores contendrán una relación de las obras a

DILIGENCIA: Aprobada por el Ayuntamiento en sesión
de 5.Diciembre.1995.
EL SECRETARIO,

comenzado las obras o bien sin haberlas acabado una vez advertido el titular por la administración actuante antes de uno o tres meses de la conclusión de los plazos mencionados, respectivamente, salvo que la licencia ya contenga explícitamente esa advertencia.

3.- La caducidad de la licencia será declarada por el organismo competente para conceder las licencias y determinará el archivo de las actuaciones.

4.- Una vez caducada la licencia, las obras no se podrán iniciar ni proseguir si no se solicita y se obtiene una nueva licencia, ajustada a la ordenación urbanística en vigor.

5.- Las prórrogas de ambos plazos, con solicitud previa del titular de la licencia antes de la conclusión de los previstos para el comienzo y para la finalización de las obras, respectivamente, se entenderá que son concedidas por la mitad del plazo de que se trata y la administración podrá conceder o denegarla motivadamente.

6.- Si una vez transcurridos los plazos de prórroga las obras no han sido comenzadas o acabadas las licencias caducará sin necesidad de previo aviso y para comenzarlas o acabarlas, será preciso solicitar y obtener una nueva licencia, ajustada a la ordenación en vigor, salvo en los casos en que se hubiera acordado la suspensión de la concesión de licencias.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- En las construcciones anteriores a la entrada en vigor de las presentes normas, que no reúnan las condiciones de la edificación aquí establecidas, se podrán realizar obras de consolidación, reparación, reestructuración, rehabilitación, modernización, mejora de sus condiciones higiénicas o estéticas y pequeñas ampliaciones que no superen el 10% de la superficie ya construida.

Segunda.- Se exceptúan de lo dispuesto en la disposición anterior las edificaciones y los usos situados total o parcialmente en suelos calificados como sistemas.

Tercera.- En caso de demolición de edificaciones actualmente existentes, las parcelas resultantes se someterán en todos los aspectos a las presentes Normas.

Ello no obstante, en el caso de una parcela inscrita como finca independiente en el Registro de la Propiedad antes de la aprobación inicial de estas Normas que, previamente o durante el desarrollo de éstas, queda vacía y justifique debidamente la imposibilidad de edificación de acuerdo con las condiciones zonales de parcela o fachada mínima, quedará dispensada de cumplir estos requisitos, si bien deberá cumplir el resto de ellos.

Cuarta.- En el momento en que estas Normas entren en vigor, quedará sin efecto todo el planeamiento urbanístico anterior que afecte al término municipal de Algueña.

Algueña, 7 de Diciembre de 1995.

El Alcalde. Rubricado.

