

Yecla

4326 Texto Refundido de la Normativa Urbanística del Plan General Municipal de Ordenación Urbana.**TEXTO REFUNDIDO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA DE YECLA****TÍTULO I. NORMAS GENERALES****Capítulo I. Disposiciones generales****Artículo 1.1.1. Ámbito de aplicación.**

1. Las presentes Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación son de aplicación a la totalidad del término municipal de Yecla, y a ellas se sujetará la actividad urbanística del mismo.

2. Los restantes documentos del Plan forman un conjunto solidario con las presentes normas urbanísticas del territorio municipal.

Artículo 1.1.2. Efectos del Plan.

El presente Plan General Municipal de Ordenación, producirá, a su entrada en vigor, los efectos previstos en la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (L.S.).

Artículo 1.1.3. Vigencia y revisión.

Es de aplicación lo dispuesto en el artículo 28 del Reglamento de Planeamiento. El propio Plan establecerá el límite temporal a que se refiere el conjunto de sus previsiones, a partir del cual debe procederse a su revisión. Asimismo se establecerán las circunstancias en cuya virtud haya de llevarse a cabo su revisión anticipada, fijando los márgenes de tolerancia admisibles para las desviaciones entre evolución real y las previsiones del Planeamiento que justificarán la clasificación del Suelo o el modelo de desarrollo inicialmente adoptado. El Art. 156 del R.P. indica la necesidad de revisar el Plan cuando se den las circunstancias de revisión señaladas por el mismo en función de la población total y su índice de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación y demás elementos que justificarán la clasificación de suelo inicialmente adoptada, o se anoten sus previsiones aparte, claro está, de la necesidad de revisión en los supuestos a), c) y d) de ese mismo artículo.

Casos en que procede la revisión del Plan.

Sin perjuicio de que la vigencia del Plan es indefinida (Art. 45 L.S.; Art. 125 del vigente R.D.L. 1/1992), se señalan a continuación los casos en que procede su revisión.

a) A los 12 años de su entrada en vigor, sin perjuicio de la revisión cuatrienal del programa de actuación. (Art. 48 L.S.; Art. 127.1 del vigente R.D.L. 1/1992).

b) Cuando lo soliciten en escrito firmado y razonado, como mínimo, el 25 % de la población con voto residente en el municipio, ante el Ayuntamiento, que deberá trasladarlo ante el Consejero de Política territorial y

Obras Públicas, en los términos señalados por el Art. 157 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 1.1.4. Reparto de los beneficios y cargas del planeamiento.

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

2. La ordenación que imponga vinculaciones o limitaciones singulares que lleven consigo una restricción del aprovechamiento urbanístico del suelo que no pueden ser objeto de distribución equitativa entre los interesados, conferirán derecho a indemnización.

3. En suelo no urbanizable o urbanizable no programado, las determinaciones contenidas en el presente Plan General no darán derecho a indemnización por carecer este suelo de aprovechamiento urbanístico propiamente dicho, siempre que no afectasen al valor inicial que se posea por el rendimiento rústico que le correspondiese por su explotación efectiva.

Artículo 1.1.5. Desarrollo del Plan General.

1. El desarrollo del Plan General se ajustará al Programa de Actuación.

2. En todo caso podrán formularse desarrollos no programados, siempre que no entren en conflicto con el Plan y su programa.

TÍTULO II. CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN DEL SUELO**Capítulo I. Clasificación del suelo****Artículo 2.1.1. Clases de Suelo.**

1. El presente Plan establece el suelo del término municipal tres clases:

Suelo Urbano

Suelo Urbanizable

Suelo No Urbanizable

2. El suelo Urbanizable previsto en el Plan se divide a su vez en dos categorías:

Suelo Urbanizable Programado

Suelo Urbanizable No Programado

Artículo 2.1.2. Delimitación.

Los límites de cada una de las clases de suelo y en el caso del Suelo Urbanizable Programado, de sus diferentes categorías, viene definido en los planos de ordenación del presente Plan General.

Capítulo II. Suelo No Urbanizable**Artículo 2.2.1. Tipos de Suelo no Urbanizable.**

Se distinguen los siguientes:

- a) Suelo no Urbanizable de protección de comunicaciones.
- b) Suelo no Urbanizable de protección especial: Montes Públicos.
Yacimientos Arqueológicos.
- c) Suelo no urbanizable General.
- d) Suelo no urbanizable de «Riesgo de avenidas».
- e) Suelo no urbanizable «Campiña».

Artículo 2.2.2. Régimen general.

1. El objetivo de las normas urbanísticas, que son de aplicación específica para este tipo de suelo, es el de 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, y de las edificaciones y parajes que por sus características especiales así lo aconsejen.

2. El régimen general para este tipo de Suelo es el definido en el Art. 86 de L.S (sección 1 del Capítulo II, del vigente R.D.L. 1/1992).

3. En virtud del Art. 85.1. limitación 4 L.S. (artículo 16.1 del vigente R.D.L. 1/1992) en las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones no se podrán realizar fraccionamientos en contra de lo dispuesto en los artículos 94 y 95 L.S. (artículo 257 y 258 del vigente R.D.L. 1/1992), Art. 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.

4. Las parcelas rústicas, en su caso podrán ser edificadas por razones urbanísticas y con arreglo a las presentes normas y de acuerdo en su caso con las parcelas mínimas edificables establecidas en ellas (salvo las instalaciones vinculadas a las explotaciones) por ser independientes las posibilidades de edificación con arreglo al Plan de las determinaciones de unidades mínimas de cultivo y de división de fincas rústicas dispuestas en la legislación agraria.

5. Asimismo se estará a lo dispuesto en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo (RD. 3288/1978 de 25 de agosto).

6. Las ubicaciones en suelo no urbanizable de industrias agrícolas y derivadas así como las peligrosas estarán excluidas en la faja de 1,00 Km. de anchura alrededor del suelo urbano, en el primer caso, y de 2,00 Km. en el segundo; en ambos casos habrán de respetarse las dimensiones mínimas de parcelas y de retranqueos que se señalen para las viviendas familiares en esta clase de suelo.

7. Sin perjuicio del derecho de propiedad, el vallado de parcelas, las canalizaciones y arquetas de riego, cualquier tipo de construcción o instalación, por pequeña que sea, y las plantaciones no anuales que recaigan a caminos rurales deberán guardar las distancias exentas que se señalan a continuación, todas ellas medidas desde el eje del camino :

- 4,50 metros en caminos de 1^{er} orden.
- 3,75 metros en caminos de 2.^o orden.
- 3,00 metros en caminos de 3^{er} orden.

Dichas distancias mínimas podrán reducirse en 0,50 m. para el caso de postes de tendido de redes de suministro.

Excepcionalmente la Comisión de Gobierno, a petición de los interesados y previo informe de los Servicios Técnicos podrá autorizar la instalación subterránea de tuberías por el margen del camino.

La categoría de un camino será la establecida en el siguiente apartado del presente artículo.

Los elementos que con la entrada en vigor de esta normativa no se ajusten a la misma, quedarán en situación de fuera de ordenación. Esto implica que los mismos no podrán ser ampliados, mejorados ni consolidados, aunque se podrán realizar las pequeñas reparaciones necesarias para su normal funcionamiento.

8. Clasificación normativa de caminos.

1. Relación de caminos vecinales de 1^{er} orden:

- CR- 1.- Camino de la Anchura ramal I y II.
- CR- 2.- Camino de Sax - Ramal I y II.
- CR- 3.- Camino de Campule.
- CR- 4.- Traviesa de Granada (de pista de la boquera a camino de Sax)
- CR- 5.- Camino de la Capellanía.
- CR- 6.- Camino de Quitapellejos.
- CR- 7.- Camino del Madroño.
- CR- 8.- Camino de los Quiñones.
- CR- 9.- Camino de la Teatina - Ramal I y II.
- CR-10.- Traviesa de Caudete.
- CR-11.- Traviesa del Arabí.
- CR-12.- Camino de los Cerrillares o de Ontur.
- CR-13.- Camino del Aljibe.
- CR-14.- Camino de la Vereda.
- CR-15.- Camino viejo de Caudete.
- CR-16.- Camino Yecla Umbría del Factor.
- CR-17.- Camino de Abanillas.
- CR-18.- Camino de la Casa de las Cebollas.
- CR-19.- Camino de la Boca del Cántaro.
- CR-20.- Camino de la Herrada del Manco.
- CR-21.- Camino de la Florida.
- CR-22.- Camino del Pozuelo.
- CR-23.- Camino de la Umbría del Factor.
- CR-24.- Camino del Cañejar.
- CR-25.- Camino de Marisparza.
- CR-26.- Camino de los Charquillos.
- CR-27.- Camino de las Cabezuelas - Ramal I y II.

- CR-28.- Camino de las Moratillas.
 CR-29.- Camino del Lentiscar.
 CR-30.- Camino de la Maneta.
 CR-31.- Camino del Estrecho Porras.
 CR-32.- Camino de la Fontanica.
 CR-33.- Senda de los Jinetes.
 CR-34.- Camino de la Hoya Muñoz.
 CR-35.- Camino de las Casas Ibáñez.
 CR-36.- Camino de Tobarrillas a la Ceja.
 CR-37.- Camino del LLano.
 CR-38.- Camino de la Casa Berbajo.
 CR-39.- Camino de la casa Faldeta.
 CR-40.- Camino de las Atalayas.
 CR-41.- Camino del Pulpillo a la Carrasquilla - Ramal I y II.

CR-42.- Camino del Espinar al Venturoso.

CR-43.- Red de caminos asfaltados de la Hoya el Mollidar.

CR-44.- Carretera del Portichuelo a la Alberca, la Bronquina, la Balsa, etc.

CR-45.- Camino asfaltado de los Cerricos.

CR-46.- Camino de las Casas del Miedo.

2. Relación de caminos vecinales de 2.º orden:

CR-50.- Camino de la Casa Doña Elena.

CR-51.- Camino del Pocico del Lobo a carretera de Pinoso.

CR-52.- Camino de las Quebradas a Raspay por Casa Nueva.

CR-53.- Camino del Carrascalejo al Mojón.

CR-54.- Camino de los Baños.

CR-55.- Camino de las Artesillas - Ramal I y Paso inferior.

CR-56.- Camino Viejo de Villena.

CR-57.- Camino de la Casa Marrañao a la Casa del Huerto.

CR-58.- Camino de la Fuente del Pinar a Tobarrillas Altas.

CR-59.- Camino de la Simpuerta.

CR-60.- Camino Viejo de Almansa.

CR-61.- Camino de la Ceja por D.Felipe.

CR-62.- Camino de carretera de Almansa al Pulpillo por la Ceja.

CR-63.- Camino del Pulpillo al Pintao Díaz y a las Gruesas.

CR-64.- Camino de Las Gamellejas a la Boquera.

CR-65.- Camino del Rosario y del Espinar al término por las Casas de Palao.

CR-66.- Camino de la Cañaila.

CR-67.- Senda de la Flor.

CR-68.- Camino de la Fuente Alamo.

CR-69.- Camino de la Fuente la Negra.

CR-70.- Camino del Madroño al término.

3. Relación de caminos vecinales de 3.º orden:

Los caminos no incluidos en la relación anterior exceptuando en todo caso los privados y las servidumbres de paso.

9. Para las construcciones emplazadas en Suelo Urbanizable No Programado o Suelo No Urbanizable, y debidamente autorizadas por el procedimiento del Artículo 16.3 de la Ley del Suelo (R.D.L. 1/1.992 de 26 de junio), se fijan las ocupaciones máximas de parcela que siguen:

- 5% (cinco por ciento) para viviendas unifamiliares aisladas que se lleven a cabo conforme a la presente normativa.

- 40% (cuarenta por ciento) para instalaciones industriales.

Artículo 2.2.3. Parcelaciones Urbanísticas.

1. A efectos de lo establecido en los Art. 85.4., 94.1 y 96.1 L.S. (artículo 16.1, 257.1 y 259.1 del vigente R.D.L. 1/1992) y 36 del R.P. 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, a estos efectos, se define en el número siguiente.

2. Se considera lugar en que existe posibilidad de formación de núcleo de población aquellos lugares en que se den manifestaciones objetivas de división de una finca rústica, o finca resultante por agrupación de varias colindantes, mediante un plan preconcebido y consiguiente actuación, o intento de ella, que contenga varios de los elementos siguientes:

a) Accesos señalizados exclusivos y nuevas vías de tránsito interior.

b) Servicio de abastecimiento de agua potable y de suministro de energía eléctrica para las parcelas con captación y transformación comunes para ellas.

c) Centros sociales, deportivos, de ocio y recreo para uso de los propietarios de la parcelación.

d) Utilización de las parcelas resultantes para usos dominantes no rústicos.

e) Edificación y utilización de las viviendas como viviendas no permanentes, predominantemente.

Artículo 2.2.4. Condiciones Generales de la edificación.

1. La altura máxima de la edificación será de PB+1 y 7 metros, debiendo cumplirse ambas determinaciones.

2. El retranqueo a los límites de la propiedad de la edificación será al menos de 10 metros, medidos desde cualquier parte de la edificación que sobresalga de la rasante del terreno en contacto con ella.

3. De la limitación de la altura de edificación revenida en el número 1 precedente se exceptúan

aquellas instalaciones que lo requieran a causa de su función y cuando se trata de industrias autorizadas, debiendo por tanto justificarse estas circunstancias.

4. Edificaciones aisladas con destino a vivienda familiar:

- a) Tipología: Abierta.
- b) Parcela Mínima: Regadío - 5.000 m².
Secano - 10.000 m².

La solicitud de licencia deberá ir acompañada por un certificado del servicio de Extensión Agraria donde conste la clase de suelo según los dos tipos anteriores.

5. Las edificaciones destinadas a naves agrícolas se ajustarán a las siguientes normas:

a) La superficie máxima será de 50 m² en parcelas de 3.000 hasta 5.000 m². Para parcelas mayores, se podrá alcanzar una ocupación máxima del 3% (tres por ciento) del exceso a partir de 5.000 m²:

$$O_m = 50 \text{ m}^2 + (S - 5.000) * 0,03$$

siendo O_m la ocupación máxima de parcela, y S la superficie total de parcela en m².

Ocupaciones de parcela superiores a la máxima establecida precisarán justificar la relación de la construcción, en cuanto a sus medidas, características y emplazamiento, con la naturaleza y destino de la finca en que se ubiquen, todo ello mediante informe de la Consejería de Agricultura emitido en los términos precisos, o acreditando que se acoge a planes oficiales de mejora de explotaciones agropecuarias.

b) Cuando la edificación no cuente con el Informe favorable de la Consejería de Agricultura, ni se acredite que la finca se acoge a algún Plan Oficial de mejora de explotaciones agropecuarias, deberán respetarse las siguientes determinaciones:

- Las ventanas deberán situarse adyacentes al techo, manteniendo una distancia máxima de 50 cms. a la arista inferior de la coronación.

- El espacio interior deberá de ser totalmente diáfano y si fuera preciso algún tipo de división, estas no podrán delimitar espacios cerrados, teniendo estas separaciones una altura máxima de 2,00 metros.

c) Los cambios de uso o transformaciones no autorizados de edificios, se considerarán infracciones graves, según Art. 262 del R.D.L. 1/1992, de 26 de junio (Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana), a efectos de la aplicación de sanciones.

6. Las edificaciones destinadas a almacén para aperos de labranza se sujetarán a las determinaciones establecidas en el punto b) del apartado 5 anterior, rigiendo las siguientes condiciones de superficie:

- Superficie mínima: 3.000 m².
- Superficie máxima de la construcción: 10 m².

7. Con anterioridad a la concesión de preceptiva licencia por parte del Ayuntamiento se hará constar en el

Registro de la Propiedad de Yecla mediante nota, que la licencia agota el aprovechamiento urbanístico de la finca y que, por tanto, esta tiene el carácter de indivisible en los términos previstos en la legislación urbanística.

Suelo No Urbanizable de Protección de Comunicaciones

Artículo 2.2.5. Delimitación.

Constituyen esta clase de Suelo las zonas de contacto o protección y reserva de las vías de tráfico interurbanas.

Artículo 2.2.6. Régimen Urbanístico.

1. Con carácter general se estará a lo dispuesto en la legislación de carreteras.

2. En este tipo de Suelo, no se podrá realizar ningún tipo de instalación o construcción que no sean las previstas en los artículos 58.2 y 60 L.S. (artículos 136.1 y 137 del vigente R.D.L. 1/1992) y los propios de la ejecución, mantenimiento y servicio de las infraestructuras viarias, existentes o previstas, que provocan su calificación.

3. Se exceptúan del número anterior las cercas de los terrenos.

4. Suelo no urbanizable de protección de comunicaciones -VARIANTE-. Incluye los terrenos de dominio público de la carretera de circunvalación al sur de Yecla así como las zonas de servidumbre y afección con un ancho de 100 m. desde la arista exterior de la explanación, conforme a lo dispuesto en la Sección 1 del capítulo III de la Ley 25/88 de Carreteras. La línea de edificación se establece a 100 m. desde la arista exterior de la calzada. En la zona de afección será necesaria la previa autorización del MOPU para cualquier tipo de obras, y hasta la línea de edificación queden prohibidas todo tipo de construcción o ampliación excepto las imprescindibles para la conservación y mantenimiento de los existentes.

A efectos de parcela mínima y al de aprovechamiento urbanístico y edificabilidades se podrán computar todas las superficies incluidas en las zonas de servidumbre y afección.

Suelo No Urbanizable de Protección Especial

Artículo 2.2.7. Delimitación.

1. El suelo No Urbanizable de Protección Especial está constituido por aquellas áreas a las que el Plan determina una especial protección, en razón de las circunstancias excepcionales que en él se dan y son:

Interés Forestal (Montes Públicos)

Interés Arqueológico.

Se acompaña relación de estas zonas que además figuran grafiadas en planos.

2. En el suelo no urbanizable de protección especial se incluirán los pozos en explotación, y un círculo de 300 metros de radio con centro en ellos (Pozos n₂₃, 24, 25, 57, 155 y 399 según la numeración utilizada en el Estudio Hidrogeológico de Alto Júcar - Alto Segura del I.G.M.E.).

3. El suelo no urbanizable de protección especial podrá, eventualmente ser objeto de Planes especiales de Protección que concreten más específicamente esta calificación.

4. Las vías pecuarias que transcurren dentro del suelo no urbanizable formarán parte del calificado como de protección especial.

Artículo 2.2.8. Régimen Urbanístico.

1. En esta clase de Suelo, en virtud de las medidas necesarias a efectos de conservación de las circunstancias que han determinado su especial clasificación, se prohíbe expresamente la construcción de edificios o instalaciones que impliquen transformaciones del destino natural del Suelo o que lesionen el valor específico que se quiere proteger incluso movimientos de tierra, nivelaciones agrícolas, etc ..., en zonas arqueológicas.

Suelo No Urbanizable de Protección

1. Interés arqueológico (planos 3 bis).

1. 1. Cerro de la Chimenea.
1. 2. Sierra Lacera.
1. 3. El Castellar.
1. 4. La Gralla.
1. 5. Sierra de las Pansas.
1. 6. Arabí.
1. 7. La Cantera.
1. 8. El Pulpillo.
1. 9. Cerro de la Campana.
- 1.10. Los Torrejones.
- 1.11. La Magdalena.
- 1.12. Cueva de la Sierra del Cuchillo.

2. Interés Forestal (Planos 3 bis).

2. 1. Algezares y Castillarejos.
2. 2. 1_ y 2_ Cerro de la Flor.
2. 3. Rambla del Panizo.
2. 4. Sierra del Serral.
2. 5. Cerro de los Condenados.
2. 6. Loma de las Gateras.

Suelo No Urbanizable General

Artículo 2.2.9. Delimitación.

1. Toda la superficie del término municipal no incluida en las clasificaciones anteriores y posteriores.

2. Se permitirá en esta clase de suelo la instalación de campamentos de turismo, siempre que se prevean en la subclase de protección de comunicación y protección especial, y se redacte previamente un Plan Especial que prevenga el posible impacto en el área considerada y adapta las medidas de protección tendientes a preservar los valores paisajísticos, agrícolas y forestales, y en general, en medio físico del territorio englobado en su ámbito de aplicación.

Suelo No Urbanizable - Protección de zona de posible riesgo de avenidas

Artículo 2.2.10. Delimitación y Régimen Urbanístico.

Constituyen esta zona los terrenos inundables incluidos en la zona de Campiña. Tiene por objeto el control de la edificación en la zona, para lo que se establece la siguiente normativa:

- Queda absolutamente prohibida la construcción de sótanos o bodegas subterráneas.

- Está igualmente prohibida la realización de cercas, vallas o muros que sean ciegos y supongan barreras o diques al paso de las aguas, con el consiguiente desvío de las mismas y el riesgo de «hinchas», y cualquier otra intervención que suponga una alteración o modificación de la geomorfía de la zona.

- Las edificaciones se construirán necesariamente a una altura mínima de 0'80 metros de la rasante del terreno, dejando paso libre a las aguas por debajo.

Suelo No Urbanizable de Campiña

Artículo 2.2.11. Definición.

Constituye esta clase de suelo aquellos terrenos que, por su situación dentro del municipio, deben ser preservados de usos industriales, manteniendo los usos tradicionales agrarios e incluso las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de esta Modificación del P.G.O.U.

Artículo 2.2.12. Condiciones de uso.

El uso es agropecuario. Se permite la construcción de almacenes agrícolas y casetas de almacenamiento para aperos de labranza. Excepcionalmente se permitirán, con arreglo al procedimiento del Art. 43.3 L.S. los siguientes usos:

- a) Rehabilitación de viviendas.
- b) Construcción de nuevas viviendas que no formen núcleo de población.
- c) Instalaciones de utilidad pública; las ligadas al ocio y actividades culturales de la población; las de acampada previo Plan Especial; y las infraestructuras urbanas. Todas ellas habrán de justificar la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

Son usos incompatibles los no contemplados anteriormente y expresamente los usos industriales. En consecuencia tampoco es admisible el cambio de uso de almacenes agrícolas a instalaciones industriales. Los usos incompatibles que pudieran implantarse constituirán una infracción urbanística grave según el Art. 226 L.S.

Tendrán consideración «de viviendas existentes con anterioridad a la aprobación de la Modificación del Plan» aquellas que lo pueden demostrar registrablemente y, en cualquier caso, las que figuren en el plano de línea a escala 1/5.000 elaborado por la Comunidad Autónoma en 1.989.

Artículo 2.2.13. Condiciones de volumen.

Se considera que no existe posibilidad de núcleo de población cuando se cumplen las siguientes condiciones:

Altura: Será de 2 plantas (7 m. como máximo).

* Semisótano, con utilización para uso de vivienda del 50% de la superficie edificada en planta baja.

* Ático, con utilización máxima para vivienda del 20% de la superficie edificada en planta primera y altura máxima de cornisa, retranqueada o no, de 9 m.

Tipología: vivienda aislada, con retranqueos a caminos y linderos de 10 m. como mínimo.

Parcela mínima: 5.000 m².

Ocupación: 5%, considerando como superficie ocupada la proyección horizontal de la planta de cubiertas y aquellas terrazas a más de 60 cm. de altura sobre la rasante.

Estas condiciones de volumen son de aplicación para los almacenes agrícolas y para las edificaciones cuyo uso está permitido en los apartados b) y c) del artículo 2.2.12. anterior.

Artículo 2.2.14. Casetas para aperos de labranza.

Se regirán por la siguiente normativa:

- Retranqueos: 5 m. de los linderos con caminos y 3 m. con las fincas colindantes.

- Superficie menor de 20 m². Altura máxima libre 3 m. y de cumbrera 4,50 m.

- Podrán instalarse en cualquier parcela con independencia de su tamaño.

Artículo 2.2.15. Viviendas existentes.

En las viviendas existentes con anterioridad a la aprobación del plan se podrá reconstruir y rehabilitar, con ampliación máxima de un 20% de la superficie actual, siempre que cumplan los dos requisitos siguientes:

- Parcela mayor de 5.000 m².

- Retranqueos, a todos los linderos, mayores de 3 m.

La ampliación no tendrá una altura mayor de la del edificio rehabilitado ni, en todo caso, exceder de 7 m.

En las viviendas existentes que no se cumplan los dos requisitos anteriores solo se podrán realizar obras de reparación conforme al Art. 60 L.S.

Artículo 2.2.16. Fincas indivisibles.

El otorgamiento de licencia de edificación exigirá la previa inscripción en el registro de la propiedad como finca indivisible del terreno sobre el que se pretende levantar la construcción que permite esta ordenanza.

Capítulo III. Suelo Urbanizable No Programado**Artículo 2.3.1. Delimitación.**

Constituyen el Suelo Urbanizable no Programado, aquellos terrenos delimitados en los planos de ordenación del Plan y que pueden ser urbanizados de acuerdo con las presentes normas, pero que no son necesarios para la realización de las previsiones del Programa del Plan.

Artículo 2.3.2. Areas de S.U.N.P.

1. Esta Categoría de Suelo se divide en áreas en función de la mayor o menor afectación por el modelo de desarrollo urbano, y en consecuencia con la necesidad de implantación de diferentes regímenes urbanísticos.

2. Se distinguen tres:

a) Área A.

b) Área B.

c) Área C.

Artículo 2.3.3. Delimitación de áreas de S.U.N.P.

La delimitación de cada una de éstas se refleja en los planos de ordenación del presente Plan General.

Sección Primera: Desarrollo mediante Programas de Actuación Urbanística.**Artículo 2.3.4. Urbanización del S.U.N.P.**

1. La ordenación y urbanización de terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Programado, se efectuará mediante Programas de Actuación Urbanística (PAU).

2. Las determinaciones que deberán contener los PAU serán las previstas en el Art. 16 L.S. (artículo 82 del vigente R.D.L. 1/1992) y Art. 77 R.P. y las que establezcan las bases de los correspondientes concursos, y las establecidas en las presentes normas.

3. Aprobado el correspondiente PAU y sin perjuicio de las obligaciones que se impongan por él, se estará a lo dispuesto en el Art. 84 L.S. y concordantes (Capítulo III del TÍTULO I del vigente R.D.L. 1/1992).

Artículo 2.3.5. Programas de Actuación Urbanística (PAU).

1. Las unidades mínimas de actuación urbanísticas que los particulares o la Administración podrán proponer en desarrollo de esta categoría de suelo, serán de 100.000 m² en parcelas continuas, situadas dentro de las zonas A, B y C.

2. En la delimitación de las unidades urbanísticas integradas habrán de incluirse los viales generales que les conecten con el suelo urbano.

Artículo 2.3.6. Régimen Urbanístico área A.

1. Los programas de actuación urbanística afectarán a superficies mínimas de 100.000 m² en parcelas continuas situadas en las zonas A, dibujadas en los planos de ordenación del Plan y con las consiguientes condiciones:

a) Edificabilidad máxima bruta: 0,5 m²/m².

b) Uso dominante: Residencial.

c) Usos compatibles: Los complementarios de los desarrollos residenciales, y los públicos.

d) Usos incompatibles: Los industriales de cualquier categoría.

Artículo 2.3.7. Régimen Urbanístico área B.

1. Los programas de actuación urbanística afectarán a superficies mínimas de 100.000 m² en parcelas continuas situadas en las zonas B, dibujadas en los planos de ordenación del Plan y con las consiguientes condiciones:

- a) Edificabilidad máxima bruta: 0,5 m²/m².
- b) Uso dominante: Industrial.
- c) Usos compatibles: Los complementarios de los desarrollos industrial, y los públicos.
- d) Usos incompatibles: El residencial y cualquier otro que no sea industrial.

Artículo 2.3.8. Régimen Urbanístico área C.

1. Los programas de actuación urbanística afectarán a superficies mínimas de 100.000 m² en parcelas continuas situadas en las zonas C, dibujadas en los planos de ordenación del Plan y con las consiguientes condiciones:

- a) 65 % de superficie bruta para industria y 25 % para residencial.
- b) Edificabilidad bruta 0,5 m²/m².

Artículo 2.3.9.

Los estándares exigibles, al margen de los que sean exigibles en el desarrollo de los planes parciales que fije el PAU serán como mínimo los siguientes:

- a) Zona verde = 5 m²/ha.
- b) Deportivo = 2,5 m²/vivienda.
- c) Asistencial = 1,5 m²/vivienda.

Los habitantes y las viviendas se entienden que son computadas sobre la capacidad total del PAU.

Artículo 2.3.10.

En la incompatibilidad de usos del suelo urbanizable no programado no se incluye la posibilidad de viviendas para guardas de fábricas, uno por industria, en las condiciones que determinan los planes parciales.

Capítulo IV. Suelo Urbanizable Programado**Artículo 2.4.1. Delimitación y tipos.**

Constituyen el Suelo Urbanizable Programado SUP los terrenos así delimitados en los planes de ordenación de este Plan General y cuyo desarrollo se prevé según el programa de Actuación.

Artículo 2.4.2. División del S.U.P.

1. Se divide en dos clases:
 - S.U.P. para desarrollo industrial (S.U.P.I.).
 - S.U.P. para desarrollo residencial (S.U.P.R.).
2. El suelo urbanizable programado para desarrollo industrial comprende los sectores definidos como S.U.P.I. en los planes de ordenación, y el de desarrollo residencial los definidos como S.U.P.R.

Artículo 2.4.3. Régimen Urbanístico.

Se estipula lo dispuesto en el Art. 84 y concordantes de L.S (Capítulo III del TÍTULO I del vigente R.D.L. 1/1992, de 26 de junio).

1. En suelo urbanizable programado industrial:
 - El uso dominante y exclusivo es el industrial en los grados I, II y III de las presentes normas.
 - Otros usos permitidos:
 - a) Almacenes.
 - b) Comercial concentrado.
 - c) Oficinas al servicio de la industria.
 - d) Deportivo.
 - e) Estaciones de servicio.
 - f) Vivienda, limitada a una unidad de uso principal adscrito al personal de vigilancia del establecimiento.
 - Intensidad de uso: edificabilidad bruta de 0'60 m²/m², aplicada a la totalidad del sector.
 - El tipo de ordenación es el de edificación aislada por los cuatro costados.
2. En suelo urbanizable programado residencial:
 - El uso dominante es residencial, con las compatibilidades que luego se citan.
 - Condiciones de uso compatible:
 - a) Hotelero.
 - b) Socio-cultural.
 - c) Recreativo.
 - d) Asistencial.
 - e) Deportivo.
 - f) Educativo.
 - g) Comercial.
 - Intensidad de uso: edificabilidad bruta de 0'60 m²/m², aplicada a la totalidad del sector, con un número máximo de 40 viviendas por hectárea.
 - El tipo de ordenación es el de edificación aislada, con altura máxima de 4 plantas.

Artículo 2.4.4. Desarrollo mediante Planes Parciales.

1. Los planes parciales se redactarán para la ordenación de sectores completos definidos en el Plan Parcial tendrá por objeto una de las zonas dibujadas en el Plano de ordenación del Plan General.

2. Los planes parciales se ajustarán a las determinaciones del cuadro adjunto.

3. En los sectores colindantes con el vial de circunvalación se gestionarán y ejecutarán incluyendo los respectivos tramos, completos en anchura, en los oportunos planes parciales y manteniendo junto a los sectores residenciales, en todo caso, unas características de bulevar o equivalente, con un 40%, al menos de su anchura, para su uso peatonal exclusivo.

Del mismo modo las vías que corresponden a sistemas generales en suelo urbanizable se deberán de

programar junto a los sectores colindantes, incluyendo los respectivos tramos en los planos planes parciales correspondientes.

Artículo 2.4.5. Servicios Urbanos.

1. Deberán adoptarse las medidas precisas para la eliminación de las barreras arquitectónicas, y ello de la manera más amplia posible y que al menos contemple:

Bordillos rebajados.

Cruces peatonales.

Sendas en espacios libres.

Accesos a lugares o edificios públicos.

2. En lo referente a dotaciones, usos, cálculos, especificaciones técnicas de construcción y de proyecto, de los servicios urbanos, se cumplirá con lo dispuesto en la legislación específica de la materia, y en su defecto a las normas tecnológicas de edificación NTE.

P.G. Yecla Normativa Específica Suelo Urbanizable Sector S.U.P.I.-1 (Ampliación Urbayecla)

1.- Superficie: 121.500 m².

La superficie de los sectores es una referencia estimativa que podrá ser alterada en el momento de redactar el Plan Parcial, siempre que no sea ampliada o reducida en cuantía superior al 5% de la señalada.

2.- Iniciativa de planeamiento: Pública.

La iniciativa del planeamiento podrá ser privada o pública, los privados podrán formular planeamiento obligado a los públicos si garantizan el cumplimiento de los objetivos y plazos señalados para su desarrollo.

3.- Sistema actuación preferente (a fijar por Plan Parcial): Expropiación.

4.- Prioridad de planeamiento: 1.990-1.996.

5.- Aprovechamiento lucrativo del sector: 72.900 m².

6.- Reservas mínimas para dotaciones:

Zona verde: 12.150 m²

Deportivo: 2.430 m²

Social: 1.215 m²

Comercial: 1.215 m²

Docente —

7.- Instrucciones para la ordenación del área:

* Localización preferente de las dotaciones junto a las del P.P. Urbayecla.

* Viario perimetral obligado, así como los longitudinales.

* Varios transversales a la carretera, orientativos.

* Ortogonalidad de la malla vinculante.

* Pretratamiento obligado de aguas residuales.

Sector S.U.P.I.-3 (Ctra. Jumilla Norte)

1.- Superficie: 220.200 m².

La superficie de los sectores es una referencia estimativa que podrá ser alterada en el momento de

redactar el Plan Parcial, siempre que no sea ampliada o reducida en cuantía superior al 5% de la señalada.

2.- Iniciativa de planeamiento: Privada.

La iniciativa del planeamiento podrá ser privada o pública, los privados podrán formular planeamiento obligado a los públicos si garantizan el cumplimiento de los objetivos y plazos señalados para su desarrollo.

3.- Sistema actuación preferente (a fijar por Plan Parcial): Compensación.

4.- Prioridad de planeamiento: 1.990-1.996.

5.- Aprovechamiento lucrativo del sector: 132.120 m².

6.- Reservas mínimas para dotaciones:

Zona verde: 22.020 m²

Deportivo: 4.404 m²

Social: 2.202 m²

Comercial: 2.202 m²

Docente: —

7.- Instrucciones para la ordenación del área:

* Localización de dotaciones preferente junto a la «Venta de la Perdiz».

* Viario longitudinal obligado, así como los transversales de enlace a la CC3314.

* Vial de servicio a lo largo de la travesía, interrumpido únicamente en las rotondas, con carril de aceleración junto a la venta.

* Vial de conexión Oeste es simétrico al señalado para el S.U.P.I.-3.

* El vial de conexión Este mantendrá el ancho de 25 m.

* Pretratamiento obligado de aguas residuales.

Sector S.U.P.I.- 4 (Ctra. Jumilla Sur)

1.- Superficie: 223.000 m².

La superficie de los sectores es una referencia estimativa que podrá ser alterada en el momento de redactar el Plan Parcial, siempre que no sea ampliada o reducida en cuantía superior al 5% de la señalada.

2.- Iniciativa de planeamiento: Privada.

La iniciativa del planeamiento podrá ser privada o pública, los privados podrán formular planeamiento obligado a los públicos si garantizan el cumplimiento de los objetivos y plazos señalados para su desarrollo.

3.- Sistema actuación preferente (a fijar por Plan Parcial): Compensación.

4.- Prioridad de planeamiento: 1.990-1.996.

5.- Aprovechamiento lucrativo del sector: 133.800 m².

6.- Reservas mínimas para dotaciones:

Zona verde: 22.300 m²

Deportivo: 4.460 m²

Social: 2.230 m²

Comercial: 2.230 m²

Docente: —

7.- Instrucciones para la ordenación del área:

* Localización de dotaciones preferente en el extremo Oeste.

* Viario perimetral obligado de 25 m.

* Viario transversal obligado que acomete a la rotonda con ancho 18 m.

* Pretratamiento obligado de aguas residuales.

Sector S.U.P.I.-6 (Casco Urbano)

1.- Superficie: 81.100 m².

La superficie de los sectores es una referencia estimativa que podrá ser alterada en el momento de redactar el Plan Parcial, siempre que no sea ampliada o reducida en cuantía superior al 5% de la señalada.

2.- Iniciativa de planeamiento: Privada.

La iniciativa del planeamiento podrá ser privada o pública, los privados podrán formular planeamiento obligado a los públicos si garantizan el cumplimiento de los objetivos y plazos señalados para su desarrollo.

3.- Sistema actuación preferente (a fijar por Plan Parcial): Cooperación.

4.- Prioridad de planeamiento: 1.990-1.996.

5.- Aprovechamiento lucrativo del sector: 48.660 m².

6.- Reservas mínimas para dotaciones:

Zona verde: 8.110 m²

E.G.B.: —

Deportivo: 1.622 m²

Social: 811 m²

Comercial: 811 m²

7.- Instrucciones para la ordenación del área:

* Regulación de las manzanas industriales.

* Evitar afección a construcciones en buen estado y en funcionamiento.

* Localización obligada de zonas verdes junto al casco urbano.

* Pretratamiento obligado de aguas residuales.

S.U.P.R.-2 (Paraje Rasillo)

1.- Superficie: 79.900 m².

La superficie de los sectores es una referencia estimativa que podrá ser alterada en el momento de redactar el Plan Parcial, siempre que no sea ampliada o reducida en cuantía superior al 5% de la señalada.

2.- Iniciativa de planeamiento: Privada.

La iniciativa del planeamiento podrá ser privada o pública, los privados podrán formular planeamiento obligado a los públicos si garantizan el cumplimiento de los objetivos y plazos señalados para su desarrollo.

3.- Sistema actuación preferente (a fijar por Plan Parcial): Compensación.

4.- Prioridad de planeamiento: 1.990-1.996.

5.- Aprovechamiento lucrativo del sector: 46.140 m².

6.- Reservas mínimas para dotaciones:

Zona verde: 7.690 m²

E.G.B.: 5.000 m²

Deportivo: 1.842 m²

Social: 921 m²

Comercial: 307 m²

Guardería: 1.000 m²

En función del número de viviendas fijado por el Plan Parcial. Se calculan en este cuadro en función del número máximo de viviendas posibles.

7.- Número máximo de viviendas: 40 viv./Ha (307 viv.)

8.- Instrucciones para la ordenación del área:

* Viario vinculante.

* Zonas verdes preferentemente de protección al Sur junto al S.U.P.I.-6.

S.U.P.R.-4

1.- Comprende los sectores definidos en los planos del proyecto.

2.- El uso dominante y exclusivo es el residencial con las compatibilidades que luego se citan.

3.- La edificabilidad será de 0,60 m/m², con un número máximo de viviendas de 40 por hectáreas y una superficie media de 110 m² por viviendas.

4.- El tipo de ordenación será abierta, creando manzanas con limitación de fondos, que será como máximo de 15 metros. El diseño del Plan Parcial deberá asegurar la continuidad de la trama existente.

5.- La parcela mínima se fija en 400 m².

6.- La altura máxima PB+2 (Grado II) en los edificios plurifamiliares, no pudiendo superar éstos el 25% como máximo del total de las viviendas.

7.- El 75% como mínimo de las viviendas del correspondiente P.P. serán unifamiliares adosadas o aisladas.

8.- Condiciones de uso compatible:

- a) Hotelero.

- b) Socio-cultural.

- c) Recreativo.

- d) Asistencial.

- e) Deportivo.

- f) Educativo.

- g) Comercial.

S.U.P.R.-5

1.- Comprende los sectores definidos en los planos del proyecto.

2.- El uso dominante y exclusivo es el residencial con las compatibilidades que luego se citan.

3.- La edificabilidad será la que resulta de aplicar una densidad bruta de 40 viviendas por hectárea y una superficie media de 110 m² por vivienda.

4.- El tipo de ordenación será semiabierto, entendida ésa como aquella que no tiene retranqueos a la red viaria, creando manzanas con limitación de fondos, que será como máximo de 15 metros. El diseño del Plan Parcial deberá asegurar la continuidad de la trama existente.

5.- La parcela mínima se fija en 150 m².

6.- La altura máxima PB+2 (Grado I).

7.- Condiciones de uso compatible:

- a) Hotelero.
- b) Socio-cultural.
- c) Recreativo.
- d) Asistencial.
- e) Deportivo.
- f) Educativo.
- g) Comercial.

S.U.P.R.-6 (Ctra. de Almansa)

1.- Superficie: 72.000 m².

La superficie de los sectores es una referencia estimativa que podrá ser alterada en el momento de redactar el Plan Parcial, siempre que no sea ampliada o reducida en cuantía superior al 5% de la señalada.

2.- Iniciativa de planeamiento: Privada.

La iniciativa del planeamiento podrá ser privada o pública, los privados podrán formular planeamiento obligado a los públicos si garantizan el cumplimiento de los objetivos y plazos señalados para su desarrollo.

3.- Sistema actuación preferente (a fijar por Plan Parcial): Compensación.

4.- Prioridad de planeamiento: 1.990-1.996.

5.- Aprovechamiento lucrativo del sector: 43.200 m².

6.- Reservas mínimas para dotaciones:

Zona verde: 7.200 m²

E.G.B.: 5.000 m²

Deportivo: 1.728 m²

Social: 288 m²

Comercial: 864 m²

Guardería: 1.000 m²

En función del número de viviendas fijado por el Plan Parcial. Se calculan en este cuadro en función del número máximo de viviendas posibles.

7.- Número máximo de viviendas: 40 viv./Ha (288 viv.)

8.- Instrucciones para la ordenación del área:

* Viario longitudinal obligado, con ancho de 18 m.

* Localización preferente de zonas verdes junto al casco urbano actual.

* En la realización del nudo del viario perimetral con la carretera de Almansa se tendrá en cuenta el efecto de la rambla en ese punto, tomando las medidas pertinentes en el proyecto de urbanización.

Capítulo V. Suelo Urbano.

Artículo 2.5.1. Delimitación.

Constituyen el Suelo Urbano:

a) Aquellos terrenos del territorio municipal delimitados en los planos de ordenación del presente Plan General porque:

1.- Son terrenos que están dotados de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios urbanísticos características adecuadas a las instalaciones y edificaciones que sobre ellos se prevé que puedan emplazarse.

2.- Son terrenos que, aun careciendo de algunos servicios urbanísticos citados en el párrafo anterior, tienen su ordenación consolidada, por estar edificados, a menos, de dos terceras partes de los espacios aptos para ello, según la ordenación que prevé el presente Plan

b) Los terrenos que, estando en la documentación constitutiva del presente Plan General, clasificados como Suelo Urbanizable y en ejecución de los Programas de Actuación Urbanística, en su caso, y en los correspondientes Planes Parciales y Proyectos de Urbanización, en todo caso, alcancen a disponer de los servicios urbanísticos a que se refiere el párrafo a.1 anterior.

Artículo 2.5.2. Tipos de suelo urbano.

En orden a diferentes conceptos de Suelo Urbano, se distinguirán:

a) Por su necesidad de Planeamiento

1. Suelo Urbano Ordenado: Aquel que tiene la ordenación totalmente definida por los documentos de ordenación del Plan General.

2. Suelo Urbano en Polígonos y Unidades de Actuación: Aquel en el que es preciso el desarrollo de este plan General mediante reparcelaciones (Art. 83 L.S.; véase artículos 162, 164 y 165 del vigente R.D.L. 1/1992, de 26 de junio).

b) Por el destino del suelo.

1. Terrenos destinados a calles y plazas.

2. Terrenos destinados a espacios libres de uso público.

3. Terrenos destinados a equipamientos comunitarios.

4. Terrenos destinados a edificación privada y/o pública.

c) Por zonas.

1. El suelo Urbano se divide en zonas según los diferentes usos pormenorizados correspondientes a cada uno de ellos.

2. La delimitación de cada una de los tipos de suelo urbano a que se hace referencia en el número anterior se refleja en los planos de ordenación del presente Plan General.

d) Por su interés histórico-artístico.

1. Parcelas afectadas por entornos de algún edificio declarado Bien de Interés Cultural con arreglo al R.D. 2337/1972.

2. Resto de suelo urbano.

P.G. Yecla Normativa Protección del Patrimonio Arquitectónico y de la Escena Urbana.

Nivel de protección: 1.- Integral

Grado conservación: Elementos urbanos o arquitectónicos que habrán de conservarse en su unidad construida y en todas sus partes. En ningún caso un inmueble catalogado con el grado de protección I podrá ser demolido sin previa declaración firme de ruina y autorización de la Administración competente.

Edificios comprendidos: Todos los del listado de Bienes de Interés Cultural.

Nivel de protección: 2.- Estructural

Grado conservación: Se permiten adaptaciones y modificaciones a los nuevos usos con tal que conserven íntegramente, sin posibilidad de demolición, sus fachadas y aquellas otras estructuras singulares recogidas en el Catálogo. Todo ello, salvo previa declaración firme de ruina y autorización de la Administración Competente.

Edificios comprendidos: Los comprendidos en el Catálogo de edificios de interés arquitectónico como grado II o de protección estructural

Nivel de protección: 3.- Ambiental

Grado conservación: Permitida la reposición de edificios. Las fachadas de los edificios que se repongan o modifiquen deben reproducir en todos sus aspectos relevantes los existentes antes de la demolición. Por lo que en el proyecto de dicha demolición habrán de adjuntarse planos de alzado y detalles de la fachada existente, así como fotografías. Los entornos B.I.C. se encuentran afectados por el Art. 20.4. de la Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español, que incluye a las fachadas de los inmuebles.

Edificios comprendidos: Los comprendidos en el Catálogo como grado III o de protección ambiental, por encontrarse en los entornos de los B.I.C.

Artículo 2.5.3. Solares.

1. A los efectos de este Plan tendrán la consideración de solares: las parcelas de suelo incluidas en el perímetro de suelo urbano delimitado por el Plan, o en su desarrollo, aptos para la edificación, que tengan señaladas alineaciones y rasantes por el planeamiento que le afecte, que dé frente a calle o plaza y que:

- a) En suelo Urbano cuente con los siguientes servicios:
 - Red de suministro de agua potable.
 - Red de alcantarillado.
 - Red de alumbrado público.

- Pavimento de aceras y calzada, así como encintado de bordillos.

- Red de energía eléctrica.

b) Cuando, aprobado definitivamente el preceptivo proyecto de urbanización, hubiese ganado firmeza, en la vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o de compensación si uno u otro fuesen necesarios para la equidistribución de beneficios y cargas del Plan, se reúnan las condiciones indicadas en el apartado anterior.

2. En ningún caso tendrán la consideración de solares las parcelas que como resultado de una parcelación contraria a este plan no cumplan con las condiciones de parcela mínima exigidas a la zona en que se hallen. Excepcionalmente podrán edificarse parcelas que fueran ya inferiores a la mínima a la entrada en vigor de este Plan General de Ordenación Urbana siempre que sean capaces para satisfacer las condiciones funcionales, legales e higiénicas que requiera la implantación de una construcción en la misma.

Normativa Urbanística del P.G.M.O.

Artículo 2.5.4. Régimen Urbanístico especial del Suelo Urbano.

1. Cuando se impusieran alturas excepcionales con relación a la media de cada zona, éstas se considerarán como voluntarias, y el exceso de edificabilidad que resulta del aumento de altura, en su caso, se obtendrá del suelo destinado a uso público, sistema local y que no esté afectado por unidad de actuación.

2. El mecanismo legal de estas transferencias será el de reparcelación voluntaria según lo previsto en el Reglamento de Gestión (Art. 115).

3. Los particulares y la Administración podrán ejercer estas transferencias de aprovechamiento siempre que se den las siguientes condiciones, que serán previas a la concesión de la Licencia;

a) Que se presente estudio justificado con los cálculos oportunos que demuestren que la transferencia es correcta.

b) Que se acompañen escrituras de propiedad y de libertad de cargas de los solares objeto de la cesión.

c) Que la superficie del solar a transferir su volumen sea igual o superior a la parcela mínima, o en su caso, se encuentren recogidas en la excepción incluida en el artículo 2.5.3.2. de la presente Normativa.

4. En los casos de solares de esquina la altura excepcional podrá avanzar en la calle transversal hasta el fondo máximo edificable, debiendo tratarse la medianera resultante como si fuese una fachada.

5. En el cálculo de las transferencias los áticos se computarán como planta completa, y las superficies edificables a introducir en los cálculos de aprovechamiento serán edificables totales.

6. El mecanismo de transferencia de aprovechamiento se entiende que es subsidiario de los sistemas de actuación previstos en la Ley del Suelo.

ANEJO

Normativa para la gestión de las transferencias de aprovechamiento urbanístico.

1. Al objeto de obtener gratuitamente los terrenos en Suelo Urbano destinado a equipamientos colectivos que aparecen grafiados en los planos correspondientes (de 2.1 a 2.14.) será utilizado el sistema de Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico, desde los terrenos a liberar hacia aquellos solares que se encuentran situados en zonas donde sea admisible un aprovechamiento excepcional.

2. Todo solar o parcela en suelo urbano tiene derecho como mínimo al aprovechamiento tipo que se reseña en las presentes normas, fijado en las ordenanzas con el número de plantas permitido en cada sector, garantizándose el ejercicio de este derecho, mediante la reparcelación o compensación voluntaria.

3. A los efectos de estas normas se entiende por aprovechamiento tipo, al coeficiente de la superficie potencialmente edificable por encima de la rasante, según las características de la edificación en cuanto a alturas no excepcionales, áticos, alineaciones, retranqueos, etc. para cada zona de Ordenanzas, con un fondo edificable máximo de 17 m. dividido por la superficie de solar neto, sin contar viales, expresándose el cociente en m^2/m^2 (metros cuadrados de techo construido por metros cuadrados de suelo).

4. Los particulares y la Administración podrán ejercer libremente estas transferencias de aprovechamiento, siempre que se cumplan las siguiente condiciones:

a) Que se presente estudio justificativo de la posibilidad de transferir los aprovechamientos y comparación entre los aportados, acumulados y restos excedentes, en su caso, además de las formalidades escriturales requeridas que garanticen la titularidad de las superficies aportadas por los interesados y las resultantes.

b) Que previa, o simultáneamente, el Ayuntamiento acepte la cesión en propiedad, libre de cargas y gravámenes de la parcela o edificio, con señalamiento en su caso, de las condiciones para la aceptación y concesión de licencia.

c) Que cuando las transferencias se realicen entre sectores de diferentes coeficientes de aprovechamientos tipo señalados para cada sector.

d) Que la superficie de cada solar en el que se acumula el aprovechamiento sea igual o superior que la parcela mínima edificable establecida.

e) Que la superficie cedida se destine necesariamente al uso o servicio público previsto en el P.G.O.U.

5. Cuando el Ayuntamiento haya adquirido mediante título oneroso la propiedad de terrenos que

según el P.G.O.U. deban transferir su aprovechamiento, y siempre y cuando la entidad municipal no haya repercutido el importe de la adquisición mediante contribuciones especiales, se procederá a la situación de este aprovechamiento en parcelas ubicadas en zona de aprovechamiento excepcional y aptas para la recepción del mismo, mediante la tramitación del correspondiente Expediente Reparcelatorio.

6. La solicitud de la reparcelación regulada en el número anterior será cursada por el propietario de la parcela receptora del aprovechamiento mediante instancia a la que acompañará título acreditativo de dominio y compromiso de asumir, a su cargo, los gastos del expediente de reparcelación.

7. La determinación del valor del aprovechamiento a transferir, en el supuesto de los números anteriores, se fijará, en cada caso, mediante acuerdo de la Corporación Municipal atendiendo a los siguientes criterios:

1. Valor de Mercado.

2. Valor calculado del aprovechamiento en función del valor medio que resultaría en el supuesto de que el Ayuntamiento debiera gestionar la totalidad de las actuaciones previstas como transferencias de aprovechamiento, mediante la adquisición de todos los terrenos y la posterior enajenación del aprovechamiento resultante a fin de que las cesiones resultasen gratuitas para la Entidad Municipal.

8. Los ingresos obtenidos por el Excmo. Ayuntamiento de la enajenación del aprovechamiento urbanístico, en las condiciones previstas en los números anteriores, quedarán afectas a completar la gestión urbanística de los terrenos a liberar mediante las Transferencias de Aprovechamiento o en la ejecución de obras de urbanización sobre los terrenos liberados.

Artículo 2.5.5. Otros Planeamientos.

El suelo Urbano será susceptible de planes especiales que se puedan formular ajustándose a los artículos 13, 22, y 18 de la L.S. (artículo 84 del vigente R.D.L. 1/1992), así como Estudios de Detalle ajustados al Art. 14 de L.S. (artículo 91 del citado R.D.L.) y concordantes del R. de Planeamiento y Reparcelaciones, según Art. 83 L.S. (véase artículos 162, 164 y 165 del vigente R.D.L. 1/1992).

Ejecución del Plan General en Suelo Urbano

Artículo 2.5.6. Polígonos y Unidades de Actuación.

1. La ejecución del Plan General corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de los particulares en los términos establecidos, del Estado y de las Entidades Urbanísticas especiales y sus respectivos esferas de actuación.

2. La ejecución del Plan se realizará por polígonos completos, salvo cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o algunos de sus elementos o de realizar actuaciones aisladas.

3. Los polígonos se delimitarán según los números 2, 3, y 4 del Art. 117 de la L.S. (artículos 144, 145 y 146 del vigente R.D.L. 1/1992).

4. Podrán delimitarse unidades de actuación en Suelo Urbano para la realización de actuaciones aisladas que permitan al menos, la distribución justa de los beneficios y cargas de la ordenación, regularizar la configuración de las fincas y situar el aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al Plan y en todo caso, con el número 4 del Art. 117 de la L.S. (artículo 144.2 del vigente R.D.L. 1/1992).

5. Las unidades de actuación definidas en los planos de Ordenación se entiende que están sujetos a reparcelación previa, ajustándose a lo dispuesto en los artículos 106 y 107 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 2.5.7. Reparcelaciones.

1. Se entenderá por reparcelación, la agrupación de fincas comprendidas en un polígono, en una unidad de actuación para su nueva división ajustada al Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos.

2. La reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación de las fincas, y situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al plan.

3. La delimitación de las unidades de actuación a que se hace referencia en el número 1 precedente se realizará de acuerdo con el artículo 2.5.6. anterior.

4. En los casos de reparcelación voluntaria la unidad de actuación podrá ser discontinua e incluso referirse a parcelas aisladas, siempre que quede asegurado el cumplimiento del Plan y no se irroque perjuicio a terceros propietarios (Art. 78 R.G.).

Artículo 2.5.8. Ejecución del Plan.

1. La ejecución de los polígonos o unidades de actuación se realizará mediante cualquiera de los sistemas de actuación, según lo dispuesto en la Ley del Suelo y los Reglamentos para desarrollo.

2. La gestión urbanística para la obtención de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, señalados en el Art. 83.3. de la Ley del Suelo (artículo 20 del vigente R.D.L. 1/1992) así como cualquiera otros que estén calificados en los grupos b1, b2 y b3 según el Art. 2.5.2. de estas Normas Urbanísticas, podrá realizarse conforme a los artículos 32, 83.3 y 119.2 y 124 de L.S. (artículos 20, 149 y 154 del vigente R.D.L. 1/1992), mediante los siguientes procedimientos:

a) Reparcelación obligatoria, de oficio o a instancia de parte de unidades de actuación continuas o aisladas.

b) Reparcelación voluntaria en unidades continuas o discontinuas.

c) Expropiación forzosa.

d) Compensación o cooperación en polígonos completos.

P.G. Yecla. Normativa específica en Suelo Urbano.

ZONA 1

1. Edificación cerrada en línea entre medianeras.

2. El uso dominante es el residencial, aunque admitiendo la siguiente compatibilidad de usos:

a) Comercial.

b) Oficinas.

c) Hotelero.

d) Socio-cultural.

e) Recreativo.

f) Sanitario-asistencial.

g) Educativo.

h) Industrial categoría I.

3. Condiciones de la edificación:

a) A efectos de lo establecido en los artículos 257 y concordantes del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, la parcela mínima tendrá una fachada no inferior a 6 metros, y una superficie de al menos 100 m². El fondo máximo edificable será de 20 metros, salvo en planta baja que podrán ocuparse en su totalidad, cuando no se destine a vivienda. Todo ello, excepción hecha de los edificios catalogados en grado II que podrán materializar, como máximo, la edificabilidad que tuviesen originalmente. No obstante, si dichos edificios resultaran demolidos, previa declaración firme de ruina y autorización de la Administración competente, los solares se ajustarán al fondo máximo edificable general de 20 mts.

b) La altura máxima será de PB+2 (G-1) y la altura mínima de PB+1 (G-2). Se admitirán nayas o entreplantas que no computarán en el número de plantas cuando se observen las siguientes condiciones:

- El uso de las mismas y de cualquier planta inferior no podrá ser el de vivienda.

- No contará con vuelos de ningún tipo y la composición de fachada englobará planta baja y naya o entreplanta en una misma unidad y como si se tratara de una sola planta, dando continuidad vertical al tratamiento de los huecos.

c) Carpintería exterior de madera, aluminio lacado en colores oscuros o cualquier otro que justifique su idoneidad. Expresamente prohibidos el aluminio anodizado en tonos claros y las carpinterías de hierro de tipo industrial y similares. Cerrajería en balcones, excepto en bajos comerciales o garajes, que se autorizan los cierres metálicos exteriores.

d) La composición de los huecos mantendrá una tipología vertical y una modulación constante en toda fachada de Huecos/lleño en todas las plantas, incluida la baja.

e) No se permiten áticos ni buhardillas. En cuanto a las terrazas se retranquearán al menos 1 metro de la línea de remate y sus antepechos no podrán sobresalir del plano de la cubierta.

f) No se permite fibrocemento en cubiertas.

g) Remates en alero corrido de teja curva vista, con canalón oculto.

h) Cuando la corporación lo estime conveniente solicitará informe de la Comisión del Patrimonio del Ministerio de Cultura, u organismo competente de la Comunidad Autónoma.

ZONA 2.

1. El tipo de ordenación será en línea según alineación del vial, entre medianeras, con las excepciones genéricas que se contemplan en las ordenanzas globales del Plan.

2. El uso dominante es el residencial, aunque admitiendo la siguiente compatibilidad de usos:

- a) Comercial.
- b) Oficinas.
- c) Hotelero.
- d) Almacenes.
- e) Recreativo.
- f) Sanitario-asistencial.
- g) Educativo.
- h) Industrial categoría I y II.

3. A efectos de lo establecido en los artículos 257 y concordantes del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, la parcela mínima tendrá una fachada no inferior a 6 metros, y una superficie de al menos 100 m².

4. La altura máxima será de 4 plantas (PB+3)(G-1) y la mínima de 3 plantas (PB+2)(G-2). Se admiten las nayas, que no computarán en el número de plantas, de acuerdo con lo estipulado en el Art. 3.2.6. de las presentes Ordenanzas.

5. El fondo máximo edificable será de 17 metros salvo en la planta baja que podrá ocuparse en su totalidad, y siempre que no se destine a viviendas. En el supuesto de que las edificaciones se destinen a equipamiento comunitario y exposiciones de muebles, la edificabilidad en planta baja podrá acumularse, tras el oportuno Estudio de Detalle, en las restantes plantas.

6. Permitidos patios de fachada abiertos. Continuos. Longitud mínima de fachada de 20 metros. Retranqueo mínimo de 5 metros a línea de calle y de 5 metros a testero de la parcela.

7. La composición de la fachada de los edificios es libre, salvo que exista naya, en cuyo caso, se estará a lo dispuesto en el Art. 3.2.6 de la presente Ordenanza.

ZONA 3.

1. El tipo de edificación será en línea según alineación del vial, manteniendo las alineaciones existentes en los planos.

2. El uso dominante es el residencial, aunque admitiendo la siguiente compatibilidad de usos:

- a) Comercial.
- b) Oficinas.
- c) Recreativo.

d) Educativo.

e) Industrial categoría I.

3. A efectos de lo establecido en los artículos 257 y concordantes del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, la parcela mínima tendrá una fachada no inferior a 6 metros, y una superficie de al menos 100 m².

4. Altura máxima. La altura máxima será de PB+1 (G-2). Se admiten las nayas, que no computarán en el número de plantas, de acuerdo con lo estipulado en el Art. 3.2.6. de las presentes Ordenanzas. En los edificios con fachadas o puertas a calles con desnivel igual o superior a 1,5 mts., la edificación estará dentro de un plano virtual de 45° trazado por la coronación de la fachada correspondiente a la calle inferior mientras que la correspondiente calle superior se edificará normalmente, dentro del plano virtual de pendiente 50% (26,5°). En ningún caso, la pendiente de las cubiertas superará el 50% (cincuenta por ciento).

5. Remates en alero corrido de teja curva vista, con canalón oculto.

ZONA 4.

1. Edificación siguiendo las alineaciones definidas en los planos.

2. El uso dominante es el residencial aunque con las siguientes compatibilidades de uso:

- a) Comercial.
- b) Oficinas.
- c) Hotelero.
- d) Sanitario-Asistencial.
- e) Recreativo.
- f) Educativo.
- g) Industrial categoría I y II.
- h) Socio-Cultural.

3. A efectos de lo establecido en los artículos 257 y concordantes del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, la parcela mínima tendrá una superficie de al menos 200 m².

4. La altura máxima será de PB+5 (G-1).

5. La edificabilidad máxima bruta será de: 2 m²/m².

6. Reparcelación obligatoria para todo sector.

ZONA 5.

1. Edificación abierta retranqueada.

2. El uso dominante es el industrial, aunque admitiendo la siguiente compatibilidad de usos:

- a) Almacenes.
- b) Comercial concentrado.
- c) Oficinas al servicio de instalaciones industriales.
- d) Deportivo.
- e) Estaciones de servicio y garajes.
- f) Industrial todas las categorías.

g) Vivienda, limitada a una unidad para uso principal de guarda o personal de mantenimiento.

3. A efectos de lo establecido en los artículos 257 y concordantes del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, la parcela mínima tendrá una superficie de al menos 1000 m².

4. Altura máxima: 10 metros y PB+1 (G-1). En las naves la altura máxima será 10 metros.

5. Retranqueo mínimo a fachada 5 metros y colindantes 4 metros.

6. Edificabilidad máxima neta: 0,75 m²/m².

ZONA 6.

1. Edificación en línea entre medianeras con retranqueo a la alineación de fachada.

2. Usos permitidos. Dominante residencial.

a) Comercial.

b) Socio-cultural.

c) Educativo.

e) Industrial categoría I.

3. A efectos de lo establecido en los artículos 257 y concordantes del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, la parcela mínima tendrá una fachada no inferior a 6 metros, y una superficie de al menos 100 m².

4. Altura máxima: PB+1 (G-2). Se permiten los áticos dentro de un plano de 45° trazado por la arista de la coronación.

5. Retranqueo a alineación de fachada: mínimo 3 metros y máximo 5 respecto al punto más próximo de la fachada a dicha alineación.

6. Fondo edificable: 15 metros como máximo; En las parcelas en esquina se exigirá tan sólo en una de las dos posibles direcciones ortogonales.

7. Se permiten pasos a través de la edificación, con ruptura de la alineación de ancho mínimo tres metros y máximo de cinco, siempre que, mediante la construcción simultánea de cada uno de los lados del paso o por cualquier otro medio, se garantice la no aparición de medianeras vistas.

ZONA 7.

1. Edificación abierta. El establecimiento de este sector tiene por objeto la consolidación y posterior control de la edificación dispersa de éste sector.

2. Usos permitidos: exclusivamente residencial.

3. Condiciones de la edificación.

Consecuente con el objetivo de este sector las condiciones de edificación se establecen con el fin de mantener la edificación existente exclusivamente. No se permiten subdivisiones de parcela, ni obras de nueva planta, a menos que sean ampliaciones de las existentes hasta un tope máximo del 20% de la superficie edificada y en ocho años.

La altura máxima en ningún caso podrá superar la existente o los 7 metros.

ZONA 8.

1. La edificación de este sector se hará con la redacción y ejecución previa del Plan Especial de Reforma Interior de la totalidad del sector. La topología edificatoria permitida es la de vivienda unifamiliar aislada.

2. El objeto de P.E.R.I. será dotar de servicios urbanísticos e infraestructuras al sector.

3. Usos permitidos. Residencial dominante. Además se permiten:

a) Comercial.

b) Deportivo.

c) Socio-cultural.

4. A efectos de lo establecido en los artículos 257 y concordantes del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, la parcela mínima tendrá una superficie de al menos 500 m² en nuevas subdivisiones.

5. Retranqueos mínimos de 3 metros.

6. Altura máxima: PB+1 (G-1).

7. Edificabilidad neta máxima: 0,5 m²/m².

Normativa específica para Suelo Urbano.

ZONA 9. Transferencias de aprovechamiento urbanístico.

1. El tipo de ordenación será en línea según alineación del vial, entre medianeras, con las excepciones genéricas que se contemplan en las ordenanzas globales del Plan.

2. El uso dominante es el residencial, aunque admitiendo las mismas compatibilidades de uso que la Zona 2.

3. A efectos de lo establecido en los artículos 257 y concordantes del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, la parcela mínima tendrá una fachada no inferior a 6 metros, y una superficie de al menos 100 m².

4. El número de plantas será de 4, (PB+3)(G-1). Se admiten las nayas, que no computarán en el número de plantas, de acuerdo con lo estipulado en el Art. 3.2.6. de las presentes Ordenanzas. Se admiten las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico, mediante el procedimiento establecido en este Plan General, en cuyo caso la altura máxima será de PB+5 (G-2).

5. El fondo máximo será de 17 metros salvo en la planta baja que podrá ocuparse en su totalidad, siempre que no se destine a vivienda. En el supuesto de edificaciones para equipamiento comunitario y exposiciones de muebles, la edificabilidad en planta baja podrá acumularse, tras el oportuno Estudio de Detalle, en las restantes plantas.

6. Permitidos patios de fachada abiertos. Continuos. Longitud mínima de fachada de 20 metros. Retranqueo mínimo de 5 metros a línea de calle y de 5 metros a testero de la parcela.

7. Las zonas a liberar, grafiadas en los planos, tendrán derecho al aprovechamiento tipo, que se fija en el apartado 4, de esta misma zona, y se tramitarán conforme a lo especificado en el Art. 2.5.4. de las presentes Ordenanzas.

ZONA 10 U.A.

1. Las unidades de actuación se desarrollarán mediante el correspondiente proyecto de reparcelación.

2. La edificación se ejecutará siguiendo las alineaciones definidas en los planos. Salvo que el Plan General contenga la ordenación de volúmenes en las U.A., se podrán realizar Estudios de Detalle para organizar su edificabilidad en la forma que convenga a los intereses de promoción y comercialidad, teniendo en cuenta que el único interés público (liberar espacio para la ciudad), tiene que tener asegurado su cumplimiento. En consecuencia, la reordenación de volumen de los Estudios de Detalle no podrá disminuir ni fraccionar la superficie de espacio público a ceder, que en todo caso ha de constituir un espacio público unitario.

3. Las condiciones de uso serán las de la zona 2.

4. Condiciones de la edificación:

a) A efectos de lo establecido en los artículos 257 y concordantes del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, la parcela mínima tendrá una superficie de al menos 150 m².

b) Altura máxima de PB+5 (G-2).

5. Edificabilidad máxima bruta será de 1,65 m²/m².

6. La unidad reparcelable, que corresponde a cada unidad de actuación delimitada, no podrá modificarse una vez que esté aprobado el oportuno proyecto de urbanización, en el que se define además de la jardinería, los viales peatonales interiores que no podrán ser inferiores a 6,00 metros de anchura y contornearán en todo su perímetro las parcelas edificables. El proyecto de urbanización en las unidades de actuación en que fuere innecesaria la reparcelación, por pertenecer la totalidad de los terrenos a un sólo propietario, podrá incluirse dentro del proyecto de edificación, en los términos del Art. 41 del Reglamento de Gestión Urbanística, pero, incluso en este caso habrá de ser objeto de aprobación inicial, y de exposición pública durante 15 días y ulterior aprobación definitiva. En su caso, se tramitará el oportuno Estudio de Detalle.»

ZONA 11.

1. Este sector comprende las pedanías.

2. El uso dominante es el residencial, admitiendo además los siguientes usos compatibles:

- a) Comercial.
- b) Oficinas.
- c) Hotelero.
- d) Sanitario-Asistencial.
- e) Recreativo.

f) Educativo.

g) Industrial categorías I y II.

h) Socio-Cultural.

3. Condiciones de la edificación.

a) A efectos de lo establecido en los artículos 257 y concordantes del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, la parcela mínima tendrá una superficie de al menos 100 m².

b) Altura máxima: PB+1 (G-1). Se permiten cambras no habitables.

c) Se permiten terrazas.

Capítulo VI. Parque urbano

Artículo 2.6.1. Delimitación y Régimen Urbanístico.

Incluye los terrenos, tanto urbanos como no urbanizables, situados en la ladera suroeste del Monte del Castillo.

Los usos permitidos son los ligados al ocio y a las actividades lúdicas y culturales siempre que se desarrollen al aire libre. Se consideran también permitidos los usos ligados al mantenimiento del medio natural y al de los servicios públicos e infraestructuras.

TÍTULO III. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Capítulo preliminar

Artículo 1. Todo administrado tiene derecho a consultar los planes y proyectos de Urbanización, con sus normas ordenanzas y catálogos, a informarse de los mismos en las oficinas del Ayuntamiento y a que la Administración Municipal le informe por escrito, previa solicitud y pago de los correspondientes derechos, del régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. En cualquier caso se estará a lo dispuesto en los artículos 164, 165, 166 y 168 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 2. El señalamiento de alineaciones y rasantes será obligatoria como requisito previo para la concesión de licencias, de movimiento de tierras, de urbanización o de edificación, cuando estas últimas se refieran a obras de nueva planta o de ampliación, a menos que tal operación no fuera precisa a juicio de los Servicios competentes del Ayuntamiento. El plazo máximo para señalar las alineaciones y rasantes será el previsto por el Artículo 55.2 de la L.S. (artículo 43 del vigente R.D.L. 1/1992).

Artículo 3. Con independencia de lo establecido en los apartados anteriores, toda persona que se propusiera realizar actos sujetos a licencia y, en particular, los propietarios de las fincas, sus administradores y los técnicos encargados de la redacción de los oportunos proyectos, podrán solicitar que el Ayuntamiento les informe por escrito, previa solicitud y pago de los correspondientes derechos y tasas, sobre cualquier duda a la que pueda dar lugar la aplicación de lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales al caso concreto que se contemple.

Capítulo I. Tramitación de licencias.

Artículo 3.1.1. Proyecto y dirección facultativa.

Para toda obra que se lleve a cabo en el término municipal, habrá de obtenerse Licencia Municipal, con arreglo a la Normas de estas Ordenanzas, solicitada por el propietario o un representante de éste. Para ello es condición indispensable que la obra sea proyectada y dirigida por facultativos competentes, de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente.

Artículo 3.1.2. Pago de derechos.

Las licencias de obra llevan consigo el pago de unos derechos, consignados en las tarifas correspondientes. El Propietario o Concesionario adquiere y acepta el compromiso de este pago desde el momento en que presenta al Alcalde la solicitud para obtener la licencia.

Artículo 3.1.3. Obtención de licencias.

Será preciso obtener en forma reglamentaria la autorización municipal correspondiente para la realización en el término municipal de Yecla de cualquiera de los actos prevenidos en el Art. 1_ del Reglamento de Disciplina Urbanística aprobado por R.D. 2178/78 del 23 de junio.

1. Se exceptúan de la previa licencia municipal: Los trabajos de limpieza, desbroce y jardinería en el interior de un solar, siempre que con ellos no se produzca variación apreciable del nivel natural del terreno, ni la destrucción de jardines existentes.

2. El otorgamiento de licencia no implica que el Ayuntamiento no pueda pedir responsabilidad por los daños que se realicen, ni su obtención podrá ser invocada por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que pudieran incurrir en el ejercicio de las actividades correspondientes.

3. Las condiciones especiales bajo las que se otorgue la licencia se harán constar en el documento en que se incorpore o se notifique, al cual se unirá como expresión gráfica del contenido de aquella, un ejemplar del proyecto aprobado, con el sello de la Corporación.

4. El plazo para obtener licencia de edificación será el indicado en la vigente Ordenanza Municipal sobre uso y edificación del suelo, o en las disposiciones de igual o superior rango que se dicten en lo sucesivo sobre la materia.

5. Toda licencia de obra implica para su titular sin perjuicio de los demás deberes señalados en estas Ordenanzas, las siguientes obligaciones:

1. Satisfacer cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de las actividades autorizadas en la misma.

2. Construir o reponer la acera frontera a la finca.

3. Reparar o indemnizar los daños que se causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como acera, pavimentos, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, plantaciones,

parterres, bancos, marquesinas, barandas, escaleras, imbornales, alcantarillas, galerías de servicios, cámaras subterráneas, minas de agua, canalizaciones, y demás elementos análogos.

4. Instalar y mantener en buen estado de conservación la valla precautoria.

5. La licencia caducará:

1. A los seis meses de su concesión, si dentro del mismo no se empezarán a ejercer las actividades que la misma autoriza, admitiéndose la concesión de prórroga en casos justificados.

2. Si una vez iniciadas las obras a que se refiere se interrumpiesen, por causa imputable al titular de la licencia, por un plazo de seis meses o superior.

3. Si los actos y obras que se realicen no ajustasen a las condiciones bajo las cuales se otorgó.

6. La declaración de caducidad de la licencia se sujetará al procedimiento establecido en la Ley de Procedimiento Administrativo

1. El cese de la autorización municipal para el ejercicio de las actividades objeto de la licencia.

2. La pérdida de todos los derechos liquidados aunque no se hubiese ejecutado total o parcialmente la obra o la actividad autorizada.

Artículo 3.1.4.

1. Solicitud de licencia para edificaciones.

La solicitud de licencia deberá dirigirse al Alcalde en papel impreso correspondiente que se facilitará en las Oficinas Municipales. Es requisito indispensable que sea firmado por el propietario o por personas que le representen, indicando su domicilio, y además por los facultativos que han de dirigir la obra.

2. Documentos.

La solicitud de licencia deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

1) Liquidación provisional de la tasa. Documento acreditativo de haber efectuado en la Depositaria Municipal el ingreso de la liquidación provisional de los correspondientes derechos practicada sobre el presupuesto declarado por el solicitante.

2) Proyecto técnico. Dos ejemplares, o tres si se trata de viviendas, que contendrán: los requisitos exigidos por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo u organismo que le sustituya en su competencia.

3. Ficha técnica urbanística.

Cada proyecto debe adjuntar su correspondiente ficha técnica urbanística, cuya realización debe ajustarse al modelo de la página siguiente.

D. __ Arquitecto autor del PROYECTO de __, situado en __ de YECLA, propiedad de D. __

Aporta a ese Ayuntamiento los DATOS siguientes de la obra de referencia, de cuya autenticidad se responsabiliza.

1_ DATOS URBANÍSTICOS.-

- 1.1 Zona según el Plan General_____
- 1.2 Existe en la zona Plan Parcial aprobado_____
- 1.3 Tipo de edificación proyectado_____
- 1.4 Ancho de la calle_____

2_ DIMENSIONES.-

- 2.1 Longitud de la fachada de la calle_____m
- 2.2 Superficie de la parcela_____m²
- 2.3 Superficie la semicalle_____m²
- 2.4 Superficie Total_____m²
- 2.5 Superficie proyecto en planta_____m²

3_ VOLÚMENES.-

- 3.1 Altura de cornisa_____m
- 3.2 Volumen proyectado_____m³
- 3.3 Número de plantas_____

4_ VUELOS EXTERIORES.-

- 4.1 Longitud_____m
- 4.2 Latitud_____m

5_ OCUPACIÓN.-

- 5.1 Coeficiente de edificabilidad_____m²t/m²s
- 5.2 Aprovechamiento de la parcela_____%

6_ USO INDUSTRIAL, GARAGE Y ESTACIONAMIENTO.-

- 6.1 Categoría_____
- 6.2 Situación_____

7_ DATOS COMPLEMENTARIOS.-

- 7.1 ¿ Han comenzado las obras _____
- 7.2 Justificación de la solución adoptada si procede_____

Artículo 3.1.5. Solicitud Licencia de obra de Reforma o Ampliación.

Las solicitudes de este tipo de licencia contendrán la documentación indicada en el artículo precedente, salvo lo referido al Proyecto Técnico, que se ajustará a:

1.- Memoria descriptiva de la construcción existente, marcando claramente el uso presente y futuro de las edificaciones.

2.- Plano de situación acotado con distancias a las esquinas próximas.

3.- Plano de plantas, secciones y alzados indicando en tinta negra la construcción existente, en rojo las nuevas y en amarillo las que se derriban. Todas ellas por cuadruplicado. La tramitación de esta licencia se hará de la misma forma que las obras de nueva planta.

Asimismo, estarán sujetas a las previsiones en los periodos de obra y a la tramitación de solicitudes de utilización y su alquiler que las nueva planta.

4.- Estado de mediciones y presupuesto con expresión del coste de ejecución material.

Artículo 3.1.6. Solicitud de licencia de obras menores.

1.- Se entenderá por obras menores a los efectos de las presentes Ordenanzas, a todas aquellas, que no supongan modificación de estructuras, muros, pilares, forjados, etc, aumento de volumen, ni cubriciones de ningún tipo.

2.- La solicitud de licencia se realizarán con arreglo al formulario impreso correspondiente, especificándose las obras que se vayan a realizar, sin que se exija planos ni memoria, sino solamente la dirección facultativa en los casos que lo determinen las disposiciones vigentes y plano de situación a escala adecuada cuanto la obra solicitada sea ubicada fuera del casco urbano.

Artículo 3.1.7. Solicitud de licencias para construcciones en Suelo no Urbanizable y Urbanizable no Programado.

1.- El expediente de concesión se iniciará mediante petición, en la que se haga constar los siguientes extremos:

a) Nombre, apellidos, o en su caso, denominación social, y domicilio de la persona física o jurídica que lo solicite.

b) Emplazamiento y extensión de la finca en que se pretenda construir, reflejados en un plano de situación expresando distancias a la edificación más próxima.

c) Superficie ocupada por la construcción y descripción de las características fundamentales de la misma.

d) Si se trata de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o social, justificación de estos extremos y de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural, y de que no se forma núcleo de población.

e) Certificación de la Agencia Local de Extensión Agraria (Consejería de Agricultura) donde se haga constar el carácter de regadío o de secano de la finca en cuestión. Dicha certificación podrá ser sustituida por una certificación catastral sobre los mismos extremos.

f) La documentación presentada deberá ir firmada por técnico competente.

2.- A la vista de la documentación presentada la Comisión Municipal Permanente emitirá informe sobre la misma dando traslado, en su caso, a la Comisión de Urbanismo de Murcia.

3.- En los casos informados favorablemente por la Comisión Municipal Permanente en los que no sea necesario el informe de la Comisión de Urbanismo de Murcia o cuando ésta sea positivo, procederá la solicitud de licencia con arreglo a lo establecido en los artículos precedentes relativos a obras de nueva planta y obras de reforma o ampliación. En todo caso deberá adjuntarse a la solicitud de licencia copia del informe favorable de la Comisión Municipal Permanente o Comisión de Urbanismo de Murcia.

Artículo 3.1.8. Línea de Calle.

1. Todo propietario de un solar tendrá derecho a que, previo expediente, se fije línea de calle, de la parcela correspondiente.

2. El expediente se iniciará mediante solicitud escrita del interesado, acompañada por un plano de situación por triplicado, y por uno del solar, con cotas de distancia a las esquinas de las calles inmediatas.

3. Por los Servicios Técnicos Municipales se expedirá plano diligenciado, en el que se indicarán las alineaciones oficiales determinadas por el instrumento de Planeamiento aplicable con el visto bueno de la Alcaldía.

4. En los casos de que sea solicitada licencia de construcción sobre un solar que, a criterio de los Servicios Técnicos, requiera un señalamiento expreso de alineación, se especificará en la Cédula Urbanística las características a que debe sujetarse el oportuno Estudio de Detalle.

Artículo 3.1.9. Tramitación y resolución de la solicitud.

Las solicitudes de licencias se tramitarán y resolverán con arreglo al procedimiento que al efecto se regula en el artículo 9_ y concordantes del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 17 de junio de 1955, o en las disposiciones de igual o superior categoría que en lo sucesivo se dicten sobre la materia.

Artículo 3.1.10. Datos del proyecto para la Licencia.

1. Los proyectos para su aprobación deben presentarse con todos los datos precisos que determinen la localización y composición de la obra y el cumplimiento de las normas que le afecten.

2. Cuando de los informes de los Servicios Técnicos Municipales o de los Organismos que hubieren informado la petición de Licencia resultaran deficiencias se distinguirán entre subsanables e insubsanables.

3. Se considerarán deficiencias insubsanables todas aquellas que para su rectificación, sea preciso introducir modificaciones esenciales en el proyecto, y en todo caso, las siguientes:

a) Señalar erróneamente la zona de emplazamiento de la obra.

b) Proyectar las obras para usos no admitidos por la zonificación correspondiente a su emplazamiento.

c) Aplicar edificabilidad superior a la señalada por la Ordenación.

d) Rebasar los límites establecidos por la Ordenación respecto a la altura, el número de plantas o la profundidad edificable.

e) No respetar las zonas de equipamiento previstas en la planificación.

f) Proyectar los patios interiores con superficie inferior a la fijada en las Ordenanzas.

Las peticiones de licencia con deficiencias insubsanables serán denegadas

4. El plazo para la subsanación de deficiencias será el fijado en el artículo 9_ del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y subsidiariamente en los plazos previstos en los artículos 54, 57 y 75.4 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

Artículo 3.1.11. Facultad del Ayuntamiento para denegar licencias.

1. La denegación de licencias por parte del Ayuntamiento deberá estar motivada en el incumplimiento por el solicitante, de lo dispuesto en la Normativa Urbanística.

Artículo 3.1.12. Caducidad de la licencia.

El promotor de toda obra vendrá obligado a comunicar, mediante el formulario que el Ayuntamiento facilite, el comienzo de las obras, dentro del plazo de 6 meses, plazo que será común para la citada comunicación y el mencionado comienzo. La alta de comunicación o comienzo en el plazo señalado producirá, automáticamente, la caducidad de la licencia concedida, debiéndose sujetar al procedimiento establecida en la Ley de Procedimiento Administrativo.

Artículo 3.1.13. Plazo de terminación de la obra.

El Ayuntamiento fijará, al otorgar la licencia, el plazo de terminación de las obras y una vez transcurrido el mismo sin que hubiese finalizado después de oír al propietario sobre las acusas que hayan originado este incumplimiento, y mediante el abono de los derechos previstos en la correspondiente Ordenanza Fiscal reguladora, acordará la prórroga de la misma por la mitad del tiempo o del plazo originariamente concedido en la repetida licencia, y por no más de un año en ningún supuesto.

Artículo 3.1.14. Acta de tirada de cuerda.

1. En el momento de comunicar la fecha de comienzo de la obra, se fijará, en común acuerdo entre el Promotor y los Servicios Técnicos Municipales el día y hora en que deberá tener efecto el replanteo, siendo imprescindible en estos casos la realización del replanteo previamente al comienzo de las obras.

2. En el acto de replanteo deberán estar presentes: la Dirección Técnica, el promotor y el constructor, juntamente con el Técnico Municipal. Debiendo facilitar el constructor los medios y personal adecuado para el desarrollo del replanteo.

3. Del desarrollo de las operaciones de replanteo se levantará el oportuno acta que será firmado de conformidad por los presentes.

Artículo 3.1.15. Cumplimiento de las condiciones de la Licencia. Obras sin licencia.

El propietario se sujetará absolutamente a las Ordenanzas y condiciones marcadas en la Licencia entre la que se considera fundamental, ajustar la obra exactamente a las líneas oficiales señaladas.

En caso de incumplimiento de esta Ordenanza, se suspenderán los trabajos, una vez comprobada la

infracción, en el momento que por el Alcalde o por sus Delegados se dé la Orden oportuna, firmando el enterado el dueño, contratista o persona que pueda representarle en la obra. El propietario quedará obligado en el plazo y condiciones señalados en el R.D.U. a solicitar la oportuna licencia o, en su caso, ajustar las obras a la licencia u orden de ejecución.

Artículo 3.1.16. Proyecto sellado en obra.

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

Artículo 3.1.17. Modificaciones en el Proyecto.

Toda variación del proyecto requerirá autorización del Ayuntamiento tramitada conforme al tipo de modificación solicitada. En el supuesto de que la variación solicitada suponga un incremento en el coste de ejecución material, se girará la correspondiente tasa sobre el incremento producido. En aquellos casos en los que la modificación solicitada no suponga incremento en el coste de ejecución material de la obra, no existirá derecho a la devolución de las tasas ya giradas.

Artículo 3.1.18. Sustitución de la Dirección Técnica.

Cuando el Director o cualquiera de los miembros de la Dirección Técnica de la obra cesara en el cargo, lo pondrán en conocimiento del Sr. Alcalde, quedando aquella suspendida hasta que el propietario designe al nuevo facultativo y éste, por su parte, comunique su aceptación a la Alcaldía.

Artículo 3.1.19. Sustitución del constructor y del promotor.

La sustitución del constructor deberá ser comunicada por el promotor de la obra mediante escrito en el que se haga constar el nombre del nuevo constructor, su aceptación y la fecha en la que se hace cargo de la obra, y el presupuesto de ejecución material de la obra pendiente de ejecutar que se hará constar mediante certificación del Técnico Director. Todo promotor tendrá derecho a transmitir la titularidad de la licencia, estando obligado a comunicarlo por escrito al Ayuntamiento, que contendrá la aceptación del nuevo promotor y la fecha de la transmisión, así como el coste de la obra ya ejecutada acreditado por certificación del Técnico Director.

Artículo 3.1.20. Terminación de la obra.

Cuando las obras hayan sido concluidas, el Director Técnico estará obligado a ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento mediante la emisión del oportuno certificado. A todos los efectos se entenderá que el técnico director será responsable de la ejecución de obras en exceso con respecto a la licencia concedida, siempre y cuando estas obras hayan sido realizadas con anterioridad a la comunicación del técnico de la terminación de obra.

Artículo 3.1.21. Licencia de Ocupación.

La primera ocupación de cualquier vivienda o local requerirá de la obtención de previa licencia municipal, sin perjuicio de la exigencia de licencia para el ejercicio de cualquier actividad industrial, comercial o de servicios. (...)

Artículo 3.1.22. Licencia para derribos, apeos, etc.

Para los derribos, apeos y obras análogas se solicitará licencia del Ayuntamiento o del Sr. Alcalde, acompañando los documentos que hicieren falta para dar la idea de lo que se proyecte ejecutar y su presupuesto de ejecución material, autorizado por un director competente. Los directores facultativos en los casos que consideren de urgencia bajo su exclusiva responsabilidad técnica, podrán disponer la ejecución de apeos y las obras indispensables que consideren necesarias, debiendo ponerlo seguidamente en conocimiento de la Alcaldía.

Los documentos para la solicitud, se ajustarán a:

1) En las instancias, se especificarán claramente las obras, trabajos e instalaciones que vayan a efectuarse, explicando su clase, alcance y objeto, e irán acompañadas de plano facultativo o croquis acotado, por duplicado y el nombramiento del Facultativo Director en aquellos casos en que sea obligada su intervención. En los casos en que reglamentariamente se precise, se aportará proyecto visado, por duplicado y suscrito por Técnico competente.

2) Si se tratara de licencias para demolición de algún edificio destinado a viviendas, por declaración de ruina, deberá acompañarse, además, la correspondiente certificación de acuerdo municipal executorio de declaración de ruina y consiguiente demolición, adoptando conforme a la vigente Ley sobre Régimen el Suelo y Ordenación Urbana.

3) Las solicitudes a que se refiere el presente apartado serán examinadas por los funcionarios del Servicio Técnico competente en presencia del interesado, quien dirá, en su caso, cuantas aclaraciones se le pidan suscribiéndolas en el propio expediente.

4) Si para el examen a que se refiere el párrafo anterior, o como consecuencia del mismo, no fuera preciso ningún otro trámite, comprobación o informe se efectuará inmediatamente la liquidación de derechos y, si procede, se otorgará sin más la licencia.

5) La eficacia de dicha licencia, quedará en suspenso en todo caso, hasta que se satisfagan íntegramente los derechos devengados por la misma.

Artículo 3.1.23. Licencias para operaciones parciales que afecten al aspecto exterior de los edificios.

Para aquellas operaciones parciales que afecten a la fachada ó aspecto exterior de un edificio (incluso elementos significativos de la cubierta), será precisa la obtención de Licencia Municipal. A la solicitud, se acompañarán documentación que describa correctamente

los trabajos a realizar y su repercusión en el aspecto del inmueble. Si existiese más de un propietario, será necesario un acuerdo por escrito de todos ellos o de la comunidad de propietarios si procede, en el que se concrete la autorización y la forma y materiales en que se deben ejecutar, debiendo figurar el compromiso expreso de que cuando los demás propietarios pretendan realizarlo, lo harán de la misma manera, forma y materiales.

Capítulo II. Condiciones generales de la edificación.

Sección Primera: Edificabilidad, tipos de ordenación y condiciones de edificación

Artículo 3.2.1. Tipos de edificación.

a) Edificación en línea.

Es aquella que ocupa todo el frente de la alineación oficial de calle del solar, adosándose de esta forma a las colindantes. Su fachada se dispondrá en coincidencia con dichas alineaciones.

b) Edificación aislada.

Es la situada en solar o parcela independiente y con solución de continuidad con otras edificaciones en solares colindantes.

Artículo 3.2.2. Alineaciones.

Las alineaciones contenidas en los planos de ordenación, tanto recogidas en este Plan General como en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, reflejan los límites entre terrenos de uso público y los de uso privado, o que lleguen a serlo por la ordenación y, en su caso el límite entre las superficies edificables y las que no lo son. A todo los efectos cabe distinguir.

a) Alineación oficial exterior o de calle. Señala el límite de los espacios públicos para calles y plazas y espacios libres de uso público y las parcelas o solares públicos o privados, incluidos los terrenos dedicados a equipamiento comunitarios.

b) Alineación Oficial interior. Señala para las manzanas en que se autorice la edificación a línea, el fondo máximo que puede alcanzar la edificación, medida desde la alineación exterior oficial o de calle.

c) Alineación oficial de fachada. Señala el límite a partir del cual se levantan las construcciones y que podrá coincidir o no con la alineación definida como de calle.

Artículo 3.2.3. Aceras.

Dentro de los espacios públicos comprendidos entre alineaciones de calles, son las superficies dedicadas específicamente al tráfico peatonal a lo largo de las fachadas. Sus anchos se articulan según la amplitud de las vías públicas, según el cuadro adjunto.

Ancho de la calle.	Ancho mínimo de acera
Hasta 6,5 metros	Calzada continua peatonal
De 6,50 m. hasta 8 m.	0,90 m.
De 8 m. hasta 10 m	1,30 m
De 10 m. hasta 12 m	2,10 m.
De más de 12 m	CONSULTA C. DE GOBIERNO

La rasante el bordillo se elevará con respecto al pavimento de calzada 14 cm. como mínimo, salvo en los casos de «vados» y «pasos para minusválidos» que se regularán en la correspondiente ordenanza. No obstante será preciso que por los Servicios Técnicos Municipales se materialice la rasante a pie de obra.

En toda solicitud de licencia de edificación que puedan afectar a obras de urbanización, se contendrán plazos y memoria detallada de las obras urbanizadoras que vayan a ser realizadas. La construcción de las aceras estará regulada por las siguientes condiciones:

1. Las aceras que se coloquen por primera vez frente a los edificios deberán tener el ancho que en cada caso se les indique.

2. Las aceras que se reponen podrán ser de losas de piedra o de baldosín hidráulico de cemento.

3. Las aceras de los edificios de nueva construcción serán construidas por cuenta de los propietarios y su colocación se sujetará a las siguientes condiciones:

a) El bordillo será de piedra caliza u hormigón prefabricado.

b) El pavimento será de baldosín hidráulico ranurado o losas de piedra.

c) Para la colocación del pavimento se construirá previamente una capa de hormigón de 0,10 m. de espesor.

d) La acera llevará una pendiente del 2,50 % hacia la calzada.

4. Cuando en una reforma se coloquen aceras de piedra se tendrá en cuenta que las losas y bordillos sean de piedra caliza dura, con espesor en las primeras de 0,80 m. cortadas en forma rectangular y sentadas sobre una capa con mortero ordinario, rejuntadas con mortero de cemento portland. El labrado será con piso fino o burjada gruesa. Se podrá autorizar la construcción de aceras con losas de piedra resistente en todos aquellos edificios que formen grupos o zonas industriales, a petición de los interesados en cada caso particular.

Artículo 3.2.4. Rasante Oficial.

1. Será la señalada por los documentos de ordenación de planeamiento y de los proyectos de urbanización. En el caso de no hallarse expresamente señalada en los documentos del Plan General o los que lo desarrollasen será la existente, salvo en la zona de unidades de actuación, en que será preciso, en todo caso, la formulación de la figura adecuada para fijarla.

2. A partir de dicha rasante y en la forma que a cada caso corresponda se miden las alturas de edificación.

3. La altura máxima es limitativa tanto en la fachada como en las alineaciones de patio de manzana existentes.

Artículo 3.2.5 Alturas de la edificación.

La altura de la edificación cuantificada en metros no sobrepasará la indicada en cada zona y se medirá de la siguiente forma:

1. Edificación en línea: Se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada desde el nivel de la acera hasta el plano inferior del forjado del último piso situado en primera crujía.

2. En las calles en declive. La altura se medirá en el punto medio de la fachada; si la longitud es mayor de 20 m. Se obligará a medir alturas cada fracción de 20 m. como máximo, tomando la altura en los puntos medios de las fracciones.

3. En edificación abierta. La altura se medirá en la forma indicada desde cada una de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

La altura máxima, según el número de plantas, se establece como sigue:

Plantas	Grado 1	Grado 2
1	5,85 m	4 m.
2	8,85 m	7 m
3	11,85 m	10,50 m
4	14,85 m	13,50 m
5	17,85 m	16,50 m
6	20,85 m	19,50 m

Artículo 3.2.6. Número de plantas.

Igualmente la altura se define en número de plantas y se medirá de forma análoga a la anterior para cada solar. En el número de plantas se incluirá todas las del edificio excepto:

- Nayas y altillos que se sitúen en locales comerciales, industriales o de oficinas, en ningún caso destinadas a viviendas, y que no se acusen en fachada, para lo cual deberán guardar un retranqueo mínimo de 3 metros a todas las fachadas existentes, con excepción de aquellas partes situadas sobre accesos a sótanos. La fachada se compondrá en todo caso de forma que la planta baja y naya o altillo sean una misma unidad. No contarán con vuelos de ningún tipo.

- Los sótanos o semisótanos que sobresalgan menos de un metro de rasante oficial, medida esta altura en el punto más elevado del forjado de techo con respecto a ella.

Artículo 3.2.7. Alturas libres.

Se define como altura libre de una planta la distancia en vertical desde el nivel de suelo al techo; esta altura libre no podrá ser inferior a la marcada en el Art. 3.2.9 de la presente Ordenanza, según los casos.

Artículo 3.2.8. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

En general y cualquiera que sea el tipo de edificación, sobre la altura máxima se permitirán las siguientes construcciones:

1.- Forjado de techo, horizontal o inclinado de la última planta. Formación de cubierta propiamente dicha, cuya pendiente no sea superior al 50% (26,5°).

2.- Chimeneas, antenas y análogos.

3.- Cajas de escalera, salas de máquina de ascensor, depósitos de agua y elementos análogos, así como trasteros vinculados a las viviendas de la edificación, siempre que no sobresalgan del volumen definido en el párrafo siguiente, y guarden un retranqueo mínimo de 3 m. a fachada.

Todas estas construcciones se han de englobar en el volumen que delimitan los planos virtuales trazados desde la coronación del edificio en cualquiera de sus fachadas. Las pendientes de dichos planos virtuales no superarán el 50% (26,5°) cuando recaigan a vías públicas o espacios libres, y del 100% (45°) en otros casos.

Podrán sobresalir del volumen definido los elementos de comunicación, chimeneas y antepechos que no se opongan a las ordenanzas específicas de la zona en que se ubica el edificio.

Artículo 3.2.9. Altura libre mínima y máxima.

	Mín.	Máx.
*Sótano:	2,25	—
*Planta baja:		
Comercial e industrias	4,85 con naya 3,00 sin naya	5,85 4,00
-Viviendas	2,50	3,00
*Nayas y entreplantas:		
-Comercio, industria u oficinas	2,30	2,75
*Planta de Pisos:		
-Comercial e industrial	3,00	4,00
-Vivienda	2,50	3,00

Artículo 3.2.10. Vuelos.

Son las partes de la construcción que se permite que sobresalgan de las alineaciones oficiales de calle o de fachada, en su caso, a partir de una altura mínima exigida sobre la rasante correspondiente.

1. Zonas 1 y 3.

Se permiten exclusivamente los balcones tradicionales, y los miradores acristalados, y solamente en fachadas a calle o espacio libre. Los miradores tendrán una longitud máxima de 2 m., medida sobre la línea media virtual de su vuelo trazado ortogonalmente al mismo. Están expresamente prohibidos los vuelos con parte abierta y parte cerrada.

2. Resto de las zonas.

Se permiten vuelos abiertos y cerrados, con las limitaciones generales para todo tipo de vuelo.

3. Los vuelos abiertos o cerrados en cualquier zona del Suelo Urbano, cumplirán las siguientes condiciones:

- Altura mínima libre desde la acera, 3,60 m.
- Los vuelos cerrados o miradores no podrán ocupar más del 60% de la longitud de fachada.
- Los vuelos abiertos de saliente inferior a 0,60 m. no están limitados, salvo por el retranqueo a lindes.
- Todos los vuelos arriba mencionados, se retranquearán al menos 0,60 m. de las medianeras.
- El saliente máximo del vuelo será el que fija la tabla siguiente:

Ancho de la calle	Vuelo máximo
MENOR QUE 5,60 m	0,30 m
[5,60 - 5,90) m.	0,45 m
[5,90 - 6,20) m	0,60 m
[6,30 - 6,50) m	0,75 m
MAYOR QUE 6,50 m.	0,90 m

- El vuelo de alero, podrá superar en 0,30 m. el vuelo máximo permitido para balcones, miradores y cuerpos cerrados en vuelo.

- A excepción de los aleros, no se admiten vuelos en patios de manzanas, cerrados ó abiertos, que reduzcan las dimensiones mínimas establecidas para dichos patios.

- En planta baja se autorizan marquesinas y demás volados de instalaciones comerciales, con salientes máximos de la décima parte de la calle, de no existir ninguna otra limitación por previsiones de tráfico u Ordenanza Municipal. La altura mínima de arranque, será de 2,40 metros.

Artículo 3.2.11. Áticos.

Se permiten áticos, bajo el faldón de cubierta formando un ángulo de 45° con la horizontal y en las zonas de ordenanza donde se autorice expresamente.

Artículo 3.2.12. Chaflanes.

En todas las manzanas con edificación en línea se establece la obligatoriedad de dejar chaflanes. Estos chaflanes, medidos sobre una perpendicular a la bisectriz del ángulo que formen las dos alineaciones de calle, serán siempre de 3 mts., con la única excepción de la zona 3_, en la que el chaflán será de 1 metro.

Artículo 3.2.13. Superficie construida de edificación.

Es la suma de la superficie de todas y cada una de las plantas del edificio, medidas por las líneas perimetrales exteriores de las fachadas, tanto a calles como a interiores, y los ejes de las medianeras en su caso. Los balcones o terrazas abiertas lateral y frontalmente no computarán. Los miradores cierran el espacio por lo que se computarán al 100% (cien por cien).

Artículo 3.2.14. Volumen.

El volumen de una edificación es el resultado de multiplicar la superficie construida de todas y cada una de las plantas del edificio por su correspondiente altura libre incrementada en la cantidad que corresponda como grueso de forjado más pavimento.

Artículo 3.2.15. Sótanos.

Se entiende por sótano toda la planta construida que tenga 2/3 o más de su volumen por debajo de la rasante oficial del terreno, o en caso de no existir ésta, por debajo de la rasante natural del terreno.

1. Sótanos.- Los sótanos no habitables situados en primera crujía de fachada, deberán tener lumbreras de la mayor dimensión posible.

2. Altura mínima.- La altura mínima en sótano será de 2,25 metros libres medidos desde la cara inferior de la jácena a la cara superior del forjado o solera de suelo de sótano.

3. Accesos.- Mediante escaleras o rampas, pudiéndose completar estos accesos con ascensores.

4. Usos.- Los que prescriba la zonificación en que se halle ubicado el edificio a que pertenece el sótano permita, y habida cuenta de las condiciones necesarias expresadas para cada uso en el Plan General, concretamente en sus normas de uso. No está permitido el uso de viviendas.

Artículo 3.2.16. Semisótanos.

Se entiende por semisótano, toda planta construida que tenga entre 1/3 y 2/3 de su volumen por debajo de la rasante oficial del terreno, o, en su caso de no existir ésta, por debajo de la rasante natural del terreno. Los semisótanos que sobresalieran más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación, computarán como plantas completas a efectos del número máximo de las permitidas en la normativa específica del suelo urbano.

1. Altura mínima.- La altura mínima en semisótano será de 2,25 metros libres, medidos desde la cara inferior de la jácena a la cara superior del forjado de suelo de semisótano.

2. Accesos.- Mediante escaleras o rampas, pudiéndose completar estos con ascensores.

3. Usos.- Los que prescriba la zonificación en que se halle ubicado el edificio a que pertenece el semisótano para plantas bajas y sótanos; en ningún se podrán destinar a viviendas.

Artículo 3.2.17. Dimensiones de patio.

Los patios que proporcionan luz y ventilación a dependencias interiores, además de estar bien ventilados, tendrán piso impermeabilizado y desagüe adecuado, con recogida de aguas pluviales, sumideros y sifón.

Se prohíben expresamente los patinillos de ventilación. No obstante, se podrán proyectar patios de dimensiones inferiores a las mínimas cumpliéndose las siguientes condiciones;

- No darán servicio a más de 2 plantas.

- Serán accesibles para su limpieza mediante puerta practicable.

- Dimensiones mínimas 1,50x1,50 m².
- Sólo podrán dar servicio a baños, aseos y pasillos que tengan garantizada su ventilación por otros medios.

- Respetarán en cualquier caso las determinaciones del Código Civil en materia de servidumbre de luces y vistas.

Se permiten patios abiertos a fachada con arreglo a lo dispuesto en el artículo 3.2.31 de la presente Normativa.

Artículo 3.2.18.

Los patios a los que recaigan habitaciones vivideras de viviendas cumplirán las condiciones generales que para ellas se exigen pudiéndolo hacer mancomunadamente entre patios que pertenezcan a edificios colindantes con las garantías que se exijan (Escrituras y registrales). A los efectos de determinar la dimensión de los patios se tomará por altura de la edificación la distancia vertical entre el nivel del pavimento de la vivienda más baja y el nivel de la superficie inferior del forjado de cubierta más elevado que recaiga al patio.

Artículo 3.2.19. Las dimensiones de los patios interiores se regirán por las siguientes normas:

Deberá poder inscribirse en ellos un círculo cuyo diámetro sea igual o superior a $\frac{1}{4}$ de la altura de la edificación medida de la forma que se especifica en el artículo anterior, sin contabilizar la altura que pueda suponer sobre el último forjado el casetón de la caja de escalera, ascensor o similar. En todo caso el diámetro mínimo será de 3 metros.

Artículo 3.2.20.

En los patios interiores con rasantes de los mismos escalonadas, el desnivel máximo entre dos rasantes será de 1,5 metros.

Artículo 3.2.21. Muros de separación en los patios contiguos.

La altura de los muros de separación en los patios contiguos será de 3 metros.

Artículo 3.2.22. Escaleras y ascensores.

1. En toda edificación de nueva planta que contenga dos o más locales independientes, ya se destinen éstos a viviendas o a otros usos, las escaleras que formen parte de los elementos comunes de la edificación han de cumplir las siguientes condiciones:

- Altura máxima de tabica: 0,19 m.
- Altura mínima de huella: (sin contar vuelo) 0,27 m.
- Longitud mínima peldaño: 1,00 m.
- Ancho mín. escalera: (entre paramentos y sin obstrucción por barras verticales o similares): 2,20 m.
- Núm. de peldaños en un solo tramo (máximo): 16 unidades.
- Mesetas. Dimensión mínima:

- * Con puertas de acceso a locales o dependencias: 1,20x2,20 m².

- * Sin puerta de acceso: 1x1 m².

- Distancia mínima a las aristas de peldaños: 0,25 m.

2. Escaleras curvas.

- Longitud mínima de peldaños. 1,20 m.

- Los peldaños tendrán como mínimo una línea de huella (sin contar vuelo) de 25 cm. medidos a 40 cm. de la línea interior de pasamanos.

3. En escaleras interiores de viviendas o las que les sean asimilables, se cumplirá:

- Ancho libre mínimo 0,90 m.

- Dimensión mínima en huellas de bordes no paralelos: 10 cms.

- Tabica máxima 0,19 m.

- Huella mínima en línea de paso: 0,27 m.

Artículo 3.2.23. Barandillas y pasamanos.

- Altura mínima del pasamanos (medido en la vertical de la arista exterior de la huella) 0,95 m.

- Separación entre barrotes de barandilla: menor de 12 cm.

Artículo 3.2.24. Estructura y materiales de escalera.

La estructura de las escaleras será de materiales incombustibles, no empleándose la madera más que en pasamanos y revestimientos de gradas. Únicamente se permiten el empleo de este material en escaleras interiores cuanto tengan un fin decorativo y formen parte de la composición de algún local, debiendo cumplir en todo caso las normas de prevención de incendios vigentes.

Artículo 3.2.25.

En todos los edificios que incluyan más de 20 viviendas no se podrá dar acceso a las mismas con solamente un zaguán o caja de escalera. Debiendo instalarse un zaguán o una escalera independiente por cada 20 viviendas o fracción.

Artículo 3.2.26. Ascensores.

Deberán instalarse obligatoriamente ascensores en los edificios de nueva construcción o ampliados que cuenten con más de cuatro plantas. En aquellos edificios donde sea obligatoria la instalación de ascensores se ajustará, en todo caso, a las normas generales vigentes sobre la materia.

Artículo 3.2.27.

La instalación, condiciones técnicas y mantenimiento de los ascensores se ajustará, en todo caso, a las normas generales vigentes sobre la materia.

Artículo 3.2.28. Pisos intermedios, altillos.

Solo se tolerará la construcción de entresuelos interiores o altillos en las tiendas cuya altura sea de 5 m. como mínimo. Dichos altillos tendrán como mínimo 2,50 metros de altura y no podrán conducirse por la primera crujía para terminar en la fachada.

Sección Segunda: Características estéticas de la edificación y su entorno.

Artículo 3.2.29. Testeros y muros de medianera. Conservación y decoración.

Serán de cuenta del dueño de la casa elevada decorar y conservar los muros que aparezcan al descubierto sobre la casa o casas contiguas en el momento de la construcción.

Artículo 3.2.30. Zonas libres delante de las construcciones.

En aquellas zonas donde, voluntaria u obligatoriamente, se establezca el retranqueo de las edificaciones con respecto a la alineación de la calle, el espacio resultante se destinará a jardines, no situados, en ningún caso, por debajo de la rasante de la calle sin que en ellos se puedan construir cuerpos salientes, permitiéndose los vuelos de balcones y miradores que corresponda a la categoría de la calle donde se encuentre el edificio.

Artículo 3.2.31. Patios abiertos a fachada.

Se permiten patios abiertos a fachada y a patios de manzana previa aprobación del oportuno Estudio de Detalle siempre que en su planta cumpla las siguientes condiciones:

- a) Que el lado abierto tenga dimensión mínima de 5 metros.
- b) Que pueda inscribirse un círculo mínimo de 5 metros de diámetro.
- c) Que el fondo no sea superior a vez y media la dimensión del lado abierto.
- d) Que las luces rectas de todo hueco cumplan las dimensiones mínimas.
- e) Que se destinen a uso público, no pudiendo construirse nada debajo del nivel de rasante del patio, ni servir de acceso de vehículos a sótano.
- f) Que no se dispongan elementos separadores con respecto a la vía pública, salvo en caso de ser necesarios por razones de seguridad, y previa autorización municipal.

Artículo 3.2.32. Pavimento y paredes.

El pavimento constituirá un conjunto homogéneo y liso, será de material resistente, no resbaladizo y susceptible de ser lavado. En las inmediaciones de hornos, hogares y en general toda clase de fuego, el pavimento alrededor de éstos, será de material incombustible en un radio de 3 metros.

Artículo 3.2.33. Obligación de terminar las fachadas y ocupación de edificios.

Todo propietario que construya un edificio está obligado por el buen aspecto de la población, a terminar totalmente sus fachadas. No se concederán autorizaciones para la ocupación de las viviendas y locales de negocios, ni de ninguna edificación, mientras no

haya sido totalmente terminado en su aspecto exterior el inmueble.

Artículo 3.2.34. Materiales de fachada.

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

Artículo 3.2.35. Limpieza de fachadas.

Las fachadas de los edificios públicos o particulares que recaigan a la vía pública, se tendrán en buen estado de conservación y limpieza, debiendo ejecutar el propietario las obras que, a este efecto, ordene la Alcaldía, previos los informes que se estimen necesarios.

Artículo 3.2.36.

Sin perjuicio de otras limitaciones o prohibiciones reglamentadas, quedan absolutamente prohibidos en el Suelo Urbano residencial el tendido aéreo de las redes generales de suministro de energía eléctrica y servicios telefónicos. En suelo industrial, la prohibición se limita a los cruces de vías públicas y a los espacios libres.

En el plazo de diez años desde la aprobación definitiva del presente Plan General de Ordenación Urbana las empresas suministradoras vendrán obligadas a la sustitución de los tendidos existentes, a efectos de ajustarse a la presente ordenanza.

Artículo 3.2.37.

Se prohíben los conductos de chimeneas recayentes a vías públicas o espacios libres. En todo caso dichos conductos deben estar convenientemente empotrados y protegidos al efecto de mantener, en todo momento, el ornato público, así como la limpieza y salubridad. Todo ello sin perjuicio de la aplicación de las normas concurrentes sobre la materia. Si en cumplimiento de una orden de ejecución fuese imprescindible llevar una chimenea vista por una medianera, se deberá separar la misma 10 cms. del paramento. Estará perfectamente aplomada y presentará perfecto acabado y aspecto, aislándose si procediera.

Artículo 3.2.38.

Toda parcela de terreno en suelo urbano que dé frente a vía pública, tenga o no la calificación de solar, y que deba permanecer sin edificar por espacio superior a 4 años, o que por su específica situación afecte al ornato del entorno, deberá estar cerrada mediante valla que reúna las siguientes condiciones:

1.º Base de zócalo de obra realizada con materiales nobles tales como: piedra, ladrillo visto, etc..., y en general cualquier material específico de fachada, de una altura mínima de 0,60 metros.

2.º Verja realizada con malla metálica de 5 mm. de diámetro recercada formando módulos y sujeta por soportes metálicos o de obra, o reja a base de barrotes verticales lisos o decorativos.

3.º La altura total de la valla así compuesta estará en todo caso, entre 2 y 3 metros medidos desde la rasante de la acera, si existiera, o desde la rasante del terreno, en otro caso.

Artículo 3.2.39.

En los casos que por aplicación de las normas de planeamiento, los edificios queden retranqueados con respecto a la línea de calle, el espacio resultante deberá ser urbanizado o ajardinado totalmente. El tratamiento proyectado para esos espacios deberá incluirse en la documentación presentada para la obtención de licencia. A los efectos de terminación de la obra no se considerará que está concluida hasta la finalización de la urbanización o ajardinamiento proyectado.

Artículo 3.2.40.

En el supuesto de que los propietarios de los edificios a los que hace referencia el artículo anterior impidan mediante vallas u otros elementos análogos el acceso público al espacio retranqueado, la conservación, limpieza y mantenimiento del mismo correrá a cargo de los propietarios. Si por el contrario dichos espacios fueran públicamente accesibles, entendiéndose que esto no sucede cuando sean colocadas vallas o cualquier signo aparente de cerramiento, la conservación y mantenimiento antes citada será por cuenta del Ayuntamiento.

Artículo 3.2.41. Anuncios en los edificios.

No se permitirá fijar ningún cartel ni anuncio de cualquier clase que sea, sino en los sitios destinados a este objeto, ateniéndose a las reglas y condiciones que la Autoridad permita. Se prohíbe la instalación de anuncios definitivos de tela y de aquellos que al cubrir varios huecos de fachada sin solución de continuidad perjudique la estética del edificio.

Deberá respetarse también la prohibición de poner los que consigne cualquier propietario en las fachadas de su casa. Tampoco podrán cubrirse con carteles las placas para la rotulación de calles, numeración de casas, dirección de vehículos y las disposiciones fijas o transitorias puestas por la autoridad.

Artículo 3.2.42. Publicidad visible desde vías públicas.

Quedará restringida a los espacios que la corporación destine expresamente para tal fin.

No se considerará como publicidad los anuncios informativos de una actividad, negocio o industria enclavados en el lugar en que estos se desarrollan.

Sección Tercera: Condiciones higiénico-sanitarias.

Artículo 3.2.43 Iluminación.

Las escaleras tendrán iluminación y ventilación directa al exterior, (fachada o patio de dimensiones iguales al menos que las exigidas para la iluminación de habitaciones vivideras de la vivienda) en todas y cada una de las plantas (exceptuándose de esta obligación en planta baja y en semisótano) con un hueco

de al menos un metro cuadrado. Se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital, en aquellos casos en que la escalera no de servicio a más de TRES plantas (incluidas la baja, así como sótanos y semisótanos). El lucernario habrá de tener una superficie de al menos dos tercios de la caja de escalera, y ésta dispondrá de un hueco central que habrá de quedar libre en toda su altura y en el que pueda inscribirse un círculo de 1,00 metros de diámetro.

Artículo 3.2.44. Derribos y transporte de escombros.

Los derribos y transporte de escombros se harán previa la adopción de la precaución necesaria para evitar el ruido, levantamiento de polvo y proyecciones de material. La Alcaldía fijará las horas para la ejecución de estas demoliciones y el transporte de escombros. Los escombros se llevarán a los lugares que al efecto designe la Autoridad Municipal, bien acondicionado para que no se viertan en la vía pública durante su recorrido.

Artículo 3.2.45. Andamiajes y medios auxiliares.

La construcción de los andamios y medios auxiliares de todo tipo se hará bajo la dirección de los facultativos que se encuentren al frente de las obras. Se solicitará y obtendrá del Sr. Alcalde la debida autorización para instalarlos adoptándose para la seguridad de los obreros y transeúntes las debidas precauciones, ajustándose totalmente a la legislación vigente sobre la materia.

Artículo 3.2.46. Vallado de obras y derribos.

No se practicará ninguna obra de nueva planta o de reforma de fachada sin haber construido antes una valla o cerca de precaución de 2 metros de altura, de madera, ladrillo y otro material y a una distancia máxima de 2 metros sin rebasar la línea del bordillo de la acera.

Si por circunstancias especiales el establecimiento de la valla impidiera gravemente el tránsito de peatones, por los Servicios Técnicos municipales se fijarán las características de la valla pudiendo ordenar su desaparición total en el momento en el que se terminen los trabajos indispensables en la planta baja, continuando las obras en las plantas superiores, previa colocación de un andamio volado con piso cuajado de tablonos u otro material resistente, que impida la caída de herramientas, medios auxiliares o cualquier otro elemento.

La concesión de vallas se entiende siempre con carácter provisional en cuanto dura la obra. La ocupación en planta de los quioscos no podrá exceder del 2% del espacio libre en que se ubiquen, y en aceras deberán dejar libre un paso no inferior a 0,60 m.

Artículo 3.2.47. Otras precauciones a que se han de sujetar las obras de construcción, reparación y mejora.

Si durante la ejecución de ciertas obras, ofreciera peligro o dificultad el tránsito de carruajes por la calle podrá suspender éste en una o en dos direcciones

siempre que se considera indispensable por los Servicios Técnicos municipales. Cuando se practiquen revoques, retejos u otras operaciones análogas, se atará al frente de fachada con una cuerda junto a la cual, si la clase de operación lo exige se mantendrá un obrero que avise del peligro.

En todas las obras deberán colocar los dueños o contratistas, por la noche, luces rojas en los puntos que mejor se vean y puedan avisar a los transeúntes del peligro. Los materiales se acopiarán y prepararán a ser posibles dentro de las obras, y si no en el punto de la vía pública que menos moleste a los transeúntes, con ausencia de la Autoridad y previo pago de los derechos consignados en las Ordenanzas fiscales. Cuando se conceda autorización para la ejecución de cualquier obra que altere la acera o pavimento de la calle, será a condición de que el propietario, una vez terminadas, las deje en el ser y estado que se encontraban antes de tocarlos, teniendo la precaución de que durante el tiempo que duren los trabajos los hoyos, las zanjas, etc, se cubran con tablas, quedando igualmente señalizados en la forma prevista anteriormente.

Artículo 3.2.48. Apuntalamiento y apeos.

Ningún vecino se opondrá, bajo ningún pretexto, a que se coloquen en viviendas y locales los elementos integrantes del apeo que fuese necesarios cuando lo ordenase o autorizase la Autoridad Municipal y serán responsables de los daños que se ocasionen por la demora de su cumplimiento. Antes de procederse a ningún derribo se practicarán los apeos y codales necesarios a fin de que no sufran las casas contiguas. Este gasto correrá a cuenta del propietario de la casa por derribar que será responsable de los daños producidos.

Artículo 3.2.49. Vallado de solares.

Todo propietario de solar o superficie de suelo urbano o urbanizable programado, recayente a vía pública o a algunos de sus tramos comenzados a urbanizar, estará obligado a cercar con valla la línea de fachada de dicho solar. Tales vallas serán de madera, ladrillo u otro material que presente buen aspecto y tendrá una altura mínima de 2 metros. Todo ello, sin perjuicio de la situación jurídica y regulación que al solar o superficie le corresponda con arreglo a la Ley y Ordenanzas.

Artículo 3.2.50. Servicios de aseo.

Todo local de trabajo dispondrá de un número de retretes y urinarios proporcionados al de obreros, con agua abundante para el servicio de los mismos y descargas automáticas a ser posible. El número de retretes se calculará a base de un mínimo de uno por cada treinta obreros de personal masculino y uno por cada veinte obreros del femenino, debiendo estar los correspondientes a uno y otro sexo convenientemente separados. Cada cabina tendrá una medida mínima de superficie de 1 m. por 1,2 con una altura de 2,50 m. Los locales destinados a aseos del personal, lavabos

y duchas, ofrecerán buenas condiciones de amplitud e higiene debiendo estar separados los correspondientes a uno y otro sexo.

A este respecto se establece la obligación mínima de que el número de grifos como el de duchas será uno por cada diez obreros, constituidos en la forma que reglamentariamente se establece.

Artículo 3.2.51. Ventilación de aseos.

Los aseos podrán ventilarse mediante un «shunt» o conducto con tiro natural. Cuya salida sobresaldrá el tejado o de cualquier edificación colindante en un radio de 5 metros.

Artículo 3.2.52. Separación entre viviendas.

La separación entre viviendas o locales se efectuará mediante paredes de ladrillo u otro material incombustible, que tendrá un espesor mínimo de 12 centímetros.

Artículo 3.2.53. Tabiques de distribución y aislamiento.

Los tabiques de distribución de las viviendas serán de ladrillo u otro material incombustible, prohibiéndose el empleo de madera, salvo en las puertas y cercos. Los tabiques de las piezas destinadas a dormitorios cerrarán toda la altura del piso. En vivienda se asegurará el aislamiento de la humedad en los muros de cierre, así como al aislamiento térmico para protegerla de los rigores de las temperaturas extremas y el aislamiento acústico en función de lo que dispone la ordenanza correspondiente, y en su defecto la Normativa Básica aplicable.

Artículo 3.2.54. Prevención de incendios.

Toda construcción de nueva planta habrá de cumplir con lo dispuesto en la norma básica NBE-CPI/91 del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, R.D. 279/1991, de 1 de marzo; o normativa que la sustituya.

Artículo 3.2.55. Acometida a la alcantarilla.

En todos los edificios construidos en zonas urbanizadas o en aquéllas en el que el Ayuntamiento tenga establecida la red de alcantarillado, verterán las aguas en dicha red. Si la alcantarilla fuera visitable la acometida se hará a una altura de 0,30 m. sobre su solera. El propietario deberá acometer a la alcantarilla por medio de un conducto subterráneo registrable, el cual se dispondrá o bien normal a la dirección de la alcantarilla pública o, si se construye oblicuo, lo será hacia la vertiente de ésta, con el fin de evitar que las aguas que discurran por ella puedan anegar y obstruir el conducto particular. Todos los desagües de una casa deberán ser conducidos a un pozo en el interior del edificio que comunicará con el conducto registrable mencionado anteriormente, cuyo piso será completamente impermeable. Para construir cualquier acometida a la alcantarilla pública deberá obtenerse el correspondiente permiso de la Autoridad Municipal, con intervención del personal de la

Oficina Técnica. El propietario será responsable de los desperfectos que en la alcantarilla pública se ocasionen con motivo de la cometida.

Queda en absoluto prohibido que las aguas residuales viertan por ningún motivo ni pretexto en acequias de riego.

Artículo 3.2.56. Acometida a una alcantarilla particular.

Podrán los edificios acometer su red de desagüe a una alcantarilla particular siempre que los permita la sección de la misma y previo el abono de la parte proporcional correspondiente. Mientras subsista la propiedad particular de la alcantarilla, se considerarán copropietarios a los dueños de los inmuebles que acometan a la misma y hayan satisfecho el importe de los gastos que les haya correspondido.

Los gastos de conservación correrán de su cuenta, sin perjuicio del pago del canon de alcantarillado.

Artículo 3.2.57. Servidumbre de paso de alcantarillado.

En aquellas fincas que por su situación se hallen rodeadas de otras que se interpongan para la evacuación de aguas residuales a un colector o cauce próximo destinado a recibir estas aguas, podrán sus propietarios instalar las tuberías de evacuación a través de los terrenos inmediatos por aquellos lugares que menos perjuicio ocasionen, siendo de cuenta del propietario de la finca superior los gastos de instalación y conservación, así como la indemnización de los daños que ocasionen por roturas y defectos de la tubería.

Esta obligación de permitir el paso de la tubería de evacuación de aguas residuales por propiedades ajenas, quedará sin efecto cuando por ampliaciones de la finca puedan verse directamente a colectores municipales o particulares construidos con posterioridad y en contacto con las fincas que necesiten la evacuación de sus aguas residuales.

Artículo 3.2.58. Sifones ventilación.

Todos los vertederos, retretes, lavabos, urinarios, bañeras, etc., que se instalen irán provistos de sifón registrable. Los de los retretes serán de una pieza con salida por encima del suelo, y deberán ser ventilados por medio de tuberías con salidas situadas a 1,50 metros sobre el tejado.

Artículo 3.2.59. Canalones y tuberías de bajada.

Las aguas pluviales de las cubiertas de los edificios podrán estar conducidas por los tubos adosados a la pared de fachada, y en toda la altura de la planta baja, cuando menos, serán de hierro o materiales resistentes, e irán empotrados en la pared.

Todas las tuberías de bajada de aguas pluviales que vayan por las fachadas no podrán recibir aguas que no sean de lluvia. En caso de que la bajante de pluviales tenga su salida a la acera de la vía pública, la

boca de la misma deberá estar, como mínimo, a 20 centímetros de la rasante de la acera.

Artículo 3.2.60. Vertido de aguas negras.

Queda prohibido el vertido de aguas negras en acequias o en terrenos para su filtración, siempre que no se hayan depurado convenientemente por medio de filtros de oxidación o por procedimientos químicos, necesitándose, en cualquier caso, previa licencia municipal. Quedan absolutamente prohibidos los pozos negros filtrantes.

Artículo 3.2.61. Vertido a fosas sépticas.

Será obligatorio para todos los inmuebles el acometer al alcantarillado público, si éste existiese a menos de 100 m. de alguna de las fachadas de aquélla. En casos de que no existiera alcantarillado, se acudirá al sistema de construcción de fosas sépticas a las que evacuarán toda clase de aguas negras y residuales.

Las fosas sépticas se deberán ajustar, en todo caso como mínimo la capacidad resultante de la aplicación del siguiente cuadro:

Fosas sépticas

<u>N.º personas</u>	<u>Capacidad mínima útil litros</u>
4	1.893
6	2.271
8	2.839
10	3.407
12	4.164
14	4.542
16	5.678

En suelo urbano no será admisible en ningún caso, la no conexión al alcantarillado público, quedando prohibida, por tanto la evacuación de aguas negras a fosas sépticas, salvo las tolerancias que en virtud del artículo 83.2 de la L.S. se otorguen a construcciones destinadas a fines industriales en zonas permitidas.

Artículo 3.2.62.

En aquellos edificios que disponiendo del Servicios de agua corriente no estén obligados a acometer a la red de alcantarillado deberán construirse, juntamente con la fosa séptica, disponiéndolos a continuación de ésta, depósitos impermeables, acumuladores, registrables que serán vaciados periódicamente.

Artículo 3.2.63. Evacuación de pozos.

Caso de que sea necesario evacuar los pozos sépticos, tendrán que vaciarse previa autorización del Ayuntamiento y con las debidas precauciones, en los colectores de la red de alcantarillado.

Artículo 3.2.64.

En las calles donde exista más de una alcantarilla oficial se ejecutarán las acometidas que designe el Ayuntamiento, quien podrá trasladar, a su costa y previo conocimiento del interesado, una acometida ejecutada en una alcantarilla a otra existente, o que

por necesidades de la urbanización hubiera que construirse. Como principio general, no deberá autorizarse la construcción de más de una acometida a la alcantarilla general por cada finca o caja de escaleras desde el pozo de registro; únicamente podrán ejecutarse dos acometidas en las fincas de esquina a dos calles o con acceso por cualquiera de sus lados, siempre que la índole de la construcción y su superficie lo exijan. Solo en el caso de que el propietario de la finca, por necesidades impuestas por la distribución de la misma, solicitase la ejecución de más de una acometida, podrá autorizarse, previo informe de la sección de obras, y siempre que la distancia entre dos acometidas sea superior a 15 metros.

Artículo 3.2.65. Ramal principal de la red.

La tubería general que conduzca las aguas desde el pozo registro hasta la alcantarilla oficial deberá ser de tubos de gres, fibrocemento u hormigón, completamente impermeable, bien calibrados e inatacables por los ácidos desecados previamente durante diez horas, sumergidos en agua durante veinticuatro, no deben absorber más del 20 por 100 de su peso. Deberá resistir sin lacrimo una presión hidráulica mínima de dos atmósferas.

Las uniones de tubos deberán hacerse rellenando el espacio angular comprendido entre el cordón y el enchufe de cada dos tubos consecutivos con una pasta que reúna condiciones de elasticidad, impermeabilidad y adherencia suficiente, a juicio de la Sección de Obras. El diámetro interior será el que arroje el cálculo preciso. La dirección del ramal principal será rectilínea y normal a la de la alcantarilla oficial de la valla o formando ángulo obtuso con el sentido, de aguas abajo, no pudiendo nunca ser agudo dicho ángulo. El asiento del tubo, deberá hacerse sobre una cuna o cama de hormigón cuya base tenga anchura igual, por lo menos, a dos veces el diámetro inferior del tubo. Dicha cuna o cama deberá ir apoyada sobre terreno perfectamente apisonado, cubriendo la tubería de una capa de arena de 30 centímetros como mínimo.

Tuberías de bajada de aguas residuales.

Las tuberías de bajada destinadas a conducir las aguas fecales serán de gres, fundición, acero esmaltado, fibrocemento u otros materiales análogos, impermeables a líquidos y gases y de superficie interior lisa. Todas las juntas han de ser absolutamente herméticas y sin rebabas interiores. Las dimensiones de todas las tuberías de bajada serán proporcionales al volumen de las materias a evacuar, y serán en lo posible verticales, no pudiendo, en todo caso separarse más de 30 ° de ella. Su diámetro no debe ser inferior a 8 centímetros ni superior a 15, salvo casos especiales debidamente justificados. Las uniones de los desagües de los diferentes servicios y aparatos sanitarios con las tuberías de bajada tendrán sección suficiente para una evacuación rápida y completa y el injerto se hará forzosamente

mediante piezas especiales. Estas tuberías de unión de los servicios con las de bajada tendrán la mayor inclinación posible, procurándose que no sea inferior a 45° en ningún tramo.

Artículo 3.2.66. Red inferior de evacuación.

La red inferior de evacuación de toda finca urbana se compondrá de tres partes:

1) De un ramal principal que conduzca todas las aguas fecales, de lluvia y residuales, directamente desde un pozo de registro principal a la alcantarilla oficial de cualquiera de las calles en que se encuentra enclavada la finca.

2) Del ramal o ramales secundarios que sean precisos para conducir las aguas fecales, de lluvia y residuales, hasta la conducción que vierta sus aguas al pozo de registro principal antes citado. Si por necesidades de la construcción fuese preciso acometer diversos ramales tubulares directamente al pozo de registro principal, se hará por medio de una pieza principal que lleve todos los injertos necesarios para recibir los ramales secundarios.

3) Ramales suspendidos.

Artículo 3.2.67. Ramales secundarios.

En las fincas de nueva construcción los ramales secundarios que haya de conducir las aguas residuales al ramal principal en el punto conveniente serán tubulares de gres u hormigón y de tramos rectos unidos por arquetas especiales de 15 metros de distancia como máximo, pudiéndose alojar las tuberías en galerías visibles o simplemente enterradas en el subsuelo de la finca.

En todos los encuentros de ramales secundarios o cambios de dirección se colocarán arquetas de sifón o sifones registrables capaces de los tubos, cuyas pendientes no podrán ser inferiores a 2,5 por 100 y sus diámetros serán inferiores al de la conducción principal.

Artículo 3.2.68. Distancias que deben guardarse.

Las alcantarillas y pozos, se abrirán siempre a dos metros por lo menos de distancia a todo depósito, cañería, o conducto de aguas potables, observando la misma distancia a las medianeras y propiedades vecinas.

Artículo 3.2.69. Uniones de bajantes y ramales.

Las uniones de las tuberías de bajada con los ramales secundarios de la red inferior se harán mediante codos circulares de gres o material similar en media caña. El radio del codo no será inferior a 50 centímetros, y en ningún punto será su pendiente inferior a la del ramal secundario correspondiente.

Artículo 3.2.70. Precaución en los desagües.

Todas las comunicaciones de la red de desagüe con el exterior en aparatos, arquetas de registro, etc., serán establecidas de forma que no pueda en ningún

momento verterse o refluir al interior de las habitaciones los líquidos ni las materias arrastradas. Todas las arquetas y registros estarán provistos de cierre hermético a líquidos y gases, y el local en que se alojen estará suficientemente ventilado, colocándose a ser posible en patios o piezas abiertas al exterior.

Artículo 3.2.71. Emplazamiento de fosas y filtros.

Tanto las fosas sépticas como los filtros bacterianos se construirán formando cajas o depósitos cuyas paredes sean de material perfectamente impermeable y aislado de todo contacto con el exterior; se situarán en jardines, patios o aceras y en el caso de querer colocarlos en el interior de la finca se destinará un local exclusivamente para este servicio.

Artículo 3.2.72. Red de evacuación de aguas pluviales.

Las aguas pluviales se recogerán en la parte de las cubiertas por medio de canalones, limas y tuberías de bajada, que serán de material impermeable y capaces para recibirlas rápidamente, sin que rebasen ni sufran detención ni estancamiento hasta los ramales correspondientes de la red inferior. Es obligación de los propietarios de los inmuebles mantener los canales y bajadas de recogida de aguas en constante estado de perfecto funcionamiento.

Las entradas de los canales a los tubos de bajada estarán protegidos por una red que impida la entrada de hojas u otras materias gruesas.

Artículo 3.2.73. Desagües de terrazas y patios.

El suelo de las terrazas y patios será de material impermeable que impida, por completo, las filtraciones, y su superficie exterior estará dispuesta con pendientes apropiadas para evacuar rápidamente las aguas pluviales y de limpieza por los orificios de desagüe, los cuales estarán provistos de una rejilla protectora y de un sifón que asegure un cierre hidráulico permanente de al menos 7 centímetros.

Artículo 3.2.74. Prescripciones relativas a bajadas de aguas pluviales.

Las bajadas de aguas pluviales no sobresaldrán la línea de fachada en toda la altura de la planta baja, en la que estarán protegidas contra las posibles roturas o desperfectos.

No se permitirá arrojar aguas usadas, residuos o inmundicias en los canales o bajadas de aguas pluviales, ni acometer a ellas las procedentes de los demás servicios de las fincas.

Artículo 3.2.75.

Será obligatorio el entronque con la red general de agua potable para todos los edificios situados en suelo urbano a una distancia igual o menor a 100 metros medidos por vía pública.

Artículo 3.2.76.

Cada edificio que disponga del servicio de agua potable tendrá su acometida propia o independiente.

Las acometidas de instalaciones de agua potable deberán realizarse con material indeformable y estable que, en ningún caso, pueda ser alterado químicamente por el agua o sus componentes. En todo caso, deberán cumplirse las normas que al respecto dicten los organismos oficiales competentes.

Artículo 3.2.77.

En todo edificio de nueva planta los contadores de agua deberán disponerse en batería, en lugar visible y accesible desde las cajas de escalera o zaguán de entrada, pudiendo estar instalados dentro de un cuarto o armario cerrado, existiendo, en ese caso, una llave a disposición de los empleados del servicio de agua potable.

Artículo 3.2.78. Servicios de Agua Potable.

Los edificios de más de 10 viviendas, tendrán un depósito común de agua potable desde el que se distribuya ésta a las viviendas. Su capacidad mínima será de 1 metro cúbico por vivienda. Dichos depósitos construidos en material impermeable, deberán separarse de las paredes medianeras una distancia mínima de un metro y disponer de un contador general a la entrada del mismo. Los depósitos instalados bajo faldón de cubierta deberán situarse separados un metro, como mínimo, de las paredes medianeras, y no podrán superar el metro cúbico de capacidad.

Artículo 3.2.79. Alumbrado.

Todo propietario que proceda a edificar de nueva planta vendrá obligado a:

1. En el caso de que no existiera alumbrado público en la vía a la que da fachada, deberá instalarse en las condiciones que se señalan en el Art. 40.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, y de acuerdo con las especificaciones técnicas indicadas por los Servicios Municipales.

2. Si la vía pública a la que diera fachada contase con el servicio de alumbrado, el propietario estará obligado a la retirada y posterior reposición de elementos de dicho servicio. Debiendo prestar, ante el Ayuntamiento de Yecla, fianza que garantice el cumplimiento de esta obligación.

Artículo 3.2.80. Evacuación de humos.

Se prohíbe lanzar humos al exterior de las fachadas y patios de todo género, si no son llevados por conductos apropiados hasta una cierta altura, la cual vendrá determinada por la clase de hogar, elevación de las construcciones próximas, y distancias a ellas que se fijan a continuación. Los conductos de humos se clasifican en las tres categorías siguientes:

Categoría A: Los correspondientes a chimeneas, estufas y cocinas de usos domésticos individuales.

Categoría B: Los pertenecientes a estufas y cocinas de uso colectivo y a calderas de calefacción central para una sola vivienda.

Categoría C: Los de calderas de calefacción central colectiva y quemadores de basuras.

Todo conducto de chimenea deberá salir verticalmente por la azotea o tejado y elevarse su salida, en la medida que a continuación se indica:

CATEGORÍA A

La elevación mínima será por lo menos de 1 metro por encima de la cubierta propia y de las cubiertas de las estancias vivideras o de trabajo de los edificios próximos a menos de 10 mts. a la redonda, sin contabilizar la altura suplementaria que puedan suponer trasteros, cajas de escaleras, ascensores o similares. Si la chimenea tuviera su salida al patio central de la manzana, se asimilará a estos efectos a las de categoría B.

CATEGORÍA B.

La elevación mínima será por lo menos de 1,5 metros por encima de la cubierta propia y de las cubiertas de las estancias vivideras o de trabajo de los edificios colindantes a menos de 15 metros a la redonda, sin contabilizar la altura suplementaria que puedan suponer trasteros, cajas de escaleras, ascensores o similares.

CATEGORÍA C.

Para estos conductos de humos regirán las condiciones exigibles para las chimeneas industriales, de acuerdo con las Ordenanzas que indique el Reglamento de Industria.

A todas las categorías será aplicable la siguiente normativa:

- Cuando por la elevación de un edificio una chimenea dejase de cumplir las condiciones anteriores, el que construye deberá modificar la chimenea a su costa si la misma le provoca alguna molestia. El propietario de la chimenea, deberá aceptar las modificaciones.

- Si se modifica el uso de una chimenea y ello supone una categoría más restrictiva para la misma, el propietario del conducto deberá acomodarlo a las normas aquí establecidas.

- Cada hogar tendrá un conducto de humos independiente. Será obligación del propietario disponer los medios que impidan perjuicios a los colindantes, así como limpiar los conductos de humos con la periodicidad suficiente.

- Cuando se instale una chimenea, o se adapte una existente y se vea afectada por un edificio fuera de ordenación por su exceso en el número de plantas, la propiedad de este último, habrá de sufragar los gastos adicionales que ello suponga, en la parte correspondiente a dicho exceso.

- Para el cumplimiento de estas normas, ningún afectado podrá exigir medidas técnicas o de construcción excepcionales y deberá aceptar el apoyo de garras, tirantes y similares en su propiedad, incluso el cruce de estos últimos en caso de necesidad.

Artículo 3.2.81. Evacuación de gases.

En todas las piezas de viviendas o locales en las que puedan producirse gases en la preparación de los alimentos, existirá un conducto independiente que sobrepase la altura de la cubierta para recogerlos. En la red de evacuación de gases podrán establecerse chimeneas de conducto colector y acometidas individuales, construidas con piezas prefabricadas, según sistema patentado que garantice el perfecto funcionamiento. Igualmente, deberá existir en estas piezas un extractor de humos.

Artículo 3.2.82. Calderas de calefacción.

La instalación de calderas de calefacción requerirá un local adecuado para ello y que cumpla:

- El local contará con pavimento de terrazo o de peso similar.

- El apoyo de la maquinaria se realizará mediante elementos que impidan la transmisión de vibraciones.

- Cumplirá con las determinaciones de la Norma Básica NBE-CA/88 que le sean de aplicación.

Artículo 3.2.83. Condiciones higiénicas.

Sólo se permiten viviendas exteriores, entendiéndose por tales:

a) En edificación cerrada. Las que tengan un frente de fachada a vía pública (calle o plaza) o espacio libre de uso público, de al menos, 5 m.

b) En edificación abierta. Las que tengan dicho frente a los espacios libres de solar. En el caso de enfrentarse a un lindero se exigirá que la distancia del frente a él sea de al menos 5 metros. Si enfrenta a alineación oficial de calle o espacios libre no tendrá relevancia la separación a ella a estos efectos. No se permite la situación de viviendas en sótanos ni semisótanos. A tal fin la altura mínima del pavimento de las viviendas que den al frente que las califica como exteriores en el caso de edificación cerrada sobre la rasante oficial o de la rasante del terreno en contacto con la edificación abierta ha de ser, al menos, de 0,30 metros.

Artículo 3.2.84. Iluminación y ventilación de las piezas habitables.

Toda pieza habitable tendrá ventilación directa del exterior por medio de un hueco con superficie no inferior a un octavo de la superficie de la habitación. Cuando la pieza comprenda alcoba y gabinete una de ellas podrá servir de dormitorio y la ventana alcanzará doble superficie de la prevista en el caso anterior teniendo el hueco de comunicación entre la alcoba y el gabinete 2 metros de anchura como mínimo. Se podrá autorizar discrecionalmente la ventilación de retretes por huecos de fachadas. Todos los retretes contiguos a fachada serán de los denominados inodoros con la dotación de agua inherente a este sistema.

Artículo 3.2.85. Accesos

Los accesos, en todos los casos, estarán condicionados por los Servicios Técnicos Municipales al

efecto de no producir perturbaciones en el tráfico de la vía pública, pudiendo llevar a denegarse incluso cuando aquéllas sean manifiestas e importantes. Cuando entren en conflicto con la prescripción del artículo 3.2.90 deberá garantizarse la obtención de las plazas de aparcamiento en edificio independiente, mediante la adecuada ordenación.

Artículo 3.2.86. Ventilación de garajes.

La ventilación será de la suficiente amplitud como para impedir la acumulación de gases y vapores nocivos en proporción capaz para producir accidentes, y se realizará por medio de patios o chimeneas exclusivas. Si se utiliza ventilación forzada, la salida del aire será de forma que no cause molestias al vecindario y a mayor altura que los edificios colindantes, asimilándose a estos efectos dicha salida de aire con las chimeneas de la categoría «A» (Art. 3.2.80).

Artículo 3.2.87. Prevención de incendios en garajes.

1. Los aparatos de extinción de incendios serán obligatorios y deberán situarse en los lugares adecuados. En general se requerirá como mínimo un aparato extintor de 12 dm³ por cada 200 m² de superficie de garaje o fracción.

2. En los garajes en sótano podrá exigirse por el Ayuntamiento instalaciones especiales de protección y aviso.

3. En todo caso será necesario disponer de 1 aparato de extinción de 12 dm³ en los garajes de menos de 200 m² de superficie.

Sección cuarta: Usos.

Artículo 3.2.88. Superficie y cubicación de los locales de trabajo.

Los locales de trabajo tendrán las dimensiones precisas en cuanto a extensión superficial y cubicación, de acuerdo con las necesidades de la industria y con el número de obreros que trabajan en ella. Por obrero, la superficie del pavimento no será menos de 2 m² y el volumen del aire de 10 m³, sin contar, en uno y otro caso, la superficie y el volumen ocupados por las máquinas, aparatos, instalaciones y materiales. La altura mínima de los locales, salvo en casos excepcionales será de 3,60 metros en planta baja y 3 metros en planta de piso.

Artículo 3.2.89. Supresión de barreras arquitectónicas.

Todos los proyectos de edificación y urbanización deberán estar adaptados al Decreto Regional 39/1987 sobre supresión de barreras arquitectónicas y a cuantas órdenes lo desarrollen.

Artículo 3.2.90. Aparcamientos.

En la zona 2, las obras de nueva planta de más de 3 viviendas llevarán aparcamiento obligatorio en proporción de uno por vivienda. (25m² de superficie bruta por plaza). Habrá de concretarse la necesaria vinculación de los locales destinados a este fin mediante comparecencia, que

impida la utilización de éstos para otros usos. En el caso de construcción de un edificio exclusivo para esta finalidad, podrán concretarse, a través del oportuno Estudio de Detalle, los edificios de su entorno que, mediante las plazas generadas por él, se hallen dispensados de esta reserva.

Artículo 3.2.91. Quioscos.

No podrán levantarse quioscos alguno en la vía pública sin expresa concesión de la autoridad municipal, que la otorgará previa la presentación de un plano a escala 1:50 que, por duplicado, se acompañará a la instancia en que se solicite el permiso. No podrán destinarse a usos distintos de los que expresen su concesión sin permiso de la Autoridad Municipal.

Artículo 3.2.92.

A la solicitud de Licencia de Ocupación se acompañará petición de número de policía que corresponda al edificio o portal, el cual se designará por los Servicios Municipales competentes, entregando al solicitante placa en modelo oficial, previo pago de su importe. Todo edificio estará obligado a tener en su fachada las placas de la numeración oficial que le hayan correspondido, siendo por cuenta de los propietarios la conservación y mantenimiento de los mismos.

Artículo 3.2.93. Definición de edificios industriales:

Se consideran como tales:

1. Establecimientos destinados a obtención y beneficio de primeras materias (carácter mineral).
2. Establecimientos destinados a transformación y manipulación de productos.
3. Establecimientos destinados a trabajos manuales y de artesanía.
4. Almacenes industriales de:
 - a) Primeras materias.
 - b) Productos semifabricados.
 - c) Productos finales.
 - d) Maquinaria y efectos de instalaciones.

Artículo 3.2.94. Régimen de licencia de obras para estos edificios.

La concesión de licencias de obras para edificios industriales estará supeditada en todo caso a las normas sobre su situación y categoría previstas en el Plan General de Ordenación.

Artículo 3.2.95. Superficie de las industrias.

A efectos de su clasificación por categorías, se entiende por superficie ocupada la suma total de las áreas locales con accesos, patios, muelles, almacenes, cocheras y oficinas, locales de exposición y venta, cuando se ocupen los mismos con destinos a industria.

Artículo 3.2.96.

Todos los locales de uso industrial o actividades de servicios, que puedan ser autorizados en edificios de

viviendas, deberá reunir, como mínimo, los siguientes requisitos:

1. Las paredes de separación de viviendas vecinas deberán ser de ladrillo de 1/2 pie de espesor o de 15 cm. - sustituible por 4 cm. de espesor si es de hormigón en masa - con cámara de aire de 4 cm. de espesor y tabique de ladrillo hueco sencillo colocado a panderete.

2. Los techos, en los casos en que el forjado tengan un espesor superior a 20 cms., deberán aislarse con cualquier material de fibra o escayola, formando cámara de aire.

Artículo 3.2.97. Garajes y aparcamientos. Definiciones.

Garaje es todo local destinado a guardería, con carácter regular, de vehículos de motor mecánico.

Artículo 3.2.98. Autorización.

La autorización de cualquier local para garaje o aparcamiento de vehículos así como su transformación, modificación o ampliación, habrá de ser solicitado del Excmo. Ayuntamiento, precisando el informe de los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 3.2.99. Número de vehículos autorizados.

El número de coche a alojar en cada garaje no podrá exceder del correspondiente a 20 m² por coche, debiendo estar señalados en el pavimento los emplazamientos de los vehículos, así como los pasillos de acceso a los mismos. Los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de la licencia deberán comprender un plano en que esté dibujada esta señalización.

Artículo 3.2.100. Normas constructivas de garajes y aparcamientos.

Todos los elementos constructivos deberán ser altamente resistentes al fuego en garajes en situación 2^o y 3.^o En estas mismas situaciones 2^o y 3^o los muros que los aislen de locales de otros usos habrán de tener 1/2 pie de espesor, como mínimo, de fábrica de ladrillo u hormigón de 15 cm. Los garajes y aparcamientos de más de 1.000 m² cumplirán las siguientes prescripciones:

a) Muros medianeros altamente resistentes al fuego y sin huecos a patios de casas contiguas, ni comunicación con inmuebles vecinos.

b) Los pisos estarán separados por elementos resistentes al fuego.

c) El proyecto correspondiente de estos locales deberá ser informado favorablemente por el Servicio Municipal de Incendios.

d) El piso será antideslizante, con pendiente mínima de 1% (uno por cien) hacia los desagües, que se proyectarán en número suficiente para su función.

e) No deberán producir molestias a las edificaciones vecinas (ruidos, vibraciones, vapores, o grasas, humedades, etc).

f) El vertido de aguas residuales se hará a través de separadores de gasolina y aceite, con proyecto aprobado con anterioridad.

En lo referente a la ventilación se estará a lo dispuesto en el Art. 3.2.86 de la presente Normativa.

En lo que se refiere a la prevención de incendios se cumplirá lo dispuesto en el Art. 3.2.87 de la presente Normativa.

Artículo 3.2.101. Industrias que quedan fuera de ordenación.

Las industrias y almacenes fuera de ordenación según el Plan vigente, pero legalmente establecidos en su día, podrán permanecer en esa situación durante el periodo de vigencia de este Plan General de Ordenación Urbana, incluso si durante ese período hubiera cambio de titularidad. Se podrán efectuar obras de reforma y acondicionamiento. Se podrán efectuar ampliaciones, en una o varias fases, que no supongan, en conjunto, un aumento de la superficie edificada superior al 50% (cincuenta por ciento) de lo legalmente construido en la fecha de la aprobación definitiva del Plan General (1-X-1984). A la solicitud de licencia de ampliación deberán acompañarse los documentos que acrediten la inclusión en los supuestos de este artículo (licencias de obra, actividad o similar), no estimándose la solicitud completamente cumplimentada sin alguno de los documentos mencionados.

Artículo 3.2.102. Categorías industriales.

Categoría I - Talleres artesanales y actividades de servicios.

Categoría II- Industrias y actividades que produzcan molestias a los vecinos, que en ningún caso sean consideradas como nocivas, insalubres o peligrosas.

Categoría III.- Industrias y actividades de las categoría señalada en el número anterior cuando no sean incluíbles en ésta por exceder de los niveles máximos de ruido. Industrias molestas.

Categoría IV. -Industrias Insalubres y Nocivas.

Categoría V.- Industrias peligrosas.

Categoría VI.- Industrias altamente peligrosas: las definidas en los artículos 22, 26 y 27 del Reglamento Regulator de dichas actividades.

Artículo 3.2.103. Situación de las industrias.

1. En las ordenanzas particulares de cada zona se determina qué categoría de industrias son toleradas en ella, así como las normas para cada tipo, categoría y clase de suelo.

2. Sin perjuicio de lo anterior, con carácter general, y según la ubicación del local en que se ejerce la actividad industrial, en relación con las viviendas, se establecen las siguientes situaciones:

Situaciones 1.^o- En planta de piso de edificio de uso residencial predominante.

Situaciones 2.º- En planta baja o inferior, de edificio residencial predominante.

Situaciones 3.º- En interior de parcela o patio de manzana de áreas residenciales.

Situaciones 4.º- En edificio exclusivo destinado a uso industrial, en zona residencial.

Situaciones 5.º- En manzana completa, exclusiva y aislada para uso industrial, en zona residencial.

Situaciones 6.º- En zona industrial, en interior de edificio o en edificio adosado.

Situaciones 7.º- En zona industrial, en edificio aislado y exclusivo.

Situaciones 8.º- Aislada, en el medio rural.

3. En el cuadro de la página siguiente se relacionan las posibilidades de ubicación de la industria con respecto a las diferentes situaciones definidas en el número anterior así como el nivel máximo de ruidos, potencia máxima instalada, superficie máxima construida de la industria o de los edificios destinadas a almacenaje, así como número de coches que se admiten en los garajes.

4. En todo caso las normas de zona, o de tipo de suelo, pueden imponer condiciones a las industrias toleradas con respecto al anterior cuadro.

5. En el suelo urbanizable no programado de uso industrial se autorizará la instalación de industrias molestas, nocivas e insalubres, y las peligrosas no incluidas entre las definidas por los Art. 22, 26 y 27 del Reglamento regulador de dichas actividades (Decreto 2414/1961, del 30 de noviembre. BOE 7.XII.1961). Ello sin perjuicio de la necesidad de tramitar las licencias de instalación de todas aquellas industrias contempladas por dicho Reglamento con arreglo a lo dispuesto en su título II.

6. En el Suelo No Urbanizable se autorizará la instalación de industrias derivadas de la agricultura y aquellas que por su carácter de molestas y peligrosas sean incompatibles con la proximidad de áreas residenciales, así como todas aquellas que por pertenecer a la categoría V, deban emplazarse forzosamente en suelo rural en estricto cumplimiento de las presentes ordenanzas. Las licencias para su instalación deberán tramitarse, si procede, según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

CATEGORÍA	I	II	III	IV	V	VI
1º P. PISOS	10 CV 15 KW 20 dB(A) 500 m² NO	NO	NO	NO	NO	NO
2º P. BAJA	10 CV 15 KW 20 dB(A) 500 m² 15 coches	30 CV 40 KW 25 dB(A) 800 m² 25 coches	NO	NO	NO	NO
3º INTERIOR	«	60 CV 70 KW 35 dB(A) 1000 m² 50 coches	NO	NO	NO	NO
4º EDIFICIO EXCLUSIVO	«	«	NO	NO	NO	NO
5º MANZANA AISLADA	«	Sin límite Sin límite 35 dB(A) Sin límite Sin límite	NO	NO	NO	NO
6º ZONA INDUST. ADOSADO	«	«	Sin límite Sin límite 60 dB(A) Sin límite Sin límite	Sin límite Sin límite 60 dB(A) Sin límite Sin límite	NO	NO
7º ZONA INDUST. AISLADO	«	«	«	«	Sin límite Sin límite 60 dB(A) Sin límite Sin límite	NO
8º MEDIO RURAL	«	«	«	«	«	Sin límite Sin límite 60 dB(A) Sin límite Sin límite

Acuerdos de aprobación definitiva de la Consejería de Política e Infraestructura Territorial, de 2 de agosto de 1984 (Revisión del Plan General), de la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas, de 25 de octubre de 1993 (Modificación n.º 10 del Plan), y del Ayuntamiento Pleno, de 7 de octubre de 2002 (Modificación n.º 16 del Plan).

Yecla, 25 de marzo de 2004.—El Alcalde, Juan M. Benedito Rodríguez.