Butlletí Oficial de la Província d'Alacant
edita excma. diputació provincial d'alacant
Boletín Oficial de la Provincia de Alicante
edita excma. diputación provincial de alicante
eBOP
Nº 249 de 30/12/2014

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO PILAR DE LA HORADADA

24102 *APROBACIÓN DEFINITIVA MODIFICACIÓN ORDENANZA MUNICIPAL SOBRE CONDICIONES Y POLICÍA DE LA EDIFICACIÓN*

El Ayuntamiento en Pleno, en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2014, ha aprobado definitivamente la modificación de la Ordenanza Municipal sobre Condiciones y Policía de la Edificación, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se publica el texto íntegro de la Ordenanza, entrando en vigor una vez transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril.

"ORDENANZA MUNICIPAL SOBRE CONDICIONES Y POLICÍA DE LA EDIFICACIÓN.

TÍTULO PRIMERO: OBJETO.

Art. 1º. **Carácter.**

La presente Ordenanza constituye una normativa complementaria de las Normas Urbanísticas del Plan General y regula, de conformidad con el art. 42 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (en adelante LUV) los aspectos morfológicos y ornamentales y otros que no son definitorios de la edificabilidad o del destino del suelo.

Art. 2º. **Vigencia.**

La vigencia de esta Ordenanza, es, dado su carácter:

A) Indefinida, sin perjuicio de las modificaciones que se aprueben.
B) Ligada a la vigencia del Plan General que complementa.

Art. 3º. **Ámbito.**

Las prescripciones de esta Ordenanza son de aplicación a las Actuaciones de Edificación y de Instalación de Actividades, con el alcance que para cada clase se especifica.

TÍTULO SEGUNDO: NORMAS DE EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO PRIMERO. CONDICIONES GENÉRICAS.

Art. 4º. ***Regulación.***

Las condiciones generales de la edificación vienen reguladas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana y la presente Ordenanza, siendo de aplicación subsidiaria, en los aspectos no previstos por las mismas, el Título II del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

En cuanto a las condiciones de diseño y calidad de las edificaciones se estará a lo dispuesto en el Decreto 151/2009, de 2 de octubre, del Consell, por el que se aprueban las exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento y las Órdenes que lo desarrollan, o las que se establezcan en futura normativa que las modifique o sustituya.

Art. 5º. **Usos e instalaciones en las fachadas.**

1.- Las nuevas edificaciones en su fachada exterior, y en la interior resolverán su composición de fachada cuidando la disposición de los usos de las piezas recayentes a la misma, emplazando en ella las actividades adecuadas para su relación con el exterior, en especial en los casos de fachadas alineadas con viales, evitando la ubicación de tendederos en fachada exterior, situándolos en el interior o, si no tiene patios interiores, en la cubierta o en el espacio libre de parcela, y en todo caso, protegidos de vistas con mamparas y celosías dispuestas a tal fin.

2.- Soportales: podrán autorizarse soportales si resuelven su continuidad, al menos, en frentes de manzana completos. Podrán exigirse si el planeamiento señala su obligación, y observarán las siguientes condiciones:

A) El suelo de planta de rasante será público y de cesión obligatoria.

B) Se marcará la alineación mediante los elementos de apoyo de la edificación, que deberán mantener un ritmo constante, simple o complejo.
C) Formarán una banda de anchura uniforme de, al menos, 4 m. de ancho, salvo indicación en contra.
D) La altura será la de la planta baja correspondiente, salvo que quede incluida la entreplanta, en cuyo caso aumentará hasta la altura de ésta.
E) El pavimento del espacio tratado con soportales tendrá la rasante coincidente con la de la acera.
F) No podrán cerrase, sino que tendrán las características propias de los espacios públicos de vialidad.
G) Podrán concretarse sus condiciones compositivas mediante Estudio de Detalle, que abarque como mínimo un frente de manzana, o en su caso, el ámbito señalado por el planeamiento superior que se desarrolle.

3.- Elementos sobre fachadas: Los elementos anunciadores y decorativos propios de los bajos comerciales deberán quedar integrados en el conjunto de la fachada.

4.- La colocación de toldos, persianas enrollables, rejas y acondicionamientos de aire y análogos en plantas de piso requerirá uniformidad en toda la fachada del edificio.

5.- Se prohíbe la colocación de nuevas instalaciones, incluso las propias de los servicios e infraestructuras urbanas, en las fachadas, tales como tendidos eléctricos, tendidos de alumbrado, telefónicos, de señal electromagnética, etc., y si ya existieren se procurará alojarlos en canalización integrada en la fachada, excepcionalmente se podrá autorizar la instalación de canalizaciones de forma aérea en núcleos urbanos históricos y barrios, previo informe favorable de los Servicios Técnicos.

Art. 6º. **Construcciones por encima de la altura.**

a) Por encima de la altura máxima de cornisa, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:
a.1.) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir, respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachadas y patios con una mayor inclinación que la indicada por este Plan o por las Ordenanzas.

a.2.) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de 350 centímetros sobre la altura de cornisa.

a.3.) Antepechos, barandillas, remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 150 centímetros sobre la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados elementos de cerrajería, y además, torreones con una altura a su cornisa no superior a 350 centímetros, si se autoriza específicamente en la regulación zonal.

b) Por encima de la altura máxima de coronación que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:
b.1.) Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Técnicas, y en su defecto el buen hacer constructivo.

b.2.) Los paneles de captación de energía solar.

b.3.) Antenas y análogos.

c) En casos debidamente justificados se podrá construir por encima de la altura con otras condiciones a las hasta ahora expuestas si se demostrase que es para mantener una coherencia estética y de volumetría con la construcción preexistente adyacente.

Art. 7º. **Relación entre edificación y parcela.**

1.- Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de la edificabilidad u otras condiciones urbanísticas bajo la que se hubiera edificado.

2.- La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que les corresponda según el planeamiento ya consumida por construcciones.

Art. 8º. **Segregación y agregación de parcelas.**

1.- No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de

dimensión menor que el doble de la parcela mínima, cuando se fije, serán indivisibles, salvo que sea para agregación a otra y que todos los lotes resultantes cumplan la dimensión mínima fijada por el Plan.

2.- Se podrá consentir la edificación en las parcelas que no cumplan la condición de superficie mínima, u otras condiciones dimensionales, si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar que se señalan en el artículo 11 de la LUV.

Art. 9º. **Chaflanes.**

En el suelo urbano y urbanizable en obras de nueva edificación y cerramiento, será obligatorio la creación de chaflanes simétricos en planta baja de 2,5 mts, salvo en zona de ordenación de Núcleo Histórico. En zonas de ordenación industriales y terciarias el chaflán será de 5 mts.

Art. 10º. **Vallas publicitarias.**

1.- En el medio rural se prohíben las vallas publicitarias, salvo las informativas con un tamaño máximo de 10 m^2, con carácter discrecional por parte del Ayuntamiento. En los suelos de especial protección serán acordes con el entorno.

2.- En el medio urbano sólo podrán colocarse vallas publicitarias en los cerramientos provisionales de solares o en espacio libre de parcelas cuyo uso característico fuese comercial o industrial. Así mismo, y con independencia de su uso, podrán instalarse en cualquier parcela urbana vacante de edificación.

3.- Las vallas publicitarias e informativas que se pretendan instalar en suelo de dominio público que supongan un uso especial del mismo, estarán sometidas a concesión administrativa previo concurso público, y sólo podrán tramitarse si se integran en un proyecto global de señalización de casco urbano o parte de él, no obstante, el Ayuntamiento, discrecionalmente, podrá autorizar carteles informativos discrecionales de tamaño máximo de 30 m2, con el diseño y

materiales que estime oportunos y en ubicaciones que no dificulten la ordenación viaria, ni entorpezcan la circulación peatonal y rodada.

4.- En los edificios en construcción, mientras dure ésta, se podrán libremente instalar vallas publicitarias.

Art. 11º. **Condiciones de ocupación.**

La ocupación de parcela es el parámetro que determina la cantidad de superficie de la misma que puede ser edificada y, consiguientemente, la que debe quedar libre de construcciones. Superficie ocupada será, por tanto, la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre rasante en la parcela, incluyendo los cuerpos salientes.

A los efectos del cómputo de la ocupación de parcela no se incluirán los patios de parcela en la determinación de la superficie ocupada de la planta o conjunto de plantas en que dichos patios se encuentren.

Como norma general, el espacio libre de parcela se destinará a jardinería, aparcamientos y zonas de ocio y no podrá ser objeto de construcciones o instalaciones, salvo las siguientes:

1. Construcciones subterráneas que no sobresalgan más de 15 centímetros de la rasante de la acera. Podrán ocupar la totalidad de la parcela.
2. Locales para albergar instalaciones técnicas propias de las dotaciones de la edificación.
3. Elementos constructivos propios de las instalaciones deportivas y de ocio.
4. Edificaciones auxiliares reguladas en el artículo 30 de la presente Ordenanza con el criterio de cómputo que se establece en el mismo.

La totalidad de estas construcciones no representará más del 10% de la superficie de parcela privativa.

Art. 12º. **Trasteros y almacenes de contenedores de residuos.**

1.- Son construcciones destinadas exclusivamente a depósito de enseres. Cuando se sitúen por encima de la altura edificable deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Se retirarán, como mínimo, tres metros cincuenta centímetros (3,50 cm.), de la fachada.

En plantas retranqueadas, los retiros se medirán desde el plano de fachada de dichas plantas.

b) En edificación plurifamiliar no serán más de uno (1) por vivienda, sin incorporación posible a ninguna de las viviendas del edificio a las que habrán de vincularse en el proyecto y en la declaración de obra nueva.

c) La superficie máxima ocupable y cubierta será del treinta por ciento (30%) de la superficie de la última planta proyectada, deducidas las superficies de los patios y cajas de escaleras y ascensores.

d) La altura máxima entre el pavimento del trastero y la cara inferior de su forjado de techo no será superior a dos metros veinte centímetros (2,20 cm.).

2.- En edificios con cubierta inclinada podrá destinarse el espacio libre, entre cubierta y el último forjado, para trastero con las dimensiones y superficies anteriormente señaladas. La ventilación e iluminación de éstos se hará en el interior del edificio, nunca a fachada.

3.- Cuando se sitúen en plantas sótano o semisótano de edificación plurifamiliar deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) El acceso a los mismos deberá realizarse desde zonas comunes de circulación del edificio o desde una plaza de garaje a la que estarán incorporados y vinculados registralmente.

b) No serán más de uno (1) por plaza de aparcamiento cuando éste sea el uso principal del sótano o semisótano.

c) En caso de que el sótano se destine exclusivamente a uso de trastero, no serán más de uno (1) por vivienda, a las que obligatoriamente irán vinculados

en el proyecto y en la declaración de obra nueva, sin acceso directo desde la vivienda.

4.- Dado el sistema de recogida de Residuos Sólidos Urbanos establecido en este municipio y teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 11.a) de la Orden de 7 de diciembre de 2009, de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo de Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del Consell, se fija con carácter general para este municipio la no exigencia de "almacén de contenedores" establecida en el Código Técnico de la Edificación.

CAPÍTULO SEGUNDO. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACION A VIAL.

Art. 13º. **Ancho de vial.**

1.- a) Si las alineaciones de vialidad están constituidas por rectas y curvas paralelas tales que su distancia sea constante en todo un tramo de vial entre dos transversales, se tomará esta distancia como ancho de vial.

b) Se entenderá por ancho puntual de vial para un punto de una alineación de vialidad, la menor de las distancias entre dicho punto y los puntos de la alineación opuesta del mismo vial.

2.- El ancho de vial es el que resulta de la real afectación al uso público. Cuando se trate de parcelas con frente a viales de nueva apertura, el ancho vial será el que en virtud del Plan y del proyecto de urbanización se afecte realmente al uso público y, a estos efectos, se ceda y urbanice con sujeción a las Normas sobre ejecución.

3.- En ningún caso, podrán establecerse nuevos viales con dimensiones inferiores a las determinadas por el Plan General.

Art. 14º. **Medianera.**

1.- Se entiende por medianera la pared lateral contigua entre dos edificaciones o parcelas, que puede utilizarse de forma compartida y que se eleva desde la cimentación a la cubierta.

2.- Las medianeras que resulten al descubierto, sea por diferente edificación en el tiempo, por diferente altura reguladora de la edificación o por limitar con suelo público libre o edificable para dotaciones, deberán tener tratamiento de fachada. Se dotará a la medianera de un tratamiento cromático similar al de la fachada.

Art. 15º. **Retranqueos de la edificación.**

1.- Retranqueo es el espacio comprendido entre la alineación oficial exterior y la edificación.

2.- Se distinguen los siguientes tipos de retranqueo:

a) Retranqueos en todas las plantas de la edificación.

b) Retranqueos en plantas pisos.

3.- Los retranqueos en todas las plantas de la edificación se admitirán siempre que:

a) Se inicien a más de 3,00 m. de cada medianera.
b) Que la longitud en fachada del retranqueo sea superior a la profundidad del mismo.
c) Que la superficie de retranqueo cumpla las condiciones para patios interiores, se destine a ensanchamiento de la calle o jardín privado y su urbanización se lleve a cabo previa o simultáneamente a la edificación.

4.- Serán prescripciones generales a efectos del retranqueo:

a) En ningún caso supondrán aumento de profundidad edificable.
b) Las medianeras al descubierto, si existieran, se tratarán como fachadas, salvo que también se hubiese retranqueado el colindante, o se adquiriese compromiso notarial para ello.
c) En la parte retranqueada no se permitirá ninguna edificación auxiliar, escaleras, etc. Sólo se permite la plantación de especies de jardinería.
d) No se permitirán cuando así se establezca en las ordenanzas particulares de las distintas zonas.

5.- Mediante Estudio de Detalle se podrá establecer el retranqueo obligatorio para toda la manzana, con el consentimiento de todos los propietarios en documento público. En este caso, podrá aumentarse la profundidad edificable hasta los 16 metros fijados para la zona.

Art. 16º. **Medición de la altura edificable.**

La determinación del punto de medición de la altura edificable será:

Si la rasante de la acera tomada en la línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre el extremo de la fachada a mayor cota y el centro de la misma es menor de 0,50 m., la altura edificable se tomará en el centro de la fachada.

Si, por el contrario, esta diferencia de niveles es mayor que 0,50 m., la mencionada altura se tomará a partir de un nivel situado 0,50 m., por debajo de la cota del extremo de la línea de fachada de mayor cota.

Cuando la aplicación de la regla precedente, dé lugar a que en determinados puntos de la fachada, la rasante de la acera se sitúe a más de 1,00 metro por debajo del punto de aplicación de la altura reguladora, la fachada se dividirá en tramos que se consideran como fachadas independientes y que evitará que la rasante de la acera quede a más de 1,00 metro del punto citado.

Art. 17º. **Altura mínima edificable.**

Sin perjuicio de lo que al respecto dispongan las normas particulares de cada zona, la altura mínima edificable, en función del número máximo de plantas permitido será la siguiente:

Nº máx. plantas permitido.	Altura mínima edificable.
Hasta II plantas.	4 metros.
III y IV plantas.	7 metros.
más de IV plantas.	10 metros.

Art. 18º. **Voladizos o cuerpos salientes.**

l.- En los casos de edificios con frente a dos o más viales formando esquina o chaflán, el vuelo máximo permitido en los cuerpos salientes será el que corresponda a cada vial o cada zona. Los chaflanes podrán regirse como el vial más permisivo al que recaiga.

2.- Los cuerpos volados deberán separarse 60 cm., como mínimo, del plano normal a la fachada que pasa por la línea de intersección de la medianera y el plano de la fachada, y estar comprendidos dentro del plano que pasando por la misma línea forman 45° con la fachada.

Art. 19º. **Elementos salientes.**

l.- En las plantas de pisos tendrán las mismas alineaciones de los cuerpos salientes a excepción de los aleros de cubierta que podrán volar 50 cm. más que el vuelo máximo permitido.

2.- En la planta baja los elementos salientes cumplirán las siguientes condiciones:

a) No sobresaldrán más de 1/50 del ancho del vial.

b) No sobresaldrán más de 1/10 del ancho de la acera.

c) Afectarán a menos de 1/5 de la longitud de fachada.

d) Si se sitúan a más de 2,50 m. de altura libre sobre la rasante de la acera en todos sus puntos y su vuelo a 0,60 m., como mínimo, de la proyección del borde de la acera, se permiten con un tope máximo de vuelo de 1,50 metros.

Art. 20º. **Patios interiores.**

Cumplirán las condiciones que para los mismos se establecen en las Normas de Diseño y Calidad 2009, o las que se establezcan en futura normativa que las modifique o sustituya.

Art. 21º. **Altillos.**

En planta baja, como elemento accesorio o inseparable de la misma, se podrá construir altillo siempre que quede en ambos elementos una altura mínima libre de dos metros veinte centímetros (2,20 m.). Los altillos deberán retirarse tres metros (3 m.) como mínimo de la fachada o fachadas y su superficie en planta no ocupará más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la planta baja de que forma parte. Los altillos no podrán tener otro acceso independiente del de la planta baja desde el exterior o desde cualesquiera elementos comunes de la edificación. Estos elementos no computarán a efectos de edificabilidad.

CAPÍTULO TERCERO. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN AISLADA.

Art. 22º. ***Cierres de parcela.***

1.- Deberán disponerse siguiendo las alineaciones oficiales de los viales. La altura máxima será de dos metros (2 metros), permitiéndose como máximo 1,50 metros opaco y el resto calado, con un mínimo del 25% de la superficie de hueco. La altura mínima del cierre de parcela será de 0,50 m., pudiendo ser de obra, metálico o de masa vegetal. Las puertas de entrada a parcela, tanto peatonales como de vehículos, podrán ser completamente opacas.

2.- En los casos en que las parcelas presenten pendiente, las vallas se escalonarán de forma que la altura máxima en cada tramo, no exceda en más de un 25% de la cota máxima permitida.

3.- En el caso de diferencia de cotas entre parcelas o entre parcela y rasante de las aceras, por razones del terreno natural o por haber realizado movimientos de tierras según permite el artículo siguiente, las alturas de vallado a que se refieren los puntos anteriores se medirán desde el lado de la valla más alta.

4.- Las separaciones entre parcelas podrán efectuarse con la misma altura, pudiendo ser opacos los 2 metros.

5.- En los pasos de personas y vehículos se permitirá la colocación de portadas o similares con una altura máxima de cabezada de 2'20 m. y máxima de coronación de 2'70 m., pudiendo ornamentarse, permitiéndose aleros a vía pública de un máximo de 20 cm y a interior de parcela de 80 cm.

Las puertas de cierre de estos pasos deberán ajustarse a las condiciones de altura y opacidad establecidas para el resto del vallado.

6.- En el cerramiento de parcelas destinadas a instalaciones deportivas se estará a lo indicado en el apartado 3.8 del artículo 30 de esta Ordenanza.

Art. 23º. **Movimientos de tierras.**

La pendiente natural del terreno interior de la parcela se podrá modificar de manera que, el desmonte o terraplén que se realice no suponga un desnivel mayor de 2,00 m. (medidos en la vertical del punto más desfavorable), en cualquiera de los límites de la parcela respecto a las parcelas colindantes, ni tampoco en la alineación oficial prevista en el Plan General, respecto de la rasante de la misma.

La pendiente máxima del terreno, una vez modificada, no será superior al 10%, entre muros de abancalamiento, caso de que estos se realicen, ni a la pendiente inicial del terreno natural si no se realizan bancales.

En caso de abancalamientos, la distancia entre dos muros consecutivos, será igual o mayor que la altura del muro superior (medida desde la cota de coronación del muro inferior).

La zona de retranqueo obligatoria a fachada deberá modificarse de forma tal que no sobresalga más de 15 centímetros de la rasante de la acera.

Art. 24º. Edificabilidad sobre parcela**.**
El cómputo de la máxima edificación permitida se hará según se establece en el artículo 121 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

No cuentan las edificaciones auxiliares cuya excepción del cómputo expresamente se indica en el artículo 30 de la presente Ordenanza, ni tampoco los sótanos. La cubierta o aleros de la última planta no computará como elemento de cubrición, siempre que no supere los 50 cm., de vuelo.

Art. 25º. Edificabilidad mínima.

La edificabilidad mínima permitida se establece en el 30% de la máxima autorizada.

Art. 26º. Ocupación máxima de parcela.
Se expresa en tanto por ciento y se medirá siguiendo las condiciones de ocupación establecidas en el artículo 11 de la presente Ordenanza.

Art. 27. Dimensiones máximas de la edificación**.**
Se definen en función del polígono dentro del que debe quedar la proyección ortogonal, sobre un plano horizontal, de todo el volumen edificado, con las excepciones que expresamente se indican para las construcciones auxiliares definidas en el artículo 30 de la presente Ordenanza.

Art. 28. Medición de la altura edificable.

1.- La altura máxima edificable o reguladora será la menor de las distancias, medidas en cualquiera de las fachadas de la edificación o alineaciones de la edificación y será la distancia vertical desde el punto de medición hasta la cara inferior del último forjado. La zona de retranqueo obligatoria a fachada deberá mantener una cota tal que no sobresalga más de 15 centímetros de la rasante de la acera.

2.- El punto de medición será cualquier punto de la intersección de la fachada con el terreno.

3.- Se considerará el terreno en su estado final con las modificaciones en sus pendientes que se hayan podido realizar al amparo de lo dispuesto en el artículo 23.

Art. 29. Separación a lindes, a frente de parcela y entre edificaciones de la misma parcela.
Se definen como distancias mínimas a que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes de los lindes, frente de parcela u otra edificación, medidos por las distancias desde el plano o superficie reglada vertical que pasa por el linde, frente de parcela u otra edificación a las aristas del cuerpo de edificación más próximo. A estos efectos no computarán las edificaciones o parte de ellas que no sobresalgan más de 15 centímetros sobre la rasante de la acera.

Consideración excepcional merecen las edificaciones auxiliares que se definen en el artículo 30 de la presente Ordenanza.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 30, tendrán también la consideración de linderos las divisiones físicas de separación de los espacios de uso privativo que se definan en las divisiones horizontales tumbadas.

Art. 29bis. Fondo máximo edificable.
Es la distancia, a partir del retranqueo a calle o alineación exterior de la edificación, medida por una recta perpendicular a dicha alineación, que establece un límite a la edificación por la parte posterior.

El retranqueo obligatorio a vía pública, siempre que esté establecido como mínimo, podrá aumentarse, desplazándose en este caso el punto de medición del fondo edificable.

Siempre que no se invada el retranqueo mínimo obligatorio a vía pública, se permitirán voladizos o cuerpos salientes "abiertos" no computables a efectos de medición del fondo edificable.

Art. 30. Edificaciones auxiliares**.**
Se permite la construcción de edificios o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, depósito de herramientas de jardinería, piscinas, maquinaria de piscina, vestuarios, aljibes, lavaderos, paelleros, despensas y otras instalaciones o construcciones similares.

Estas edificaciones auxiliares nunca podrán constituir establecimiento independiente y tendrán la consideración de edificaciones auxiliares siempre que se sitúen en planta baja. La edificación auxiliar cumplirá las normas de cada zona y con carácter general las que se indican en los apartados 1 y 2 siguientes con las particularidades del apartado 3:

1.- Si están cubiertas con elementos de obra u otro material distinto de madera:

- Respetarán la separación a linderos y frente de parcela que se determinen para la zona salvo las particularidades que se especifiquen en el número 3 de este artículo. Se podrá eliminar la separación a lindes con la correspondiente autorización del vecino y compromiso de actuar de la misma forma y en la misma longitud de linde, suscrito ante fedatario público y no computarán a

efectos de separación entre bloques, salvo las cocheras cerradas. No se precisará dicha autorización cuando la edificación principal podría haberse adosado sin la misma (Clave 33) y/o cuando no se supere la altura de vallado preexistente.

- La altura máxima sobre el nivel del terreno será de 2,30 m. (medidos en el alero de cubierta o parte más baja de la cubierta inclinada), y la pendiente máxima de cubierta será del 30 %.

- La superficie máxima de estas edificaciones auxiliares no computables a efectos de edificabilidad y ocupación será de 5'00 metros cuadrados.

- Estarán separadas de la edificación principal, o conectadas con la misma desde la cocina o espacio de distribución de la vivienda.

- Las anteriores excepciones no serán óbice para el cumplimiento de la normativa de diseño y calidad DC/09, Código Técnico de la Edificación o cualquier otra normativa de aplicación en su momento, en cuanto a dimensiones de patios se refiere.

2.- Si no están cubiertas con elementos de obra u otro material distinto de madera:

- La superficie máxima del total de estas edificaciones auxiliares no computables a efectos de edificabilidad ni ocupación de parcela no superará el 10% de la superficie de la parcela privativa, sin contar cocheras no cerradas.

- No se regulan las distancias mínimas a lindes, salvo las particularidades del nº 3 de este artículo. Se respetarán las distancias a vía pública que se indiquen en la clave de ordenación que les sea de aplicación, con las particularidades

del nº 3 de éste artículo. No se precisará autorización de adosamiento cuando la edificación principal pudiera haberse adosado sin la misma (Clave 33) y/o cuando no se supere la altura de vallado preexistente.

- La altura máxima de estos elementos será de **2'50 m** sobre el terreno (medidos en el alero de cubierta o parte más baja de la cubierta inclinada), y la pendiente máxima de cubierta será del 30 %.

- Estarán separadas de la edificación principal, o conectadas con la misma desde la cocina o espacio de distribución de la vivienda.

- Las anteriores excepciones no serán óbice para el cumplimiento de la normativa de diseño y calidad DC/09, Código Técnico de la Edificación o cualquier otra normativa de aplicación en su momento, en cuanto a dimensiones de patios se refiere.

3.- **Definiciones y particularidades.**

3.1- **Centros de transformación "minis":**

Se trata de centros de transformación de reducidas dimensiones, que no sobresalen de la rasante de la acera más de 1'50 metros. No computarán a efectos de retranqueo, ocupación y edificabilidad.

3.2.- **Cocheras cerradas o garajes:**

Se considera como tal la construcción cerrada en todos sus lados, y sin partición interior, destinada a delimitar y cubrir la superficie empleada para aparcamiento de vehículos.

Estas construcciones computan a efectos de edificabilidad, ocupación y separación a lindes, sea cual sea el material o sistema constructivo empleado en su ejecución y siempre que estén situadas en planta baja, pudiendo

eliminarse la separación a lindes con la correspondiente autorización del vecino y compromiso de actuar de la misma forma y en la misma longitud de linde, suscrito ante fedatario público. Sí computarán a los efectos de separación entre bloques.

La altura máxima será de 2'70 metros sobre el terreno (medidos en el alero de cubierta). Si van adosadas a la edificación principal podrán alcanzar la altura del techo de planta baja de la misma.

3.3.- **Pérgolas:**

Se considerarán como tal las construcciones no cerradas, realizadas mediante pilares, jácenas y viguetas separadas 60 cms o más, destinadas a crear zonas de sombra para el esparcimiento y el descanso en los espacios libres del interior de la parcela. Podrán estar cubiertas con cañizo, brezo, madera o elementos vegetales similares; si se cubren con cualquier otro material no definido anteriormente tendrán la consideración de porches. Podrán considerarse como elemento de unión lateral entre edificaciones. No computarán a efectos de ocupación, edificabilidad ni separación a lindes de parcela o frente de vial.

3.4.- **Porches:**

Se considera como tal las construcciones cubiertas con elementos de obra u otros no permitidos para la cubrición de pérgolas, abiertas al menos en un 50% de su perímetro y adosadas a la edificación principal. Se computarán al 50% a efectos del índice de edificabilidad permitido y al 100% a efectos del porcentaje de ocupación. Respetarán la separación a linderos y vía pública establecida en la clave de ordenación que les sea de aplicación.

3.5.- **Lavaderos, tendederos y similares:**

Se considera como tal las construcciones no cubiertas ni cerradas para los usos que su propio nombre indica y que cumplirá las siguientes condiciones:

- Se permite la protección de estas construcciones mediante celosía, siempre que la altura total no rebase 2,30 m. y cuyo basamento macizo no supere los 0,90 m.

3.6.- **Paelleros y barbacoas:**

Se considerarán como tales los bancos de trabajo destinados al fin que su nombre indica, y cumplirán las siguientes condiciones: superficie cubierta máxima de 8 m2., altura máxima de 2,30 m. y longitud máxima de 4 m; caso de rebasar la superficie máxima cubierta, serán considerados porches. Se podrá reducir o eliminar la separación a lindes de parcela mediante autorización del propietario colindante suscrita ante fedatario público.

3.7.- **Piscinas:**

Cumplirán las siguientes condiciones:

- Piscina totalmente enterrada: La lámina de agua estará separada 1,50 m. de los lindes de parcela, pudiendo adosarse a linde con vial público.

- Piscina que deba sobresalir de la rasante por las condiciones del terreno: se retranqueará un mínimo de 3 m., de los lindes de parcela y alineación de calle.

- La caseta de depuración de la piscina se retranqueará respecto de los lindes de parcela lo siguiente:

Situada por debajo de la rasante del terreno: 0,5 m. Si sobresale respecto de la rasante del terreno 2 m.

- Se podrá reducir o eliminar la separación a lindes de parcela mediante autorización del propietario colindante suscrita ante fedatario público.

3.8.- **Frontones, ~~y~~ pistas de tenis, e instalaciones deportivas descubiertas:**

Cumplirán las siguientes condiciones:

- Los paramentos opacos de los frontones se tratarán adecuadamente mediante acabados similares a los de la edificación principal.

- En tipología de edificación aislada, los paramentos opacos que delimitan este tipo de instalaciones deportivas, habrán de retranquearse como mínimo su propia altura respecto a los lindes de la parcela y a la alineación oficial exterior o de la calle. Cuando el cerramiento de la parcela y/o instalación se realice con valla metálica (90% de huecos) podrá alcanzar una altura máxima de 4'00 metros tanto en la alineación oficial como en los lindes con otras parcelas. Se podrá eliminar la separación a lindes con la correspondiente autorización del vecino suscrito ante fedatario público.

- En ningún caso el paramento opaco podrá rebasar la altura máxima reguladora de la edificación.

3.9.- **Casetas para butano o gases licuados de petróleo:**

Su construcción y distancia de seguridad se regirán por las Normas Básicas de instalaciones de gas en edificios habitables (N.I.G.E.), y demás que las desarrollen, o los que las modifiquen o sustituyan.

3.10.- **Depósitos de gases licuados de petróleo (GLP):**

Su instalación y distancias se regirán por lo dispuesto en el Reglamento sobre instalaciones de almacenamiento de gases licuados del petróleo en depósitos fijos aéreos y enterrados y aprobado por la Orden Ministerial I.E. de 29 de Enero de 1986, sus normas de desarrollo, o los que las modifiquen o sustituyan.

3.11.- **Escaleras:**

Las escaleras exteriores que sirvan de acceso a plantas sótanos, bajas o hasta planta primera, no cubiertas, no computarán a efectos de ocupación, edificabilidad o retranqueos. Sí computarán a los requeridos efectos, aquellas partes de estos elementos bajo los cuales se construya una superficie cerrada en todos sus frentes susceptible de cualquier otro uso o aprovechamiento.

3.12.- **Casetas de madera, aluminio y PVC:**

Son edificaciones auxiliares, prefabricadas en madera, aluminio o PVC y destinadas a trasteros, guarda de herramientas de jardinería, maquinaria de piscinas, etc.

Tendrán una superficie máxima de 5'00 metros cuadrados y una altura máxima sobre el nivel del terreno de 2'30 m. (medidos en el alero de cubierta o parte más baja de la cubierta inclinada), y la pendiente máxima de cubierta será del 30%.

No serán computables a efectos de edificabilidad ni ocupación. Podrán situarse adosados a lindes con otras parcelas con autorización del titular de la parcela a la que se pretende adosar, suscrita ante fedatario público, pero guardarán siempre los retranqueos obligatorios a vía pública que se fijen en la clave de ordenación que les sea de aplicación.

3.13.- **Casetas de contadores y RITUs:**

En tipología de edificación aislada, son elementos que podrán situarse en línea de fachada e integrados en el cerramiento de parcela destinados a albergar los equipos de medida de agua y electricidad, así como los recintos de instalaciones de telecomunicaciones único (R.I.T.U.s). La altura máxima será de 2'50 metros y la longitud máxima de estos elementos en fachada de 4'00 metros.

4.- Cualquier clase de construcción cerrada no prevista en este artículo, seguirá el régimen de lo dispuesto en el apartado 3.2. sobre cocheras cerradas o garajes. La suma de todas las edificaciones auxiliares cubiertas y cerradas, no

computables a efectos de ocupación y edificabilidad no será mayor del 10% de la superficie de la parcela de uso privativo.

CAPÍTULO CUARTO. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN VOLUMETRÍA ESPECÍFICA.

Art. 31º. Parámetros de la ordenación por definición volumétrica.
1.- Como su nombre indica, la ordenación por este sistema consiste en definir los volúmenes en que se ha de materializar la edificación. Esta definición no se hace por referencia a la parcela o a la calle sino que se definen directamente por la geometría del volumen, y en consecuencia ésta es una definición fundamentalmente gráfica, que tiene su expresión en los planos de ordenación.

2.- Las alineaciones del volumen, sin perjuicio de los dispuestos a cuerpos y elementos salientes, disponen las líneas a las que se han de ajustar las fachadas de los edificios. Podrá distinguirse entre alineaciones de unas plantas y alineaciones de otras plantas. Incluso se pueden definir por separado las alineaciones de diferentes partes del edificio

Art. 32º. Objetivos en este tipo de ordenación.

La composición u ordenación de volúmenes, propia de este tipo de ordenación, se realizará para cada sector en el Plan Parcial o en el Plan de Reforma que corresponda, según la calificación del suelo. En el caso de que el Plan General ya haya fijado la composición de volúmenes bastará únicamente la redacción de un estudio de Detalle por manzanas para fijar aquellos parámetros no determinados en el Plan General. En el supuesto de que faltara la determinación de la cota de referencia de la planta baja y la cota de cornisa, se solicitará al Ayuntamiento ésta última y se determinará en el proyecto la primera.

Estos Planes deberán aplicar las condiciones urbanísticas establecidas para cada zona. Una vez que por aplicación de estas condiciones se determine o fije el destino concreto del suelo, operarán los parámetros propios del tipo de ordenación por volumetría específica, a fin de alcanzar los siguientes resultados:

a) La distribución de la edificabilidad neta entre las parcelas.
b) La ordenación, precisa o flexible, pero inequívoca, de la forma de la edificación, y
c) La colocación relativa de la edificación con un criterio de uniformidad.

Art. 33º. **Ordenación de la forma de la edificación.**

1. La ordenación de la forma de la edificación se realizará en el Plan Parcial o en el Plan de Reforma, o Estudio de Detalle, según los casos, mediante una de las siguientes modalidades:

a) a través de la fijación de :
- alineaciones de edificación,
- cotas de referencia de al planta baja, o cota de cornisa,
- altura máxima y número tope de plantas.

b) A través de la determinación de los perímetros y perfiles reguladores de la edificación y de las cotas de referencia de la planta baja.

2. La superposición de la forma de la edificación, determinada con sujeción a uno de los modos establecidos en el número anterior, delimita las unidades de edificación independientes y las paredes que deberán construirse en régimen de medianería.

3. Los parámetros específicos correspondientes al objetivo de al ordenación, precisa o flexible, de la forma de la edificación son los siguientes:
- La alineación de la edificación,
- Las cotas de referencias de las plantas bajas,
- Altura máxima,
- Número tope de plantas,
- El perímetro regulador,
- La cota de cornisa.

4. La colocación relativa de las edificaciones se regula mediante los siguientes parámetros:

a) separación mínima entre edificaciones y
b) separación mínima de la edificación a los límites de zona y a los ejes del vial.

Art. 34º. Configuraciones de la ordenación.

1. La ordenación de la forma de la edificación podrá adoptar una de las siguientes modalidades:

a) configuración de un solo modo. Es la llamada configuración unívoca o precisa. Los parámetros específicos de esta configuración son:
- alineaciones de edificación,
- altura máxima,
- número tope de plantas,
- cota de cornisa.

b) Configuración flexible o variable. Los parámetros específicos de esta configuración son:
- perímetro regulador,
- perfil regulador,
- cota de referencia de la planta baja.

Art. 35º. **Cota de referencia de la planta baja.**

1. El Plan parcial o el Plan de Reforma o el estudio de Detalle, según la calificación del suelo, completará las determinaciones o previsiones del Plan General estableciendo, en todo caso, en lo que fuere preciso para completar la ordenación contenida en el Plan, las siguientes prescripciones o determinaciones:
a) Regulación respecto del movimiento de tierras que comporte el proceso de urbanización, y
b) Cotas de referencia de los planos de nivelación y aterrazamiento en que se sistematice el suelo edificable.

Estos datos se fijarán en los planos de nivelaciones y rasantes y en el de ordenación de la edificación, sin prejuicio de fijar también las nivelaciones o rasantes de las vías, plazas y otros espacios libres en aquellos planos.

Podrá adoptarse un plano de nivelación distinto a la cota natural del terreno, cuando por circunstancias topográficas o por exigencias de ordenación fuere preciso modificar la configuración natural del terreno.

2. Las cotas de referencia podrán ser varias para un mismo edificio. Las cotas de referencia fijan la base de medición de la altura máxima de la edificación, cualquiera que sea la modalidad de precisión de la planta baja.

3. Las cotas fijadas en el Plan Parcial o en el Plan de Reforma deberán ser respetadas. Sin embargo, podrán aumentarse o disminuirse sin rebasar, en uno u otro caso, los 0´60 m., cuando la ejecución del proyecto exija una adaptación o reajuste, dentro de estos límites, o una mayor concepción técnica o urbanística aconseje esta variación.

Art. 36º. Parámetros en la configuración unívoca.

Se tendrán en cuenta es esta modalidad de la ordenación de la forma de al edificación las siguientes reglas.

1º) Alineaciones de edificación: Son alineaciones de edificación las precisadas en el Plan Parcial o en el Plan Especial, según los casos, que determinan los límites de la planta baja.

A falta de regla especial en el Plan Parcial o en el Plan de Reforma sobre retranqueos, se aplicarán en lo compatible con la regulación específica, las Normas aplicables al tipo de ordenación de la edificación según alineaciones de vial.

2º) Altura máxima y número de plantas:

a) La altura máxima de la edificación se contará a partir de la cota de referencia de la planta baja. Cuando la edificación se desarrolle escalonadamente, a causa de la pendiente del terreno, los volúmenes de edificación que se construyan sobra cada una de las plantas, o parte de la planta, conceptuadas como bajas, se ajustará a la altura máxima que corresponda por razón de cada una de dichas plantas o parte de planta. La edificabilidad total no superará lo que resultaría de edificar en un terreno horizontal.
b) Las alturas máximas y el número tope de plantas, en cada zona, son las establecidas en las Normas Urbanísticas, y en su defecto, las que deben

establecerse en el Plan Parcial o en Plan de Reforma, que respetarán las prescripciones del Plan General.
c) Por encima de la altura máxima sólo se permitirá:
- La cubierta definitiva del edificio, de pendiente comprendida entre el 20 y 40%, y cuyos arranques sean líneas horizontales paralelas a los parámetros exteriores de las fachadas situadas en la parte superior del último forjado horizontal y cuyo vuelo máximo no supere el de los aleros; el desván resultante será habitable si las Normas de la zona así lo permiten.

- Las cámaras de aire y elementos de cobertura en los casos de azotea o cubierta plana, con altura total de hasta una altura máxima de 1´80 m.

- Los elementos técnicos de las instalaciones.

- Los remates de la edificación de carácter exclusivamente decorativo.

d) Se tendrá en cuenta, en determinadas zonas, la facultad de edificar de modo palafítico, en cuyo caso la planta baja no computará a efectos de edificabilidad, en la parte que se halle totalmente abierta, cuando sea de acceso libre al público. Los volúmenes que interfieren eventualmente la continuidad del espacio libre, tales como cuerpos de escalera, cajas de ascensor, los volúmenes técnicos, los espacios de conserjería o de recepción, los garajes, los locales comerciales y otros cuerpos de edificación, se incluirán a efectos del cálculo de al superficie máxima de techo edificable.

Art. 37º. **Parámetros de la configuración flexible.**

1. Los parámetros específicos de esta configuración de la ordenación son el perímetro y el perfil regulador.
2. Se entiende por perímetro regulador de la edificación las posibles figuras poligonales definidas en el Plan Parcial o el Plan Especial para determinar la posición de la edificación. Todas las plantas y vuelos deberán comprenderse dentro de esta figura poligonal.

Se fijará la ocupación de la edificación en planta baja, mediante un porcentaje de al superficie contenida dentro de cada perímetro regulador, que no podrá ser inferior al 80%.

3. Se entiende por perfil regulador todas aquellas limitaciones dirigidas a determinar el máximo envolvente de volumen dentro del cual pueda inscribirse el volumen de al edificación que corresponde a cada parcela por su intensidad de edificación.

Cuando se pretende que el envolvente venga limitado superiormente por un plano horizontal, bastará limitar la altura de este plano. Cuando dicho límite superior tenga otra forma constante para cualquier sección normal a un eje de la planta será suficiente la fijación del perfil de dicho límite. En otros casos el Plan Parcial o el Plan de Reforma adoptará los medios de representación oportunos para la clara fijación de las limitaciones citadas.

Art. 38º. **Localización relativa de la edificación.**

1. Los parámetros que regulan la localización relativa de las edificaciones son los siguientes:
a) separaciones mínimas entre edificaciones de la misma ordenación, y
b) separaciones mínimas de la edificación a los ejes de vial.

El régimen de estos parámetros será el establecido en su caso, por las determinaciones del Plan Parcial, del Plan de Reforma o del estudio de Detalle.

2. La separación mínima entre edificaciones o cuerpos de edificación pretende la preservación de la intimidad y el aseguramiento de convenientes niveles de iluminación y asoleo.
a) A efectos de preservación de la intimidad, se determinará la distancia mínima entre dos edificios próximos, de la misma ordenación, que no será inferior a la siguiente:

- Edificios de Pb, Pb + 1P y Pb + 2P = 6 m.

- Edificios de Pb + 3P y Pb + 4P = 10 m.

b) A efectos de iluminación y asoleo, la conjugación de las distancias entre edificaciones con la altura de éstas, determinados ambos parámetros en el Plan de Reforma o en el Plan Parcial, será tal, que se asegure a toda planta edificada, como mínimo, una hora de sol entre las 10 y las 14 horas solares, el 21 de diciembre de cada año.
c) Las edificaciones que según el Plan Parcial, el Plan de Reforma o el Estudio de Detalle puedan elevarse con frente a la red viaria, deberán preverse en aquellos planes de modo que, atendidas la altura y la distancia al vial, los volúmenes queden comprendidos dentro de los ángulos trazados en al siguiente forma: recta horizontal por cualquier punto del eje del vial y normal a él, y recta pasando por el mismo punto situada en el plano vertical que contenga a la anterior y formando con ella un ángulo de setenta grados.

TÍTULO III. CONDICIONES RELATIVAS A LOS USOS.

Art. 39º. Condiciones del comercio.

1.- Dimensiones: En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

2.- Circulación interior: En todos los locales comerciales los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro; los desniveles se salvarán, con una anchura igual al resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.

3.- Altura libre de pisos: La distancia mínima de suelo a techo será en edificios de uso exclusivo, de tres (3) metros como mínimo en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalaren las normas de aplicación en la zona en que se encuentren.

4.- Aseos: Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios:

a) Para uso público: según reglamentación sectorial, y en su defecto: 1 lavabo y 1 WC a partir de 500 m^2 de superficie útil; por cada 500 m^2 o fracción otro lavabo y otro WC.
b) Para uso del personal: según reglamentación sectorial, y en su defecto: 1 lavabo, WC y ducha por cada 10 puestos de trabajo o fracción, con separación de sexos a partir del doble.

Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

5.- Pasajes comerciales: Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, con una anchura superior a cuatro (4) metros.

6.- Almacenamiento de productos alimentarios: Los locales en que se trafique con alimentos dispondrán de un almacén o trastienda, para su conservación debidamente acondicionados, con una superficie de, al menos, el diez por ciento (10%) de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías, con una dimensión mínima de tres (3) metros cuadrados.

7.- Si la edificación no es de uso exclusivo comercial, el acceso al establecimiento o agrupación habrá de realizarse directamente desde el exterior.

8.- El acceso de mercancías se dispondrá dentro del local o del edificio, salvo si se trata de un edificio de uso exclusivo comercial, en cuyo caso podrá instalarse en el espacio libre de parcela una dársena capaz para las dimensiones de un vehículo industrial medio. En las grandes y medias superficies comerciales deberá instalarse una dársena por cada 1.200 m^2 o fracción de superficie de venta. Estas dársenas estarán en todos los casos, ocultas al público; si existen más de 3, al menos una de ellas será capaz para dimensiones de un vehículo industrial pesado.

9.- La dotación de aparcamientos habrá de situarse en la misma parcela en que esté situado el establecimiento. En caso de grandes establecimientos comerciales, podrán situarse en parcelas colindantes.

Se exceptúa de los requisitos contenidos en el presente número a los establecimientos existentes, tradicionales o domésticos, para los que serán de aplicación las condiciones establecidas para las piezas de vivienda.

10.- En los Complejos Comerciales de tamaño grande y medio organizadas especialmente como locales a ambos lados de un espacio de circulación, éste tendrá un ancho mínimo de 3 m.

11.- En todo caso, será preceptivo el cumplimiento de la legislación sectorial de comercio y las condiciones reflejadas en la Disposición Adicional Tercera de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Art. 40º. **Condiciones de las oficinas.**

1.- Las oficinas que presten servicio al público en general y que no se ubiquen en un edificio cuya superficie útil pueda destinarse totalmente a usos terciarios según el planeamiento, tendrán acceso directo desde el exterior, sin utilización de elementos de circulación interior comunes de la edificación. Se exceptúan de esta regla los edificios existentes y los casos en que el elemento de circulación común fuera fácilmente diferenciable, a partir del portal, en dos o más núcleos de circulación, con las debidas condiciones de exclusividad para aquel que sirva de acceso a las oficinas.

Cuando la altura del piso del local destinado a oficina que preste servicio al público en general se encuentre a una altura superior a 8´00 m sobre el portal, el acceso a la misma deberá realizarse mediante ascensor o escalera mecánica.

2.- Los locales destinados a oficinas observarán las siguientes características:

A) La altura libre mínima será de 2´50 m
B) Dotación mínima de servicios sanitarios:

b.1) Para uso del Público: según reglamentación sectorial, y en su defecto: 1 lavabo más 1 WC a partir de 500 m^2 de superficie útil, por cada 500 m^2 o fracción.

Si resultan más de 2 lavabos y 2 WC, se dispondrán separándolos por sexos.

El acceso a los servicios será indirecto, mediante vestíbulo de separación, que podrá ser común.

b.2) Para uso del personal: según reglamentación sectorial, y en su defecto: 1 lavabo, WC y con ducha por cada 10 puestos de trabajo, con separación de sexos a partir del doble.

3.- Se exceptúa de los requisitos contenidos en el presente artículo los despachos profesionales domésticos para los que serán de aplicación las condiciones establecidas para la vivienda.

Art. 41º. **Condiciones del hospedaje.**

1.- Ningún dormitorio tendrá dimensiones menores que las establecidas para los de las viviendas familiares y dispondrán todos ellos de un armario ropero de longitud superior a un (1) metro.

2.- Aseos: Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie útil.

3.- Aparcamiento: Sin perjuicio de que por la normativa sectorial sean objeto de exigencias superiores, los establecimientos hoteleros dispondrán, como mínimo, de 1 plaza de aparcamiento por cada 150 m2 construidos y 1 plaza por unidad de alojamiento en los destinados a alojamiento turístico

4.- En todo caso, será de aplicación la legislación sectorial vigente, siempre que fuere más restrictiva.

Art. 42º. **Condiciones de las salas de reunión.**

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento de General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y/o legislación autonómica aplicable.

Art. 43º. **Condiciones de la Edificación para los Centros de Culto.**

1. Definición:

a. Tendrán la consideración de centros de culto de concurrencia pública los incluidos en el ámbito de la Ley Orgánica 7/1980, de 5 de julio, de libertad religiosa, de acuerdo con la definición que de éstos se realice en los acuerdos con la Santa Sede y con el resto de acuerdos que el Estado tiene firmados con las diferentes iglesias, confesiones y comunidades religiosas. Asimismo,

también al uso esporádico con finalidades religiosas de equipamientos o de espacios de titularidad pública no destinados habitualmente a estas finalidades.

b. Quedan fuera de esta definición los lugares de culto ubicados en centros hospitalarios, asistenciales, educativos, cementerios, tanatorios y centros penitenciarios así como los situados en espacios de titularidad pública o privada destinados a otras actividades principales.

c. También quedan fuera de esta definición todos aquellos usos y actividades que, aunque se desarrollen en los centros de culto o edificios anexos, no constituyen propiamente actividad de culto, como los usos docentes, deportivos, residenciales, de pernoctación, de comedor colectivo, de manipulación de alimentos, así como los centros para la infancia, la juventud y la tercera edad. Estos usos se regirán por la normativa sectorial que les sea de aplicación.

2. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y accesibilidad para las personas:

a. Generales:

Los edificios y locales destinados a centros de culto tienen que contar con las medidas de seguridad, salubridad y accesibilidad mínimas para las personas usuarias definidas en esta ordenanza. En lo no regulado en la misma será de aplicación la normativa técnica vigente para los locales de pública concurrencia.

b. Criterios y condiciones urbanísticas de accesibilidad y aparcamiento aplicables en los centros de culto de gran capacidad.

La implantación de centros de culto en suelos calificados de equipamientos comunitarios, que tengan una superficie construida superior a mil metros cuadrados o un aforo previsto para más de quinientas personas, tanto en edificios de nueva planta como en edificios existentes, se tramitarán mediante plan especial urbanístico de concreción del uso y de establecimiento de las condiciones de ordenación y de edificación del equipamiento, debiendo incorporar una justificación sobre la idoneidad y conveniencia de la implantación del nuevo centro. Asimismo, tiene que contener un estudio de la movilidad generada y de las necesidades de plazas de aparcamiento de la nueva implantación y el planteamiento de las soluciones contempladas con el fin de garantizar la corrección de los posibles déficits generados.

c. Determinación del aforo.

Con respecto al cálculo del aforo de los centros destinados al desarrollo de actividades de culto, se determina a partir de la aplicación en los espacios útiles para el culto de los estándares siguientes:

a) En los centros de culto que cuenten con asientos definidos en el proyecto técnico, se les aplica la ratio de una persona por asiento. A estos efectos, para los centros que no dispongan de asientos individuales, se establece una densidad de una persona por cada 0,60 metros lineales de banco. El resultado obtenido con la aplicación del estándar se redondea por exceso.

Hay que tener presente que el número de asientos, o la longitud de los asientos que no sean individuales, está condicionado a mantener la longitud de evacuación máxima hasta las salidas determinada reglamentariamente.

b) En los centros de culto que no cuenten con asientos definidos en proyecto, se les aplica la ratio de una persona por metro cuadrado útil de los espacios dedicados a la celebración de culto.

Los espacios destinados a actividades complementarias como talleres, aulas o salas de reuniones quedan excluidos del cálculo del cómputo de aforo previsto en este artículo, y se computarán de acuerdo con los estándares previstos en la legislación técnica que les sea de aplicación, siempre que no tengan posibilidad de incorporación a la zona de culto por estar delimitados con elementos fijos de obra.

La determinación del número de salidas y la longitud máxima de los recorridos de evacuación, el dimensionado y las características técnicas de los medios de evacuación se tiene que adecuar a la normativa técnica para locales de pública concurrencia.

d. Condiciones mínimas de los accesos y concentración de personas.

1. Los centros de culto tienen que disponer de las medidas necesarias que se establecen en este artículo con el fin de evitar los impactos derivados de la acumulación de personas en sus accesos y las molestias y perturbaciones hacia el exterior y a los inmuebles vecinos.

2. No se establecen limitaciones a la implantación de centros de culto en razón de la anchura del vial al que de frente la parcela en los que éstos se tengan que emplazar. No obstante, en viales de una anchura igual o inferior a doce metros, sólo se admite la apertura de centros de culto con un aforo inferior a cien personas.

3. Los centros de culto con un aforo superior a doscientas personas dispondrán de espacios de vestíbulo exterior a las salas de culto, cubiertos o descubiertos, con una superficie suficiente que permita reunir una proporción de usuarios del centro en un espacio intermedio entre éste y el espacio público. Estos vestíbulos o espacios intermedios tendrán una superficie mínima equivalente a una sexta parte de la superficie de la sala principal destinada a actos de culto y, en ningún caso, puede ser inferior a los treinta metros cuadrados. En aquellos centros de culto que se encuentren situados en ámbitos urbanos con presencia de usos de vivienda, residenciales y hospitalarios, dichos espacios serán cerrados y estarán cubiertos.

e. Condiciones de accesibilidad.

Los centros de culto tienen que cumplir las condiciones técnicas de accesibilidad establecidas por la normativa vigente.

f. Condiciones de protección acústica.

1. Los edificios y locales destinados a centro de culto tienen que contar con las medidas de aislamiento acústico suficientes para garantizar la prevención de molestias hacia el exterior, tanto las que se puedan propagar por medios aéreos como estructurales. Con carácter general, los locales tienen que disponer, como mínimo, del aislamiento acústico al ruido aéreo especificado en los párrafos siguientes:

a. Paredes, fachadas o elementos delimitadores que no tengan contacto con otros recintos o locales: 37 dB (A).

b. Paredes y elementos delimitadores separadores respecto de otros locales o edificios en contacto: 55 dB (A). En este caso, si el elemento delimitador incorpora puertas o ventanas que abren en espacios comunes del edificio, éstas tendrán un aislamiento de 30 dB (A).

c.

2. Los centros de culto que, para el desarrollo de las actividades que les son propias, dispongan de aparatos de amplificación electrónica, tienen que contar obligatoriamente con dispositivos limitadores de potencia que impidan un nivel de emisión sonora de estos aparatos de más de 90 dB (A).

3. Los centros de culto emplazados en ámbitos urbanos con presencia de usos de vivienda, residenciales y hospitalarios que se encuentren situados a una distancia menor de cien metros de éstos, tienen que incrementar los niveles mínimos de aislamiento acústico hasta ajustarse a las limitaciones de inmisión máxima que resulten del correspondiente mapa de sensibilidad acústica del municipio.

4. Los centros de culto situados en edificios donde se desarrollen otros usos o actividades, o en edificios adyacentes a otros, tienen que adoptar las medidas de aislamiento y protección necesarias con el fin de impedir la propagación de ruido mediante vibraciones a través de elementos estructurales.

A este respecto, el nivel global de presión de ruido de impacto en un recinto habitable colindante en vertical u horizontal o que tenga una arista en común con el centro de culto no puede superar los 60 dB.

5. Con el fin de evitar la propagación estructural de ruido, los altavoces de las salas de culto tienen que estar independizados de los elementos estructurales mediante la disposición de apoyos o anclajes antivibratorios.

6. En todo caso, cada nuevo proyecto deberá contemplar un estudio acústico en el que se justifique que no se superan los límites de ruido establecidos en la ley 7/2002, de 3 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Protección contra la Contaminación Acústica, así como los valores indicados en el mapa de sensibilidad acústica del municipio de Pilar de la Horadada.

7. Quedan excluidas de las condiciones de protección acústica las campanas ubicadas en los centros de culto, teniendo en cuenta los usos que les han sido atribuidos tradicionalmente.

Igualmente, quedan excluidas de estas condiciones aquellos actos de carácter tradicional y ocasional que se realicen al aire libre y discurran tanto por espacios públicos como privados (misas de campaña, procesiones, etc…..)

3. Condiciones de compatibilidad con otros usos en el suelo urbano.

a) Situados en zonas de uso preferente Residencial:

Los centros de culto con aforo igual o inferior a 40 personas, serán compatibles con el resto de usos que urbanísticamente se permitan en la parcela de ubicación y sólo se podrán ubicar en planta baja.

Los centros de culto con aforo entre 40 y 100 personas no serán compatibles en la parcela con otros usos, por lo que su construcción será en edificio de uso exclusivo dotacional asistencial religioso. En este caso, la parcela mínima edificable será de 1.000 m2.

Los centros de culto con aforo superior a 100 personas se ubicarán como uso exclusivo en manzana exenta y completa. En este caso, la parcela mínima edificable será de 3.000 m2.

b) Situados en zonas de uso preferente Terciario y/o Industrial:

Los centros de culto con aforo igual o inferior 100 personas no serán compatibles en la parcela con otros usos, por lo que su construcción será en edificio de uso exclusivo dotacional asistencial religioso. En este caso, la parcela mínima edificable será de 300 m2.

Los centros de culto con aforo superior a 100 personas se ubicarán como uso exclusivo en manzana exenta y completa. En este caso, la parcela mínima edificable será de 1.000 m2.

4. Condiciones del aparcamiento.

Todos los Centros de Culto deberán cumplir la dotación mínima de aparcamiento de una plaza por cada 15 m2 útiles del complejo construido o por cada 5 personas de aforo, pudiendo justificarse en la misma parcela, en parcela colindante o en parcelas situadas a una distancia máxima de 100 m.

No obstante, se deberá contemplar un estudio pormenorizado de tráfico y movilidad que justifique la necesaria dotación de aparcamiento, estando este condicionado al aforo del local y a la anchura de los viales, pudiendo variar las exigencias del párrafo anterior si quedase justificado en este.

5. Centros de Culto en Suelo No Urbanizable.

Los Centros de Culto que se quieran ubicar en todo el Suelo No Urbanizable estarán a lo dispuesto en la normativa en vigor de aplicación para el mismo.

6.. Determinaciones del planeamiento en relación a los usos existentes.

Los centros de culto existentes en el momento de la entrada en vigor de la presente ordenanza no tendrá la consideración de uso disconforme, siempre

que a la entrada en vigor de la misma no se haya incoado ningún expediente de protección de la legalidad urbanística por causa de la presunta vulneración de la normativa urbanística.

En estos centros se podrán realizar cualquier tipo de obras de reforma y modernización, de conformidad con la normativa vigente, excepto las ampliaciones de superficie, que sólo serán posibles cuando se cumpla con la totalidad de prescripciones de la presente ordenanza.

7. Planes de ordenación urbanística municipal.

El Ayuntamiento podrá regular y determinar la ubicación de los Centros de Culto en el conjunto del Municipio de Pilar de la Horadada a través del Plan General de Ordenación Urbana.

Art. 44º. Clasificación de las actividades

Se establece la siguiente clasificación de las actividades a partir de los usos globales que se indican:

*** USOS PRIMARIOS:** - Caza y pesca. - Silvicultura. - Producción ganadera. - Producción agrícola. - Servicios agrícolas y ganaderos. - Parques naturales, parajes.

*** USOS INDUSTRIALES:** - Industria extractiva. - Transformación manufacturera. - Almacenes. - Talleres de reparación. - Talleres artesanos. – Estaciones de Servicio - Talleres de formación industrial.

*** GARAJE APARCAMIENTO:** - Garaje aparcamiento.

*** USOS RESIDENCIALES:** - Viviendas familiares aisladas. - Viviendas plurifamiliares. - Alojamientos permanentes.

*** USOS TERCIARIOS:**

– **COMERCIAL:** Superficies comerciales medias. - Complejos comerciales

tamaño medio. - Pequeño comercio. - Grandes superficies polivalentes. - Grandes superficies especializadas (no alimentación). - Complejos comerciales de gran superficie.

- **SERVICIOS PERSONALES:** Peluquerías, Centros de estética, consultas médicas.
- **SERVICIOS DE HOSTELERIA:** Restaurantes, cafeterías, bares. En parcelas con Claves 31 y 32 situadas con fachada a Avda. del Pino y Plaza Florida en Pinar de Campoverde, se admitirá el uso hostelero compatible con usos terciarios, pero no con usos residenciales.
- **SALAS DE REUNION:** Espectáculos, salas de bingo, cines y teatros, casinos, discotecas, pubs, bares con música, salones de banquetes.
- **OFICINAS:** Bancos, oficinas al público, despachos profesionales.
- **SERVICIOS DE ALOJAMIENTO TEMPORAL:** Hoteles, Moteles, Apartoteles, Pensiones, Alojamientos Turísticos.

*** USOS DOTACIONALES:**

- ZONAS VERDES: - Parques urbanos. - Jardines. - Áreas de juego.

- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO-RECREATIVO: - Pabellones deportivos. - Campos de deporte. - Estadios de fútbol. - Piscina de competición. - Pistas de patinaje. - Galerías y campos de tiro. - Canódromos, hipódromos, velódromos. - Boleras, billares. - Trinquetes, frontones, pistas squash, gimnasios. - Polideportivos. - Deportes náuticos. - Deportes aeronáuticos. - Ciclistas, motocicletas y automovilismo.

- EQUIPAMIENTO EDUCATIVO-CULTURAL: - Educación escolar. - Educación superior. - Museos, bibliotecas y salas polivalentes. - Pabellones feriales. - Parque de atracciones y ferias. - Zoológico, Safari-Park.

- EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL: - Hospitales y clínicas. - Asistencia y bienestar social. - Religioso.

- SERVICIOS ADMINISTRATIVOS: - Oficinas administrativas. - Almacenes municipales.

- RED VIARIA: - Viario. - Aparcamiento.

- SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS TÉCNICAS: - Infraestructuras del transporte. - Agua, energía, gas, teléfonos. - Cementerios. - Vertederos, residuos. - Otras que encajen en lo previsto por el artículo 106 de las Normas Urbanísticas.

DISPOSICION ADICIONAL PRIMERA. EXCEPCIONES A LA ALINEACION OFICIAL.

En los casos de manzanas cuya construcción se ha retranqueado en la totalidad respecto a la alineación oficial de calle, los solares existentes quedan obligados a efectuar dicho retranqueo, justificándose de este modo una coherencia estética y volumétrica de dicha manzana.

Pilar de la Horadada, 23 de diciembre de 2014

EL ALCALDE-PRESIDENTE

José Fidel Ros Samper