

**TÍTULO TERCERO**

**DE LA EJECUCIÓN DE PLANEAMIENTO.**

**CAPÍTULO PRIMERO. DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS.**

Artículo 3.1. Conceptos básicos de la gestión urbanística.

1. La ejecución del Plan General se realizará mediante Actuaciones Aisladas o Actuaciones Integradas.
2. Están sujetos a Actuación Integrada:
  - a) Los terrenos incluidos en un Plan Parcial.
  - b) Los terrenos incluidos en las unidades de ejecución que delimita este Plan.
  - c) Los terrenos incluidos en las unidades de ejecución que delimiten los planes parciales o los planes de reforma interior (estén o no delimitadas por el Plan General).
  - d) Los terrenos de suelo urbano para los que se aprueba en su caso, un Programa a fin de agilizar su urbanización.
3. Los terrenos urbanos se podrán desarrollar mediante Actuaciones Aisladas, mientras que el Ayuntamiento no decida aprobar un Programa para ellos con el fin de agilizar la urbanización de los mismos.
4. Conforme al artículo 60 de la L.R.A.U. se denominará:
  - a) Aprovechamiento objetivo: Al volumen o cantidad de edificación de destino privado que, según el plan, cabe materializar o construir físicamente sobre un terreno.
  - b) Aprovechamiento subjetivo: Al volumen o cantidad de edificación que tiene derecho a materializar el propietario de un terreno determinado. Este derecho al propietario sólo lo puede materializar sobre su propio terreno cuando en éste tenga cabida un aprovechamiento objetivo igual a su aprovechamiento subjetivo.

El aprovechamiento subjetivo de los propietarios sujetos a Actuaciones Aisladas será el 100% del aprovechamiento objetivo, bien entendido que ese aprovechamiento le corresponde por igual a los propietarios del terreno edificable y del terreno dotacional adyacente necesario para convertir en solar la parcela. Este derecho es directamente otorgado por el Plan.

El aprovechamiento subjetivo de los terrenos dotacionales definidos por el plan que no puedan materializar este por tener un aprovechamiento objetivo nulo, será el definido de acuerdo con lo dispuesto en el art. 110.2 B del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terreno en suelo urbanizable será del 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto en la que esté incluido el terreno o aquel que legalmente se establezca en cada caso.

En suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada cada sector, con sus sistemas estructurales internos, constituye un área de reparto. En suelo urbanizable con ordenación pormenorizada cada Unidad de Ejecución constituye un área de reparto.

Los propietarios de terreno dotacional urbanizable de la Red Primaria tendrán un aprovechamiento subjetivo equivalente al 90% del aprovechamiento tipo del sector al que estén adscritos esos elementos de la Red primaria.

Los propietarios de suelos urbanizables tendrán derecho al aprovechamiento subjetivo cuando cumplan las obligaciones de cesión, urbanización y equidistribución. Hasta que se programe la unidad de ejecución los propietarios incluidos en ella no tienen derecho a aprovechamiento urbanístico.

5. Todos los propietarios de terrenos dotacionales incluidos en una Actuación Integrada (unidad de ejecución) tendrán derecho al mismo aprovechamiento subjetivo que los demás propietarios incluidos en ella.  
Como excepción a la regla anterior, los propietarios de terreno dotacional urbano que, en su caso, sean incluidos en una Actuación Integrada que en su momento acuerde programar el Ayuntamiento para agilizar el proceso de urbanización, mantendrán el mismo aprovechamiento subjetivo que tenían originariamente.
6. Excedente de aprovechamiento. Cuando el aprovechamiento objetivo que tiene cabida en un terreno o conjunto de terrenos incluidos en una unidad de ejecución, sea mayor que el aprovechamiento subjetivo que corresponda a sus propietarios, la diferencia se considera "excedente de aprovechamiento". El excedente de aprovechamiento pertenece al Ayuntamiento y debe ser justamente compensado por cuenta de los propietarios para que los terrenos puedan ser edificados.
7. Transferencia de aprovechamiento: los propietarios de terrenos urbanos o urbanizables, especialmente los de suelos dotacionales, pueden transferir su aprovechamiento subjetivo cediendo su terreno, en pleno dominio y libre de cargas a la Administración. De este modo el aprovechamiento subjetivo se puede transferir a otros terrenos en los que haya un excedente de aprovechamiento con cabida suficiente para compensarles por la cesión. Por su parte el Ayuntamiento recibe esta en justa compensación por el excedente de aprovechamiento.
8. No se delimitarán Unidades de Ejecución cuyo aprovechamiento subjetivo sea superior al aprovechamiento objetivo.

#### Artículo 3.2. Actuaciones Aisladas.

En el suelos sujeto a Actuaciones Aisladas, se podrán otorgar licencias de edificación para las parcelas edificables cuando estén urbanizadas con la condición de solar o también cuando el peticionario asegure las condiciones del artículo 3.9. de estas normas y las establecidas por el art. 73 de la LRAU.

#### Artículo 3.3. Otros terrenos.

1. Los propietarios de los terrenos dotacionales urbanos de la Red Primaria o Estructural podrán:
  - a) Transferir su aprovechamiento subjetivo a una unidad de ejecución que tenga excedente de aprovechamiento suficiente para albergar la transferencia, de acuerdo a lo dispuesto en el art. 2.29 de estas normas.
  - b) Ser objeto de expropiación. Los interesados pueden pedir la expropiación a los cinco años contados desde que se encuentran en esa situación urbanística. La Administración puede acordarla incluso antes cuando sea necesaria para la realización de obras públicas o ejecución de equipamientos.
  - c) Realizar una reserva de aprovechamiento de acuerdo con el art. 77 de la LRAU.
2. Los suelos dotacionales urbanizables de la red Primaria o Estructural (red viaria o equipamientos) internos a un sector de suelo urbanizable, se integrarán en la reparcelación de las Unidades de Ejecución del Plan Parcial del Sector. Cuando se trate de Suelo Urbanizable con ordenación pormenorizada se integrarán en el Proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución en la que se encuentren.

#### Artículo 3.4. Actuaciones Integradas.

1. Las Actuaciones Integradas se gestionarán mediante Programas. Los Programas tendrán el contenido regulado por el artículo 29 de la L.R.A.U. y se tramitarán de conformidad con lo dispuesto en la misma, especialmente en sus artículos 44 y siguientes. Para cada Actuación

Integrada ha de haber un Programa. Cada Actuación Integrada ha de comprender una unidad de ejecución o varias unidades de ejecución completas.

2. La Gestión de las Actuaciones Integradas podrá organizarse de dos maneras:
  - a) Que el Ayuntamiento las gestiones indirectamente, limitándose a dirigir y supervisar las actuaciones y encomendándole la ejecución de la urbanización y la iniciativa de actuación a un Urbanizador particular, que se responsabilice y comprometa a gestionarlas, prestando las oportunas garantías.
  - b) Que las gestione directamente el Ayuntamiento. En este caso el propio Ayuntamiento será el "Urbanizador".
3. La decisión sobre cual de las dos fórmulas se utiliza en cada caso la adoptará el Ayuntamiento al aprobar el Programa de la Actuación Integrada. El Programa también designará al Urbanizador, establecerá las garantías y compromisos a prestar y asumir por éste, los plazos de ejecución de la urbanización y regulará las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios afectados.
4. Sólo puede actuar urbanísticamente sobre una unidad de ejecución o terreno sujeto a Actuación Integrada, la propia Administración o un Urbanizador a quien ésta le haya adjudicado la gestión de un Programa. Una vez ejecutado el Programa, los propietarios de los solares ya urbanizados tienen derecho a edificarlos para materializar su aprovechamiento subjetivo. (también podrá edificarse, simultáneamente a la urbanización, si se ha dispuesto las garantías y afianzamientos previstos por la LRAU y en estas normas).
5. La iniciativa de promover un Programa la pueden tomar indistintamente la Administración y los particulares. Después de la información pública, al aprobar el Programa el Ayuntamiento escogerá la fórmula de gestión más adecuada según las circunstancias y mediante acuerdo razonado.
6. Los particulares que promuevan un programa no tienen que ser necesariamente propietarios de los terrenos afectados, si bien antes de aprobar el Programa el Ayuntamiento valorará las alegaciones que presenten durante la información pública. Si son los propietarios quienes primeramente toman una iniciativa para desarrollar un Programa y convertirse en Urbanizadores (o para apoyar que un tercero, de acuerdo con ellos, se convierta en Urbanizador), podrán solicitar los beneficios del Régimen de Adjudicación Preferente previstos en el artículo 50 de la L.R.A.U.
7. El Programa tendrá los contenidos expresados en el número anterior y se compondrá de un documento técnico y un documento jurídico. El documento técnico consistirá en un anteproyecto de urbanización o en un Proyecto de Urbanización completamente terminado para la correspondiente unidad de ejecución objeto de la Actuación Integrada. El documento jurídico, cuando el Programa sea de iniciativa particular para gestión indirecta, contendrá en un convenio urbanístico en el que se detallen los compromisos que asume responsablemente el Urbanizador, se fijen garantías de cumplirlos y se regulen sus relaciones con el Ayuntamiento y con los propietarios afectados. El Ayuntamiento, mediante ordenanza municipal, podrá regular dentro de los límites fijados por la Ley, los contenidos mínimos de los compromisos que deberá asumir el Agente Urbanizador en las Actuaciones Integradas de iniciativa particular.
8. Objetivos imprescindibles del Programa.  
Todo Programa habrá de servir para cumplir los siguientes objetivos imprescindibles de las Actuaciones Integradas:
  - a) Lo dispuesto en el art. 30 de la LRAU.
  - b) Lo dispuesto en el art. 29.2 de la LRAU.
  - c) Compensar a cada propietario por su aprovechamiento subjetivo, preferentemente adjudicándole parcelas edificables.
  - d) Realizar todas las obras necesarias para la adecuada inserción de la nueva urbanización en las redes generales de servicios e infraestructuras. Es obligatoria la conexión de cada sector con la red de infraestructura viaria y de servicios existentes actuales.
9. Papel de Urbanizador.  
El Urbanizador promueve, realiza y financia la obra de urbanización para convertir las parcelas en solares. También es quien elabora el proyecto de urbanización y los proyectos de reparcelación que sean necesarios, impulsa las actuaciones, eleva propuestas al Ayuntamiento y debe negociar con los propietarios afectados para alcanzar el máximo consenso posible en la ejecución de la

Actuación. Si el Urbanizador no realiza la urbanización y las gestiones que le corresponden dentro de los plazos concertados en el Programa, el Ayuntamiento le podrá incautar las garantías con las que responde de sus obligaciones y anular la adjudicación.

El Ayuntamiento aprueba los Proyectos de Urbanización y reparcelación, vigila que el urbanizador cumpla sus compromisos y le exige responsabilidades en caso de incumplimiento. También dirige los conflictos que se susciten entre el Urbanizador y cualquiera de los propietarios afectados, especialmente mediante la aprobación, cuando sea necesario, de proyectos de reparcelación forzosa. En los casos de gestión directa, el mismo Ayuntamiento será Urbanizador.

El Urbanizador tiene derecho a resarcirse de su inversión en urbanización y gestión por cuenta de los propietarios. Esto podrá hacerse de dos modos:

- a) Reservándole al Urbanizador algunas parcelas edificables dentro de la Actuación Integrada equivalentes en valor económico a su esfuerzo inversor. En este caso el urbanizador financia la urbanización, los propietarios reciben solares urbanizados, otra parte de los solares se los reserva el Urbanizador a cambio de realizar las obras y organizar la gestión; y el Ayuntamiento dirige y aprueba los términos en que se desarrollan las Actuaciones recibiendo las cesiones gratuitas que legalmente le correspondan.
- b) Repercutiendo a los propietarios cuotas de urbanización según lo previsto en el artículo 72 de la L.R.A.U. En este caso, el Urbanizador (que puede ser el propio Ayuntamiento) gestiona la actuación y se responsabiliza de realizar las obras de urbanización. Los propietarios reciben parcelas edificables, cada cual en proporción a su derecho y pagan al Urbanizador, quedando sus parcelas registralmente afectas a la obligación de pagar. Esta fórmula pueden solicitarla los propietarios, como alternativa a la opción a) anterior.

La modalidad escogida en cada Actuación Integrada y la valoración exacta de los respectivos derechos serán establecidas en su correspondiente Programa. El pago en terrenos y en metálico puede coexistir en un mismo Programa para diferentes propietarios.

#### 10. Relaciones entre Urbanizador y propietarios.

1. Las relaciones entre el Urbanizador y los propietarios para cumplir los objetivos del programa se desarrollarán preferentemente mediante acuerdos voluntarios entre las partes afectadas. Estos acuerdos podrán, en su caso, formalizarse mediante expediente de reparcelación voluntaria.
2. El expediente de reparcelación voluntaria se tramitará del siguiente modo: los interesados presentarán al Ayuntamiento una escritura pública por la que se otorguen las cesiones gratuitas de terrenos al Ayuntamiento y se le compense por los excedentes de aprovechamiento que le correspondan; se adjudiquen las fincas resultantes de la reparcelación como libremente convengan las partes; se acuerden las indemnizaciones recíprocas que correspondan por defecto de adjudicación; el urbanizador, en su caso, preste garantías adicionales o satisfacción de los afectados para asegurar que los terrenos o cantidades que recibe en concepto de retribución por su labor serán efectivamente destinadas al fin para el que las recibe. A la escritura se acompañará plano protocolarizado notarialmente en el que se identifiquen gráficamente los terrenos afectados y su destino y nota simple del Registro de la Propiedad que de razón de que los terrenos cedidos al Ayuntamiento le corresponde aprobar el acuerdo alcanzado si es conforme a derecho y no perjudica los intereses públicos, ni defrauda el cumplimiento de las obligaciones de los afectados.
3. Si no fuera posible el acuerdo entre los afectados, el Urbanizador formulará un proyecto de reparcelación forzosa y el Ayuntamiento lo aprobará, en su caso, con las rectificaciones legalmente procedentes, todo ello según los artículos 68 a 70 de la L.R.A.U.
4. Los Programas sólo se gestionarán por expropiación en los casos excepcionales en que concurran razones de interés general que así lo aconsejen o cuando el urbanizador sea la propia Administración y así lo acuerde ésta por razones justificadas de interés público.

#### 11. Garantías del Urbanizador.

El Urbanizador, cuando sea persona particular debe prestar las siguientes garantías:

- a) Aval o fianza, como mínimo del 7% del coste de las obras de urbanización previstas para el conjunto de la unidad de ejecución y las conexiones externas que sean precisas, antes de iniciar la actuación, al aprobarse el Programa.
  - b) Aval fianza de su obligación de responder del pago del coste de las obras de urbanización equivalentes a las retribuciones que perciba anticipadamente por cuenta de los propietarios. Esta garantía se prestará en favor del Ayuntamiento, quien, en caso de incumplimiento la ejecutará y utilizará los fondos obtenidos para concluir la urbanización pendiente. Se puede eludir la prestación de esta segunda garantía cuando el propietario que retribuye y el urbanizador retribuido lleguen a un acuerdo privado y así le conste al Ayuntamiento fehacientemente que deberá aprobarlo si cree conveniente.
  - c) La garantía a la que hace referencia el art. 3.2. de estas normas, cuando el Urbanizador pretenda la edificación simultánea a la urbanización de sus propias parcelas.
12. Compensación de excedentes de aprovechamiento al Ayuntamiento.  
La compensación de excedentes de aprovechamiento se podrá realizar de alguna de estas maneras:
- a) Adjudicándole al ayuntamiento parcelas edificables dentro de la Actuación Integrada al aprobarse el proyecto de reparcelación.
  - b) Transfiriendo aprovechamientos subjetivos desde fuera de la unidad de ejecución.
  - c) Subsidiariamente, cuando razones de interés público local así lo aconsejen, los interesados podrán compensar al Ayuntamiento en metálico, habiéndose de destinar los fondos a aumentar el patrimonio municipal de suelo o a la adquisición y/o ejecución de terrenos dotacionales sujetos a expropiación. Esta posibilidad habrá de estar contemplada en el Programa y requerirá una valoración rigurosa del aprovechamiento compensado, previo informe técnico municipal y cumpliendo los demás requisitos legales.
13. Licencias de edificación en unidades de ejecución.
1. No se podrán conceder licencias de edificación o parcelación para los terrenos sujetos a Actuaciones Integradas hasta que se apruebe el correspondiente Programa, salvo en los términos dispuestos por el artículo 10 y la Disposición Adicional Séptima de la L.R.A.U.
  2. Una vez aprobado el Programa y estando el mismo completamente desarrollado, en los terrenos sujetos a Actuaciones Integradas se podrán conceder licencias cuando la correspondiente parcela ya haya adquirido la condición de solar.
  3. Cuando esté aprobado el Programa pero no completamente desarrollado y la parcela no tenga todavía la condición de solar, se podrán conceder licencias de edificación o simultánea a la urbanización cuando se cumplan las siguientes condiciones:
    - a) Que se hayan cedido al Ayuntamiento la totalidad de los terrenos dotacionales de la unidad de ejecución y si la cesión se hubiera producido por reparcelación, que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la misma.
    - b) Que, además de Programa aprobado y Urbanizador designado, exista proyecto de urbanización aprobado definitivamente.
    - c) Que se hayan ejecutado las obras exteriores de conexión a las redes generales de servicios e infraestructuras necesarias para desarrollar la Actuación Integrada o estén en la situación del punto e) siguiente.
    - d) Que se esté cumpliendo el plan de etapas de urbanización previsto en el Programa.
    - e) Que sea técnicamente posible concluir las obras de urbanización necesarias para dotar de la condición de solar la parcela que se pretenda edificar al tiempo de terminar la edificación.
    - f) Que el propietario de la parcela haya contribuido plenamente a las cargas de la urbanización y no queden excedentes de aprovechamiento pendientes de compensación en dicha parcela.
    - g) Que se le de audiencia al Urbanizador (si no fuera el Ayuntamiento, ni el propio peticionario de licencia) sobre los dos extremos señalados en las letras anteriores.
    - h) Si el peticionario de licencia fuera el propio Urbanizador quedará sujeto a todas las condiciones dispuestas en estas normas.

- i) Si el peticionario de la licencia no fuera el urbanizador, cabrán dos posibilidades:
- Que el Urbanizador haya prestado garantías ante el Ayuntamiento por las que asegure el pago del íntegro valor de las obras necesarias para convertir en solar la parcela para la que se solicita licencia conforme al art. 3.8. En este caso bastará con que el urbanizador en el trámite de audiencia se comprometa a tener terminada la urbanización antes de que termine el plazo fijado en la licencia para realizar la edificación.
  - En caso contrario, el Urbanizador y el peticionario de la licencia (si no fueran la misma persona) deberán llegar a un convenio y elevarlo a aprobación municipal por el que fijen, conforme al artículo 29.11 de la L.R.A.U. quién de ellos se compromete a realizar simultáneamente a la edificación cada una de las obras de urbanización necesaria para convertir la parcela en solar. Dicho acuerdo se acompañará de un aval ( o varios) para asegurar esa obligación por igual valor que el coste de las obras necesarias para convertir en solar la parcela correspondiente. Es decir aval por el 100% de las obras.
- j) El peticionario de la licencia debe comprometerse, en todo caso, a no utilizar la edificación hasta que esté concluida la urbanización y a imponer esa condición en las cesiones de dominio o propiedad sobre el inmueble. Este compromiso debe formalizarse en documento público adjunto a la licencia y como condición de ella con solicitud al señor notario y al señor registrador de la propiedad para que la escrituran y acompañará junto a la declaración de obra nueva en construcción correspondiente. Hasta que se cumplan las indicadas condiciones en el suelo sujeto a Actuaciones Integradas sólo se podrán hacer obras estrictamente provisionales o asociadas a obras públicas.

14. Obligación legal de urbanizar. Obras de urbanización a costear por los propietarios.

1. Son cargas de la urbanización que todos los propietarios incluidos en una Actuación Integrada deben retribuir en común al Urbanizador, las establecidas en el art. 67 de la LRAU.
2. En todo caso las obras a considerar se extenderán hasta su conexión con las redes de servicios y viales necesarias para una plena funcionalidad.
3. En suelo urbanizable es obligatoria la conexión de cada sector con la red de infraestructura viaria y de servicios existentes, siendo estas obras de urbanización a cargo del sector, en las condiciones establecidas en el art. 2.17. El Programa de Actuación asumirá todas las obras necesarias para la adecuada inserción de la nueva urbanización en las redes generales de servicios e infraestructuras.
4. Así como todos los gastos que legalmente le sean imponibles.

Artículo 3.5. Derecho a edificar. Derecho a urbanizar. Derecho al aprovechamiento. Definición, concepto y precisiones terminológicas.

A) Derecho a edificar:

1. El derecho a edificar consiste en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente en cada uno.
2. El Propietario de un terreno tiene el deber de destinarlo al uso y aprovechamiento previsto por el Plan colaborando, según lo establecido en el art. 85.1 de la LRAU.
3. El otorgamiento de licencias determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado sea conforme con lo establecido en el presente Plan General.
4. Una vez otorgada la licencia, se deberán cumplirse los plazos en ella determinados o en su defecto los establecidos en el art. 85.2 de la LRAU.
5. El derecho a edificar se extingue con la declaración formal de caducidad de la licencia por incumplimiento de los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras

fijados en la misma de acuerdo con lo establecido en las presentes normas, previa audiencia al interesado.

6. Extinguido el derecho a edificar el interesado no podrá iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la licencia caducada, salvo, previa autorización u orden de ejecución del Ayuntamiento, las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes y el valor de la edificación ya realizada.
7. La declaración formal de caducidad de la licencia por incumplimiento de los plazos previstos en estas Normas faculta al Ayuntamiento para la expropiación de los terrenos con las obras ya ejecutadas por incumplimiento de la función social de la propiedad, en los términos legalmente previstos.
8. En caso de anulación de licencia, demora injustificada o denegación improcedente, se podrá reclamar al Ayuntamiento el resarcimiento de los daños y perjuicios causados, en los casos y con la concurrencia de los requisitos establecidos en las normas que con carácter general regulan dicha responsabilidad, no habiendo lugar a indemnización en caso de dolo, culpa o negligencia grave imputable al perjudicado.
9. El Ayuntamiento - de oficio a instancia de cualquier interesado - podrá dictar órdenes individualizadas de ejecución de la edificación, siguiendo criterios expresos y objetivos de prioridad en el fomento de ella, de acuerdo con lo establecido en el art. 85.3.

B) Derecho a urbanizar:

1. El derecho a urbanizar consiste en la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras precisos para que adquiera la condición de solar con arreglo a lo establecido en el presente Plan General.
2. La adquisición del derecho a urbanizar requiere la aprobación definitiva del planeamiento preciso para cada clase de suelo, que es el siguiente:
  - a) en Suelo urbano, el presente Plan General y en su caso el Plan de reforma interior o el Programa de Actuación en suelo urbano o el Plan Especial correspondiente.
  - b) En suelo urbanizable pormenorizado, el presente plan General y el Plan Parcial correspondiente, en caso de alterar o modificar la ordenación pormenorizada y el Programa de Actuación Integrada.
  - c) En suelo urbanizable sin pormenorizar, el presente Plan General, el correspondiente Plan Parcial y el Programa de Actuación Integrada.
3. El derecho a urbanizar se adquiere automáticamente con la aprobación definitiva del instrumento de ordenación especificado en el apartado anterior para cada clase de suelo.
4. No obstante el ejercicio del derecho a urbanizar requerirá la aprobación, cuando así lo exija el Plan General o la Ley del Suelo, de Estudio de Detalle, proyecto de urbanización o cualquier otro instrumento previsto y regulado por aquellos. El ejercicio del derecho a urbanizar los terrenos incluidos en una unidad de ejecución requiere la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación o la declaración de innecesariedad de la reparcelación en los casos legalmente previstos.
5. Las Entidades públicas y los particulares podrán redactar y elevar al Ayuntamiento los instrumentos de planeamiento para su tramitación, en desarrollo del Plan General.
6. Los propietarios afectados deberán presentar dichos instrumentos con sujeción a los plazos previstos en el presente Plan General.
7. El derecho a urbanizar los terrenos incluidos en una unidad de ejecución delimitada por el presente Plan General por sistema de gestión pública delegada (privada) se extinguirá si la urbanización efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución no se realizase con los plazos establecidos en el programa de actuación al objeto de la consecución del derecho al aprovechamiento urbanístico, en cuyo caso el Ayuntamiento procederá a sustituir el sistema por otro de gestión pública, según el procedimiento establecido en las presentes Normas, debiendo dar audiencia al interesado

previa a la resolución que declare dicho incumplimiento. La extinción del derecho a urbanizar faculta la Ayuntamiento a sustituir el sistema de gestión, garantizando en todo caso, a los propietarios no responsables del incumplimiento, los derechos vinculados a la ejecución del planeamiento o la valoración urbanística correspondiente conforme a la legislación urbanística aplicable.

C) Derecho al aprovechamiento:

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico consiste en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos o intensidades susceptibles de adquisición privada o su equivalente económico, en los términos legalmente establecidos y de acuerdo con las determinaciones de estas normas.
2. El aprovechamiento susceptible de apropiación en suelo urbano será el permitido por el planeamiento (asignando mediante la definición de áreas de reparto uniparcelarias o cuando esta no sea posible mediante áreas de reparto en parcelas calificadas como dotacionales) o en el supuesto de terrenos incluidos en unidades de ejecución, el aprovechamiento tipo fijado para la unidad de ejecución respectiva calculado conforme a la L.R.A.U.
3. El aprovechamiento susceptible de apropiación en suelo urbanizable será el 90% del aprovechamiento tipo del área de reparto o el que reglamentariamente se establezca.
  4. El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, en los plazos fijados en las presentes normas. Este derecho se entenderá adquirido automáticamente cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbano que no estén incluidos en unidades de ejecución con la aprobación definitiva del presente Plan General, siendo de aplicación lo dispuesto en los artículos siguientes y en especial en el 3.5.

Para los demás casos, los plazos máximos para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico y por lo tanto del cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, será en cada caso el establecido en los correspondientes programas de actuación que los regulen, el planeamiento o legislación urbanística aplicable. Los plazos anteriores se entenderán a partir de la aprobación definitiva del presente Plan General.
5. Los propietarios deberán acreditar ante el Ayuntamiento, el cumplimiento de dicho plazo, procediendo aquel a expedir la correspondiente certificación a solicitud de aquellos.
6. En caso de que el Ayuntamiento no otorgue la mencionada certificación, una vez acreditado el cumplimiento de los plazos por parte de los propietarios, en un plazo de tres meses, ésta se considerará otorgada por silencio administrativo.

En este caso si el Ayuntamiento no resolviese sobre la recepción de las obras de urbanización en el plazo establecido para ello, bastará el ofrecimiento formal de cesión de las mismas a efectos de contabilización del plazo mencionado en el párrafo anterior.

La resolución administrativa que declare en su caso la no solicitud de licencia de obra de nueva planta en los plazos previstos, facultará la Ayuntamiento para la expropiación de los terrenos por incumplimiento de la función social de la propiedad en los términos legalmente previstos.

D) Definiciones, conceptos y precisiones terminológicas:

Para mayor simplicidad y claridad de las presentes Normas, se estará a los conceptos, definiciones y términos, establecidos en el artículo 60 de la L.R.A.U., sobre Aprovechamiento objetivo, Aprovechamiento subjetivo; Aprovechamiento tipo; Excedente de aprovechamiento y Adquisición del excedente de aprovechamiento.

El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento o la legislación urbanística aplicable, debiendo acreditar los propietarios el cumplimiento de los expresados deberes.

La Cuantía del derecho al aprovechamiento subjetivo que se adquiere o se presume adquirido de acuerdo con lo anterior será:

- a) En suelo urbano el aprovechamiento urbanístico del titular de un terreno no incluido en una unidad de ejecución, será el que resulte de aplicar el aprovechamiento tipo del área de reparto en el que se encuentre (ya sea área de reparto uniparcelaria o área de reparto de terrenos con destino dotacional público art. 110.2.B del Reglamento) o, en su defecto, de la aplicación directa de las ordenanzas o normas urbanísticas de la parcela.
- b) Las obras de rehabilitación y la sustitución de la edificación sin aumento del volumen construido, aún en los casos de hallarnos en el ámbito de una unidad de ejecución, no darán lugar a cesiones de aprovechamiento tipo a la corporación.

#### Artículo 3.6. Unidades de ejecución, delimitación y finalidad.

Se estará a lo dispuesto en el art. 33 de la LRAU.

La delimitación de Unidades de Ejecución las realiza el Plan General y los programas que la desarrolla. Se podrá delimitar unidades de ejecución en suelo urbano para facilitar obras de urbanización que doten a las parcelas de la condición de solar, mediante el procedimiento que legalmente se establezca.

#### Artículo 3.7. Cesiones y cargas en las unidades de ejecución.

1. En las unidades de ejecución previstas por este plan o delimitadas de conformidad con el mismo y con sus planes de desarrollo de acuerdo con la Legislación urbanística vigente se desprende que la ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:
  - a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas incluidas dentro de la unidad
  - b) Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso; adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico en la forma que establezca la legislación urbanística aplicable, es decir como alternativa a lo dispuesto anteriormente, los propietarios, en vez de ceder los terrenos que en ella se mencionan, podrán abonar al Ayuntamiento el valor de la diferencia entre el aprovechamiento objetivo y subjetivo antes mencionado, quedando los ingresos por este concepto afectos a la adquisición de patrimonio municipal de suelo.  
Como segunda posible alternativa a lo dispuesto en la letra b), el Ayuntamiento podrá incluir en el correspondiente proyecto de reparcelación terrenos destinados a redes primarias de servicios e infraestructuras (externos a la Unidad de Ejecución) cuyo valor urbanístico sea igual a la diferencia correspondiente entre aprovechamiento subjetivo y objetivo.
  - c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
  - d) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.
  - e) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia
2. El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas que se definen y regulan en el presente plan.
3. Las cesiones se deben realizar al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas.

Artículo 3.8. Condiciones de edificación simultánea a la urbanización cuando sí se haya delimitado la unidad de ejecución.

Las mismas condiciones señaladas en las letras a) a f) del artículo siguiente se impondrán para conceder licencias dentro de Unidades de Ejecución antes de que se haya terminado la urbanización, con la salvedad de que podrá excusarse el aval bancario de la letra e) siempre que por virtud de lo acordado al aprobar el programa de actuación integrado o el proyecto de reparcelación o la resolución declarativa de la innecesariedad de la reparcelación, haya quedado afecta la parcela a sufragar la urbanización, como carga real inscrita en el Registro de la Propiedad.

Sin perjuicio de la exigibilidad de los compromisos antes señalados, no se podrán conceder licencias dentro de una Unidad de Ejecución o en terrenos que conforme a estas normas deban incluirse en Unidades de Ejecución hasta que:

- Haya adquirido firmeza en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de programa de actuación o proyecto de reparcelación o de acuerdo declarando innecesaria la reparcelación por haber cedido ya los propietarios al Ayuntamiento el terreno que corresponda y coincidir el aprovechamiento subjetivo con el objetivo en todas las parcelas
- Se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución.
- La infraestructura básica de la unidad de ejecución y sus obras de conexión con la ciudad se hayan concluido hasta el punto de que, por el estado de realización de las obras de urbanización, sea previsible que, a la terminación de la edificación, entren en funcionamiento todos los servicios proyectados y esté plenamente concluida la obra urbanizadora que afecte a la parcela.

Hasta que se cumplan las indicadas condiciones en el suelo urbanizable y en el incluido en unidad de ejecución sólo se podrán hacer obras estrictamente provisionales o asociadas a obras públicas de ejecución de elementos de la red estructural de dotaciones.

Artículo 3.9. Urbanización por actuaciones aisladas en Suelo Urbano.

El propietario de parcelas urbanas aisladas y no incluidas en unidad de ejecución que estén pendientes de urbanizar, podrá hacer innecesario delimitar unidad de ejecución y obtener directamente licencia realizando las siguientes actuaciones al solicitarla:

- a) Ceder directamente al Ayuntamiento los terrenos dotacionales y viales necesarios para dotar de la condición de solar a la parcela, mediante documento público al que se acompañará plano protocolizado por el fedatario que lo autorice y nota simple del Registro de la Propiedad acreditativa de que los terrenos son verdaderamente propiedad de quien los cede (que puede ser el mismo peticionario de la licencia o un tercero con quien haya alcanzado acuerdo a este fin).
- b) Se comprometa, en documento público, a urbanizar, en base al proyecto de obras de urbanización aprobado, simultáneamente a la edificación y a tener la primera terminada al tiempo de finalizar la segunda.
- c) Se comprometa, en documento público (escritura o acta de comparecencia ante el Secretario del Ayuntamiento) a no utilizar la edificación hasta que haya urbanizado, y hayan sido recibidas las obras de conformidad por el Ayuntamiento.
- d) Se comprometa a imponer los anteriores compromisos en las transmisiones de dominio o uso del inmueble.
- e) Deposite en la Intervención Municipal de Fondos un aval bancario que cubra los costes de urbanización. Se comprobará que el aval se expide con carácter solidario y renuncia del derecho de excusión y que responde de la obligación de urbanizar en el plazo fijado en la licencia que, salvo causa justificada se fijará en dieciocho meses. El aval será indefinido y se cancelará tras la recepción definitiva de las obras de urbanización.
- f) Se haga constar en la licencia que ésta queda condicionada al cumplimiento de esos compromisos y en ella se haga advertencia al señor Notario y al señor Registrador de la

Propiedad que en la declaración de obra nueva en construcción que el primero autorice y el segundo inscriba, debe dejarse constancia de que los compromisos mencionados condicionarán la eficacia de la licencia y la definitiva adquisición del derecho a edificación.

Artículo 3.10. Cesión del exceso sobre el aprovechamiento subjetivo: Suelo Urbano no incluido en unidad de ejecución.

En suelo urbano el aprovechamiento subjetivo es el 100% del aprovechamiento objetivo para todas las parcelas incluidas en unidad de ejecución o en su caso el porcentaje que legalmente se establezca.

Artículo 3.11. Situación de los propietarios de terrenos que queden afectos a destino dotacional público.

*(modif. s/mod. puntual 25)*

1. Los propietarios de terrenos afectos a destino dotacional público incluidos en unidad de ejecución, participarán en las correspondientes operaciones de equidistribución (reparcelación), en igualdad de condiciones con los demás propietarios de la unidad.
2. Los propietarios de terrenos dotacionales urbanos necesarios para urbanizar parcelas urbanas, podrán acordar con los propietarios de dichas parcelas la realización de las actuaciones aisladas repartiéndolo el aprovechamiento de estas como convengan.
3. Los propietarios de terrenos de destino dotacional público en suelo urbano no incluidos en unidad de ejecución, si no alcanzan un acuerdo con la propiedad de las parcelas colindantes para la cesión al Ayuntamiento de aquellos terrenos a fin de urbanizar éstas de modo simultáneo a la edificación, bien a petición propia o por iniciativa municipal, serán incluidos en unidad de ejecución, para su posterior programación, delimitada por virtud del presente plan y que incluya tanto dichas parcelas como dichos terrenos dotacionales, siempre que ello sea técnicamente posible y que se cumpla lo previsto en el Art. 3.7 anterior, de modo que se garantice la urbanización de los terrenos y la justa distribución de los aprovechamientos.
4. Los propietarios de los terrenos dotacionales urbanos podrán también transferir su aprovechamiento subjetivo, definido en base a lo dispuesto en el art. 110.2.B del Reglamento de planeamiento) a una unidad de ejecución que tenga excedente de aprovechamiento suficiente para albergar dicha transferencia o bien al Ayuntamiento en base al aprovechamiento de esta en cualquier Unidad de Ejecución.
5. Ser objeto de expropiación. Los interesados pueden pedir la expropiación a los 5 años contados desde que el terreno tenga la calificación urbanística de suelo dotacional. La Administración podrá acordarlo antes cuando sea necesario para la realización de obra pública o ejercicio de equipamientos.

**6. Régimen jurídico de la adscripción de suelos dotacionales.**

De conformidad con los antecedentes expuestos en la memoria informativa y justificativa, se introduce el siguiente régimen jurídico transitorio en la adscripción de suelos calificados como dotaciones públicas, a los Suelos Urbanizables del Plan General de Ordenación Urbana, pendientes de desarrollo.

**PRIMERO.** De conformidad con el artículo 107 de la Ley Urbanística Valenciana, a la entrada en vigor de la Modificación Puntual nº 25 del Plan General de Ordenación Urbana de Vinaròs, los suelos calificados como dotaciones públicas adscritos a sectores de Suelo Urbanizable concretos, pendientes de desarrollo, se someterán al régimen urbanístico y estatuario del Suelo Urbanizable según Ley, y las determinaciones de planeamiento y gestión definidas por las fichas de los sectores del Suelo Urbanizable del Plan General de Ordenación Urbana de Vinaròs, a los que resulten adscritos.

**SEGUNDO.** De conformidad con el artículo 107 de la Ley Urbanística Valenciana, a la entrada en vigor de la Modificación Puntual nº25 del Plan General de Ordenación Urbana de Vinaròs, los

propietarios de suelos calificados como dotaciones públicas no adscritos a sectores de Suelo Urbanizable concretos, pero para los que la Modificación Puntual haya previsto un aprovechamiento concreto de acuerdo con los usos dominantes definidos por el Plan, podrán solicitar del Ayuntamiento de Vinaròs la correspondiente reserva de aprovechamiento, para su posterior transferencia a los sectores de Suelo Urbanizable, pendientes de desarrollo, y sobre los que la Modificación Puntual no haya previsto todavía se adscripción.

La reserva de aprovechamiento se llevará a cabo con el régimen legal previsto por el artículo 186 de la Ley Urbanística Valenciana.

El titular de una reserva de aprovechamiento podrá solicitar su expropiación, cuando haya transcurrido más de tres años desde que se construyó la reserva.

**TERCERO.** En todo caso, cuando razones de interés general aconsejen la transmisión al dominio público de los terrenos con destino dotacional afectados por la Modificación Puntual nº 25 del Plan General de Ordenación Urbana, el Ayuntamiento de Vinaròs podrá acordar motivadamente, en el marco de la formulación y aprobación de programas, ya sea por gestión directa o indirecta, la aprobación de bases particulares reguladoras del concurso para el desarrollo de los sectores de Suelo Urbanizable con suelos dotacionales adscritos.

En relación con los suelos dotacionales no adscritos, cuando razones de interés general aconsejen su transmisión al dominio público, el Ayuntamiento de Vinaròs podrá acordar motivadamente, en el marco de formulación y aprobación de programas, ya sea por gestión directa o indirecta, la aprobación de bases particulares reguladoras del concurso para el desarrollo del resto de los sectores de Suelo Urbanizable, que permita concretar dicha adscripción, siendo esta determinación criterio y objetivo urbanístico y territorial de las propuestas de planeamiento a formular, que tendrá que observar la ordenación que propongan.

#### Artículo 3.12. Obligación legal de urbanizar. Obligación de urbanizar a costear por los propietarios.

Los propietarios de terrenos tienen la obligación de sufragar la urbanización y en su caso la de ejecutarla materialmente por si mismos.

- 1) Son cargas de la urbanización que todos los propietarios deben retribuir al Urbanizador:
  - A) El coste de las obras, proyectos e indemnizaciones expresados en la legislación vigente, respecto a las inversiones necesarias para cubrir los objetivos imprescindibles del Programa, regulados en el art. 30.1 de la LRAU, incluso el mobiliario urbano y las redes de gasificación y telefonía, si las prevé el proyecto de Urbanización.
  - B) En su caso, las inversiones reguladas en el artículo 30.2 cuando, por las características excepcionales de la Actuación, así se disponga en el Programa.
  - C) Las obras de rehabilitación de edificios o elementos constructivos impuestas por el Programa, sin perjuicio del derecho al reintegro, con cargo a los propietarios de aquéllos, de la parte del coste imputable al contenido del deber normal de conservación.
  - D) El beneficio empresarial del Urbanizador por la promoción de la Actuación y sus gastos de gestión por ella.
- 2) Los gastos generados por la recaudación ejecutiva de las cuotas de urbanización o derivados de la rescisión de cualesquiera derechos, contratos u obligaciones que graven las fincas o disminuyan su valor en venta, será soportados por sus correspondientes propietarios.
- 3) Con motivo de la aprobación del Proyecto de Urbanización o de sus reformados se podrá modificar la previsión inicial de cargas estimada anteriormente en el Programa, siempre que la variación obedezca a causas objetivas cuya previsión no hubiera sido posible para el Urbanizador al comprometerse a ejecutar la Actuación. La correspondiente al beneficio empresarial del Urbanizador por la promoción de la Actuación.

- 4) Cuando, antes de la aprobación del Proyecto o con motivo de incidencias sobrevenidas en su ejecución material, los afectados manifiesten discrepancias respecto a los costes presupuestados, la Administración actuante resolverá previo dictamen arbitral de peritos independientes designados al efecto. Sus honorarios se considerarán cargas de la urbanización, pagaderas conforme al número 1 anterior o por cuenta de quien hubiera propuesto o discutido temerariamente los presupuestos, según resuelva la Administración actuante.
- Se podrá prescindir del dictamen cuando el Urbanizador justifique los costes propuestos en precios de mercado, contrastados con proposiciones suscitadas al ofertar en pública competencia la contrata de obra, lo que podrá hacer durante la información pública del Proyecto de Urbanización.
- Si se trata de actuaciones aisladas en suelo urbano, en los suelos de destino público o privado precisos para convertir en solar la parcela, en todo caso las obras a considerar se extenderán hasta su conexión con las redes de servicios y viales necesarias para una plena funcionalidad.

#### Artículo 3.13: Especialidades en Suelo Urbanizable.

En suelo urbanizable será ejecutada por la Administración o por el adjudicatario de un Programa de Actuación urbanística seleccionado en la forma legalmente prevista. Hasta que no se apruebe el Programa de Actuación correspondiente se estará a lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 4/1992, de la Generalitat Valenciana. El Programa de Actuación asumirá todas las obras necesarias para la adecuada inserción de la nueva urbanización en la redes generales de servicios e infraestructuras, todo ello por cuenta del ente o adjudicatario actuante y sin perjuicio de la posible repercusión de costes en la propiedad del suelo y en la forma legalmente prevista.

#### Artículo 3.14: Especialidades en suelo no urbanizable.

En suelo no urbanizable no se permitirán otras obras de urbanización que las excepcionalmente autorizadas por una Declaración de Interés Comunitario otorgada de conformidad con lo dispuesto por la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana y Ley 2/1.997 de la Generalitat Valenciana, y las obras públicas correspondientes a las infraestructuras de la estructura general y orgánica del territorio prevista en este Plan o autorizadas a tenor de lo que previene el artículo 7 de la Ley 4/92 y artículo 2 de la Ley 2/97. Sin perjuicio de ello las obras de edificación que se autoricen según el artículo 8.1 de la mencionada Ley deberán garantizar la depuración de los residuos y vertidos a los que puedan dar lugar las correspondientes implantaciones. En las actuaciones en vías pecuarias se requerirá previamente a su ejecución, el trámite de su autorización por el órgano competente de la Generalitat Valenciana.

Para el caso de que este suelo sea de dominio público marítimo-terrestre, habrá de contarse con la debida concesión o título administrativo habilitante, y se respetarán las limitaciones de los artículos 31 y 32 de la Ley de Costas.

## **CAPÍTULO SEGUNDO. CONDICIÓN JURÍDICA DE SOLAR**

### **Artículo 3.15: Condición jurídica de Solar.**

Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que, teniendo características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigne la ordenación urbanística, estén además urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por el Plan. Para que las parcelas tengan la condición de solar se exigirá su dotación, al menos, con estos servicios.

- a) Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente, en un ancho mínimo de 5 metros.  
No justifican la dotación de éste servicio, ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de dichos núcleos entre sí, salvo en sus tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano, hacia el interior del mismo.
- b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudales y potencia suficientes a la edificación prevista.
- c) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado  
No justifica la dotación con éste servicio la evacuación a acequias o fosas sépticas, si bien el Ayuntamiento podrá autorizar estas últimas en casos excepcionales y en condiciones adecuadas, para zonas de muy baja densidad de edificación y siempre de manera provisional.
- d) Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos una de las vías a que de frente la parcela.
- e) El Ayuntamiento, podrá dispensar del cumplimiento de algunas de las condiciones anteriores en casos excepcionales, de forma provisional y con el compromiso y garantía suficiente por parte del interesado de adoptar las medidas supletorias que el Ayuntamiento considere oportunas. Solo será admisible la dispensa por un plazo temporal no superior al otorgado a la Licencia de obras que se pretende realizar sobre la parcela y siempre antes de su finalización y con la constitución de un aval bancario que asegure al 100% los gastos de urbanización necesarios para completar totalmente estos cumplimientos, no siendo aplicable la eximente para el caso del cumplimiento de la conexión a la red de alcantarillado.

### **Artículo 3.16. Características que debe cumplir una parcela para cumplir con la condición de solar.**

Se establecen las siguientes normas mínimas de urbanización en las parcelas para que sean calificadas como solar.

1. Vial al servicio de la parcela.
2. Encintado de aceras.
3. Pavimentación de calzada.
4. Alumbrado público.
5. Suministro de agua y evacuación de aguas pluviales y residuales.
6. Suministro de energía eléctrica.
7. Alineaciones y rasantes

1. Vial al servicio de la parcela:

- A) Se define como vial al servicio de la parcela, al efecto de su consideración como solar, la superficie comprendida entre las perpendiculares a la alineación oficial en la intersección de esta con cada uno de sus lindes laterales y una línea imaginaria trazada paralelamente a cada uno de ellos, en cada una de las calles o plazas a que dé frente la parcela, a una distancia D calculada de la siguiente forma:

- a) Como norma general, la distancia D coincidirá con la existente en la línea de bordillo de la acera de enfrente de la calle o plaza salvo que D sea inferior a 12, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en b.
- b) La distancia D, no podrá ser inferior en ningún caso a 12 m., excepto cuando la calle sea de ancho menor, en cuyo caso se considerará vial al servicio de la parcela la totalidad de la anchura de la calle.
- c) Las dos normas anteriores no serán de aplicación en la zona de unifamiliar aislada, en cuyo caso el vial al servicio de la parcela deberá contar con un ancho mínimo igual al del camino existente, no pudiendo ser inferior en ningún caso a 5 m.
- B) En todo caso, el ancho de calle se determinará, a estos efectos, por la distancia media entre la alineación exterior correspondiente a la parcela considerada y la recayente al paramento opuesto de la misma vía. Como ejes se tomarán el de la calle o el de simetría de la plaza.  
Esta superficie se verá ampliada con un ancho mínimo de 3 m. hasta enlazar con el tramo de vial urbanizado más próximo.
- C) El vial al servicio de la parcela se considera integrado por todos los terrenos destinados a espacio libre (vial o no) de uso público, comprendidos en su definición.
- D) Para que la parcela reúna la consideración de solar deberán ser públicos los terrenos así definidos integrantes del vial a su servicio; asimismo, deberán estar libres de construcciones e instalaciones fuera de ordenación y tener debidamente urbanizadas aquellas de sus partes que no sean aceras o calzadas. Asimismo cuando se trate de viales, las aceras deberán estar debidamente encintadas y la calzada pavimentada con las condiciones siguientes.
- E) La parcela disfrutará de fachada a espacio libre o vía pública, con un ancho suficiente para garantizar la ventilación, aseo e iluminación de las posibles construcciones a ubicar y que denominaremos fachada mínima. Su dimensión vendrá establecida en función de la zona urbanística en la que se encuentre.

## 2.- Encintado de aceras.

Las parcelas deberán disponer de encintado de acera en una longitud idéntica a la necesaria para su consideración como solar, de la forma definida en el apartado anterior. En caso de que por el ancho del vial, correspondiera a la parcela la urbanización de la totalidad del mismo, el encintado de acera se ejecutará en ambos lados.

El ancho de las aceras se establece a título orientativo de 1/10 del ancho total del vial, debiendo no obstante definirse de forma concreta en el proyecto de urbanización correspondiente el ancho y diseño definitivo que podrá modificar aquel. En aquellas calles con ancho reducido (en función de uso dominante de la zona) podrá autorizarse, la acera enrasada con la calzada (incluso su supresión total).

## 3.- Pavimentación de calzadas.

- a) Las parcelas deberán disponer de calzada pavimentada en toda la anchura y longitud definidas por el vial al servicio de la misma.
- b) Se entenderá pavimentada aquella calzada que lo esté de acuerdo con las características previstas en el proyecto de urbanización cumpliendo los requisitos técnicos para firmes que fije el Ayuntamiento en cada caso. Como mínimo todas las calzadas deben estar constituidas de acuerdo con lo establecido en el título décimo de estas normas.
- c) En cuanto al encintado de aceras, deberán contar como mínimo con el ancho definido en el apartado anterior, y con un acabado a base de baldosas cuyas

dimensiones y características, será fijadas previamente por el Ayuntamiento sobre solera de hormigón de resistencia característica  $150 \text{ kg/cm}^2$  y espesor 10 cm.

- d) En el caso de viales peatonales previstos en el Plan General, el cumplimiento de los apartados anteriores se exigirá amoldándolo a las peculiaridades del diseño que el Ayuntamiento estime oportunas.

#### 4.- Alumbrado público.

La parcela deberá disponer de alumbrado público ejecutado y en funcionamiento, de acuerdo con el proyecto de urbanización aprobado.

El alumbrado público comprenderá como mínimo, el preciso para el tramo del vial o viales a los que recaiga la parcela. En cualquier caso de asegurará un nivel mínimo de luminarias establecido en Título X, con farolas que sean, como mínimo, de las mismas características presentes en las zonas más próximas, o las que el Ayuntamiento determine.

El acceso y conexión de la parcela desde el área urbanizada más cercana deberá disponer, asimismo, de alumbrado público en las mismas condiciones que se prescriben para la propia parcela.

#### 5.- Suministro de agua y Evacuación de Aguas Pluviales y residuales.

Se deberá contar con abastecimiento de agua potable de la red municipal o de empresa suministradora legalmente establecida y con licencia municipal de explotación.

La parcela dispondrá de suministro directo de agua potable en cantidad suficiente para la actividad a desarrollar en la edificación según los usos e intensidades permitidos. Si se trata de viviendas de dotación mínima será la 800 l. por vivienda y día, cada  $130 \text{ m}^2$  de techo residencial (250 litros por persona/día), o en su defecto lo establecido por las normas HD-91 o norma de rango equivalente que la sustituya.

La parcela también dispondrá de evacuación de aguas residuales por sistema ejecutado de acuerdo con las ordenanzas y conectando a la red de alcantarillado prevista en el proyecto de urbanización.

Como mínimo se asegurará la conexión a la red de evacuación de aguas residuales existente de acuerdo con las normas y prescripciones oficiales.

También debe asegurarse la evacuación de las aguas pluviales del terreno, ya sea a la red de saneamiento, a la red correspondiente, en caso de existir sistema separativo o por escorrentía natural o canalizada.

#### 6.- Suministro de energía eléctrica.

Las parcelas dispondrán de conexión directa con la red general de distribución de energía eléctrica, con o sin centro de transformación en función de la normativa específica aplicable, con potencial suficiente para las necesidades de la edificación. En el caso de viviendas, la potencia mínima disponible por cada  $135 \text{ m}^2$  de techo residencial construido, por vivienda será de 3,0 Kw.

La conexión a cometida cumplirá la normativa sectorial de aplicación y, en su caso, la municipal regulada mediante ordenanza, así como las indicaciones estipuladas en el trámite de concesión de licencia para concretar sus características técnicas.

La existencia de ramales de servicio de otras redes de suministro, distintas de las ya mencionadas, sólo será preceptiva, a efectos de la consideración de solar, cuando así lo estipule un instrumento de planeamiento formulado en desarrollo del presente Plan. También podrá establecerse dicho requisito, con carácter general a los demás efectos, mediante Ordenanza municipal.

#### 7.- Alineaciones y rasantes señaladas oficialmente por el Ayuntamiento.

Artículo 3.17: Fondo de influencia de los servicios urbanísticos.  
*(modif. s/mod. puntual 3)*

Para que una parcela determinada tenga la consideración de solar, los servicios urbanísticos de la misma deberán estar convenientemente enlazados con los existentes en las redes generales.

Se podrá, previa justificación, eximir parte, de dicha regla en todas aquellas zonas, en las que por razones técnicas o de oportunidad así se crea conveniente.

## **CAPÍTULO TERCERO. DE LA CONSERVACIÓN, PROTECCIÓN Y RENOVACIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO.**

### **■ Sección Primera: El deber normal de conservación**

#### **Artículo 3.18. Obligación de conserva.**

1. Los propietarios de edificaciones urbanizaciones, terrenos, jardines, carteles e instalaciones deberán conservarlas en estado que garantice su seguridad, salubridad y ornato público, debiendo realizar a tal fin las obras y trabajos de mantenimiento, reparación o reposición que resulten necesarios para mantener en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que permitirán, si es su caso, obtener la licencia administrativa de ocupación para el destino que le sea propio.
2. Será exigible este deber aún cuando no hubiera normas específicas aplicables sobre protección del medio ambiente, patrimonio arquitectónico y geológicos o sobre rehabilitación urbana. Si las hubiera se cumplirán con total respeto las mismas.
3. El deber normal de conservación exigible de la propiedad inmueble se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos de los arrendatarios según la legislación vigente.
4. El deber normal de conservación de la propiedad tiene como límite la realización de aquellas obras cuyo coste o características técnicas determinarían la ruina del inmueble si fueran precisas para la reparación de éste. El coste de las obras necesarias es la mitad de lo dispuesto anteriormente, se sufragará por los propietarios o por la administración si así se establece en la legislación aplicable.

#### **Artículo 3.19. Condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.**

Mediante Ordenanza Municipal podrán regularse con detalle las condiciones concretas de seguridad, salubridad y ornato que se deben observar en cada tipo de inmueble. En ausencia de ordenanza específica, dichas condiciones mínimas serán las siguientes:

- a) De seguridad: las construcciones deberán mantenerse con cerramientos y cubiertas estancos al paso del agua y la humedad, contar con protección de su estructura contra la acción corrosiva de los elementos y de los agentes agresores. Conservar los materiales de revestimiento de fachadas y cobertura de modo que no ofrezcan riesgo de caída. También deberán contar con protección contra accidentes mediante antepechos, barandillas y cerramientos en condiciones. Las instalaciones eléctricas y motores de elevación o presión para ascensores y agua así como el pararrayos y las instalaciones de gas o calefacción si las hubiera, deberán cumplir la normativa de seguridad vigente. En el caso de edificios sin habitantes, éstos deberán quedar cerrados y preservados contra ocupaciones ilegales.
- b) De salubridad: se deberá mantener la aptitud de los inmuebles para el uso al que están destinados, en condiciones de limpieza que impidan su degradación y preservando el buen estado de las redes de servicio, de las condiciones de ventilación e iluminación y de las instalaciones de suministro y saneamiento. Además deberán conservar en óptimo funcionamiento los elementos de reducción, depuración y control de emisiones de humos, partículas y sustancias nocivas.
- c) De ornato: se deberán mantener las fachadas limpias y bien pintadas reponiendo los materiales de revestimiento e imposta cuando sea preciso para adecentarla. En iguales condiciones se mantendrán los jardines, mobiliario y vallado, si los hubiere, y los demás elementos privativos en el interior o cerramientos visibles desde la vía pública.
- d) Los solares deberán ser mantenidos limpios de vegetación y restos de inmundicias, vallados con cerramiento permanente de 2,00 metros de altura y de las mismas características que el definitivo en el resto de zonas de calificación. Estos vallados deberán tener adecuada presencia, consistencia y resistencia, cercando la alineación oficial. Deberá propiciarse el adecuado tratamiento de la superficie del solar para evitar el riesgo de accidentes.

- e) Los carteles, anuncios luminosos y marquesinas, sólo se podrán emplazar, previa licencia municipal, en los lugares y condiciones que se establezcan por Ordenanza del Municipio y, en ausencia de ella, cumpliendo lo previsto en el artículo 3.18 siguiente de estas Normas. Las marquesinas deberán cumplir lo dispuesto en las Ordenanzas Generales de la Edificación contenidas en estas Normas. Todos estos elementos deberán ser mantenidos sin deterioro en tanto permanezcan visibles desde la vía pública.
- f) En particular para toldos, marquesinas y letreros luminosos que vuelen sobre la vía pública, las condiciones serán las siguientes:
- f.1. Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto en el caso que estén incluidas en el proyecto del edificio si es de nueva planta o si tratándose de edificios ya construidos se trate de actuaciones conjuntas que abarquen toda su fachada. De cualquier forma no podrán verter por goteo a la vía pública y su vuelo no podrá exceder el menor de los siguientes valores: 10% del ancho de la calle, 75% del ancho de la acera o 1,50 m. (siempre se tomará el valor más restrictivo) Asimismo no podrán situarse a una altura inferior a 3,50 m. de la rasante de la acera.
  - f.2. Toldos y letreros luminosos situados a una altura superior a 3,5 sobre la rasante de la acera y el saliente máximo será el menor de los siguientes valores.
    - 10% ancho de la calle
    - 75% ancho de la acera.
    - 1,50 cm.
    - El vuelo máximo permitido
  - f.3. Los letreros luminosos y toldos situados a una altura comprendida entre 2,50 y 3,50 m., se autorizan con un máximo de 20 cm. de vuelo.
  - f.4. Se exceptúan de la regulación anterior los toldos y anuncios luminosos en vías peatonales que serán objeto de estudio, atendiendo a las características de los mismos así como de la vía en que se sitúe.
- g) Las obras de nueva planta, derribo, reforma o conservación deberán estar valladas en las condiciones siguientes de protección y seguridad:
- g.1. La altura mínima del vallado será de 2 m., realizada con materiales que ofrezcan garantía suficiente de seguridad y conservación.
  - g.2. La valla se situará como máximo a 1,50 m. de la alineación exterior y en todo caso remetida de la cara interior del bordillo 0,80 m. para el paso de peatones.
  - g.3. En caso de no ser posible el cumplimiento del apartado anterior por las características del vial, el promotor presentará una alternativa a la consideración de los Servicios Técnicos Municipales y Policía Municipal, prevaleciendo el criterio de máxima seguridad para peatones y bienes.
  - g.4. En estos casos especiales el Ayuntamiento podrá ordenar la desaparición del vallado, en planta baja, una vez finalizada ésta y su sustitución por andamio de protección, que permita el tránsito por la vía pública.
  - g.5. Los elementos auxiliares de la construcción de grúas-torre, hormigonera, contenedores, etc., dispondrán también de la correspondiente valla de protección, similar a la que se disponga para la obra, garantizándose la no accesibilidad a estos equipos de personas ajenas.
  - g.6. La valla dispondrá de las correspondientes luces rojas de iluminación nocturna, reforzándose esta iluminación en las esquinas, cuando las características de los viales lo hagan aconsejable.
  - g.7. La instalación de vallas se entiende provisional, en tanto dure la obra, debiendo suprimirse cuando esta finalice, o cuando transcurra un mes sin dar comienzo desde la concesión de licencia, o se interrumpa por un plazo similar, al objeto de dejar libre la vía pública.
- h) Señalización de las obras. Todas las obras con un presupuesto superior a 500.000 ptas., deberán colocar la correspondiente placa rotulada facilitada por los Servicios Técnicos

Municipales, a efecto de su conocimiento e identificación, según el modelo aprobado por el Ayuntamiento.

También será obligatoria la señalización, en el caso de obras con presupuesto inferior a 500.000 ptas., que supongan ocupación temporal de vía pública.

El cartel será colocado en lugar perfectamente visible y permanecerá durante todo el período de desarrollo de los trabajos.

En caso de incumplimiento se procederá a sancionar al infractor mediante la aplicación de multa que se cifrará porcentualmente al costo de las obras por similitud con el Reglamento de Disciplina Urbanística.

i) Apertura de zanjas y catas en la vía pública.

Cualquier autorización de apertura de zanjas y catas en la vía pública, tanto de empresas (públicas o privadas) como por parte de los particulares será objeto de la siguiente tramitación.

- i.1. Presentación de plano a escala 1:1.000, y detalles a escala 1:20, para su revisión por los Servicios Técnicos y la Policía Municipal por las posibles afecciones sobre el tráfico rodado y aval que garantice la reposición de los servicios afectados.
- i.2. La longitud máxima de zanja abierta será de 50 m., al objeto de minimizar la afección sobre el tráfico, sometiéndose a la consideración de los Servicios Técnicos y Policía Municipal, cualquier modificación de esta longitud para casos en que no se entorpezca a los vehículos.
- i.3. La zona afecta a los trabajos será vallada, disponiéndose de la necesaria señalización luminosa, como mínimo en los extremos y un punto de luz cada 10 m.
- i.4. Los materiales procedentes de la excavación deberán quedar en el interior del vallado.
- i.5. En caso de incumplimiento se procederá a sancionar al infractor mediante aplicación de multa que se cifrará porcentualmente al costo de las obras por similitud con el Reglamento de Disciplina Urbanística.

j) Ocupación temporal de la vía pública. Toda ocupación de vía pública con materiales de construcción originada por la ejecución de una obra se ajustará a lo siguiente.

- j.1. Se localizará en el interior de los límites del vallado.
- j.2. En caso de no ser exigido el vallado, la ocupación con escombros se realizará mediante contenedor, situado en la fachada del inmueble, en la parte de la calzada inmediata, salvo que los Servicios Técnicos o Policía Municipal dispongan otra cosa.
- j.3. Se prohíbe el depósito de mercancías en la vía pública, salvo que se trate de alguna construcción, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el apartado nº j.1.  
No se considera ocupación de vía pública, la permanencia de un material, por tiempo inferior a dos horas.
- j.4. Los viales urbanos, incluidos en recintos afectados por el desarrollo de fiesta y festejos locales (toros, procesiones, etc.) se deberán dejar expedidos como mínimo con 24 horas de antelación.
- j.5. En caso de incumplimiento se procederá a sancionar al infractor mediante la aplicación de multa que se cifrará porcentualmente al costo de las obras por similitud con el Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 3.20. Adecuación al ambiente de las obras sobre edificación.

1. Las edificaciones deberán construirse y mantenerse con condiciones ornamentales adecuadas al ambiente donde se ubiquen. En cumplimiento de lo dispuesto en la L.R.A.U., el Ayuntamiento denegará, llegado el caso, licencia para la ejecución de obras o para la instalación de elementos visibles en las fachadas de los edificios si desvirtuaran o afearen el aspecto exterior de éstas o vinieran a resultar estéticamente inadecuadas al entorno circundante, pudiendo exigir la demolición de las ya existentes y la restitución del inmueble a su aspecto originario. Las actuaciones sobre fachadas existentes se ajustarán a lo regulado en las Ordenanzas Generales de la Edificación.

2. Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto: En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.
3. El Ayuntamiento podrá disponer la obligatoriedad de ejecutar obras de adaptación al ambiente de edificación las ordenes de ejecución que se dicten en cumplimiento de estas disposiciones se sujetaran al régimen establecido en la sección primera del artículo tercero del título tercero. Estas ordenes se referirán a elementos ornamentales y secundarios del inmueble, pretender la restitución de su aspecto originario o coadyuvar a su mejor conservación

### ■ **Sección Tercera: De la ruina de los edificios.**

#### Artículo 3.21. Ordenes de ejecución de obras de conservación y de obras de intervención.

1. El cumplimiento de los deberes de conservación de la propiedad podrá requerirse mediante orden de ejecución dictada por el Ayuntamiento y por lo tanto se deben dictar ordenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios deteriorados o en condiciones deficientes para su utilización efectiva. También los órganos de la Generalitat competente en materia de patrimonio cultural inmueble podrán, oído el Ayuntamiento, dictar dichas ordenes respecto a edificios catalogados. Las órdenes de ejecución pueden conminar, asimismo, a la limpieza, vallado, retirada de carteles u otros elementos impropios del inmueble.
2. A los efectos previstos en el párrafo anterior el Ayuntamiento concederá a los interesados un plazo razonable para la ejecución de las obras ordenadas, en función de su magnitud y dificultad. Dentro del plazo señalado en la orden de ejecución el propietario afectado debe solicitar las ayudas económicas a las que justifique tener derecho y puede pedir la licencia de demolición, salvo que el edificio esté catalogado. También puede proponer alternativas técnicas para las obras o solicitar razonadamente una prórroga en su ejecución.
3. El incumplimiento injustificado de la orden faculta a la Administración para adoptar una de estas medidas:
  - a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado hasta el límite del deber de conservación.
  - b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo de un décimo del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas se destinará preferentemente a cubrir los gastos que genere la ejecución subsidiaria de la orden incumplida.
4. Las obras de reparación sujetas a este régimen, no incluirán en ningún caso las mejoras que incrementen el valor originario del edificio sin perjuicio de lo que, de mutuo acuerdo, puedan convenir la Administración y el interesado en orden a la mayor rentabilidad y perdurabilidad de la operación.

#### Artículo 3.22. Límites del deber de conservación y rehabilitación.

Se estará a las determinaciones establecidas en el art. 88 de la LRAU.

#### Artículo 3.23. Inspección periódicas de construcciones.

Se estará a lo dispuesto en el art. 87 de la LRAU.

Artículo 3.24. Ayudas públicas para la conservación y rehabilitación del patrimonio arquitectónica

Se estará a lo regulado en el art. 89 de la LRAU.

■ **Sección segunda. Contenido normativo del catálogo de protección.**

Artículo 3.25. Catálogo.

1. El Plan General contiene, entre sus determinaciones, un Catálogo de los elementos de interés histórico-artístico o arquitectónico en el que se determinan los elementos construidos, sujetos a protección y consecuentemente las obras autorizadas sobre los mismos. Se denomina Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
2. Los elementos que se incluyen en el Catálogo se clasifican en tres niveles de protección:  
Nivel 1: Integral  
Nivel 2: Parcial  
Nivel 3: Ambiental
3. El Plan Especial de Protección del Centro Histórico que desarrolle el presente Plan General, en el ámbito que éste delimita a tal efecto, contendrá la normativa que sea precisa respecto a los bienes catalogados en su ámbito. Hasta tanto se dicte dicho Plan regirá lo establecido en la presente Sección, teniendo, el catálogo carácter transitorio, pudiendo ser modificado en todos sus aspectos por el Plan Especial.

Artículo 3.26. Definición de nivel de protección. Grado de intervención.

1. Se entiende por nivel de protección el régimen normativo que determina los tipos de protección a los que puede estar sometido un inmueble y en consecuencia la clase de obras que, en general, se pueden efectuar sobre cada edificio o inmueble. El nivel de protección se establece en el catálogo atendiendo, prioritariamente, a los valores arquitectónicos o urbanísticos que presentan las edificaciones incluidas en el mismo.  
Se establecen los siguientes niveles de protección:  
El nivel 1, que denominaremos protección integral.  
El nivel 2 que denominaremos protección parcial y  
El nivel 3 que denominaremos protección ambiental.
2. Se entiende por grado de intervención el conjunto de medidas o acciones específicas, de carácter material, que pueden adoptarse para la mejor preservación de los valores arquitectónicos o urbanísticos que presenta un inmueble y, en consecuencia, determina las obras que, en particular, se pueden realizar sobre él. El Grado de intervención se determina ponderando las circunstancias sobrevenidas y aquellas otras que, por su especificidad, resulten de difícil valoración y no puedan haber sido consideradas al catalogar, siendo preciso tenerlas en cuenta para emprender las más eficaces actuaciones en orden a salvaguardar las finalidades perseguidas por el catálogo.
3. Cada nivel de protección cuenta con un tipo básico de protección que define las facultades que asisten a la propiedad, por aplicación directa del Plan y del catálogo, para actuar sobre un edificio protegido. Además cada nivel de protección cuenta, también, con un grado subsidiario de intervención que supone la realización de otras obras distintas a las contempladas en el tipo básico, pero que pueden ser autorizadas al intervenir sobre el edificio, siempre que se pruebe ante la autoridad y así se declare por ésta, que dichas obras permiten lograr, con mayores garantías de eficacia, la protección de los valores arquitectónicos o urbanísticos que persigue la catalogación.
4. Se incluyen en el nivel de protección nº 1 (protección integral) las construcciones o recintos que deberán ser conservadas íntegramente por carácter singular o monumental y por razones

históricas o artísticas, independientemente de su estado de conservación, preservando sus características arquitectónicas originarias, excepto los elementos añadidos no propios del estilo original o que no guarden relación con el estilo del conjunto del edificio. Deberá tenerse un especial respeto científico de sus características singulares y de los elementos o partes concretas que lo componen procurando su recuperación funcional y monumental por todos los medios de la técnica.

5. Se incluyen en el nivel de protección nº 2 (protección parcial):  
Las construcciones o recintos que por su valor histórico o artístico o por conformar el ambiente urbano en el que se hallan, deben ser conservados, al menos parcialmente, preservando los elementos definitorios de su estructura arquitectónica o espacial (condiciones volumétricas) y/o aquellos elementos constructivos singulares de intrínseco valor que existan en el inmueble.  
Se podrán realizar obra interiores y exteriores de adaptación, compatibles con el uso pertinente a su estructura y función urbana. Se propugna el mantenimiento de la organización funcional y espacial de los tipos edilicios, siendo las obras a realizar en ellos las tendientes a dotarles de infraestructuras y conseguir los niveles de habitabilidad óptimos en cada caso.
6. Se incluyen en el nivel de protección nº 3 (protección ambiental) las construcciones y recintos que aun sin presentar en sí mismas un especial valor contribuyen a definir un ambiente valioso por su belleza, tipismo o carácter tradicional. Así como los edificios cuya fachada o elementos visibles desde la vía pública, por su singularidad o su carácter tradicional, o por su notable articulación morfológica con el entorno, contribuyen sensiblemente a conformar un determinado ambiente, urbano o rústico, de especial belleza o valor ambiental siendo de interés público su presencia en el escenario urbano o en el paisaje a fin de preservar esas características ambientales. También se catalogan en este grado los edificios integrados en unidades urbanas sujetas a procesos de renovación tipológica y aquellos edificios que mostrando cierto grado de interés, por la calidad de su construcción o su estado de conservación (declarados en ruina) deban ser derruidos. Estos últimos constituyen el Nivel de Protección Ambiental Documental; en ellos se exigirá antes de su desaparición, la confección de un dossier documental (planos, alzados, secciones, reportaje fotográfico) que permita dejar constancia de su existencia una vez desaparecidos. En este nivel de protección se exigirá que el edificio que lo sustituya contribuya a definir el ambiente en el que se incluye con pautas análogas al edificio derruido pudiendo incluso plantear la reproducción de partes del antiguo edificio (o incluso el mantenimiento de algún elemento de excepcional valor que se incorpore al nuevo edificio)".

#### Artículo 3.27. Normas de aplicación general a todos los niveles de protección.

Para todos los elementos catalogados deberá cumplirse:

1. No se podrán alterar los elementos protegidos de la edificación existente como consecuencia de las obras de intervención que se realicen sobre edificios sujetos a protección, aunque podrá aceptarse un incremento de la superficie construida sobre rasante siempre que se cumplan las Ordenanzas Generales de la Edificación y las de zona correspondientes.
2. No serán de aplicación aquellas condiciones generales de la edificación reguladas en el Título Quinto que impidan o dificulten el correcto tratamiento de los edificios protegidos, salvo en los casos de sustitución previstos dentro del régimen de protección estética (nivel 3).
3. Las profundidades edificables grafiadas en los planos, contemplados en la normativa, solo serán de aplicación a edificios protegidos que las superen y en los que se autorice la demolición total o parcial con conservación de fachada.
4. Para todas las categorías de protección queda prohibida la instalación de rótulos de carácter comercial o similar que altere la estructura arquitectónica o la oculte, insertos en la fachada del inmueble, debiendo eliminarse los existentes que produzcan dichos efectos cuando se solicite licencia para obras que impliquen ampliación de volumen o remodelación integral en

el edificio protegido. Se exceptúan los que se adosen a los huecos de la planta baja cuando su superficie no exceda de un metro cuadrado y los que se integren formalmente en el cerramiento o acristalamiento de dichos huecos.

5. Los proyectos de renovación de plantas bajas para ubicación de locales comerciales u otros usos permitidos, deberán situar los huecos de fachada en los ejes de simetría correspondientes a las plantas altas, quedando prohibidas todo tipo de marquesinas y salientes no originales. En todo caso deberá respetarse la continuidad y homogeneidad del tratamiento respecto a las plantas superiores. Se limitará las obras de reforma parcial de plantas bajas a fin de preservar la margen del inmueble y mantener su coherencia.
6. La protección se extiende a la totalidad de la parcela en que se encuentra situado el edificio, afectando su régimen a la totalidad del arbolado y jardinería existente en ella. Solo se admitirá la segregación parcelaria, cuando las obras de intervención se acometieran sobre varios inmuebles radicados en diversas parcelas y la segregación pretendida permitiese conservar, con mayor eficacia, los valores arquitectónicos que se traten de proteger en el conjunto de ellos.
7. En las obras de intervención sobre edificios protegidos los materiales empleados habrán de adecuarse a los que presentaba el edificio en su forma originaria o de mayor interés. Las obras a realizar en la fachada o fachadas y partes visibles desde vía pública habrán de adecuarse a las exigencias ambientales del entorno como las que concrete la autorización correspondiente aunque los materiales utilizados difieran de los originarios.
8. Además de las disposiciones contenidas en el presente Plan deberá tenerse en cuenta la legislación sectorial en materia de patrimonio cultural.
9. En todo edificio y en todos los casos será necesario y obligatorio como mínimo realizar las obras oportunas de mantenimiento y consolidación.
10. En todo edificio catalogado en cualquier nivel, será posible realizar las obras apropiadas al Nivel o categoría precedente en el orden de mayor o menor conservación y, en ciertos casos justificados por la inspección, imponerse obras necesarias propias del Nivel precedente, incluso impedirse, razonadamente ciertas obras degradantes de sus condiciones, que fuesen autorizables o posibles en el mismo nivel en que estuviese catalogado.

Artículo 3.28. Normas de aplicación específica a cada nivel de protección.  
*(modif. s/mod. puntual 3)*

1. Obras autorizadas en el nivel 1. (Integral)
  - 1.1 1.1.- En los elementos sujetos a protección integral se admitirán, exclusivamente, las obras de restauración y conservación que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales así como la mejora de las instalaciones del inmueble. Solo será admisible la demolición de aquellos cuerpos de obra que, por ser añadidos, desvirtúen la unidad arquitectónica original en su configuración de mayor interés, admitiéndose, en su caso, la reposición o reconstrucción de aquellos cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio de valor de conjunto. Es absolutamente obligatorio el mantenimiento de todos los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del inmueble.
  - 1.2 1.2.- No obstante, previo dictamen del Ayuntamiento podrán autorizarse obras de redistribución del espacio interior sin alterar las características estructurales o exteriores del edificio, siempre que ello no desmerezca los valores protegidos ni afecte a elementos constructivos que deban conservarse.
  - 1.3 1.3.- Si por cualquier causa estos inmuebles fueran objeto de destrucción o demolición el aprovechamiento urbanístico de la parcela subyacente consistirá en la facultad de reconstruir el inmueble originario.
  - 1.4 1.4.- El nivel máximo de las obras posibles entendido sobre la globalidad del edificio o construcción será el de Restauración.

- 1.5 1.5.- El nivel de restauración para cada cuerpo, parte o elemento dependerá de los estudios previos que se realicen, plasmados en la documentación exigida.
  - 1.6 1.6.- Podrán admitirse obras de rehabilitación con modernización mínimas cuando fuesen imprescindibles para garantizar la adecuación de las condiciones de habitabilidad a un uso concreto permitido, especialmente en lo referente a instalaciones. Siempre y cuando se garantice la compatibilidad de tales intervenciones con la reposición, devolución o conservación de las características originales del edificio o construcción, objetivo básico de la restauración.
  - 1.7 1.7.- Excepcionalmente podrán autorizarse obras de rehabilitación con reforma sobre cuerpos, partes o elementos de la edificación escasamente trascendentes en la configuración tipológica y estilística del edificio en su conjunto, bien por su valor intrínseco, bien por su escasa entidad métrica sobre el conjunto total del edificio.
2. Obras autorizadas en el nivel 2. (Parcial)
- 2.1 En los elementos sujetos a protección parcial se permiten las obras congruentes con los valores catalogados siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica tales como los espacios libres interiores, alturas y forjados, jerarquización de espacios interiores, escaleras principales, el zaguán si lo hubiera, la fachada y demás elementos propios.
  - 2.2 No obstante, previo dictamen del Ayuntamiento podrá autorizarse, la demolición de alguno o algunos de los elementos señalados en el apartado anterior cuando no gocen de protección específica por el catálogo y además sean de escaso valor definitorio del conjunto o cuando su preservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del inmueble.
  - 2.3 También podrá procederse a la demolición de todos los elementos excepto de los pormenorizados en el catálogo, en tal caso se garantizará, que la reconstrucción del edificio sea adecuada al ambiente en el que se ubique.
  - 2.4 2.4 Si por cualquier motivo se arruinasen o demoliesen las construcciones incluidas en este nivel de protección, el proyecto de reconstrucción de la parcela deberá recuperar los elementos que gocen de específica protección en el catálogo.
  - 2.5 En edificios protegidos en las zonas de calificación ZU1, ZU2, con nivel 2 en el presente plan, la construcción permitida de más, deberá retirarse 3,5 m., de la línea de fachada. El total de plantas, no podrán superar los máximos autorizados en el emplazamiento de la zona de calificación en que se encuentren.
  - 2.6 En edificios protegidos con nivel 2, no se autorizan incrementos de volumen sobre el existente ni alteración de los parámetros del edificio protegido. No podrán demolerse los elementos objeto de protección, pudiendo incrementarse la superficie edificable por remodelación del volumen interior, con cumplimiento de las condiciones anteriores. En las zonificaciones ZU1, ZU2, por excepción, los edificios protegidos de nivel 2 podrán aumentar su volumen hasta alcanzar la línea de profundidad edificable máxima, pero sin que puedan alterarse o demolerse los elementos protegidos.
3. Obras autorizadas en el nivel 3.
- En los elementos sujetos a protección ambiental se pueden autorizar:
- 3.1 La demolición de sus partes no visibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente respetando el entorno y los caracteres originarios de la edificación.
  - 3.2 La demolición o reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública con licencia de intervención para proyecto de fiel reconstrucción, remodelación o construcción alternativa de superior interés arquitectónico que contribuya a preservar los rasgos definitorios del ambiente protegido.

- 3.3 En áreas de renovación tipológica, la demolición total, selectiva, a medida que se asegura la renovación conjunta de entornos visuales concretos.
- 3.4 El nivel máximo de las obras posibles, entendido sobre la globalidad del edificio será el de sustitución parcial (excepto en los edificios con nivel ambiental-documental)”
- 3.5 Sobre el resto de cuerpos o partes del edificio y a la vista de las características y documentación presentada podrán admitirse obras de rehabilitación o sustitución parcial, que en todo caso deberán mantener las características esenciales del edificio original: altura de entreplanta, materiales, colores, distribución de huecos, aleros decoración, etc. Las soluciones se adecuarán al espacio dominante en cuanto a ritmos y proporciones de huecos.
- 3.6 En aquellos edificios donde la definición de altura máxima edificable supere la actual, se admitirá una sobre elevación hasta la altura permitida que podrá llevarse a cabo con un retranqueo de 3,5 metros a partir del vuelo existente.
- 3.7 En edificios protegidos en nivel 3, la fachada deberá mantenerse o reconstruirse como copia idéntica, reutilizando los elementos decorativos de forja que restituyan fielmente su imagen. El volumen podrá incrementarse con las adiciones señaladas en el apartado 2 anterior y podrá alcanzar la profundidad edificable máxima establecida.
- 3.8 En aquellos edificios con protección ambiental-documental será obligatoria la presentación de un dossier (documentación gráfica y escrita) que recoja mediante planos (alzados, planos, secciones) y reportaje fotográfico, el estado del edificio, su posible evaluación, etc. antes de su derribo (desaparición). Se exigirá que el edificio que lo sustituya participe del mismo modo en el entorno, pudiendo incluso exigirse la reproducción de partes del antiguo edificio (o incluso el mantenimiento de algún elemento de excepcional valor que se incorpore al nuevo edificio).

#### Artículo 3.29. Documentación para la licencia.

La solicitud de licencia de obra mayor que tenga por objeto la intervención sobre un edificio protegido deberá acompañar la siguiente documentación adicional:

- a) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras ponderándola en relación a otras alternativas de intervención que el planeamiento permita.
- b) Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando su integración morfológica y adjuntando alzado de todos los tramos de calle afectados que permita visualizar el estado actual y el resultado de la propuesta.
- c) Plano parcelario.
- d) Descripción de las características tipológicas del edificio así como de sus elementos de composición y orden arquitectónico y justificación de su conservación o remoción en la propuesta.
- e) Levantamiento a escala 1:50 del edificio preexistente y descripción fotográfica clara del mismo, que incluirá una fotografía a color de tamaño 18 x 24 cm., de cada paramento de fachada a vía pública obtenida preferentemente en el eje central de la fachada o fachadas.
- f) Análisis del estado de la edificación y descripción del uso a que venía siendo destinada.

#### Artículo 3.30. Tratamiento del entorno. Protección de entorno.

1. Las construcciones e instalaciones próximas a conjuntos, edificios o elementos objeto de protección, deberán adecuarse a su diseño y composición a los elementos protegidos armonizando con ellos y sin crear barreras visuales.
2. Con este fin se introduce un nuevo nivel de protección, nivel 4, que se denomina protección de entorno, que afecta a todos los edificios integrados en el Centro Histórico, o que se encuentren en el entorno de edificios o elementos con niveles de protección, 1, 2 y 3.

3. Las intervenciones sobre este tipo de edificios, ya se trate de remodelaciones, sustituciones o edificación de nueva planta, deberán ser objeto de informe favorable previo por parte de la Comisión de Patrimonio Municipal, en aras al cumplimiento de lo establecido en el punto 1.

Artículo 3.31. Comisión de Patrimonio Municipal

Las funciones de esta Comisión Municipal se recomienda que sean ejercidas por la Comisión de Cultura o la de urbanismo, sin perjuicio de que se estime oportuno y se cree una Comisión específica para el ejercicio de las mismas.

Artículo 3.32. Intervención en edificios catalogados.

Se estará a lo dispuesto en el art. 91 de la LRAU

Artículo 3.33. Definición de ruina. Normativa de aplicación.

Será la prevista en el art. 90 de la LRAU

Artículo 3.34. Ruina física o técnica. Ruina económica. Ruina urbanística.

Ruina física o técnica.

Se considerarán daños no reparables técnicamente por medios normales, aquellos cuya reparación implique la reconstrucción de elementos estructurales de extensión superior a un tercio de la totalidad de los mismos, entendiéndose por elemento estructural aquel que presente una misión portante y resistente reconocida en el cálculo. Así, por ejemplo, son elementos portantes los muros de carga, los soportales, las jácenas y las cimentaciones del edificio entre cotas; y son elementos resistentes las viguetas, forjados, escaleras, balcones y cubiertas, sin que las anteriores relaciones tengan carácter limitativo.

La determinación de la extensión antes aludida se verificará por cuantificación pormenorizada, en unidades de medición habituales en proyecto, de los elementos estructurales y de la proporción de cada uno en relación con el total comparándola con el detalle de la proporción de cada clase de elemento que deba ser reconstruido y ponderando el porcentaje que representen respecto a la totalidad integrante de la estructura del edificio.

Ruina económica

Se consideran en ruina económica los edificios que para satisfacer las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público que presentaban su forma originaria demanden reparaciones cuyo coste supere el 50% del valor actual del edificio.

Se consideran obras de reparación aquellas que reponen la edificación a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad.

No podrán contabilizarse a estos efectos más que la reparación de elementos estructurales y aquella partes cuyo deterioro no sea imputable a la dejación del normal deber de conservación y adecuación a las condiciones mínimas de higiene, seguridad y habitabilidad, consecuencias de su normal mantenimiento.

Para la determinación del valor actual del edificio se recomienda tomar como base el coste de reconstrucción según módulos unitarios de obra de reconocimiento oficial aplicados a la superficie construida originaria del inmueble y ponderando los incrementos resultantes de las características constructivas de época o susceptibles de valoración unitaria por su difícil reproducción actual; sobre esta base debe aplicarse coeficiente deflactor por razón de antigüedad y, en su caso, de uso.

- a) Edificios de menos de 10 años .....1,00  
b) Edificios entre 10 y 30 años .....0,97

c) Edificios entre 30 y 50 años .....	0,91
d) Edificios entre 50 y 70 años .....	0,83
e) Edificios entre 70 y 100 años .....	0,66

Los costes de reparación vendrán exclusivamente referidos a las obras tendentes a reponer el edificio a sus condiciones preexistentes y se evaluarán aplicando los módulos oficiales, antes referidos, a los elementos deteriorados.

No procederá la aplicación de coeficiente deflactor por razón de antigüedad, cuando este concepto no constituya un motivo de depreciación del inmueble dado su carácter monumental o su reconocido valor histórico.

#### Ruina urbanística.

Las circunstancias urbanísticas no se apreciarán por si solas, sino como coadyuvantes de los anteriores supuestos. Que junto a la situación de deterioro, existen circunstancias urbanísticas que aconsejan la demolición de la totalidad o de parte de la misma.

#### Artículo 3.35. Responsabilidad de la propiedad es caso de ruina.

Conforme al artículo 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística y en concordancia con lo dispuesto en el artículo 1907 del Código Civil, la declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les corresponden.

#### Artículo 3.36. Consecuencias de la declaración de ruina.

Se estará a las previsiones establecidas en el art. 90 de la LRAU.

1. Cuando la ruina sea física e inminente se ordenará, de inmediato, el desalojo de los ocupantes adoptándose las medidas precisas para garantizar la seguridad de las personas.
2. La declaración de ruina comporta la inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares e inmuebles de Edificación Forzosa. Si se trata de inmuebles catalogados la inclusión se hará a efectos de su rehabilitación forzosa en los términos dispuestos por los artículos 228 y 247 de la Ley del Suelo (T.R. de 1.992).

#### Artículo 3.37. Amenaza de ruina inminente.

Según lo establecido en el art. 93 de la LRAU.

#### Artículo 3.38. Pérdida o destrucción de elementos catalogados.

Se tendrá en cuenta los efectos recogidos en el art. 94 de la LRAU.

## **CAPITULO CUARTO.- EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN**

### **Artículo 3.41.- Regulación de las condiciones de ocupación del espacio público por usos, actividades o construcción de carácter particular.**

OBJETO.- Establecer los criterios y normas que regirán las condiciones de ocupación en usos, actividades o construcciones en los terrenos calificados por el Plan General Municipal, como espacios públicos, por los particulares, empresas u organismos no oficiales. Se incluyen los Espacios Públicos autorizados por concesión administrativa.

Define la ordenanza como Espacios Públicos, los destinados a uso y dominio público, en particular:

- Los Sistemas de Comunicaciones.
- Los Sistemas de Espacios Libres, Parques Públicos y Zonas Verdes.
- Los Sistemas de Equipamiento Comunitario, Centros Públicos.
- Los Sistemas de Instalaciones, Obras de Interés Público.
- Los Sistemas en suelo urbano de Espacios Libres, Zonas Verdes, Deportivas, De Recreo y Expansión, Centros Docentes, Servicios de Interés Público y Social, Red Viaria y Aparcamientos, todos de carácter público.

AUTORIZACIONES Y LICENCIAS.- Las diferentes Administraciones y los Organismos Oficiales se regirán en la tramitación de las correspondientes autorizaciones y licencia municipal por lo regulado en razón de la materia.

Todo particular, empresa y organismo que pretenda desarrollar una actividad, uso o construcción con ocupación de terrenos calificados de espacio público deberá solicitar, previamente, una autorización o concesión al Ayuntamiento para tal finalidad.

Las condiciones en que se librarán las autorizaciones y concesiones, se regirá por lo dispuesto en normas de carácter particular sin perjuicio de aquellas que deberán cumplirse, de los criterios y disposiciones de ésta.

CRITERIOS Y CONDICIONES QUE REGIRÁN LA TRAMITACIÓN Y LICENCIA.- Las ocupaciones del espacio público con usos, actividades, o construcciones o instalaciones se efectuarán siempre por un determinado período temporal.

Los máximos períodos temporales que se autorizarán en las concesiones y licencias serán, en base a los usos.

USO	Período Máximo autorizado de ocupación
Ocupación del espacio público para usos y actividades complementarias de otra por ejemplo: obras...	18 meses.
Ventas ambulantes, mercados	12 horas.
Ferías, circos, atracciones	30 días.
Relacionadas con la hostelería, terrazas, mesas y sillas, toldos, refrescos y bebidas, helados, restaurantes, bares	12 meses
En general, las no contempladas	12 meses

Las licencias de ocupación o las concesiones de uso del espacio público que con lleven la edificación, construcción o instalación de elementos no móviles, fijos o difícilmente transportables o recuperables, se concederán siempre sin derecho a indemnización.

Los períodos de autorización de la ocupación serán siempre con reserva del dominio, y el derecho a suspender la autorización por causa justificada y sin derecho a indemnización.

Los períodos de concesión, licencia o autorización no podrán renovarse, deberá procederse a la clausura del período anterior y la concesión de uno nuevo.

La licencia, autorización o concesión llevará implícita el derecho a su suspensión y retirada de la ocupación en caso de incumplimiento de su contenido, con cargo al ocupante.

**DOCUMENTOS DE LA LICENCIA.-** La solicitud de la licencia irá acompañada de un Plano de Emplazamiento, con dimensiones, superficies y demás circunstancias de interés.

La solicitud se acompañará de una memoria sobre intenciones y medidas para evitar el deterioro del espacio público.

El Ayuntamiento podrá solicitar cualquier otro documento o dato que estime oportuno.

**TRÁMITES.-** Sin menoscabo que deba procederse a otros trámites o procedimientos por razón de la materia, el trámite más elemental a seguir para obtener la oportuna licencia de ocupación y uso del espacio público será:

- Presentación de la documentación correspondiente.
- Informe de los Servicios Técnicos municipales.
- Informe de Secretaría y Comisión Informativa si procede.
- Decreto de la Alcaldía.

**GARANTÍAS.-** Reglamentariamente se establecerán las cuantías de las garantías, en forma de aval o en metálico, que deberán depositarse en concepto de posibles daños que puedan producirse en el espacio público, instalaciones, obras civiles, mobiliario u otro concepto.

Aparte de dichas garantías, que deberán cubrir los posibles desperfectos, el beneficiario de la licencia, autorización o concesión, deberá responsabilizarse de la reposición de los desperfectos y el estado original, del espacio ocupado o de su entorno afectado.

El estado de dichas garantías no cubrirá obras posibles responsabilidades civiles, penales o sanciones por infracciones, accidentes o cualquier otro motivo.

#### Artículo 3.42.- Regulación de los actos relacionados con la actividad de la construcción y obras civiles.

**OBJETO.-** Regular las condiciones que regirán en la instalación de grúas, montacargas, aparatos de transporte vertical, evacuación, vertidos, vallas, cercas, barreras de seguridad, contenedores, acopios de materiales y otros actos relacionados con la actividad de la construcción y las obras civiles.

**GRUAS, MONTACARGAS Y APARATOS DE TRANSPORTE VERTICAL.-** Se instalarán en el interior del solar o terreno donde se construya, salvo que por causa justificada y previos los trámites oportunos de ocupación de la vía o espacio público, proceda emplazarlo en terreno de dominio público.

Caso de edificarse en terreno lindante con otro libre de edificaciones o usos específicos, se instalarán en él los aparatos de transporte vertical, antes que en la vía pública, sin perjuicio de los derechos a indemnización que correspondan.

Los aparatos de transporte vertical precisarán de una licencia diferenciada respecto de la obra.

**LICENCIAS PARA APARATOS DE TRANSPORTE VERTICAL.-** Las licencias para la instalación de aparatos de transporte vertical de una obra, contendrán en su solicitud:

- Licencia de la Consellería de Industria respecto al aparato de transporte, si procede.
- Plano a escala 1/100 o 1/50 del emplazamiento y barrido.
- Facultativos que dirigen la obra, constructor y promotor.
- Período con fechas concretas de instalación.

- Seguros que amparen las responsabilidades que puedan derivar de las operaciones de transporte vertical, como riesgos de caídas de materiales sobre personas o bienes y accidentes en el tráfico rodado o peatonal.
- En el supuesto de ocupación de la vía pública fianza y garantía que ampare los extremos definidos en la Norma correspondientes y Ordenanza.

Compromiso de retirada del aparato de transporte del espacio público en el momento de finalizar el periodo de ocupación y autorización para su retirada por el Ayuntamiento, en caso de incumplimiento, cargo al interesado.

**VERTIDOS.-** Los vertidos y evacuaciones de residuos sólidos o líquidos de una obra se ajustarán a los siguientes criterios:

- Se autoriza la instalación de tubos de conducción de caída de materiales de desecho, protegido convenientemente y tomando medidas para evitar las molestias por el polvo.
- Los vertidos se efectuarán en zonas preestablecidas con licencia municipal para los mismos.

**VALLAS, CERCAS Y BARRERAS DE SEGURIDAD.-** Las vallas de obras se instalarán prioritariamente dentro de los límites del terreno particular en el que se trabaje.

Para el vallado por fuera de los lindes del solar, en espacio público, se requerirá la oportuna licencia municipal de ocupación.

Criterios para la solicitud y concesión de la licencia de vallado:

- Nombre de los promotores, constructor y facultativos que intervienen en la obra.
- Presentación de un plano a escala 1/100 o 1/50 del emplazamiento de la valla, distancias, cotas y superficies de interés.
- Características de la valla.
- Período que se pretende instalar, con fecha concreta de desmantelamiento.
- Fianza que garantice suficientemente la reposición al estado original de los espacios afectados.
- Medidas excepcionales de seguridad y seguros que amparen las operaciones.

**CONTENEDORES Y ACOPIOS DE MATERIALES.-** En el supuesto de precisar la instalación de contenedores o acopios de materiales, temporales, en el espacio público se procederá conforme a los criterios señalados para las vallas.

**OBLIGATORIEDAD.-** Será obligatoria la instalación de todos aquellos elementos e instrumentos y acciones precisas para garantizar la seguridad en el espacio público de los viandantes y vehículos, en el transcurso de una obra.

El Ayuntamiento podrá exigir y determinar que medidas entienda necesarias para garantizar la seguridad y evitar molestias o trastornos en la vía pública, durante la ejecución de una obra.

El incumplimiento de dichas medidas o la actitud temeraria de la ejecución podrá originar aquellas acciones disciplinarias o sancionadoras que se estimen oportunas o estén reglamentadas.

**REGULACIÓN DE LA SEÑALIZACIÓN Y BALIZAMIENTO DE LAS OBRAS QUE SE REALICEN EN VÍAS PÚBLICAS URBANAS.-** las demandas de la población así como la insuficiencia de la infraestructura de toda clase de servicios públicos, hace necesaria una continua renovación y mejora, lo que se traduce en una enorme profusión de obras en la vía pública, que producen dificultades considerables en el tránsito y a los transportes públicos y son causa de numeroso accidentes.

Si bien estas obras se ejecutan para el beneficio de la comunidad y, por tanto, han de permitirse, debe tratarse de realizar de forma que los peligros y dificultades que originan se reduzcan al mínimo indispensable, y para ello es fundamental que se atienda debidamente su señalización y balizamiento.

#### ÁMBITO DE LA ORDENANZA Y CONDICIONES GENERALES:

- 1º.- Las presentes disposiciones se refieren a todas aquellas obras que se realicen en la vía pública o que afecten a la misma, ejecutadas dentro del término municipal por le Estado, Comunidad Autónoma, Municipio, empresas particulares o cualquier otra entidad, y tienen por objeto regular la señalización y balizamiento de las mismas, así como establecer los requisitos que a éste respecto deban cumplirse.
- 2º.- La obligación de señalar alcanzará no solo a la propia obra, sino a aquellos lugares en que resulte necesaria cualquier indicación, como consecuencia directa o indirecta d ellos trabajos que se realicen. Las señales deberán ser las establecidas preceptivamente en el vigente Código de la Circulación y habrán de ser instaladas por la entidad o empresa que realice las obras.
- 3º.- En ningún caso podrán iniciarse las obras en la vía pública sin que se hayan instalado las señales previstas en esta Ordenanza.
- 4º.- La infracción de sus preceptos, sin perjuicio de las demás responsabilidades que de su incumplimiento pudieran derivarse, podrá ser sancionado con multa desde 5.000 hasta 25.000 pts. Atendidas las circunstancias y gravedad de las faltas cometidas.  
A estos efectos se considerará responsable directo el ejecutor de las obras, respondiendo subsidiariamente del pago de la sanción, la persona o entidad por cuya cuenta se ejecuten.  
En los Pliegos de condiciones de las obras a ejecutar en la vía pública y en las licencias que para la realización de las obras en la misma se otorguen, se hará constar los casos en que la multa tendrá carácter diario, en tanto subsista la infracción sancionable.

#### CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA SEÑALIZACIÓN:

- 5º.- La señalización deberá ajustarse en todo momento a lo establecido al efecto, en el vigente Código de la Circulación, sin que puedan ser alterados bajo ningún precepto, sus requisitos o modelos.
- 6º.- En un mismo poste no podrá ponerse, más de una señal reglamentaria, cuyo borde inferior estará como mínimo, a 1 m., del suelo. Como excepción, las señales combinadas de "Dirección Prohibida" y "Dirección obligatoria", podrán situarse en un mismo poste y a la misma altura.
- 7º.- En combinación con una señal reglamentaria se podrán añadir indicaciones suplementarios, para lo cual se utilizará un aplaca rectangular, que deberá ir colocada debajo de la señal.
- 8º.- Toda la señalización deberá encontrarse en perfecto estado de conservación.

#### SEÑALIZACIÓN Y BALIZAMIENTO MÍNIMO:

- 9º.- Toda obra, incluidas las reparaciones de las capas de rodadura (recortes de pavimento), deberá venir advertida por la señal de peligro obras.
- 10º.- Se dispondrá siempre de una o varias vallas que limiten frontalmente la zona no utilizable por el tráfico. La separación entre vallas o entre ellas y el borde de la calzada será inferior a 1 m.  
Lateralmente se dispondrán vallas o balizas que limiten la zona de calzada no utilizable y cuya separación será inferior a 1,50 m.
- 11º.- Las obras sin zanjas, obstáculos o materiales acopiados en los que sólo se utilicen herramientas portátiles, podrán prescindir de vallas.
- 12º.- Las vallas utilizadas en ningún caso tendrán una altura inferior a 1 m., o una longitud menor de 80 cm.  
Los elementos de sujeción o de apoyo de la valla asegurarán una estabilidad suficiente.

#### SEÑALIZACIÓN COMPLEMENTARIA:

- 13º.- Según las circunstancias, se debe completar o intensificar la señalización mínima con otras señales y elementos.

- 14º.- La limitación progresiva de velocidad se hará en escalones máximos de 30 km/h. desde la velocidad normal de la calle hasta la máxima permitida por las obras.
- 15º.- cuando el estrechamiento de la calzada o el corte de la misma sea imprescindible, se señalarán por medio de carteles y flechas el camino de desvío a seguir.
- 16º.- Cuando las obras reduzcan más de 3 m., el ancho de la calzada, se indicará la desviación con señales de dirección obligatoria inclinada 45º. Estas señales se colocarán formando una alineación, cuyo ángulo, con el borde de la calle disminuya a medida que aumente la velocidad permitida en el tramo.

#### SEÑALIZACIÓN NOCTURNA:

- 17º.- Las señales habrán de ser claramente visibles por la noche, por lo que las señales y vallas serán reflectantes, estas últimas tendrán reflectantes las bandas rojas o podrán emplearse captafaros o bandas reflectantes verticales de 10 cm., de anchura.
- 18º.- Los recintos vallados o balizados llevarán siempre luces propias colocadas en intervalos máximos de 10 m, y siempre en los ángulos salientes el máximo voltaje de los pilotos será de 24 v.

#### MODO DE EFECTUARSE LAS OBRAS:

- 19º.- Como Norma General, no se podrá cortar ninguna calle ni producir estrechamientos en sus calzadas superiores a lo indicado anteriormente. Las obras que así lo requiriesen deberán efectuarse en mina y protegiéndolas con planchas de acero.
- 20º.- Ninguna calle en sentido único podrá quedar con anchura inferior a 3 m., libres para el tráfico.
- 21º.- Ninguna calle de doble sentido podrá quedar con una anchura inferior a 6 m., libres para el tráfico. A estos efectos se considerarán que las calles con dos sentidos de circulación separados por mediana, seto, isleta, o cualquier otro elemento de discontinuidad, son dos calles de sentido único.
- 22º.- Cualquier obra que, no siendo motivada por causas catastróficas, no pueda ajustarse a las normas anteriores, habrá de estar especialmente autorizada, previa presentación y aprobación de un plan de obras al que deberá atenerse en todo momento.
- 23º.- La Alcaldía Presidencia, por medio de un bando establecerá aquellas calles en las que no podrá iniciarse ninguna obra sin que expresamente se presente un Plan de Obras y de Señalización que deberá ser aprobado reglamentariamente.  
La autorización obrará en poder de los encargados de la ejecución de las obras, mientras duren estas. Se exhibirá a requerimiento de los agentes de la autoridad municipal que podrán tomar nota de la misma, pero no la recogerán, al ser inexcusable la presencia de estos documentos en las obras. Se admitirá en sustitución de la autorización se exhiba fotocopia de la misma.
- 24º.- Las obras urgentes que no puedan esperar este trámite presentarán el plan de obras a posterior, pero no podrán iniciarse sin cumplir las normas generales de señalización, y además, por su carácter urgente habrá de trabajarse en ellas en turno doble.
- 25º.- Independientemente del tipo de obra o de vía en que esta se realice, será obligatorio, una vez obtenidos los permisos necesarios, comunicar a la policía municipal al menos telefónicamente, con 24 horas de antelación el momento en que se dará comienzo a la obra, para que se tomen las medidas necesarias. Incluso en las obras más urgentes se comunicará telefónicamente a la Policía con la mayor antelación posible.

#### PASOS DE PEATONES:

- 26º.- Y las obras que afecten a las aceras y puntos de la calzada que son paso habitual de peatones habrá de mantenerse el paso de las mismas.
- 27º.- El ancho mínimo del paso de peatones será de 1 m., siempre que no se trate de una obra adosada a la fachada, en cuyo caso se podrá reducir a 75 cm., de anchura, medidos desde el mayor saliente de la fachada.

- 28º.- Si así se requiere habrán de instalarse pasarelas, tabloneros, estructuras, metálicas, etc., de manera que el paso se haga sin peligro de resbalar y adecuadamente protegido y cuidando de que los elementos que forman el paso estén completamente fijos.
- 29º.- Cuando a menos de 1 m., de distancia del paso de peatones exista una zanja o excavación cuya profundidad sea superior a 1 m., será obligatoria la instalación de pasamanos o barandillas de protección.
- 30º.- Cuando se trate de una calle de las comprendidas en el apartado 23º y la naturaleza de la obra requiera que el paso de peatones se haga por la calzada paralelamente al sentido de la circulación se habilitarán pasos como los indicados anteriormente.
- 31º.- Si además de lo indicado anteriormente existiese peligro de que cayeran materiales habrá de protegerse el paso con un tejadillo lo suficientemente resistente.
- 32º.- En todo caso, y aunque se trate de obras de poca importancia en las que no sea necesario habilitar pasos especiales, el responsable de la obra cuidará de mantener en buen estado de limpieza los lugares por donde aquellas deban pasar.
- 33º.- Cuando para la realización de obras sea preciso instalar contenedores de acopio de materiales, o para la recogida de escombros, será preceptiva la autorización, en todas aquellas calles en las que se encuentre limitado, parcial o totalmente el estacionamiento. En el resto de las calles, los recipientes mencionados se colocarán sin sobresalir de la línea exterior formada por los vehículos correctamente estacionados.
- 34º.- En todos los casos, dichos contenedores, deberán ser sustituidos por otros vacíos cuando su capacidad alcance, como máximo las  $\frac{3}{4}$  partes de su contenido total. Asimismo, los contenedores deberán ser tapados con lonas (o cualquier otro procedimiento), convenientemente sujetas, fuera de la jornada normal de trabajo.
- 35º.- La obligación de señalizar, incluso el balizamiento nocturno, alcanza a los casos expresados en el apartado 33º.
- Si por alguna causa justificada, alguna obra precisa usar grúas telescópicas transportadas, se deberán contar con la autorización, debiendo comunicar su utilización con 24 h. de antelación, a la Policía municipal, con el fin de adoptar las medidas que se consideran más oportunas.

#### REGULACIÓN DE LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN COLECTIVA.

Aparte de las medidas de protección que contempla este Plan, muy importante para la seguridad de los ciudadanos, existen otras medidas a desarrollar durante la ejecución de las obras y a cumplimentar por los constructores, cuyo fin es el impedir que objetos usuales durante la obra o bien los propios operarios caigan a la vía pública, afectando tanto a usuarios de la calle como a bienes materiales existentes en ella.

#### MEDIDAS DE PROTECCIÓN COLECTIVA:

- 1º.- Se delimitará la zona de trabajo, evitando lo posible el paso de usuarios de la vía pública por debajo o que el paso de usuarios coincida con la zona de acopio de materiales. Para ello deberá peticionarse la ocupación de vía pública si fuera preciso y señalizarla convenientemente.
- 2º.- Siempre que sea posible se colocarán redes o lonas a manera de protección colectiva, en evitación de caídas de materiales o personas a la vía pública, y para evitar el polvo.
- 3º.- Se usarán barandillas y parapetos rígidos de 90 cm., de altura y de resistencia 175 kg/ml, así como rodapiés a manera de protección colectiva en los andamiajes.
- 4º.- Se colocará viseras de protección debajo de las zonas de trabajo de los andamios, las cuales podrán ser de superficie rígida o elástica, para protección tanto de operarios como para los posibles viandantes o usuarios de la vía pública en sus proximidades.
- 5º.- Se colocarán pórticos de paso para proteger las aceras públicas, a base de tabloneros o materiales resistentes para evitar caídas de materiales u objetos a la vía pública.
- 6º.- Se acordonará si fuera preciso, la zona de influencia en la operación de montaje y desmontaje de andamios.

7º.- El andamio si es de estructura tubular y está situado en vía pública de paso dispondrá de señalización luminosa a nivel de planta baja.

## REGULACIÓN DE LA TRAMITACIÓN DE AUTORIZACIÓN DE OCUPACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA.

### 1. CONDICIONES GENERALES

1º.- Toda obra que prevea ocupar espacio de vía pública para el desarrollo de sus trabajos inherentes, deberá contar con la licencia de ocupación de vía pública, por lo que se elevará la correspondiente solicitud al Ayuntamiento.

2º.- La solicitud de concesión de la licencia de ocupación de vía pública contará con los siguientes datos o documentos:

- Nombre de los promotores, constructores y facultativos que intervienen en la obra.
- Presentación de un plano a escala 1/100 o 1/50 del emplazamiento de la ocupación de vía pública, distancias, cotas, señalización u otros datos de interés.
- Características de los materiales empleados.
- Período que se precisa la ocupación de vía pública y fecha aproximada de su desmantelamiento.
- Descripción de las medidas de protección colectiva adoptadas en los trabajos proyectados y en la ocupación de vía pública.

## **CAPITULO QUINTO.- CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO, DIMANADAS DE LA DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.**

### **Residuos**

Con el fin de facilitar la futura recogida selectiva de los residuos sólidos urbanos, se efectuará en los viales de nueva creación una reserva de suelo para la creación de un área de aportación de acuerdo con los criterios que se aprueben en el Plan Integral de Residuos, de la Comunidad Valenciana.

### **Contaminación de aguas subterráneas**

Como medida preventiva para evitar el riesgo de contaminación de las aguas subterráneas, y en tanto no se hayan establecido los perímetros de protección de los abastecimientos urbanos por parte del Organismo de Cuenca, se limitarán las actividades enumeradas en el artículo 173.6 del Real Decreto 849/1986 (Reglamento del dominio Público Hidráulico) en un radio de 100 m., alrededor de los puntos de abastecimiento a la población.

### **Vigilancia ambiental**

Durante el periodo de vigencia del Plan General, el Ayuntamiento presentará, con una periodicidad anual, ante la Consellería de Medio Ambiente un informe ambiental en el que se expondrá el grado de cumplimiento del programa de vigilancia ambiental y se analizarán además la aparición de edificaciones dispersas fuera de ordenación y el grado de ejecución de las obras de urbanización de los distintos sectores urbanizables, con especial atención a las infraestructuras de evacuación de las aguas residuales.