



PLAN GENERAL DE 1998

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN

TEXTO REFUNDIDO

DICIEMBRE DE 2009

PLAN GENERAL DE ELCHE 1998

Aprobado por Resolución del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte de 25 de mayo de 1998.

REFUNDIDO DE ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN QUE RECOGE LAS MODIFICACIONES
PUNTUALES APROBADAS HASTA DICIEMBRE DE 2009

CAPITULO I. GENERALIDADES.....	1
SECCION PRIMERA: DISPOSICIONES GENERALES.	1
Artículo 1. Definición y marco legal.	1
Artículo 2. Contenido y estructura.	1
Artículo 3. Aprobación.....	1
Artículo 4. Modificación.	1
SECCION SEGUNDA: LICENCIAS Y ORDENES DE EJECUCIÓN.	1
Artículo 5. Licencias de obras. Plazos y caducidad.	1
Artículo 6. Alineaciones y rasantes.	2
Artículo 7. Vaciados.	2
Artículo 8. Derribos.....	2
Artículo 9. Apeos.	3
Artículo 10. Obras de nueva planta, ampliación o reforma.....	3
Artículo 11. Obras de tramitación abreviada.....	3
Artículo 12. Obras menores.	4
Artículo 13. Obras de instalación, ampliación o reforma de industrias.	4
CAPITULO II. REGULACIÓN DE ACTIVIDADES.....	4
Artículo 14. Grados de intensidad del impacto de implantación.	4
Artículo 15. Condiciones generales de seguridad frente a los riesgos de incendio y explosión.	5
Artículo 16. Condiciones generales respecto al uso del alcantarillado y a los vertidos de aguas residuales.....	5
Artículo 17. Condiciones generales respecto a la emisión de contaminantes gaseosos.....	5
Artículo 18. Condiciones generales respecto a la limitación de la emisión de olores.	6
Artículo 19. Condiciones generales respecto a las molestias por ruidos y vibraciones.	6
CAPITULO III. PARÁMETROS Y TIPOS DE ORDENACION.....	7
SECCION PRIMERA: DISPOSICIONES COMUNES A TODOS LOS TIPOS DE ORDENACION.	7
Artículo 20. Ocupación máxima de la parcela.	7
Artículo 21. Definición de alturas.	7
Artículo 22. Planta baja.....	7
Artículo 23. Planta sótano.	7
Artículo 24. Planta piso.	8
Artículo 25. Elementos técnicos de las instalaciones.....	8
Artículo 26. Cuerpos salientes sobre vía pública.	8
Artículo 27. Elementos salientes.....	8
Artículo 28. Patios.	9
Artículo 29. Condiciones de los patios.....	9
Artículo 30. Condiciones sobre ventilación e iluminación.....	10
Artículo 30 bis. Condiciones de iluminación y ventilación para escaleras.	11
Artículo 31. Regulación de garajes y aparcamientos.....	11
Artículo 32. Escaleras.....	12
Artículo 33. Aparatos elevadores.....	13
Artículo 34. Condiciones estéticas de las edificaciones.	13
Artículo 35. Evacuación de aguas.....	14
SECCION II. ORDENACION SEGUN ALINEACIÓN A VIAL. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.	14
Artículo 36. Configuración de la parcela.....	14
Artículo 37. Altura reguladora máxima y número de plantas.	14
Artículo 38. Medianera.	15
Artículo 39. Profundidad edificable.	15
Artículo 40. Espacio libre interior de manzana.	16
Artículo 41. Retranqueos de la edificación a la alineación de vial.....	16
Artículo 42. Huecos en fachada.....	16

Artículo 43. Cuerpos salientes sobre vía pública.	16
Artículo 44. Elementos salientes.....	17
SECCION III : ORDENACION SEGUN EDIFICACION AISLADA.....	17
CONDICIONES DE LA EDIFICACION.	17
Artículo 45. Planta baja.....	17
Artículo 46. Planta sótano.	17
Artículo 47. Altura máxima y número tope de plantas.	17
Artículo 48. Cuerpos salientes.....	18
Artículo 49. Separaciones mínimas a lindes de parcela.	18
Artículo 50. Construcciones auxiliares.....	18
Artículo 51. Cercas.	19
Artículo 52. Plantación de palmeras.....	19
Artículo 53. Otros parámetros complementarios.	19
CAPITULO IV. SUELO URBANO.	20
SECCION PRIMERA. ZONA DE REHABILITACIÓN. (CLAVE 1).....	20
Artículo 54. Condiciones de la edificación.....	20
SECCION SEGUNDA. ZONA DE CASCO ANTIGUO. (CLAVE 2).	20
Artículo 55. Condiciones de la edificación.....	20
SECCION TERCERA. ZONA DE ENSANCHE. (CLAVE 4).	20
Artículo 56. Condiciones de la edificación.....	20
SECCION CUARTA. ZONA DE EDIFICACION ABIERTA. (CLAVE 5).	20
Artículo 57. Condiciones de la edificación.....	20
SECCION QUINTA. ZONA DE CIUDAD JARDÍN. (CLAVE 6).	21
Artículo 58. Condiciones de la edificación.....	21
SECCION SEXTA. ZONA DE PALMERAL CONSOLIDADO. (CLAVE 7).	21
Artículo 59. Condiciones de la edificación.....	21
SECCION SEPTIMA. ZONA DE SERVICIOS (CLAVE 10).....	21
Artículo 60. Condiciones de la edificación.....	21
SECCION OCTAVA. ZONA INDUSTRIAL. (CLAVE 11).	21
Artículo 61. Condiciones de la edificación en manzana abierta.	21
Artículo 62. Condiciones de la edificación en manzana cerrada.	21
Artículo 63. Condiciones de la edificación en parque industrial.....	21
Artículo 64. Condiciones de la edificación.....	22
CAPITULO V. SUELO NO URBANIZABLE.	22
SECCION PRIMERA. GENERALIDADES.	22
Artículo 65. Disposiciones generales.	22
Artículo 66. Vallados.	22
SECCIÓN SEGUNDA. PROCEDIMIENTO PARA LA CONCESIÓN DE LICENCIAS.	22
Artículo 67. Procedimiento ordinario.....	22
Artículo 68. Procedimiento mediante declaración de interés comunitario.....	23
Artículo 69. Procedimiento extraordinario.	23
SECCION TERCERA. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.	23
Artículo 70. Condiciones de la edificación para el uso de viviendas.....	23
Artículo 71. Condiciones de la edificación para el uso de viviendas en la Zona de Huertos dispersos de palmeras (Clave 56).	23
Artículo 72. Condiciones de la edificación para el uso de almacenes agrícolas y forestales.....	24
Artículo 73. Condiciones de la edificación para el uso de actividades ganaderas.	24
Artículo 74. Condiciones de las instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales y cinegéticas.....	24
Artículo 75. Otras condiciones.....	24

**PLAN GENERAL DE ELCHE 1998
REFUNDIDO DE ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN. OCTUBRE 2007**

CAPITULO I. GENERALIDADES.

SECCION PRIMERA: DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1. Definición y marco legal.

- 1.- Las Ordenanzas de Edificación constituyen un cuerpo normativo que regula los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y, en general, aquellas condiciones de las obras de edificación que no sean definitorias de la edificabilidad o el destino del suelo. Estas Ordenanzas regulan, asimismo, las condiciones de urbanización de los terrenos.
- 2.- Las presentes Ordenanzas de Edificación constituyen un documento independiente, tramitado y aprobado como documento separado del Plan General de Ordenación Urbana de Elche de 1997.
- 3.- Quedan derogadas todas las Ordenanzas de Edificación anteriores a la aprobación de las presentes, así como todas aquéllas que contradigan lo regulado en éstas.
- 4.- En todo lo no previsto en estas Ordenanzas se estará a lo regulado por la legislación autonómica y estatal aplicable en materia de seguridad, habitabilidad, accesibilidad, medio ambiente y calidad de la construcción, así como en el resto de ordenanzas municipales.

Artículo 2. Contenido y estructura.

Las Ordenanzas de Edificación están integradas en un documento único, estructurado y desarrollado en una normativa general de aplicación para cada tipo de suelo.

Artículo 3. Aprobación.

Las Ordenanzas de Edificación serán aprobadas como documento independiente del Plan General por el Excmo. Ayuntamiento de Elche.

Artículo 4. Modificación.

Toda modificación de las Ordenanzas deberá seguir el mismo procedimiento que para su aprobación.

SECCIÓN SEGUNDA: LICENCIAS Y ÓRDENES DE EJECUCIÓN.

Artículo 5. Licencias de obras. Plazos y caducidad.

- 1.- Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos expresamente señalados en los art. 48 y 49 de la Normativa del Plan General (*la referencia correcta es a los artículos 50 y 51*).
- 2.- Las licencias para la realización de obras e instalaciones determinarán el plazo en que las mismas deban finalizarse. Dicho plazo será el que se refleja en el siguiente cuadro salvo que, por circunstancias especiales, el solicitante proponga otro distinto.

TIPO DE CONSTRUCCIÓN	SUPERFICIE CONSTRUIDA Y/O URBANIZADA	NUMERO DE MESES
VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS	0 - 100 m ²	18 (1 año y medio)
	101 - 200 m ²	24 (2 años)
	más de 200 m ²	30 (2 años y medio)
VIVIENDAS PLURIFAMILIARES Y APARTAMENTOS	0 - 500 m ²	24 (2 años)
	501 - 1000 m ²	30 (2 años y medio)
	1001 - 5000 m ²	36 (3 años)
	más de 5000 m ²	48 (4 años)
EDIFICIOS PÚBLICOS	0 - 1000 m ²	36 (3 años)
	1001 - 5000 m ²	42 (3 años y medio)
	más de 5000 m ²	54 (4 años y medio)

EDIF COMERCIALES, NAVES IND. Y ALMA- CENES AGRÍCOLAS	0 - 100 m2	18 (1 año y medio)
	101 - 1000 m2	24 (2 años)
	1001 - 5000 m2	36 (3 años)
URBANIZACIONES Y JARDINES	0 - 500 m2	3
	501 - 5000 m2	6 (medio año)
	más de 5000	24 (2 años)

3.- El plazo para la conclusión de las obras o instalaciones computará desde la iniciación efectiva de éstas que, salvo prórroga, deberá ser de seis meses contados desde la notificación al interesado.

4.- El Ayuntamiento, de oficio o a instancias de cualquier interesado, deberá dictar órdenes individualizadas de ejecución de la edificación, siguiendo criterios expresos y objetivos de prioridad para el fomento de ella.

Artículo 6. Alineaciones y rasantes.

1.- A los efectos de solicitud de licencias, se expresará si se trata de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación. Deberá acompañarse plano de situación a escala 1:2.000 referido al P.G.O.U. vigente, en el que se sitúe el solar en la manzana a que pertenece y en el que se acoten exactamente las distancias a las calles inmediatas, así como los anchos de aquéllas a las que den sus fachadas. También se acompañará plano a escala 1:500 de la cartografía municipal en el que se señale la forma y superficie del solar, su situación respecto a las vías públicas y fincas colindantes.

En el caso especial que lo requiera, se podrán exigir perfiles acotados del terreno para estudiar los desniveles en relación con las calles o servicios urbanos.

Si existiera Plan Parcial, Plan Especial o Estudio de Detalle aprobados, se trazará la ordenación de éstos que afecten al lugar de emplazamiento de la obra, a fin de que pueda comprobarse si ha sido tenida en cuenta en la elaboración del Proyecto.

2.- Los documentos antes citados habrán de ir suscritos por el técnico competente legalmente autorizado y visado por el Colegio Oficial competente en original, siempre que así lo establezca la legislación vigente. Todo ello será requisito indispensable previo a la tramitación del expediente de licencia de obras.

3.- Presentada la documentación indicada, efectuado el pago de los derechos correspondientes y concedida la licencia de obras, se fijará el día y la hora en que habrá de llevarse a cabo el replanteo, notificándose al solicitante para que se persone con el técnico competente legalmente autorizado. El replanteo deberá ejecutarse por los técnicos municipales en presencia de la propiedad o sus representantes, sin cuyo requisito no podrán iniciarse las obras.

Artículo 7. Vaciados.

1.- Para solicitar licencias de obras de vaciados en suelo clasificado como urbano, la parcela deberá tener la condición de solar, de acuerdo con lo previsto por la normativa urbanística.

2.- Cuando se trate de extraer áridos o tierras en suelo no urbanizable, deberá obtenerse declaración favorable de su impacto ambiental y la autorización prevista por la legislación de actividades calificadas, así como compromiso de realizar, cuando cese la explotación, los trabajos correctores de sus consecuencias sobre la naturaleza que se estimen precisos, con la prestación de las correspondientes garantías en la forma que se determine reglamentariamente, todo ello de acuerdo con lo regulado por la Ley del Suelo No Urbanizable.

Artículo 8. Derribos.

1.- Antes de proceder al derribo de un edificio, se solicitará licencia municipal, a la que habrá de acompañarse los siguientes documentos:

a) Plano de situación del edificio a escala 1/500 o 1/1.000, acotando las distancias a las esquinas del frente de manzana donde se ubiquen o cualquier otra referencia para establecer con exactitud la localización del inmueble.

b) Dos ejemplares completos del proyecto de derribo, compuesto de Memoria, Pliego de Condiciones, Planos, Mediciones y Presupuesto.

2.- Todos los documentos deberán ir visados por el Colegio Oficial correspondiente, siempre que así lo establezca la legislación vigente.

3.- Se colocará una pantalla o cerca en la parte recayente a la vía pública, para impedir molestias o peligro para los peatones. En caso de invasión de la misma, se solicitará autorización previa municipal, abonando las tasas correspondientes a la ocupación de la vía pública de que se trate.

4.- La retirada de escombros será inmediata, sin poder depositarse en la vía pública, debiendo hacerlo en puntos autorizados previa autorización, o en los vertederos que señale el Ayuntamiento.

5.- Al efectuarse las operaciones de carga o descarga, se protegerán las aceras y bordillos con tablonos o zampeado de madera.

Artículo 9. Apeos.

En la solicitud de licencia para realizar apeos, se exigirán los mismos documentos que para las licencias de derribo. Sólo se concederán licencias para apeos en aquellos casos donde se trate de sostener provisionalmente un muro, un edificio o un terreno para evitar su caída.

Artículo 10. Obras de nueva planta, ampliación o reforma.

1.- Cuando con arreglo al proyecto presentado la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimiento de características concretas y determinantes, será requisito indispensable para la concesión de la licencia de obras, la solicitud y concesión previa de la licencia de instalación de la actividad de que se trate.

2.- Para solicitar licencias de obras de nueva planta, ampliación o reforma, se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Instancia de solicitud.
- b) Un ejemplar del Cuestionario Estadístico.
- c) Cuadro de características del solar y del proyecto
- d) Oficios de direcciones facultativas de técnicos competentes legalmente autorizados, visado por los Colegios Oficiales, siempre que así lo establezca la legislación vigente.
- e) Dos ejemplares completos del Proyecto Básico que, además de la documentación legalmente exigible contendrán:
 - Plano de situación del solar referido a la cartografía municipal a escalas 1:2.000 y 1:500, con relación a las vías públicas más próximas.
 - Justificación detallada en cuanto al cumplimiento de la Normativa de Protección contra incendios, Normas de Habitabilidad y Normas de Accesibilidad.

3.- Los proyectos deberán venir visados por el Colegio Oficial correspondiente, siempre que así lo establezca la legislación vigente. Los proyectos de edificios y obras en general destinados a usos que necesiten licencia de instalación de la actividad que se presume puedan originar molestias, incomodidades o peligrosidad, deberán contener datos suficientes para justificar que se ajustan a cuanto determina la legislación de actividades calificadas.

4.- Una vez presentados los documentos citados, se formulará la propuesta de concesión o denegación de la licencia. En este último caso se comunicará al interesado, dándole cuenta de las modificaciones que sea preciso introducir, las cuales, suscritas además por el técnico correspondiente, deberán presentarse por comparecencia en un plazo no superior a quince días, transcurrido el cual sin haberse efectuado se propondrá sin más trámite la denegación salvo causa que justifique la demora.

5.- Las obras no podrán iniciarse sin que previamente se haya presentado el Proyecto de Ejecución o certificación de su visado colegial y haber obtenido, en su caso, la tarjeta de línea correspondiente y el Proyecto de Seguridad.

6.- Los Proyectos de Urbanización de Actuaciones Aisladas serán aprobados por el Ayuntamiento siguiendo el mismo procedimiento que para las obras de nueva planta.

Artículo 11. Obras de tramitación abreviada.

Son las comprendidas en los siguientes apartados:

- a) Obras que comporten colocación de andamios (se acompañará de dirección facultativa visada por el Colegio correspondiente).
- b) Pinturas y revocos en fachadas a vía pública (Idem anterior).
- c) Alteración de huecos en fachadas que no comporten modificación de sus dinteles.

- d) Reparación de repisas de balcones, aleros u otros elementos constructivos similares (se acompañará de dirección facultativa visada por el Colegio Oficial correspondiente).
- e) Formación de huecos de comunicación de locales cuando no se trate de paredes de carga.
- f) Cerramiento de solares (plano de alineación oficial solicitado previamente).
- g) Colocación de toldos, marquesinas, anuncios y banderines.

A las instancias de solicitud, se acompañarán los siguientes documentos:

- 1) Dos ejemplares del presupuesto.
- 2) Dos ejemplares del croquis de la obra con expresión exacta de sus dimensiones.

Las obras no incluidas en este apartado y que no se correspondan con las "menores", deberán considerarse a todos los efectos como obras de reforma u obras de nueva planta en su caso.

Artículo 12. Obras menores.

Estas obras corresponderán a:

- a) Pintura de edificaciones que no precisen colocación de andamios.
- b) Reparación y sustitución de pavimentos y alicatados.
- c) Cambio o colocación de falsos techos de escayola.
- d) Cambio de carpintería en huecos de fachada sin modificación de éstos.
- e) Reparación y colocación de canalones y bajadas interiores que no precisen utilización de andamios.
- f) Colocación y reparación de zócalos en fachadas y en el interior de los edificios.
- g) Sustitución y reparación de tejas sin modificación alguna de elementos portantes de cubiertas.
- h) Sustitución de carpintería interior sin alteración de huecos.
- i) Cualquier otra obra de pequeña entidad no especificada en los artículos anteriores.

Artículo 13. Obras de instalación, ampliación o reforma de industrias.

1.- Estas obras deberán seguir el mismo trámite que se especifica en el artículo 10 de estas Ordenanzas, siendo preceptiva la obtención con anterioridad de la correspondiente licencia de instalación de la actividad de que se trate.

2.- Las construcciones destinadas a actividades industriales que se ubiquen en suelo no urbanizable, deberán sujetarse a las mismas normas que las del suelo urbano, en lo referente a documentación a cumplimentar, además de requerirse la declaración previa de interés comunitario y la consecuente atribución y definición del uso y aprovechamiento urbanístico de los terrenos, que se interesará de la Consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, tal y como establece la Ley del Suelo No Urbanizable, y la Normativa del Plan General.

CAPITULO II. REGULACIÓN DE ACTIVIDADES.

Artículo 14. Grados de intensidad del impacto de implantación.

1.- A efectos de su compatibilidad con viviendas y otras actividades, en función de su impacto ambiental y grado de molestia, insalubridad, nocividad o peligro para la Comunidad y sus bienes, se establecen los siguientes índices y grados de intensidad:

- Inocua : Grado de intensidad 0
- Índice bajo : Grados de intensidad 1 y 2
- Índice medio : Grado de intensidad 3
- Índice alto : Grados de intensidad 4 y 5

2.- Los grados de intensidad de impacto de implantación de actividades se definen de la siguiente forma:

Grado de intensidad 0: Corresponde a aquellas actividades de las que no se presume que puedan producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, ocasionar daños a las riquezas públicas o privadas o entrañar riesgos graves para las personas y los bienes.

Grado de intensidad 1: Corresponde a aquellas actividades que pueden perfectamente imbricarse en el tejido urbano sin molestias apreciables para la comunidad circundante. No necesitan especiales medidas correctoras.

Grado de intensidad 2: Corresponde a aquellas actividades que pueden imbricarse en el tejido urbano sin molestias importantes para la comunidad circundante, aunque después de la adopción de medidas correctoras.

Grado de intensidad 3: Corresponde a aquellas actividades cuya imbricación en el tejido urbano exige la adopción de medidas correctoras generalizadas tales como industrias con aislamiento acústico total del local, sistemas de absorción de olores, actividades del Grupo B (Decreto 833/1975) de contaminación atmosférica, depuración de vertidos con tratamiento previo físico-químico o riesgo medio de incendio, etc. La adopción de las medidas correctoras adecuadas posibilita su ubicación en zona residencial.

Grado de intensidad 4: Corresponde a aquellas actividades que, aunque se doten de medidas correctoras adecuadas contra las molestias, la insalubridad, la nocividad o el peligro, continúan manteniendo un nivel tan alto de impacto medioambiental que las imposibilita para su ubicación en zona residencial. Son, no obstante, admisibles, previa la adopción de medidas correctoras en polígonos de servicios o industriales y zonas urbanas donde no coexistan con viviendas.

Grado de intensidad 5: Corresponde a aquellas actividades que debido a sus molestias por ruidos o vibraciones, emisión de olores o vertidos contaminantes, nocividad, insalubridad o posibilidad de emisión de radiaciones ionizantes, riesgo de incendio y explosión u otras causas, sea inadmisibles su implantación en el tejido urbano residencial y aún en polígonos industriales con limitaciones y siempre con mantenimiento de medidas de seguridad y alejamiento de otras actividades.

3.- El grado inicial de una actividad corresponderá a lo señalado por el Decreto 54/1990 de 26 de marzo del Consell de la Generalitat Valenciana por el que se aprueba el Nomenclator de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, variando en función de las medidas correctoras que se impongan a la actividad.

Artículo 15. Condiciones generales de seguridad frente a los riesgos de incendio y explosión.

1.- Las presentes Normas establecen con carácter general las condiciones de prevención y protección que deben reunir los locales, establecimientos industriales y actividades frente a los riesgos de explosión o incendio.

2.- En el Municipio de Elche se adoptan las determinaciones, niveles de riesgo, definiciones, notaciones y unidades que figuran en la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-96, sobre "Condiciones de protección contra incendios en los edificios" o normativa que la sustituya.

3.- En lo no contemplado en la normativa sectorial estatal o autonómica se estará a lo que dispone la Ordenanza Municipal de Seguridad contra Incendios en Establecimientos Industriales.

A los efectos de prevención de los riesgos de explosión e incendio, se tendrá en cuenta el riesgo intrínseco de las actividades y la situación relativa de éstas respecto a otros edificios o a otras actividades enclavadas en el mismo edificio.

La aplicación de estas Normas y la regulación pormenorizada de cada uno de los aspectos citados se desarrolla en la Ordenanza Municipal al respecto.

Artículo 16. Condiciones generales respecto al uso del alcantarillado y a los vertidos de aguas residuales.

En el Municipio de Elche el uso del alcantarillado y las calidades y características de los vertidos de aguas residuales se ajustarán a lo que dispone la Ordenanza Municipal de Alcantarillado vigente o normativa que la sustituya y, subsidiariamente, a lo señalado por el Modelo de Ordenanzas de vertidos a la red de alcantarillado elaborado por la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

Artículo 17. Condiciones generales respecto a la emisión de contaminantes gaseosos.

1.- Las condiciones de emisión de contaminantes gaseosos en el Municipio de Elche se ajustarán a lo que dispone la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico y reglamentación que la desarrolla.

2.- Quedan limitadas la capacidad de las emisiones y los niveles de dióxido de azufre, ácido sulfhídrico, óxidos de nitrógeno y resto de compuestos orgánicos e inorgánicos a los máximos establecidos por el Decreto 833/1975 para la previsión 1980, de forma que se garanticen las condiciones de salubridad del medio ambiente y el cumplimiento de la legislación vigente sobre protección del ambiente atmosférico.

En especial, en zonas contiguas a viviendas o ubicadas en las mismas el índice de Bacharach en funcionamiento normal no podrá exceder de 2, ni de 3 en funcionamiento de arranque. Estos límites podrán ser 3 y 4, respectivamente en zonas donde se justifique la imposibilidad de afectación al suelo urbano.

Artículo 18. Condiciones generales respecto a la limitación de la emisión de olores.

No se permitirán emisiones en la producción o manipulación de materias que produzcan olores en cantidades que puedan ser detectables sin necesidad de instrumentos en los lindes de la propiedad desde la que se emitan esos olores.

MODIFICACIÓN PUNTUAL

A.D. 27/02/03

Artículo 19. Condiciones generales respecto a las molestias por ruidos y vibraciones.

1.- Es de aplicación en el Municipio de Elche la Norma Básica de la Edificación NBE-CA-88: Condiciones Acústicas de los Edificios, así como la Ordenanza Municipal de Ruidos y Vibraciones de 1984, o normas que las sustituyan o modifiquen.

2.- Los proyectos de obras de edificación, instalación de actividades y los de urbanización tendrán en consideración los planes acústicos municipales y los estudios acústicos que, obligatoriamente, deberán incorporar los instrumentos de planeamiento urbanístico en su ámbito de ordenación.

3.- Los niveles sonoros de recepción externos e internos serán los establecidos por la Ley 7/2002 de la Generalitat Valenciana y por la Ley 37/2003 del Estado o normas que las sustituyan o modifiquen.

A los efectos de determinar las condiciones de aislamiento acústico de las edificaciones e instalaciones, se tendrán en cuenta los niveles sonoros del Anexo II de la Ley 7/2002 de la Generalitat Valenciana y que se señalan a continuación. Dichos niveles se entenderán sustituidos, en su caso, por los resultantes de modificaciones legales que puedan afectarles:

Niveles sonoros de recepción externos.

Uso dominante	Nivel sonoro dB(A)	
	Día	Noche
Sanitario y Docente	45	35
Residencial	55	45
Terciario	65	55
Industrial	70	60

Niveles sonoros de recepción internos.

Uso	Locales	Nivel sonoro dB(A)	
		Día	Noche
Sanitario	Zonas comunes	50	40
	Estancias	45	30
	Dormitorios	30	25
Residencial	Piezas habitables (excepto cocinas)	35	30
	Pasillos, aseos, cocina	45	35
	Zonas comunes edificio	50	40
Docente	Aulas	40	30
	Salas de lectura	35	30
Cultural	Salas de concierto	30	30
	Bibliotecas	35	35
	Museos	40	40
	Exposiciones	40	40
Recreativo	Cines	30	30
	Teatros	30	30
	Bingos y salas de juego	40	40
	Hostelería	45	45
Comercial	Bares y establecimientos comerciales	45	45
Administrativo y oficinas	Despachos profesionales	40	40
	Oficinas	45	45

4.- En las solicitud de final de obras municipal de las edificaciones e instalaciones que hayan obtenido licencia municipal, previa presentación de proyecto técnico de edificación conforme a lo previsto en la Ley de Ordenación de la Edificación, se acompañará un certificado acreditativo de que el diseño, los materiales empleados y la ejecución de la obra se ajustan a la legislación vigente en materia de condiciones acústicas en edificación.

CAPITULO III. PARÁMETROS Y TIPOS DE ORDENACION.

SECCION PRIMERA: DISPOSICIONES COMUNES A TODOS LOS TIPOS DE ORDENACION.

Artículo 20. Ocupación máxima de la parcela.

Será la definida en cada zona concreta por la Normativa del Plan General.

Artículo 21. Definición de alturas.

1.- Altura entre plantas de edificación es la distancia entre el plano del pavimento de la planta de referencia y el de la planta inmediatamente superior.

2.- Altura libre de planta es la distancia entre el plano del pavimento de la planta de referencia y el del cielo raso, falso techo o techo de la misma.

3.- Altura reguladora de la edificación es la distancia entre el plano de rasante oficial y la cara inferior del forjado de techo de la última planta, excepto en caso de edificación abierta en el que la altura de la edificación se medirá desde la rasante de la parcela, teniendo en cuenta que cuando existan en la misma diferencias de cotas iguales o superiores a 1,00 metro en baja densidad y a 1,50 metros en el resto de tipologías, será obligatoria la tramitación junto a la solicitud de licencia de obras de un estudio de rasantes que defina la cota de arranque de la edificación y la configuración definitiva del terreno, justificando que no se producen incrementos del número de plantas ni del aprovechamiento. En estos casos los cortes del terreno se limitarán a una altura máxima de 1,00 y 1,50 metros respectivamente y los taludes a una pendiente máxima del 100%, exigiéndose para el terreno un tratamiento homogéneo de acuerdo con su configuración natural, y prohibiéndose soluciones forzadas que encubran aprovechamientos no previstos.

4.- Altura máxima de coronación de cumbrera es la correspondiente a la totalidad de los elementos constructivos del edificio.

Artículo 22. Planta baja.

1.- Es aquella cuyo pavimento se encuentra situado entre 0,60 metros por debajo y 1,35 metros por encima de la rasante de la acera, y cuya altura libre entre plantas no sobrepasa los 4,60 metros, salvo lo dispuesto en el punto siguiente y salvo que se trate de edificios cuya planta baja se destine al uso de cines, teatros e iglesias. En este caso, no se limita la altura máxima de planta baja, aunque la edificación no podrá superar el número máximo de plantas ni la altura reguladora máxima establecida por el Plan para la zona.

2.- Planta baja en zonas de baja densidad, en suelo no urbanizable y en suelo industrial es aquella planta cuyo pavimento esté situado entre el nivel del terreno exterior de la parcela y 0,90 metros por encima de éste.

3.- La altura libre mínima de la planta baja queda establecida en 2,20 metros para uso de garaje aparcamiento, en 2,50 metros para vivienda y en 2,70 metros para cualquier otro uso, salvo que su legislación aplicable la regule expresamente y salvo lo dispuesto específicamente en estas Ordenanzas.

4.- No se permitirá, en ningún caso, el desdoblamiento de la planta baja según el sistema de entresuelos, nayas o altillos.

5.- En casos de utilización de la planta baja como vivienda, la cota de pavimento estará en todos sus puntos al menos a 15 cm. por encima de la rasante, o rasantes si tiene más de una fachada.

Artículo 23. Planta sótano.

1.- Es la planta situada por debajo de la planta definida como planta baja según el artículo anterior.

2.- La altura libre mínima de la planta de sótano será de 2,20 metros, a computar desde la cara inferior de los elementos estructurales y de 2,00 metros desde la cara inferior de las instalaciones colgadas. En caso de que el

sótano éste destinado a albergar elementos técnicos de las instalaciones, dicha altura podrá llegar a ser de 2,00 metros.

Artículo 24. Planta piso.

- 1.- Es la planta de edificación situada por encima de la planta baja.
- 2.- La altura mínima entre plantas de pisos será de 2,95 metros, incluido forjados, salvo en caso de que la planta esté destinada al uso de garaje aparcamiento.
- 3.- La altura libre mínima de planta de piso será de 2,50 metros, salvo en pasillos, aseos y garajes aparcamientos en los que podrá reducirse hasta 2,20 metros.

Artículo 25. Elementos técnicos de las instalaciones.

- 1.- Se engloban bajo el término "elementos técnicos de las instalaciones" los siguientes conceptos: depósitos de reserva de agua, instalaciones de refrigeración y calefacción, maquinaria de ascensor, antenas de telecomunicación, radio y televisión, espacio de recorrido extra de los ascensores y acceso de éstos a la terraza.
- 2.- El volumen de estos elementos y sus dimensiones estarán en función de las exigencias técnicas razonables de cada edificio o instalación.
- 3.- Todos aquellos elementos relacionados en el punto 1 que se ubiquen dentro de cuerpos cerrados por edificación, deberán ocupar como mínimo el 75% de su superficie.
- 4.- Los depósitos de reserva de agua que se sitúen en la cubierta de las edificaciones deberán, obligatoriamente, enclavarse en recintos cubiertos, cerrados lateralmente y ventilados.

Artículo 26. Cuerpos salientes sobre vía pública.

- 1.- Son los cuerpos habitables u ocupables cerrados o abiertos, que sobresalen de la línea de fachada o de alineación de la edificación.

Son semicerrados aquellos cuerpos salientes que tienen cerrados totalmente alguno de sus lados mediante cerramientos indesmontables, o bien si existen cuerpos salientes cerrados a una distancia inferior a su vuelo.

Son cerrados o miradores, aquellos cuerpos salientes que tienen cerrados todos sus lados mediante elementos indesmontables.

Son abiertos (balcones, galerías y terrazas abiertas), los que no se encuentran en ninguna de las condiciones anteriores.

Los cuerpos salientes que tengan alguno de sus contornos laterales cerrados con paramentos de celosía en toda la altura de la planta computarán como cuerpos semicerrados. Si dichos paramentos se separan 0,5 m. o más del forjado superior, tendrán la consideración de cuerpos abiertos.

Computarán como cuerpos cerrados aquellos tramos en los que aun no existiendo la totalidad del voladizo, se haya proyectado un zuncho o viga en el extremo teórico de éste que uniendo dos cuerpos contiguos, soporte sobre él una falsa fachada.

- 2.- Quedan expresamente prohibidos los cuerpos salientes a vía pública en la planta baja de las edificaciones.

- 3.- Se entiende por "plano límite de vuelo" el plano vertical normal a la fachada que limita el vuelo de todo tipo de cuerpos salientes en planta de piso. Este plano límite de vuelo se situará a una distancia mínima de la medianera de 0,60 m. excepto en los casos a que hace referencia el punto 5 de este artículo.

Los cuerpos salientes cuyo vuelo supere los 0,60 m. deberán quedar siempre dentro del plano de 45 grados que pasa por la intersección de la medianera con el plano de fachada.

- 4.- En caso de fachadas que formen entre sí un ángulo menor de 135 grados, el plano límite de vuelo quedará situado a una distancia desde el punto de intersección de las fachadas de 3,50 metros. Asimismo, la abertura de cualquier hueco en ambas fachadas deberá separarse un mínimo de 1,50 metros desde dicho punto, salvo que sólo exista hueco en una de ellas.

Artículo 27. Elementos salientes.

Son elementos constructivos no habitables ni ocupables y de carácter generalmente fijo que sobresalen de la línea oficial de fachada, de la línea de profundidad máxima edificable o de la alineación de edificación. Se consideran como tales los zócalos, pilares, aleros, impostas, molduras, gárgolas, marquesinas, parasoles y otros elementos similares justificables por su exigencia constructiva o decorativa. No se incluyen en esta definición los elementos salientes de carácter no permanente, tales como toldos, persianas, rótulos y similares.

Artículo 28. Patios.

1.- Es el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación destinado a permitir la iluminación de las dependencias del edificio y/o a crear, en el interior de los mismos, espacios libres privados.

2.- Las dimensiones y superficies mínimas obligatorias de los patios vendrán dadas en función de la heterogeneidad de usos a los que sirven, garantizando la menor interferencia de ellos, dentro de los límites de las exigencias de salubridad.

Se establecen cuatro tipos diferentes de patios:

Tipo 1. Sirven simultáneamente a cualquier tipo de habitación o espacio común, incluido el estar. En el caso de servir al estar, los paramentos de estos patios deberán tener tratamiento de fachada en su diseño y construcción, y serán utilizables como espacio comunitario.

Tipo 2. Sirven simultáneamente a cualquier tipo de habitación o espacio común, excepto al estar.

Tipo 3. Sirven a las mismas habitaciones que los de tipo 2, no permitiéndose que a ellos recaigan simultáneamente cocina y dormitorios.

Tipo 4. Sirven únicamente a baños, aseos, lavaderos, cajas de escaleras y espacios comunes del edificio.

Las dimensiones que definen estos patios, así como las habitaciones a las que pueden servir se reflejan en el cuadro siguiente. El diámetro mínimo de la circunferencia inscribible es variable según sea vivienda plurifamiliar o unifamiliar.

Tipo de Patio	E estar	D dormitorio	K cocina	C comedor	B (baño) L (lavadero) esp. comunes y escaleras (excepto 30bis)	Diámetro mínimo de la circunferencia inscribible en metros.	
						Según altura H de patio	Valor mínimo en viviendas: plurif/unif.
1	SIRVE					0,40 H	6,00/4,00
2	NO	SIRVE				0,25 H	3,00/2,00
3	NO	UNO U OTRO	SIRVE			0,20 H	3,00/2,00
4	NO	NO		SIRVE		0,15 H	2,00/1,50

En los patios Tipo 1, cuando el ancho del solar sea inferior al diámetro obtenido por aplicación del cuadro anterior, se tomará como ancho del patio el del solar y como profundidad del patio el diámetro de la circunferencia obtenida.

MODIFICACIÓN PUNTUAL

A.D. 25/10/2004

3.- En el caso de viviendas existentes las condiciones serán las siguientes:

En los patios de iluminación y ventilación se podrá instalar un círculo cuyo diámetro no sea superior a 1/6 de la altura del mismo, contada desde su pavimento hasta su coronación de obra.

Para que a dichos patios puedan recaer los huecos del estar o dormitorios, se cumplirá además, que el diámetro mínimo del círculo inscribible sea igual o mayor a 3 m. en patios comunitarios. En el caso de edificios de viviendas con patios privativos de una sola vivienda este mínimo podrá reducirse a 2 metros.

En el caso de existir patios de dimensiones inferiores a las anteriores, serán permitidos siempre y cuando la superficie iluminada y ventilada a través de ellos sea inferior al 40% de la superficie útil total de la vivienda.

Se consideran viviendas existentes las ya construidas, en ejecución y aprobadas o que dispusieron de solicitud de licencia municipal de obras con anterioridad al 23 de septiembre de 1989.

Artículo 29. Condiciones de los patios.

1.- Las ampliaciones de edificios existentes destinados al uso residencial que consistan en la adición de nuevas plantas y cuyos patios no cumplan con las dimensiones mínimas del artículo anterior respecto al edificio resultante, deberán prever, en la zona ampliada, patios con las dimensiones señaladas por dicho artículo. Estos patios deberán tener, además, unas medidas tales que superen en 1,5 veces las dimensiones del patio existente.

Los cambios de uso de edificios que pretendan destinarse al uso residencial, sólo estarán permitidos cuando los patios dispongan de las condiciones mínimas de superficie y geometría que les corresponda según el art. 28.

2.- Los edificios que se construyan de nueva planta y que no agoten el techo máximo edificable, salvo que se trate de construcción por fases en edificación abierta, deberán contar con las dimensiones de patios que les correspondería según el número de plantas máximo de la parcela, excepto si se trata de edificios que se destinen a vivienda unifamiliar.

3.- Los patios recayentes a patios de manzana deberán cumplir las mismas condiciones de dimensión y forma, definidas en el artículo anterior.

4.- El patio será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable que dicha mancomunidad de patio se establezca por escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad. Las Normas de los patios mancomunados serán las mismas que rigen para todos los demás.

5.-

a) Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ningún género.

b) La altura del patio se medirá desde el pavimento de la planta más baja a que dé servicio hasta la línea de coronación del mismo, definida ésta por la edificación de mayor altura contenida en el perímetro del patio excluyendo las edificaciones medianeras colindantes si recaen a un solo lado del mismo. Todo ello con las consideraciones siguientes:

- No computarán para determinar la línea de coronación del patio, la caja de escaleras, el cuarto del ascensor y la zona de depósitos de agua, o todos ellos siempre que se encuentren situados en un mismo lado del patio.

- En caso que el patio esté adosado a un edificio de mayor altura, los elementos anteriores computarán para determinar la línea de coronación del patio.

6.- Los patios situados junto a cuerpos de mayor altura podrán disponer de las dimensiones correspondientes al edificio más bajo, siempre y cuando el cuerpo mayor afecte a un sólo lado del patio y no abra huecos al mismo.

MODIFICACIÓN PUNTUAL

A.D. 25/10/2004

7.- Podrá autorizarse la instalación de ascensores directamente en el patio de luces del edificio cuando se trate de instalaciones abiertas, sin cerramientos laterales, salvo la cabina, y cuando no existan en la zona ocupada por el ascensor huecos recayentes a habitaciones o piezas habitables. De igual forma, si el ascensor se proyecta en el fondo del edificio, su instalación sería posible, con las condiciones señaladas, aunque con ello se supere o incremente el fondo máximo edificable permitido por el Plan.

Artículo 30. Condiciones sobre ventilación e iluminación.

1.- Quedan prohibidas en todos los casos las salidas forzadas de humos a fachadas y todo tipo de patios debiendo, en su caso, disponerse conductos que sobresalgan en dos metros la altura del edificio o de los edificios próximos situados a una distancia menor de 10 metros.

2.- En cualquier caso, deberá preverse para las cocinas de viviendas y otros usos un conducto independiente de evacuación de humos con las mismas condiciones del punto anterior.

3.- Será exigible, en todos los locales de planta baja o situados en cualquier planta del edificio, la instalación de un tubo de evacuación de humos y gases hasta la cubierta del edificio con las mismas condiciones del punto 1 de este artículo. Dicho tubo deberá disponer de un diámetro mínimo de 25 cm cada 100 m² de local o fracción, o sección equivalente.

4.- La ventilación forzada de aseos y baños deberá ajustarse a los requisitos establecidos en el artículo 18 de estas Ordenanzas y a las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana.

5.- La iluminación y ventilación de piezas vivideras mediante patios, a través de galerías abiertas, sólo será posible cuando estas últimas estén abiertas por su mayor dimensión en planta y de forma tal que el fondo total de ambas piezas sea como máximo de 6 metros, contados a partir del saliente máximo de la galería.

6.- Las piezas o habitaciones que reciban luz y ventilación directa por fachada o patio de manzana, sin interposición de galerías cerradas, podrán servir de ventilación a otras piezas que sean conectables con la primera

siempre que el ancho de abertura de comunicación entre ambas piezas, sea superior a 2 metros y el fondo total de ambas piezas sea inferior a 8 metros.

7.- Se prohíben las viviendas que iluminen y ventilen exclusivamente a través de patios, a no ser que se trate de patios de manzana convenientemente tratados y ajardinados de manera unitaria en toda su superficie, con posibilidad de acceso directo desde el exterior por parte de los servicios de extinción de incendios y que dispongan, además, de instalación de bocas de incendio.

8.- Los locales situados en el interior de las viviendas que realicen la función de trasteros por no tener aberturas a patios, no dispondrán en planta de lados con longitud superior a 1,50 metros.

MODIFICACIÓN PUNTUAL

A.D. 23/05/2005

Artículo 30 bis. Condiciones de iluminación y ventilación para escaleras.

1.- En edificios plurifamiliares, salvo en los casos a que hace referencia el punto 3 de este artículo, las escaleras contarán con iluminación natural, con un mínimo de un metro cuadrado (1 m²) por planta y en todas las plantas en las que existan viviendas. Asimismo, dispondrán de ventilación directa al exterior, siendo sus huecos de iluminación practicables en, al menos, la sexta parte de la superficie mínima de iluminación.

2.- La iluminación y ventilación no se producirán a través de balcones o terrazas de uso privado, en evitación de su posible cierre.

3.- Será admisible para las escaleras la iluminación cenital cuando el edificio tenga un máximo de cuatro plantas (PB+3). En estos casos, deberá quedar un hueco central libre en toda la altura de la escalera (ojo), en el que pueda inscribirse un círculo de 1,10 metros de diámetro y existirá una superficie traslúcida superior a 2/3 de la superficie en planta de la misma. La ventilación en estas circunstancias será perimetral, se situará en el encuentro del acristalamiento con la caja de escaleras y la superficie será la sexta parte de la mínima de iluminación.

MODIFICACIÓN PUNTUAL

A.D. 29/10/2001

Artículo 31. Regulación de garajes y aparcamientos.

1.- Los aparcamientos, ya sean garajes privados o estacionamientos públicos, deberán ajustarse al cumplimiento de la Ordenanza Municipal de Aparcamientos.

2.- El Ayuntamiento, mediante la correspondiente Ordenanza, podrá establecer limitaciones a la situación de los accesos a garajes en parcelas privadas basándose en criterios ambientales, de ordenación del tráfico, o en defensa del interés público.

3.- Los edificios situados en el ámbito del Recinto Histórico-Artístico estarán exentos del cumplimiento de los estándares sobre plazas de aparcamiento, excepto en el caso de que los resultados obtenidos en las preceptivas catas arqueológicas sobre el solar, permitan la construcción de plantas de sótano para la ubicación de las plazas.

4.- Los estándares mínimos a prever de plazas de aparcamiento para edificios construidos de nueva planta, ya sea en el interior de los edificios o en zonas de estacionamiento, son los siguientes, teniendo en cuenta que en el tipo de ordenación según alineación a vial, las superficies se refieren a la de los solares, mientras que en el tipo de ordenación por edificación abierta, las superficies se refieren a la que resulta de aplicar sobre la parcela edificable los retranqueos mínimos obligatorios de la edificación, y que en ningún caso se exigirá para el cumplimiento del estándar de aparcamiento más de dos plantas de sótano destinadas a este uso.

a) Edificios destinados a vivienda colectiva:

- Los ubicados en solares de superficie inferior a 350 m², o cuyas dimensiones impidan inscribir en ellos un círculo de 14 metros de diámetro, estarán exentos de dotación de aparcamientos.

- Los ubicados en solares de superficie comprendida entre 350 m² y 500 m², deberán destinar una planta completa al uso exclusivo de garaje aparcamiento.

- Los ubicados en solares de superficie superior a 500 m², deberán reservar 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda, excepto en el suelo urbano de Arenales y en edificaciones unifamiliares, en los que la reserva será de 1 plaza/viv; en cualquier caso, el número de plazas resultantes no será inferior a 1,1 plazas/viv más 1 plaza por cada 100 m² construidos de local destinado a usos terciarios.

En las ordenaciones en que se prevea reducción del número de aparcamientos privados por alguna de las condiciones anteriores, o cualquier otra circunstancia previsible, el planeamiento incrementará la dotación pública de aparcamientos en la misma proporción.

b) Edificios destinados exclusivamente a usos terciarios.

1. Comercial.

- 1 plaza de aparcamiento por cada 25 m² de superficie construida, si la superficie de venta es inferior o igual a 1.500 m².

- 1 plaza de aparcamiento por cada 25 m² de superficie construida, o 1 plaza por cada 15 m² de superficie de venta, si ésta es mayor de 1.500 m².

En los edificios destinados a la actividad comercial alimentaria al por menor con una superficie de venta superior a 400 m², se exigirá la construcción de dársenas para carga y descarga ubicadas en el interior de las edificaciones, en zonas ocultas al público, de acuerdo con el siguiente número:

- 1 dársena si la superficie de venta está comprendida entre 400 y 1.499 m².

- 2 dársenas si la superficie de venta está comprendida entre 1.500 y 3.000 m².

- 3 dársenas si la superficie de venta está comprendida entre 3.001 y 6.000 m².

- 4 dársenas si la superficie de venta está comprendida entre 6.001 y 12.000 m².

- 5 dársenas si la superficie de venta está comprendida entre 12.001 y 24.000 m².

- 6 dársenas si la superficie de venta es superior a 24.000 m².

Para más de 3 dársenas, al menos una ha de ser apta para albergar vehículos pesados.

Las actividades de supermercados y comercios de alimentación con superficie de venta superior a 400 m² que se ubiquen en edificios no exclusivos para este uso, deberán prever las mismas plazas de aparcamiento (1 plaza/25 m²t), bien en el mismo edificio, o en edificios colindantes, y las mismas condiciones sobre dársenas.

2. Recreativo.

- 1 plaza de aparcamiento por cada 25 m² de superficie construida, o 1 plaza por cada 20 localidades.

3. Hotelero y Turístico.

- 1 plaza de aparcamiento por cada 200 m² de superficie construida y, como mínimo, 1 plaza por cada 2 habitantes (*debe entenderse cada 2 habitaciones*).

4. Hostelero.

- 1 plaza por cada 50 m² de superficie construida.

5. Clínicas, sanatorios y hospitales.

- 1 plaza por cada 4 camas.

6. Otros.

- 1 plaza por cada 100 m² de superficie construida.

c) Edificios destinados al uso industrial.

En los edificios destinados exclusivamente al uso industrial o naves almacenes sin uso determinado, se reservará 1 plaza por cada 100 m² de superficie construida, excepto en caso de talleres de reparación de automóviles, que deberán disponer de una plaza de aparcamiento por cada 25 m² de superficie útil de taller.

MOD. PUNTUAL BOP 11/11/08

La dotación de 1 plaza cada 100 m² de superficie construida de edificabilidad industrial, podrá minorarse en los términos y circunstancias señalados por el artículo 210.3 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística o disposición que lo modifique o sustituya.

5.- Los edificios incluidos en el Catálogo de Edificios Protegibles quedan liberados de la obligación de prever plazas de aparcamiento en el caso de que resulten incompatibles con la propia protección.

6.- En parcelas destinadas a equipamientos públicos, la reserva mínima se establecerá mediante Orden de la Consellería competente por razón de la materia.

Artículo 32. Escaleras.

Además de las condiciones exigidas por las Normas de Habitabilidad y por el artículo 9 de la NBE-CPI-96 o disposiciones que las sustituyan, a las escaleras que den servicio a edificios plurifamiliares de uso público o susceptibles de ser utilizados públicamente, les serán de aplicación las siguientes condiciones:

1.- Se prohíben expresamente las mesetas o rellanos partidos, de manera que en todo cambio de dirección de las escaleras habrá de existir una meseta o rellano de dimensiones mínimas 1,00x1,00 m.

2.- Se prohíbe la existencia de peldaños aislados, debiendo ser dos el número mínimo de escalones en cada tramo.

3.- En cualquier caso, para todas las escaleras en general y para las escaleras curvas en particular, se estará a lo dispuesto para ellas en la Norma Básica de Protección contra Incendios.

Artículo 33. Aparatos elevadores.

1.- Será obligatoria la existencia de ascensor en aquellos edificios cuya altura entre el nivel de la acera medido en el eje del portal y el nivel del pavimento de la última planta con acceso a vivienda sea superior a 12 m., o bien si el número de plantas del edificio fuese superior a cuatro, cualquiera que fuera su uso.

2.- El número de ascensores será, al menos, de uno por cada 16 viviendas o fracción, no computándose en este número las viviendas situadas en planta baja. En caso de que en la edificación existan viviendas-apartamentos, de acuerdo con la definición de las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana, se computará una vivienda por cada dos apartamentos o por cada 100 m² construidos si esta superficie fuese menor

3.- En todos los casos en los que en el edificio haya ascensor, excepto en viviendas unifamiliares, sea o no obligatoria su existencia, y con objeto de hacer un itinerario practicable para personas con movilidad disminuida, al menos un ascensor contará con las siguientes características:

- Las puertas, tanto la de cabina como las de acceso a cada planta, tendrán un hueco libre con un ancho mínimo de 0,80 m. y serán automáticas en todas las plantas.

- La cabina del ascensor tendrá, como mínimo, unas dimensiones libres de 0,90 x 1,20 m. siendo la menor dimensión la que es paralela al hueco de acceso al mismo. La superficie mínima será de 1,20 m².

- El desnivel máximo entre el umbral de la cabina y el correspondiente a la puerta de acceso a cada planta será de \pm 20 milímetros.

- Las mesetas de acceso desde el ascensor a cada planta, incluida la planta baja, tendrá un ancho mínimo de 1,50 m.

4.- En todos los casos en los que en el edificio haya ascensor, sea o no obligatoria su existencia, se dispondrá de un itinerario practicable para personas con movilidad disminuida, a partir del encuentro de la alineación del edificio con la rasante de la acera y hasta el ascensor.

Para que el itinerario sea practicable deberá cumplir los siguientes requisitos:

a) No incluir escalera ni peldaños aislados.

b) Tener una anchura mínima de 1,20 m.

c) En los cambios de dirección de los elementos comunes disponer de un espacio en el que pueda inscribirse un círculo de 1,50 m. de diámetro, de forma que permita el giro de una silla de ruedas.

d) La pendiente máxima para salvar un desnivel con rampa será del 8%. Se admitirá un 10 % en tramos menores de 10 m. y hasta un 12 % en tramos menores de 3 m.

e) El desnivel para acceder desde el espacio exterior al itinerario practicable tendrá una altura máxima de 0,12 m. salvada por un plano inclinado.

5.- El itinerario practicable debe extenderse a través del ascensor, a cada una de las viviendas del edificio y a las dependencias de uso comunitario, incluyendo la planta de sótano aparcamiento, únicamente cuando la exigencia de ésta y la existencia del ascensor sean obligatorios. No se incluirán dentro del itinerario practicable las azoteas, cuartos de máquinas y otros espacios de acceso restringido.

Artículo 34. Condiciones estéticas de las edificaciones.

1.- Las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que se sitúen. Se prohíbe expresamente la instalación de aparatos de aire acondicionado en las fachadas de los edificios, sobresaliendo del perímetro de la misma, debiendo quedar en cualquier caso integrados en el conjunto del edificio.

2.- Los materiales serán duraderos e integrados con el entorno.

MODIFICACIÓN PUNTUAL

A.D. 25/11/2002

3.- Se prohíbe la instalación de conductores eléctricos, de telecomunicaciones y los cables directamente apoyados sobre las fachadas de los edificios de forma que sean visibles desde la vía pública, debiendo instalarse bajo molduras, canalizaciones o conductos integrados en la fachada.

Artículo 35. Evacuación de aguas.

1.- Las aguas pluviales que se recojan en un edificio deberán conducirse al interior del mismo mediante conducciones, que podrán disponerse adosadas a la fachada hasta una altura mínima de 4 m. sobre la rasante de la acera. Por debajo de esta altura no deberán sobresalir de la alineación de vial.

2.- Las aguas pluviales y las aguas negras provenientes de los edificios, se conducirán al alcantarillado público por medio de albañales, siempre que el mismo se halle a una distancia inferior a 100 m del punto más próximo de la fachada del edificio.

3.- Donde no existiera alcantarillado público se permitirá la utilización de pozos absorbentes, previa depuración de las aguas a través de una depuradora biológica de oxidación total. Dichas depuradoras y pozos absorbentes, deberán suprimirse o inutilizarse, acometiendo al alcantarillado, desde el momento en que exista red de saneamiento a una distancia inferior a la fijada en el apartado anterior. En estos casos las aguas pluviales se conducirán directamente hasta la calzada o cuneta, evitando su vertido a los pasos peatonales.

SECCION II. ORDENACION SEGUN ALINEACIÓN A VIAL. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.**Artículo 36. Configuración de la parcela.**

1.- Fachada mínima es la dimensión mínima de línea de fachada perteneciente a una misma parcela, exigible para unas correctas condiciones de la edificación en cuanto a accesos, número de viviendas, usos comerciales, condiciones higiénicas, etc. Si la parcela da frente a dos viales contiguos formando esquina o chafalán basta que tal condición se cumpla en uno cualquiera de sus frentes.

La fachada mínima se establece con carácter general en 6 m., salvo que se indique específicamente alguna otra para una zona concreta determinada.

2.- Cuando las parcelas presenten formas irregulares, sólo serán edificables en el caso de que no existan en ellas estrechamientos transversales inferiores a 3 m., medidos en cualquier dirección.

3.- Las parcelas con dimensión de fachada inferior a la establecida como mínima en estas normas o que dispongan de estrechamientos inferiores a tres metros (3 m.), podrán ser edificadas, siempre que se sitúen entre dos edificaciones existentes, entre edificación existente y vial, y cuando no sea posible la reparcelación.

Artículo 37. Altura reguladora máxima y número de plantas.

1.- La altura reguladora y el número máximo de plantas de las edificaciones en suelo urbano, viene establecido en cada zona o sector, quedando definido el parámetro correspondiente al número de plantas en los planos correspondientes del Plan.

2.- La altura reguladora máxima se medirá verticalmente en el plano exterior de fachada, desde la rasante oficial de la acera, hasta la cornisa o el plano inferior del forjado que soporta la cubierta del edificio.

3.- Por encima de la altura correspondiente al último forjado del edificio, sólo se permitirá:

a) La cubierta definitiva del mismo de pendiente máxima 35 % y cuyos arranques partirán de una altura no superior a la real del edificio o del saliente máximo determinado por el vuelo de aleros. El espacio resultante bajo cubierta no será habitable.

Las cámaras de aire y elementos de cobertura en los casos de azotea o cubierta plana, no superarán una altura total máxima de 0,60 m.

b) Las barandas de fachada anterior y posterior y las de los patios interiores, cuya altura no podrá exceder de 1,50 m.

c) Los elementos de separación entre azoteas, sin que puedan tener más de 1,50 m. de altura si son opacos, ni más de 2,20 m. de altura si son calados.

d) Los remates de fachada exclusivamente decorativos u ornamentales hasta una altura máxima de 2,20 m. y que pueden alcanzar la totalidad de la longitud de fachada.

Estos remates podrán sobresalir hasta 3,80 metros en caso de que se trate de elementos ornamentales singulares situados en una o varias esquinas del edificio y siempre que sean recintos de ocupación nula e inscribibles en un cuadrado de 4,00 metros de lado.

e) La caja de escalera y torreta del ascensor, que deberán quedar comprendidos dentro de un plano trazado a 45° por la intersección del plano de fachada con un plano horizontal situado a 1,50 m. sobre la altura del edificio.

f) Los elementos técnicos de las instalaciones, que deberán quedar comprendidos dentro de un plano trazado a 45º por la intersección del plano de fachada con un plano horizontal situado sobre la altura del edificio, con excepción de las instalaciones especiales como antenas, mástiles, etc., que, salvo para las claves 1 y 2, en las que dicha condición habrá de mantenerse en cualquier caso, podrán rebasar dicho plano previa justificación.

g) Los torreones y claraboyas destinados exclusivamente a la iluminación cenital, con una superficie en planta no superior al 25 por ciento de la ocupada por la edificación y con una altura máxima de 3,00 metros sobre la altura del edificio.

MODIFICACIÓN PUNTUAL

A.D. 03/11/2009. BOP 07/12/09

h) Instalaciones descubiertas que no generen volumen, que deberán quedar comprendidas dentro de un plano trazado a 45º por la intersección de los planos de fachadas y medianeras del edificio con un plano horizontal situado sobre la altura del mismo. Estas instalaciones tendrán una altura máxima de 4 metros si se trata de elementos ligeros, transparentes y desmontables y tendrán la misma altura máxima y características que las señaladas en el apartado c) de este artículo si se trata de elementos fijos o de obra. Se prohíbe el uso de la cubierta para aparcamiento de vehículos.

DICTÁMEN DE LA COMISIÓN DE URBANISMO

20/01/2004

Se prohíbe la disposición de escaleras privativas de acceso desde la última planta de las edificaciones a la cubierta de las mismas.

Artículo 38. Medianera.

1.- Es la pared lateral contigua a dos edificaciones o parcelas que se eleva desde los cimientos hasta la cubierta, aún cuando su continuidad quede o pueda quedar interrumpida por patios de parcela, mancomunados o no.

2.- Las medianeras que resulten al descubierto con carácter permanente por diferente altura reguladora, retranqueos, profundidad edificable u otra causa, deberán acabarse con materiales propios de fachada, murales o pinturas artísticas, o con cualquier otro tratamiento similar de decoración, y/o embellecimiento.

Si el proyectista lo estimase conveniente, el edificio de mayor altura también podrá retranquearse una distancia no inferior a 3 m. para permitir la aparición de aberturas y huecos como si de una fachada se tratase. Estas aberturas podrán aparecer en la medianera siempre y cuando se adquiera el derecho de luces y vistas correspondiente. La aplicación de esta condición debe mantener un ancho de fachada superior a 6 metros en el edificio de mayor altura.

3.- En el caso de que una medianera recaiga sobre terrenos calificados como espacios libres públicos cuya propiedad sea municipal, perderá su calidad de tal y deberá tener tratamiento de fachada abriendo huecos y acabándolos con materiales adecuados, previa presentación del proyecto y obtención de la licencia municipal correspondiente.

Los cuerpos salientes (balcones y miradores) sobre estos sistemas, seguirán las mismas reglas generales de vuelo en función de su ancho.

4.- Si la medianera resultante entre dos solares contiguos no fuese normal a la línea de fachada sólo podrán edificarse ambas parcelas cuando el ángulo que forman la medianera y la línea perpendicular a la alineación de la fachada en el punto de intersección sea inferior a 45º, excepto que se trate de un solar situado entre dos edificaciones existentes, entre edificación existente y vía pública o no sea posible la regularización.

En los demás casos deberán regularizarse los lindes de las parcelas.

Las parcelas contiguas que no cumplan esta condición se considerarán no edificables y reparcelables o agregables.

Artículo 39. Profundidad edificable.

1.- Para las zonas de Suelo Urbano con edificación ordenada según Alineación a Vial se estará a lo regulado por la normativa general para esta zona.

2.- Todos los paramentos posteriores de los edificios que recaigan al espacio libre interior de manzana, tendrán la consideración de fachadas y el tratamiento de los mismos, así como sus materiales de acabado, tendrán las características de las mismas.

3.- Se establece una profundidad mínima edificable de 6,00 metros, con la salvedad de lo regulado en el Art. 36.3 de estas Ordenanzas.

Artículo 40. Espacio libre interior de manzana.

1.- Cuando dos caras del espacio libre interior de manzana formen un ángulo menor de 60°, deberá formarse un chafalán que será el resultado de unir los puntos de las alineaciones interiores que disten 6 m. del vértice formado por la unión de estas alineaciones interiores. En dicho ángulo se podrá superar la profundidad edificable máxima establecida por la Normativa.

2.- La altura de las construcciones situadas en el espacio libre interior de manzana deberá ser como máximo la misma que posea la planta baja del edificio.

3.- En el caso de cubiertas inclinadas, la cumbrera quedará situada como máximo a una altura de 2,50 m. a contar desde el techo de la planta baja, y el comienzo del plano inclinado de cubierta a 3 metros desde la línea posterior de la edificación, no permitiéndose que ningún elemento estructural o instalación sobrepase dichos parámetros y siempre y cuando ello no dificulte las vistas a otros huecos de las plantas superiores recayentes al patio de manzana.

Artículo 41. Retranqueos de la edificación a la alineación de vial.

1.- A efectos de retranqueos de la edificación de la alineación de vial se consideran las siguientes modalidades:

- a) Retranqueo en todo el frente de alineación de la manzana.
- b) Retranqueo parcial del frente de alineación en la totalidad de las plantas del edificio.
- c) Retranqueo en plantas pisos.
- d) Retranqueo sólo en planta baja.

2.-

Modalidad a)

Es condición para realizar este tipo de retranqueo que se destine el ensanchamiento de la calle para espacio ajardinado, peatonal o aparcamientos.

Modalidad b)

Debe reunir los siguientes requisitos:

- Que el retranqueo tenga un ancho mínimo de 9,00 metros en cualquier punto del mismo, no permitiéndose estrechamientos inferiores a dicho valor, y un fondo no superior a vez y media su ancho mínimo
- Que se inicie a más de 3,00 m de cada medianera.

Modalidad c)

Comprende los retranqueos en plantas piso sin retranqueo en planta baja. Las condiciones serán las mismas que las de la modalidad b)

Modalidad d)

Su utilización sólo será posible cuando así quede definido en un Estudio de Detalle. Comprende los retranqueos en planta baja que dan lugar a fachadas porticadas formando soportales de uso público. Deberán reunir los siguientes requisitos:

- Que el retranqueo se extienda en todo el frente de alineación de una manzana.
- Que la luz de paso entre pilares y fachada retranqueada en toda la extensión del retranqueo sea como mínimo de 3,50., y la altura libre mínima en los soportales sea de 3,60 m.

En esta modalidad se permitirá la ocupación en planta sótano de la superficie retranqueada de la planta baja, debiendo preverse la colocación de un conducto que recoja el paso de las instalaciones.

Artículo 42. Huecos en fachada.

La separación de los huecos de fachadas de las medianeras, en función del uso a que se destine el edificio deberá cumplir lo establecido en la normativa vigente de protección contra incendios y nunca será inferior a 60 cm.

Artículo 43. Cuerpos salientes sobre vía pública.

1.- En las zonas de edificación según alineación a vial y para lo no previsto en las condiciones particulares de cada zona, regirán las normas generales sobre cuerpos salientes establecidas por la Normativa del Plan General.

2.- Para poder adquirir el derecho de vuelo de fachada se deberá satisfacer previamente la tasa fiscal correspondiente.

MODIFICACIÓN PUNTUAL

A.D. 16/10/2007

Artículo 44. Elementos salientes.

1.- En planta baja, se autorizarán elementos salientes siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) El ancho oficial de la calle a que dé frente el edificio será superior a 10 metros.
- b) Si se encuentran situados a una distancia inferior a 3,60 metros sobre la rasante de la acera, no podrán sobresalir más de 10 cm de la línea de edificación.
- c) Si se encuentran situados por encima de los 3,60 metros sobre la rasante de la acera, su vuelo no sobrepasará en ningún punto el ancho de la acera menos 40 cm, con un máximo absoluto de 1,50 metros, pudiéndose alcanzar un máximo de 3 metros en las mismas condiciones del punto siguiente.

2.- Se admiten vuelos de elementos salientes por encima de la planta baja, en toda la altura del edificio, con carácter general, hasta un máximo de 10 cm. No obstante, serán admisibles vuelos superiores de elementos salientes sobre vía pública en las siguientes circunstancias y con las limitaciones que se indican:

- a) Cuando el edificio no se encuentre destinado al uso de viviendas.
- b) El vuelo estará situado por encima de los 4,00 metros de altura desde la rasante de la acera.
- c) No podrá sobresalir del ancho de la acera menos 3 metros ni será superior al 10 por ciento de la anchura de la calle o del espacio libre existente en su frente.
- d) Deberá respetar y ser compatible con la seguridad de las personas, así como con el arbolado, mobiliario urbano y señalización existentes.
- e) Las soluciones arquitectónicas que se proyecten no podrán suponer, por materiales y composición, una apariencia discordante respecto del conjunto donde se ubiquen, siendo ello causa suficiente para la denegación de la licencia de obras.

3.- Los elementos salientes que se sitúen por encima de la planta baja, deberán separarse de las medianeras un mínimo de 60 cm o su vuelo máximo, a excepción de impostas, cornisas y molduras, que podrán llegar hasta las medianeras en toda la altura del edificio siempre que su vuelo no supere los 10 cm.

4.- Los aleros podrán sobresalir de la alineación del vial hasta un máximo de 0,5 metros en calles de menos de 8 metros; 0,80 metros en calles cuyo ancho esté comprendido entre 8 y 12 metros; y 1,20 metros en calles cuyo ancho sea superior a 12 metros.

**SECCION III : ORDENACION SEGUN EDIFICACION AISLADA.
CONDICIONES DE LA EDIFICACION.****Artículo 45. Planta baja.**

1.- Planta baja en edificación abierta es aquella cuyo pavimento se encuentra situado entre 0,60 m. por debajo y 1,35 metros por encima de la rasante de la acera, y cuya altura libre entre plantas no sobrepasa los 4,60 metros, salvo lo dispuesto en el punto siguiente, y salvo que se trate de edificios cuya planta baja se destine al uso de cines, teatros e iglesias. En este caso no se limita la altura máxima de planta baja, aunque la edificación no podrá superar el número máximo de plantas ni la altura reguladora máxima establecida por el Plan para la zona.

2.- Planta baja en baja densidad, en suelo no urbanizable y en suelo industrial es aquella planta cuyo pavimento está situado entre el nivel del terreno de la parcela y 0,90 metros por encima de éste.

Artículo 46. Planta sótano.

Es aquella situada por debajo de la planta definida como planta baja según el artículo anterior.

Artículo 47. Altura máxima y número tope de plantas.

1.- La altura máxima de la edificación se determinará en cada punto a partir de la rasante oficial y/o de la cota definitiva del terreno.

2.- Los valores de las alturas máximas y el número tope de plantas se establecerán en las normas de cada zona concreta.

3.- Por encima de la altura máxima, sólo se permitirá:

- a) La cubierta definitiva del edificio, de pendiente máxima 35% y cuyos arranques partirán de una altura no superior a la real del edificio o del saliente máximo determinado por el vuelo de aleros. El espacio resultante

bajo cubierta no será habitable. Las cámaras de aire y elementos de cobertura en los casos de cubierta plana, no superarán una altura total máxima de 0,60 m.

b) Los antepechos de fachada anterior y posterior y las de los patios interiores, cuya altura no podrá exceder de 1,50 m.

c) Los elementos de separación entre azoteas, sin que puedan tener más de 1,50 metros de altura si son opacos, ni más de 2,20 metros de altura si son calados.

d) Los remates de fachada exclusivamente decorativos u ornamentales hasta una altura máxima de 2,20 m. y que pueden alcanzar la totalidad de la longitud de fachada. Estos remates podrán sobresalir hasta 3,80 metros en caso de que se trate de elementos ornamentales singulares situados en una o varias esquinas del edificio y siempre que sean recintos de ocupación nula e inscribibles en un cuadrado de 4,00 metros de lado.

e) La caja de escalera y torreta del ascensor, que deberán quedar comprendidas dentro de un plano trazado a 45° por la intersección del plano de fachada con un plano horizontal situado a 3,00 m. sobre la altura del edificio.

f) Los elementos técnicos de las instalaciones, que deberán quedar comprendidos dentro de un plano trazado a 45° por la intersección del plano de fachada con un plano horizontal situado sobre la altura del edificio.

g) Los torreones y claraboyas destinados exclusivamente a la iluminación cenital, con una superficie en planta no superior al 25 por ciento de la ocupada por la edificación y con una altura máxima de 3,00 metros sobre la altura del edificio.

MODIFICACIÓN PUNTUAL

A.D. 03/11/2009. BOP 07/12/09

h) Instalaciones descubiertas que no generen volumen, que deberán quedar comprendidas dentro de un plano trazado a 45° por la intersección de los planos de fachadas y medianeras del edificio con un plano horizontal situado sobre la altura del mismo. Estas instalaciones tendrán una altura máxima de 4 metros si se trata de elementos ligeros, transparentes y desmontables y tendrán la misma altura máxima y características que las señaladas en el apartado c) de este artículo si se trata de elementos fijos o de obra. Se prohíbe el uso de la cubierta para aparcamiento de vehículos.

DICTÁMEN DE LA COMISIÓN DE URBANISMO

20/01/2004

Se prohíbe la disposición de escaleras privativas de acceso desde la última planta de las edificaciones a la cubierta de las mismas.

Artículo 48. Cuerpos salientes.

En las zonas de ordenación según edificación aislada, y para lo no previsto en las condiciones particulares de cada zona, regirán las normas generales sobre cuerpos salientes establecidas por la Normativa del Plan General.

Artículo 49. Separaciones mínimas a lindes de parcela.

1.- Los parámetros que se regulan en estas Ordenanzas y en la Normativa relativos a las separaciones a los lindes de la parcela, deberán entenderse como mínimos, y quedarán definidos por la menor distancia entre el plano vertical cuya directriz sea el linde de cada parcela y los puntos de la edificación, incluso los vuelos y cuerpos salientes.

2.- La separación entre edificios de una misma parcela se medirá desde las aristas de los puntos máximos de vuelo.

Artículo 50. Construcciones auxiliares.

Son las edificaciones o cuerpos de edificación al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, depósito de herramientas de jardinería, maquinaria de piscina, vestuarios, cuerdas, lavaderos, despensas, invernaderos, kioscos y garitas de control, pérgolas y barbacoas, y otros usos similares.

MODIFICACIÓN PUNTUAL

A.D. 27/10/2003

Artículo 51. Cercas.

1.- Las cercas con frente a viales públicos, dotaciones y espacios verdes se regularán, en cuanto a altura y materiales, conforme a las disposiciones de cada zona, o por las que se señalan en los números siguientes.

2.- a) Las cercas con frente a espacios públicos se sujetarán, en general, en toda su longitud, a las alineaciones y rasantes de éstos. Sin embargo, en determinados casos, deberán retrasarse o retranquearse en parte con el fin de mejorar la relación entre los edificios y la calle. En estos casos, el espacio comprendido entre cerca y alineación se mantendrá acorde con la urbanización del vial en cuanto a materiales, diseño y jardinería y a cargo del propietario de dicho suelo. El proyecto de obra de edificación incluirá la urbanización de dicha superficie.

b) En zona de Clave 5 la línea de vallado de la parcela recayente a vía pública se situará en la línea de la fachada real del edificio, retranqueándose con éste, en su caso, de la alineación de viario. Se exceptúan de cumplir esta condición los sectores residenciales ubicados junto a las zonas de playa.

Cuando las especiales características de la manzana o situaciones excepcionales de tamaño o forma lo aconsejen, podrán estudiarse mediante Estudio de Detalle otras líneas de vallado, con la condición de que mantenga la interrelación física y visual entre edificios y vía pública y no se formen paisajes urbanos de vallados, en especial en las calles principales.

Cuando se prevea el uso de vivienda en planta baja podrá acotarse un espacio privado en fachada con cerramientos de una altura total de 1,0 m, no permitiéndose la superposición de celosías ni de elementos vegetales continuos de mayores dimensiones que puedan formar pantallas.

c) En clave 6, el Plan Parcial podrá establecer limitaciones sobre el régimen general de vallados. También podrán establecerse condiciones de vallados mediante ordenanzas específicas para cada área, sector, zona o manzana.

3.- Exceptuando el caso señalado en el punto 2.b) anterior, la altura máxima de cercas, en caso de ser opacas, será de 1,20 metros, medidos desde la cota natural del terreno en cada punto del linde. Dicha altura podrá alcanzar los 2,20 metros en caso de ser caladas.

4.- No se permitirá incrementar la altura de las cercas opacas con instalaciones tipo frontones y similares. En todo caso, los elementos de obra destinados a este tipo de uso, aunque se situarán en el interior de las parcelas, deberán cumplir la condición de proyectar sobre las parcelas colindantes una sombra de 45º (cuarenta y cinco grados de proyección) no superior a la determinada por la cerca opaca correspondiente ubicada a la mayor altura permitida por este artículo.

Artículo 52. Plantación de palmeras.

1.- En el tipo de ordenación según edificación aislada, será preceptiva la plantación de palmeras previamente a la finalización de las obras de edificación.

2.- La plantación se efectuará en las fachadas de las parcelas, excepto en caso de que la edificación recaiga directamente a ella, a razón de una palmera cada 4 metros, con una altura de 25 cm. en las zonas de Claves 6 y 7 y de 50 cm. en la zona de Clave 5.

3.- Las palmeras serán datileras, del tipo "phoenix dactilyfera", de vivero, debiendo acreditarse documentalmente que dicho vivero se encuentra inscrito en el registro correspondiente del Patronato del Palmeral de Elche, salvo que procedan de fuera del término municipal.

4.- La plantación de las palmeras deberá estar totalmente ejecutada antes de la concesión del final de obras municipal, debiendo asimismo estar convenientemente proyectada e incluida en el ajardinamiento de la parcela del proyecto de obras.

MODIFICACIÓN PUNTUAL

A.D. 27/10/2003

Artículo 53. Otros parámetros complementarios.

1.- Aquellas partes de la parcela que permanezcan libres, no edificadas, como consecuencia de las características de este tipo de ordenación, con excepción de las zonas que puedan estar destinadas a accesos de vehículos, se tratarán como jardines o como espacios verdes con arbolado, destinados al esparcimiento y reposo de los usuarios de los edificios de la parcela. El mantenimiento de los mismos correrá a cargo de los propietarios.

Dichos espacios, en todos sus recorridos, deberán tener resuelta la accesibilidad para personas con movilidad disminuida.

2.- Cuando en la misma o diferente parcela se dispongan tipologías de edificación diferenciadas, tales como bloques de pisos y viviendas unifamiliares adosadas (incluso en régimen de comunidad) deberán mantener como mínimo a línea de fachada y a partir de la primera planta una separación entre ellas equivalente a la regulada para patios de parcela con un mínimo de 3 metros.

3.- En clave 5 la planta baja de las edificaciones no podrá sobresalir en los frentes de fachada a vía pública una distancia superior a la de los vuelos reales de la edificación principal, aun cuando ésta estuviera retranqueada de la alineación a vial, pudiendo homogeneizar su trazado siguiendo la línea envolvente de dichos vuelos.

4.- En todo lo referente al resto de parámetros, será de aplicación lo establecido por estas Ordenanzas para el tipo de ordenación según alineación a vial, salvo que se indique expresamente algún otro para una zona concreta y determinada.

CAPITULO IV. SUELO URBANO.

SECCION PRIMERA. ZONA DE REHABILITACIÓN. (CLAVE 1).

Artículo 54. Condiciones de la edificación.

Las nuevas edificaciones, así como la reforma y la rehabilitación de las existentes, deberán armonizar con la tipología histórica tradicional del barrio.

SECCION SEGUNDA. ZONA DE CASCO ANTIGUO. (CLAVE 2).

Artículo 55. Condiciones de la edificación.

1.- Las nuevas edificaciones, así como la reforma y la rehabilitación de las existentes, situadas dentro del núcleo histórico tradicional, deberán armonizar con la tipología tradicional del barrio.

2.- Para las edificaciones de nueva planta, así como para las reformas y rehabilitaciones que afecten al subsuelo, será de aplicación, en su caso, lo señalado en la Sección Segunda del Capítulo II de la Normativa del Plan.

SECCION TERCERA. ZONA DE ENSANCHE. (CLAVE 4).

Artículo 56. Condiciones de la edificación.

1.- Condiciones de las medianeras

Las paredes medianeras de edificios construidos con anterioridad al Plan General de 1986 que sobrepasen la altura del edificio contiguo, deberán tratarse por sus propietarios como fachadas ciegas.

2.- Otras condiciones.

Las nuevas edificaciones, así como la reforma y rehabilitación de las existentes, situadas dentro del núcleo histórico tradicional, deberán armonizar con la tipología tradicional del barrio.

SECCION CUARTA. ZONA DE EDIFICACION ABIERTA. (CLAVE 5).

Artículo 57. Condiciones de la edificación.

1.- Parámetros específicos para el tipo de configuración rígida.

Serán los establecidos con carácter general por estas Ordenanzas para el tipo de edificación según alineación a vial.

2.- Parámetros específicos para el tipo de configuración flexible.

Serán los establecidos con carácter general por estas Ordenanzas para el tipo de ordenación según edificación aislada.

3.- Aparcamientos en espacios libres.

Los espacios libres privados de las parcelas, no ocupados por la edificación, podrán utilizarse o no como reservas de aparcamientos, de acuerdo con el siguiente esquema:

- a) Barrio del Cementerio: en toda su superficie, los espacios libres pueden destinarse a aparcamientos.
- b) Arenales y partidas rurales: podrán utilizarse como reserva de aparcamientos, el 50 por ciento de los espacios libres, debiendo destinarse el resto a zonas ajardinadas.
- c) Resto de Clave 5: podrá destinarse como reserva de aparcamientos hasta el 30 por ciento de los espacios libres, debiendo reservarse el resto a zonas ajardinadas.

SECCION QUINTA. ZONA DE CIUDAD JARDÍN. (CLAVE 6).**Artículo 58. Condiciones de la edificación.****1.-** Parámetros de aplicación.

Serán los establecidos con carácter general por estas Ordenanzas para el tipo de ordenación según edificación aislada.

2.- Plantación de palmeras.

Se exigirá para todas las edificaciones situadas en esta Clave las condiciones sobre plantación de palmeras señaladas en el art. 52 de estas Ordenanzas.

SECCION SEXTA. ZONA DE PALMERAL CONSOLIDADO. (CLAVE 7).**Artículo 59. Condiciones de la edificación.**

La edificación deberá respetar en cualquier caso la estructura tradicional del huerto existente, sustituyendo los ejemplares enfermos y reponiendo los desaparecidos. Asimismo, cualquier solicitud de licencia de obras en esta Clave deberá someterse a la Ley de Tutela del Palmeral de Elche y su Reglamento y ser informada previamente a su concesión por el órgano correspondiente del Patronato del Palmeral de Elche.

SECCION SEPTIMA. ZONA DE SERVICIOS (CLAVE 10).**Artículo 60. Condiciones de la edificación.**

1.- Las condiciones de la edificación serán las de la zona donde se encuentre incluida la parcela, con excepción de lo señalado en el punto siguiente.

2.- Las grandes superficies comerciales estarán sujetas a las siguientes condiciones establecidas expresamente por la Normativa urbanística para ellas.

SECCION OCTAVA. ZONA INDUSTRIAL. (CLAVE 11).**Artículo 61. Condiciones de la edificación en manzana abierta.**

1.- En lo no regulado expresamente por este artículo, serán de aplicación las Ordenanzas establecidas con carácter general para el tipo de ordenación según edificación aislada.

2.- Se prohíbe en el espacio resultante de retranqueo de fachada la utilización para el almacenamiento de cualquier tipo, debiendo únicamente destinarse a accesos, circulación interior, aparcamientos, jardinería e instalaciones.

Artículo 62. Condiciones de la edificación en manzana cerrada.

En lo no regulado expresamente por este artículo, serán de aplicación las Ordenanzas establecidas con carácter general para el tipo de ordenación según alineación a vial.

Artículo 63. Condiciones de la edificación en parque industrial.

Serán las señaladas en el Proyecto de Modificación y Ampliación del Plan Parcial "Elche Parque Industrial", excepto la materia de la que es objeto el Capítulo IV, que se regulará por su normativa específica.

SECCION NOVENA. APARCAMIENTOS. (CLAVE P)**Artículo 64. Condiciones de la edificación**

Serán las de la zona en la que se encuentre ubicada la parcela.

CAPITULO V. SUELO NO URBANIZABLE.**SECCION PRIMERA. GENERALIDADES.****Artículo 65. Disposiciones generales.**

- 1.- Las Ordenanzas de aplicación en el suelo no urbanizable desarrolladas en los artículos siguientes, lo serán en función de los distintos usos permitidos en cada Clave de acuerdo con la Normativa del Plan General y con la Ley del suelo no urbanizable.
- 2.- Los parámetros de distancias mínimas a linderos, ejes de caminos y viales que se establecen para las distintas construcciones e instalaciones, deben entenderse de aplicación tanto a la construcción principal como a toda construcción o instalación auxiliar de cualquier tipo que exista en la parcela, ya sea por encima o por debajo de la rasante, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente.
- 3.- La altura total de la edificación queda referida a la máxima que puede alcanzar cualquier elemento de la edificación, tales como cubrerías, torreones u otros de los permitidos por encima de la altura reguladora máxima.

Artículo 66. Vallados.

- 1.- Las cercas y vallados con frente a viales, dotaciones y espacios verdes se ajustarán en toda su longitud a las alineaciones y rasantes de éstos, salvo lo dispuesto por la legislación de carreteras.
- 2.- La distancia mínima de cercas y vallados a ejes de caminos no calificados expresamente como viales, será de 4 metros.
- 3.- La altura máxima de cercas será de 1,20 metros medidos desde la cota natural del terreno en cada punto del linde si son opacas. Dicha altura podrá alcanzar los 2,20 metros en el caso de ser caladas.

SECCIÓN SEGUNDA. PROCEDIMIENTO PARA LA CONCESIÓN DE LICENCIAS.**Artículo 67. Procedimiento ordinario.**

- 1.- Será de aplicación el procedimiento ordinario para los usos y actividades siguientes:
 - a) Vivienda aislada y familiar que no contribuya a la formación de núcleo de población.
 - b) Almacén vinculado a actividad agrícola, ganadera o forestal.
 - c) Instalaciones precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética.
 - d) Explotación de canteras o extracción de áridos o tierras (*De acuerdo con la Ley 10/2004 precisan D.I.C.*).
 - e) Actividades de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras (*De acuerdo con la Ley 10/2004 precisan D.I.C.*).
- 2.- El otorgamiento de licencia municipal para la realización de cualquiera de las anteriores actividades requerirá la autorización previa por parte del Ayuntamiento y, en su caso, del organismo competente.
- 3.- Dicha autorización previa podrá en algunos casos subsumirse en la licencia de obras e incluirá como documentación:
 - a) Emplazamiento y extensión de la finca en que se pretende construir, reflejados en plano de situación, quedando constancia de que no contribuye a la formación de núcleo de población.
 - b) Superficie ocupada por la construcción y descripción de las características fundamentales de la misma y de los usos o actividades a desarrollar en aquella.
 - c) Copia de los títulos de propiedad que faciliten la identificación de la finca y conformidad otorgada por el dueño para afectar la superficie de ésta a la edificación con las condiciones de indivisibilidad que resulten de la autorización previa.

4.- El otorgamiento de la autorización previa no exime de la licencia municipal que se otorgará, obtenida aquélla, si el proyecto técnico presentado por el solicitante se ajusta a las Ordenanzas Municipales y al resto de la legislación aplicable.

Artículo 68. Procedimiento mediante declaración de interés comunitario.

1.- Será de aplicación a las construcciones, usos o aprovechamientos siguientes:

- a) Actividades mineras y extractivas, salvo las previstas en la letra d) del artículo anterior.
- b) Actividades industriales y productivas.
- c) Actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio y esparcimiento y terciarias.

2.- El otorgamiento de licencia municipal para la realización de cualquiera de las anteriores actividades requerirá la declaración previa de interés comunitario.

3.- El procedimiento para la declaración de interés comunitario será el que viene señalado en los artículos 16, 17, 18 y 19 de la Ley 4/1992 de la Generalitat del Suelo No Urbanizable, o disposiciones que los sustituyan.

Artículo 69. Procedimiento extraordinario.

(De acuerdo con la Ley 10/2004 tienen el mismo tratamiento que el resto de actividades sujetas a D.I.C.)

1.- Será de aplicación a las actividades industriales, terciarias o de servicios no contempladas en el artículo anterior y que precisen la ocupación de una superficie mayor de cuatro hectáreas, cuenten con más de ocho mil metros cuadrados de construcción o requieran la ejecución de unos accesos propios con más de mil metros lineales de desarrollo y cumplan, además, las condiciones del art. 20 de la Ley del Suelo No Urbanizable, o disposición que lo sustituya.

2.- El procedimiento para la autorización de este tipo de actividades será el señalado por el artículo a que hace referencia el punto anterior.

SECCION TERCERA. CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

Artículo 70. Condiciones de la edificación para el uso de viviendas.

1.- Condiciones estéticas:

- Los acabados de fachada se limitarán a piedra, obra vista de calidad o al revoco y enlucido en colores blancos, ocres y sienas.

- Las cubiertas serán planas o de pendiente no superior al 35 por ciento.

2.- Plantación de palmeras:

- Previamente a la finalización de las obras, será preceptiva la plantación de palmeras.

- La plantación se efectuará en las fachadas de las parcelas a razón de una palmera cada 10 m., con una altura mínima de 25 cm, o número equivalente en el interior de la parcela agrupadas en forma de huerto tradicional.

- Las palmeras serán datileras, del tipo "phoenix dactilyfera", de vivero, debiendo acreditarse documentalmente que dicho vivero se encuentra inscrito en el registro correspondiente del Patronato del Palmeral de Elche, salvo que procedan de fuera del término municipal.

- La plantación de las palmeras deberá estar totalmente ejecutada antes de la concesión del final de obras municipal, debiendo asimismo estar convenientemente proyectada e incluida en el plano de parcela del Proyecto de Obras.

Artículo 71. Condiciones de la edificación para el uso de viviendas en la Zona de Huertos dispersos de palmeras (Clave 56).

En esta zona, además de las señaladas en el punto 1 del artículo anterior, serán de aplicación las siguientes condiciones:

- 1.- Se prohíben las terrazas planas en la cubierta de las viviendas con excepción del porche.
- 2.- Se prohíben las rampas de acceso al sótano exteriores a la propia vivienda.
- 3.- Quedan prohibidos los semisótanos.
- 4.- La distancia mínima de la edificación a cualquier palmera existente será de 2 metros.

5.- La edificación deberá respetar en todo caso la estructura del huerto existente. Asimismo, cualquier solicitud de licencia de obras en esta zona deberá, además de seguir el procedimiento general, ser informada por el órgano competente del Patronato del Palmeral de Elche.

Artículo 72. Condiciones de la edificación para el uso de almacenes agrícolas y forestales.

1.- Condiciones estéticas y formales:

- Los acabados de fachada y las cubiertas deberán tratarse igual que lo establecido para viviendas.
- Serán de planta cuadrada o rectangular, no permitiéndose adosar a ellos pérgolas, marquesinas o cualquier otro elemento similar.
- Los huecos de ventilación o iluminación deberán estar situados a una altura mínima de 2 metros desde el pavimento del almacén y no podrán tener una altura superior a 0,80 metros.

2.- Dado que el almacén agrícola se considera vinculado a la explotación agrícola de la parcela, se exigirá que ésta se encuentre en explotación y plantada en al menos el 80 por ciento de su superficie, con carácter previo a la concesión de la licencia de obras.

Artículo 73. Condiciones de la edificación para el uso de actividades ganaderas.

1.- La instalación deberá ubicarse a una distancia mínima de edificaciones residenciales que no sean la propia vivienda de la explotación de 200 metros, a una distancia mínima de núcleos rurales de 500 metros y a una distancia mínima del núcleo urbano de 1.000 metros.

2.- Será requisito necesario previo a la concesión de licencia de obras, salvo que la legislación aplicable no lo requiera, la licencia de instalación de la actividad de que se trate.

Artículo 74. Condiciones de las instalaciones agrícolas, ganaderas, forestales y cinegéticas.

Para la concesión de cualquier licencia de obras se deberá aportar la documentación precisa que justifique la necesidad y conveniencia de la instalación.

Artículo 75. Otras condiciones.

Para las construcciones e instalaciones destinadas a chatarrerías, desguaces de coches, depósito de materiales o similares, se exigirán las condiciones siguientes:

- 1.- Plantación de arbolado en al menos la mitad de la superficie de la edificación (*debe entenderse de la parcela*). Dicho arbolado deberá, además, actuar de pantalla visual en todo el perímetro de la parcela, con una altura y con un espesor tal, que impida la visibilidad de la instalación desde el exterior.
- 2.- Las instalaciones deberán ubicarse a una distancia mínima de edificaciones residenciales de 200 metros, a una distancia mínima de núcleos rurales de 500 metros y a una distancia mínima del núcleo urbano de 1.000 metros.