

2.- El sujeto pasivo deberá solicitarlo presentando su solicitud en el Registro General del Ayuntamiento, indicando las características del vehículo, y su matrícula.

Orba, 17 de diciembre de 2009.

El Alcalde Presidente, Francisco Villar Agud.

\*0930461\*

## AYUNTAMIENTO DE ORIHUELA

### ANUNCIO

Aprobación definitiva.

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el acuerdo plenario inicial aprobatorio de la Ordenanza de Edificación, cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Anexo

Exposición de motivos

El Plan General de Ordenación Urbana de Orihuela fue aprobado en el año 1990, basado en la Ley del suelo de 1976, habiéndose aprobado con posterioridad otras legislaciones del suelo estatales y autonómicas, así como gran cantidad de legislación sectorial que afecta a la edificación y uso del suelo, y últimamente la aparición del Código Técnico de la Edificación, que incide muy directamente en las soluciones constructivas al ser de aplicación nuevas tecnologías exigibles en el ámbito de la edificación.

De la lectura del Plan General y fundamentalmente de sus Normas Urbanísticas, se han desprendido en algún caso contradicciones por una deficiente redacción, que ha dado lugar a diversas interpretaciones no exentas de cierta inseguridad jurídica tanto por parte de la Administración como de los administrados.

La aparición de nuevas tecnologías, exigencias constructivas, usos y cambios de carácter socioeconómico, han dado lugar a que su aplicación sea inejecutable dentro del marco normativo actual del Plan General al haber quedado parcialmente obsoletas las Normas Urbanísticas aludidas, requiriéndose una mayor flexibilidad que permita su implantación.

En particular y aunque no se enmarquen dentro de los usos específicamente industriales, es indudable que los usos de discotecas y similares ocasionan distorsiones y molestias en el vecindario en los emplazamientos en los que habitualmente serían autorizables. Es por ello que con carácter excepcional puedan ubicarse en zonas industriales donde eviten molestias al tiempo que no interfieran en la actividad industrial por la compatibilidad de horarios de utilización.

La complejidad por otra parte del territorio del municipio de Orihuela, con un Plan General que presenta lógicas carencias y produce disfunciones en su aplicación, lleva a la necesidad con la experiencia adquirida de elaborar unas ordenanzas para la edificación que resuelva las contradicciones y dificultad de aplicación de toda la nueva normativa sectorial surgida que se desarrolla a continuación.

Capítulo Primero: Generalidades.

Artículo 1. Ámbito de Ampliación.

Artículo 2. Actos sujetos a licencia.

Artículo 3. Señalamiento de alineaciones y rasantes.

Artículo 4. Tramitación de licencias.

Artículo 5. Licencias en zonas arqueológicas.

Artículo 6. Segregación de parcelas.

Capítulo Segundo: De los usos y tipologías.

Artículo 7. De la Red Viaria.

Artículo 8. De la Red de Espacios Libres.

Artículo 9. De la Red de Equipamientos Comunitarios.

Artículo 10. Uso Garaje-Aparcamientos.

Artículo 11. Uso Industrial.

Artículo 12. Uso Residencial.

Artículo 13. Uso Terciario.

Artículo 14. Tipologías.

Capítulo Tercero: De los Parámetros Edificatorios.

Artículo 15. Ocupación de parcela.

Artículo 16. Edificabilidad.

Artículo 17. Planta sótano y semisótano.

Artículo 18. Planta baja.

Artículo 19. Entreplantas.

Artículo 20. Plantas de piso.

Artículo 21. Áticos.

Artículo 22. Altura de la edificación.

Artículo 23. Construcciones por encima de la altura máxima.

Artículo 24. Retranqueos.

Artículo 25. Voladizos.

Capítulo Cuarto: Otros Elementos Edificatorios.

Artículo 26. Patios.

Artículo 27. Medianeras.

Artículo 28. Vallados.

Artículo 29. Vallas Publicitarias.

Artículo 30. Piscinas.

Artículo 31. Trasteros.

Disposición transitoria única

Disposición Final Única.

CAPITULO PRIMERO: GENERALIDADES

Artículo 1º. Ámbito de aplicación.

La presente Ordenanza constituye una normativa complementaria y de desarrollo de las Normas Urbanísticas del Plan General, con excepción de las limitaciones más estrictas que para el ámbito del Plan Especial de Ordenación y Protección del Centro Histórico se establezcan, actualizando y complementando conceptos en él contenidos, y de conformidad con el artículo 42 de la Ley 16/2005 de 30 de diciembre, de la Generalidad Valenciana, Urbanística Valenciana (en adelante L.U.V.)

Artículo 2º. Actos sujetos a licencia.

Estarán sujetos a licencia municipal todos los actos enumerados en el artículo 191 de la L.U.V., cuyo contenido y procedimiento se realizará conforme a lo dispuesto en los artículos 192 y siguientes de la L.U.V. y artículo 465 y siguientes del R.O.G.T.U.V.

A los efectos de su tramitación y requisitos las obras de edificación se clasifican en mayores y menores:

A) Son obras mayores:

I) Las de demolición.

II) Las de nueva edificación (nueva planta, ampliación, sustitución y reconstrucción).

III) Las obras en los edificios que comprendan reparación, sustitución o afección de elementos estructurales, o al aspecto exterior de los mismos

IV) Todas aquellas que por su dificultad técnica, entidad constructiva y económica, considere justificadamente como tales el Ayuntamiento mediante informe técnico, y en todo caso:

a) Las que supongan ejecución de obras en el vuelo, suelo o subsuelo de las vías públicas.

b) Las de acondicionamiento de locales o piezas para usos de pública concurrencia, sin perjuicio de lo señalado en el apartado para las obras menores.

B) Obras menores: son las restantes. Distinguiéndose

en:

- Las que no precisan intervención técnica: se califican como tales aquellas obras, que adecuándose a lo establecido en el Plan General, por su escasa dificultad técnica, entidad constructiva y económica o por no implicar modificación de la distribución interior y/o de la estructura, no precisan proyecto técnico, limitándose por tanto a elementos o características secundarias de edificaciones existentes.

- Las que planteen cambios de distribución interior, en cuyo caso deberá acompañarse la documentación técnica suficiente y correspondiente certificación que asegure el cumplimiento de las Normas de Habitabilidad y diseño.

2.- Los plazos de concesión de licencia se ajustarán a lo establecido en la legislación vigente.

### Artículo 3º. Señalamiento de alineaciones y rasantes.

1.- La solicitud de señalamiento de alineaciones y rasantes (tira de cuerdas), podrá ser a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación, edificación y vallado, para que el Ayuntamiento a través de sus servicios técnicos, las señale.

2.- La solicitud deberá ir acompañada de un plano del solar a escala mínima de 1:500 con todas las cotas necesarias para delimitar la forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de las calles,

debiéndose reflejar cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como los servicios urbanísticos con que cuenta.

3.- Todos los documentos citados deberán ir suscritos por técnico competente. Si la información aportada es conforme, el señalamiento se hará constar sobre estos planos, firmados por el facultativo municipal y se someterá al visto bueno de la Alcaldía o Concejal Delegado, quedando constancia de ello en el expediente. Si la documentación no fuese conforme, deberá comunicarse deficiencias al interesado en el plazo máximo de 1 mes.

### Artículo 4º. Tramitación de licencias.

La concesión de licencias de obras de edificación requiere, además de los requisitos y documentación exigibles conforme a la normativa vigente:

A) Asunción de la dirección facultativa por técnico o técnicos competentes en razón de sus respectivas funciones y la naturaleza de las obras en correspondencia con el Proyecto Técnico.

B) Antes del inicio de las obras, deberá asumirse la ejecución de las mismas por empresa dada de alta y al corriente de pago del IAE, salvo las menores en régimen de autoconstrucción.

C) Abono de las tasas e impuestos que correspondan.

Para el comienzo de las obras de edificación deberá solicitarse y obtenerse la correspondiente Acta de señalamiento de alineaciones y rasantes facilitada para tal fin por los servicios técnicos municipales. Dicho documento deberá constar, entre la restante documentación necesaria para obtener la preceptiva licencia de primera ocupación.

Las Licencias Ambientales se tramitarán de conformidad con lo indicado en la Ley 2/2006, de 5 de mayo, de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental, y en el Decreto 127/2006, de 15 de septiembre, del Consell, por el que se desarrolla la referida Ley 2/2006.

Mientras no se apruebe reglamentariamente la relación de actividades sujetas a licencia ambiental a que se refiere la referida Ley 2/2006, será de aplicación el Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas aprobado por Decreto 54/1990, de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat.

En el supuesto de que sea necesaria la realización de obras, deberá acompañarse el correspondiente proyecto que será tramitado conjuntamente con la Licencia Ambiental, con el fin de comprobar que éstas se ejecutan y desarrollan de acuerdo con la normativa vigente, pudiéndose solicitar de conformidad con el artículo 474.4) del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística Valenciana la desvinculación de la Licencia de Obras de la Ambiental, siempre que quien tenga la disponibilidad civil del inmueble asuma la plena responsabilidad de las consecuencias que pudieran derivar de la eventual denegación posterior de la Licencia Ambiental, esta asunción de la plena responsabilidad deberá de hacerse constar en instrumento público notarial o ante el Secretario del Ayuntamiento.

Las Comunicaciones Ambientales se tramitarán de conformidad con lo indicado en el título v de la referida ley 2/2006, de 5 de mayo, y Decreto 127/2006, de 15 de septiembre, del Consell, por el que se desarrolla la referida Ley 2/2006.

Tanto las Licencias como las Comunicaciones Ambientales deberán formularse conforme a modelo normalizado facilitado por este Ayuntamiento.

Tras la concesión de la correspondiente Licencia Municipal deberá aportarse en formato digital (PDF) Planos,

Memoria y demás documentos integrantes del proyecto definitivamente aprobado.

### Artículo 5º. Licencias en zonas arqueológicas.

1.- En las zonas calificadas de protección arqueológica y parcelas ubicadas dentro del ámbito del Peopcho, cualquier actuación que implique remoción de tierras estará condicionada previamente a la investigación por el servicio arqueológico competente, que emitirá informe en el plazo máximo de 3 meses.

2.- En el supuesto de que apareciesen restos arqueológicos en solares ubicados fuera de las zonas de protección delimitadas, deberá ponerse el hecho inmediatamente en conocimiento de las autoridades municipales, que adoptarán las medidas oportunas para que se emita el informe por el servicio arqueológico correspondiente en el plazo máximo de 3 meses.

### Artículo 6º. Segregación de parcelas.

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

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

3.- No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión menor que el doble de la parcela mínima, cuando se fije, serán indivisibles, salvo que sea para agregación a otra y que todos los lotes resultantes cumplan la dimensión mínima fijada por el Plan.

4.- Se podrá autorizar no obstante la edificación en las parcelas que no cumplan la condición de superficie mínima, u otras condiciones dimensionales, si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar exigibles según la legislación vigente y permita el desarrollo de un programa mínimo de vivienda, conforme a las normas de habitabilidad vigente y previo informe técnico municipal favorable, con anterioridad a la solicitud de licencia.

### CAPÍTULO SEGUNDO: DE LOS USOS Y TIPOLOGIAS

#### Artículo 7º. De la red viaria.

Las dimensiones y diseño del sistema viario, se realizarán conforme a los criterios definidos en el ROGTU así como en el Plan General, excepto en las áreas de desarrollo del mismo a través de Planes Especiales de Reforma Interior, o Estudios de Detalle, en los casos que sea posible el cumplimiento de aquél. En cualquier caso se tendrá en cuenta la normativa vigente en materia de accesibilidad.

#### Artículo 8º. De la red de espacios libres.

1. Comprende las áreas destinadas a las actividades de juego, descanso y ocio en general, al aire libre.

Dentro de este sistema se incluyen las zonas verdes públicas (parques, jardines, y áreas de juegos de niños).

2. El Plan General establece el sistema general de espacios libres y, en el Suelo Urbano, los sistemas locales de espacios libres. Los Planes Parciales establecerán los sistemas locales de espacios libres en los respectivos sectores.

Los usos admisibles en el sistema de espacios libres de la red primaria, que será de uso y dominio público, son los recreativos de ocio y esparcimiento, admitiéndose los usos deportivos cuya práctica habitual sea al aire libre cuando el suelo del sistema en cuestión sea superior a 5.000 metros cuadrados y la superficie destinada a práctica deportiva no exceda del 30% de la total del espacio libre respectivo. No obstante, de conformidad con el artículo 128 del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, en la red secundaria de espacios libres para la compatibilidad de los anteriores usos no resultará exigible limitación alguna de superficie u ocupación del suelo.

En cualquier caso, cuando la superficie a ocupar con los usos deportivos compatibles exceda del 50% de la superficie de la parcela, deberá justificarse su oportunidad y viabilidad, pudiéndose autorizar previo informe expreso emitido al efecto por los servicios municipales competentes.

4. Se permiten construcciones acordes con los usos admisibles, como quioscos, bares, restaurantes, etc. de una sola planta y de superficie inferior a un 5 por ciento del total.

5. La ordenación normal y prioritaria de los espacios libres será a base de arbolado y jardinería.

Artículo 9º. De la red de equipamientos comunitarios.

1. Comprende los suelos e instalaciones destinados a usos que proporcionan a la comunidad servicios para la satisfacción de sus necesidades, distintas a las de vivienda y trabajo.

2. La tipología constructiva será la propia de la zona donde se ubiquen, así como la parcela mínima y resto de las condiciones de edificación, excepto que justificadamente y para el cumplimiento de la función específica del equipamiento en cuestión y/o en cumplimiento de la normativa sectorial correspondiente se precise adoptar otras tipologías y parámetros urbanísticos, cuyas nuevas determinaciones se establecerán en el correspondiente Estudio de Detalle.

3. Dentro de la Red de equipamientos comunitarios se distinguen los siguientes usos:

a)Educativo-cultural: guarderías, centros de enseñanza en todos sus grados, conservatorios, academias, auditorios, museos, salas de exposiciones, pabellones feriales, parques de atracciones y usos análogos.

b)Recreativo-deportivo: instalaciones para la práctica del deporte, tanto al aire libre como en pabellones cubiertos, boleras billares, así como sus instalaciones anejas.

c)Asistencial: sanitario (hospitales y clínicas), asistencia (centros de acogida y reinserción social, asilos y geriátricos), de relación (cines, teatros, casinos, salas de bingo y salones recreativos, locales de asociaciones y demás entidades cívicas) y otros que por analogía se puedan englobar dentro de este uso, Religioso (templos y edificios destinados al culto o actividades relacionadas con el mismo).

d)Administrativo-institucional: oficinas y dependencias de las administraciones públicas, judiciales, militares y otras análogas

e)Servicios urbanos: parques de bomberos, instalaciones de protección civil, seguridad ciudadana, infraestructuras del transporte, abastos, cementerios, eliminación de residuos sólidos y otras análogas.

f) Infraestructuras: comprende los suelos destinados a la localización de las redes de servicios urbanos, estaciones depuradoras, depósitos de agua, estaciones de bombeo, centros de transformación, subestaciones eléctricas y otras análogas

Todos los anteriores sin perjuicio del cumplimiento de otras normativas de aplicación en cuanto a su localización.

4. Los equipamientos anteriores podrán ser públicos o dotacionales de dominio privado para los de las siguientes categorías: Educativo-cultural, Recreativo-deportivo, Asistencial, Servicios urbanos e infraestructuras, determinándose tal carácter en el planeamiento correspondiente.

Artículo 10º. Uso garaje-aparcamiento. Se denomina de este modo a todo lugar destinado a estancia de vehículos de cualquier clase.

1.-Se dividen en las siguientes categorías:

a) garaje-aparcamiento, anexo en vivienda unifamiliar, puede desarrollarse en la misma planta de la vivienda.

b) Garaje-aparcamiento, se aloja en planta baja, semisótano o sótano, de edificio dedicado a otro uso, incluso en cubierta, sin perjuicio del cumplimiento del resto de limitaciones que le sea de aplicación.

c) Garaje-aparcamiento, en espacio libre privado.

d) Garaje-aparcamiento ubicado en edificio exclusivo.

2.- Accesos:

a) Las dimensiones y características de los accesos, mesetas, rampas, calles interiores, plazas de aparcamiento y demás elementos constructivos y técnicos, se regularán por lo establecido en las normas específicas para aparcamientos de la Norma HD-91 de la G.V. o equivalente que la sustituya, así como lo que sea de aplicación derivado del CTE.

b) Se podrán disponer montacoches, con acceso en línea de fachada. Cumplirán con lo dispuesto en normativa de protección de incendios y de aparatos elevadores.

c) No podrá ocuparse en subsuelo el espacio de retanqueo a la vía pública, salvo para la rampa de acceso, pero siempre que esté descubierta.

Artículo 11º.- Uso industrial.

1.- Comprende los edificios e instalaciones destinadas a la obtención y transformación de materias primas, así como su preparación posterior, incluido envasado, transporte y distribución.

2.- Comprende las siguientes actividades:

a) Industrias de obtención, transformación y transporte.

b) Almacenes, sin venta al público.

c) Talleres de reparación

d) Estaciones de servicio, lavado de vehículos y garajes

e) Las actividades en las que por los materiales utilizados, manipulados o suministrados, puedan ocasionar molestias, peligro o incomodidades a las personas

3.- Se dividen las industrias en categorías, según la potencia de la maquinaria instalada.

La potencia de la instalación se refiere solo a la de la maquinaria utilizada en el proceso de fabricación, no teniéndose en cuenta para ello la ajena a dicho proceso, tal como climatización, iluminación o similar.

Se dividen las industrias en:

1ª categoría: potencia menor de 10 Kw

2ª categoría: potencia entre 10 y 30 Kw

3ª categoría: potencia superior a 30 Kw y limitada a calificadas como insalubres y peligrosas sujetas a la Ley 2/2006 de Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental.

4.- Los niveles de Recepción Externa de ruidos producidos por la actividad no podrán superar los indicados, según el Uso dominante, en la Ley 7/2002, de 3 de diciembre, de protección de la contaminación acústica y del decreto 266/2004, de 3 de diciembre, de la Consellería de Territorio y Vivienda, igualmente los niveles de Recepción Internos no excederán de los establecidos, según el Uso, en dicha Ley y Decreto.

5.- Las pequeñas industrias en régimen de explotación familiar y cuya superficie no exceda de 50 metros cuadrados y se sitúen en plantas distintas a la planta baja o en pisos de edificaciones destinadas a uso residencial y se engloben dentro de las de categoría primera, tendrán la consideración de talleres artesanales compatibles con la vivienda.

6.- Las estaciones de servicio, además de las disposiciones legales que les fueran de aplicación, cumplirán lo siguiente:

a) Dispondrán de dos plazas de aparcamiento por surtidor

b) Se ubicarán en edificio exclusivo o independientes, habiendo distar los surtidores a mas de 15 m, de cualquier otro edificio o instalación destinado a otro uso distinto..

7.- Dentro del uso industrial y con carácter excepcional, podrán autorizarse los «servicios y actividades recreativas» calificados como tales según el D. 54/1990 de 26 de marzo de la G.V. Por el que se aprueba el Nomenclator de actividades molestas, nocivas insalubres y peligrosas, en una ocupación máxima que no supere el 20% del suelo total susceptible de aprovechamiento industrial den sector en que se ubiquen.

Artículo 12º.- uso residencial.

1.- Comprende la actividad propia de alojamiento de personas. Se establecen dentro de este uso dos categorías:

a) Residencial permanente: comprende los edificios destinados a alojamiento permanente en las modalidades siguientes

-Vivienda (unifamiliar o plurifamiliar)

-Residencia colectiva (infantil, juvenil, adulta o anciana)

b) Residencial temporal: comprende los edificios destinados a alojamiento temporal tipo hotelero en cualquiera de las modalidades existentes, pensión, hostel, motel, apartotel y apartamentos turísticos sujetos a su reglamentación administrativa sectorial y para los que no esté previsto el régimen de división horizontal.

Las viviendas sujetas a la reglamentación administrativa sectorial de alojamientos turísticos y que esté previsto

desarrollarse en régimen de división horizontal, tendrán la consideración a los efectos de la presente ordenanza, de uso residencial señalado en el apartado a).

Los usos establecidos en el apartado b) tendrán además la consideración de uso terciario conforme a lo previsto en el artículo 13 de estas ordenanzas.

La prima de edificabilidad obtenida en aplicación del artículo 110 de las Normas Urbanísticas del PGOU-1990 sólo podrá destinarse a uso residencial temporal definido en el apartado b) del presente artículo.

## 2. Localización por categorías:

a) El uso residencial permanente se permite en edificio exclusivo o en edificio compartido con otros usos compatibles.

b) El uso residencial temporal se permite en edificio exclusivo o compartido con otros usos compatibles, con excepción de si comparte uso con residencial permanente que sólo se admitirá en planta baja y/o entreplanta, en las zonas permitidas por el planeamiento, o en otras plantas completas, distintas de las anteriores, siempre que cuenten con acceso independiente.

## Artículo 13.- Uso terciario.

Corresponde a los locales o edificios de servicio al público destinados a actividades comerciales de compra-venta al por mayor o al detalle, permuta de mercancías, oficinas y locales destinados a la prestación de servicios privados al público así como los de restauración.

Se considera asimismo englobados dentro del uso terciario, los usos destinados a residencia temporal descritos en el artículo 12.1.b de estas ordenanzas.

## Artículo 14.- Tipologías.

Las edificaciones podrán adoptar las siguientes tipologías constructivas:

a) Edificación cerrada: es aquella delimitada por las alineaciones que la separan de los viales u otros espacios libres de titularidad pública, pudiendo ocupar total o parcialmente la superficie de la parcela, al señalarse fondos edificables, según se establezca en las ordenanzas particulares en cada caso, y cuya volumetría se establece en función del número de plantas permitido.

b) Edificación abierta: es aquella retranqueada respecto de las alineaciones que la separan de los viales u otros espacios libres de titularidad pública y otras parcelas de la misma o distinta propiedad, y cuya volumetría se establece en función de un coeficiente de edificabilidad o volumen máximo para la parcela, con las limitaciones complementarias de retranqueos, altura y ocupación máximas. La parte de la edificación cerrada y situada en planta sótano o semisótano no computarán edificabilidad ni ocupación siempre que se destinen a aparcamientos o instalaciones propias y proporcionadas del edificio, debiendo en cualquier caso respetar los retranqueos correspondientes.

## CAPÍTULO TERCERO: DE LOS PARÁMETROS EDIFICATORIOS

### Artículo 15.- Ocupación de parcela.

Es la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de la superficie edificada, cerrada o no, que se sitúe por encima y/o por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, con independencia de que su disposición permita su cómputo o no como superficie construida. Se excluyen del cómputo de la ocupación:

a) Los aleros de cubiertas que no sobrepasen 0,50 m.

b) Las escaleras abiertas y descubiertas hasta la primera planta, no pudiendo utilizarse el volumen resultante bajo la misma.

c) Pérgolas a base de elementos estructurales o desmontables ligeros, cuya parte ciega en planta no suponga más del 25% y se encuentre abierta en todos sus frentes, no pudiendo sobrepasar el 15% de la superficie construida computable.

d) Cubiertas parasoles para aparcamientos con elementos no fijos ni de obra, abiertos en todos sus frentes, no pudiendo sobrepasar 12,50 metros cuadrados por plaza, sin sobrepasar un máximo de 2 plazas por vivienda.

e) Los sótanos y semisótanos que se destinen únicamente a garajes y otros usos no computables señalados en el artículo 16.

## Artículo 16.- Edificabilidad.

Es la superficie construida máxima permitida para cada parcela cuya volumetría podrá venir definida conforme a lo señalado en el artículo 14 de estas ordenanzas.

No serán computables a efectos de edificabilidad máxima permitida, las edificaciones situadas en planta sótano o semisótano que se destinen a aparcamientos, trasteros o cuartos de maquinaria e instalaciones propias y proporcionadas del edificio.

Asimismo no serán computables a los mismos efectos, la superficie destinada a altillos en las plantas bajas, en las condiciones establecidas en el artículo 18.

Por encima de la última planta, tampoco serán computables los espacios que se destinen a trasteros y se sitúen dentro de la pendiente máxima de la cubierta o volumen envolvente, casetones de escaleras de acceso a terrazas y ascensor, y cuartos de instalaciones.

Los recintos tendrán unas dimensiones ajustadas a los usos previstos y no permitirán otros usos alternativos y distintos a su estricta función.

El número de los trasteros no superarán en número al de viviendas y locales y estarán vinculados a ellos, o al de plazas de garaje y vinculadas a éstas.

## Artículo 17.- Planta sótano y semisótano.

1. Se considera sótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

2. Se considera semisótano a la planta que parte de su altura queda por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación. El plano inferior del forjado de su techo podrá sobresalir como máximo, 1,50 m. medido en el punto más desfavorable, respecto de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

3. No se permite en ellos el uso de habitaciones vivideras de viviendas siendo su altura mínima libre de 2,20 m.

4. Las condiciones de ventilación, accesibilidad, seguridad, etc. se regirán por la normativa específica aplicable.

## Artículo 18.- Planta baja.

1. Se entiende por planta baja, aquella que tenga su pavimento situado en un plano situado entre las cotas -0,60 m. y +1,50 m. medidos en los puntos más desfavorables, con respecto a la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

2. En las plantas bajas de los edificios no destinadas a vivienda, excepto en edificios de uso residencial unifamiliar en tipología de edificación abierta, se permitirá la construcción de altillos siempre que cumpla las siguientes condiciones:

a) Que tengan acceso desde el mismo local de planta baja del que forman parte

b) Que su superficie no exceda del 50% de la planta baja. Excepcionalmente cuando se trate de uso dotacional público se podrá ocupar hasta el 100%.

c) Que las alturas mínimas libres en la parte inferior y superior sean de 2,20 m. y 2,60 m. respectivamente.

d) Que no se incremente la altura reguladora máxima.

e) Se permitirá, únicamente y con objeto del cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad y protección contra incendios, el uso de los elementos comunes del edificio previa autorización de la comunidad de propietarios o mediante título suficiente que lo acredite. Todo ello sin perjuicio de necesidad de la justificación del cumplimiento de las condiciones de evacuación exigibles al tener en cuenta el nuevo número de ocupantes.

## Artículo 19.- Entreplantas.

1. Se entiende por entreplanta, la planta de edificación situada por encima de la planta baja, con acceso que podrá ser independiente de ésta, cuyo uso será cualquiera de los admitidos en la zona, excepto el de vivienda que se prohíbe expresamente. Solamente se permitirán en las zonas señaladas en los planos de ordenación, y además de las plantas que en cada caso se autorice.

2. Las condiciones de edificación, en las zonas en que se permitan dichas entreplantas serán las siguientes:

- a) No se permitirán altillos en este caso en la planta baja.
- b) La altura mínima libre de planta baja será de 3 m.
- c) La altura mínima libre de la entreplanta será de 2,60 m.
- d) Se permitirá un incremento sobre la altura reguladora máxima de esta ordenanza, cuando se construyan entreplantas de 1,50 m.

Artículo 20.- Plantas de piso.

1. Se entiende por planta de piso toda planta de edificación por encima de la planta baja, o en su caso, de la entreplanta.

2. La altura interior libre mínima entre plantas y que es la distancia entre el pavimento y el techo o cielorraso, será la establecida por las normas de habitabilidad aplicables en cada caso.

Artículo 21.- Áticos.

1. Se entiende por ático, toda construcción destinada a vivienda, que se construya por encima de la altura reguladora máxima, en las zonas en que se permita en según los planos de ordenación correspondientes.

2. Las condiciones de edificación serán las siguientes;

a) La altura reguladora máxima se incrementará en 3,20 m.

b) El retranqueo del cerramiento respecto de la alineación oficial de fachada como mínimo será de 3 m. excepto en los casos en que expresamente se determine otra medida en los planos de ordenación.

c) En las zonas donde se permitan estas construcciones, éstas servirán de referencia para la consideración de nueva altura reguladora y alineación de fachada a los efectos de lo dispuesto en el artículo 23 de estas ordenanzas

Artículo 22º. Altura de la edificación.

1. La altura mínima libre en viviendas será la establecida en las Normas HD-91 o la que la sustituya. En planta baja, cuando las normas particulares para cada zona no establezcan otra cosa y para usos distintos al de vivienda, la altura mínima libre será de 3 m.

2. Para la determinación de la altura reguladora máxima, el punto de medición será:

a) En edificación cerrada:

El punto medio de la fachada a partir de la rasante del terreno. En el caso de diferencias de nivel, entre los extremos de la rasante, la cara inferior del forjado de la planta baja no podrá exceder en ningún punto de 1,50 m.

b) En edificación abierta:

La altura de la edificación se determinará a partir del plano medio correspondiente a la intersección de los vértices de la edificación con el terreno natural inalterado, respecto de la información que proporcione la cartografía municipal, o que se pueda acreditar, cuando la rasante natural del terreno se encuentre alterada

3. Las alturas máximas de la edificación, se establecen, para edificios de uso residencial y terciario y con carácter general en las siguientes:

a) Uso predominantemente residencial y planta baja destinada a uso distinto del de vivienda  
-Edificios de 1 planta: 5,50 m.  
-Edificios de 2 o mas plantas (número plantas -1 x 3,20) + 5,50 m.

b) Uso predominantemente residencial y planta baja destinada a uso de vivienda.  
-Edificios de 1 planta: 4,00 m.  
-Edificios de 2 o mas plantas (número plantas -1 x 3,20) + 4,00 m.

c) Uso terciario o de equipamientos  
-Edificios de 1 planta: 5,50 m.  
-Edificios de 2 o mas plantas (número plantas -1 x 4,50) + 5,50 m.

4. La medición se efectuará hasta la cara inferior del último forjado y cuando exista desnivel en la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación y este fuera superior a 50 cm., la altura máxima anterior se podrá incrementar en 1,50 m. medidos en el punto más bajo del encuentro de la edificación con la rasante.»

5. En tipología de edificación cerrada, el número de plantas mínimo se establece en una planta menos de las máximas autorizadas.

Artículo 23º. Construcciones por encima de la altura máxima.

a) Por encima de la altura máxima de cornisa, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

a.1.) Las vertientes de la cubierta con una pendiente máxima del 35%, que no podrán sobresalir, respecto a un plano trazado a 50 cm. sobre la cara inferior del forjado de la última planta, medido en fachadas y patios, o desde el borde del alero.

a.2.) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura total de 400 cm. sobre la altura de cornisa.

a.3.) Antepechos, barandillas, remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 180 cm. sobre la altura de cornisa, si son opacos y 250 cm. si son calados.

b) Por encima de la altura máxima, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

b.1.) Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Técnicas, y en su defecto el buen hacer constructivo.

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

b.3.) Antenas y análogos.

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

d) Se prohíbe expresamente por encima de la altura reguladora y especialmente en la formación de los áticos, donde se permitan la existencia de elementos estructurales que no se correspondan con los permitidos en este artículo.

Artículo 24º. Retranqueos.

1.- Retranqueo es el espacio comprendido entre la alineación oficial exterior y la edificación, Se respetará el retranqueo, a vial público, a parcela colindante y el que debe de existir entre edificaciones, dentro de la misma parcela.

2.- El retranqueo se medirá desde la alineación de fachada o cualquier otro lindero hasta cualquier punto de la edificación cubierto, volado o no.

Solo podrá invadir el espacio de retranqueo los siguientes elementos:

a) Los aleros de cubiertas que no sobrepasen 0,50 m.

b) Las escaleras abiertas y descubiertas hasta la primera planta, cuando no se utilice el volumen resultante bajo la misma.

c) Pérgolas a base de elementos estructurales o desmontables ligeros, cuya parte ciega en planta no suponga mas del 25% y se encuentre abierta en todos sus frentes, excepto los cerramientos de la parcela, no pudiendo sobrepasar el 15% de la superficie construida computable.

d) Cubiertas parasoles para aparcamientos con elementos no fijos ni de obra, abiertos en todos sus frentes, excepto los cerramientos de la parcela, no pudiendo sobrepasar 12,50 metros cuadrados por plaza, con un máximo de 2 plazas por vivienda.

3.- Los sótanos que se destinen a aparcamiento, deberán de respetar la zona de retranqueos, que solo podrán ocupar por las rampas de acceso, siempre que estén descubiertas, a la altura del primer nivel, si existiese mas de una planta.

4.- Se permitirá, dentro de la zona de retranqueo y sin sujeción a las limitaciones señaladas para los vallados del artículo 28.3, la construcción de elementos singulares como portadas de acceso peatonal y rodado, y que engloben las instalaciones propias del edificio, tales como buzones, C.G.P. contadores de agua y electricidad, R.I.T.I., cuarto de basuras, etc. cuya altura libre máxima sea inferior a 2,20 m. y ocupación adecuada y proporcional a las instalaciones que haya de contener.

#### Artículo 25º. Voladizos.

1.- Se define como cuerpos salientes las zonas ocupables o habitables de la edificación que sobresalen de la alineación de fachada en tipología de edificación cerrada, a partir de la planta primera.

2.- Se consideran cuerpos salientes abiertos, aquellos que se encuentren cubiertos y cerrados por todo su perímetro y cuerpos salientes abiertos aquellos en que al menos el frente no se encuentre cerrado. Los cuerpos salientes abiertos computarán a efectos de superficie edificable al 100% y los segundos al 50%.

3.- Se entiende por plano límite de vuelo, al plano vertical paralelo a la línea de fachada y hasta a una distancia de la medianera de 0,60 m. y la intersección con otro plano vertical a 45º desde la misma.

4.- Sin perjuicio de que las normas particulares de cada zona determinen otra cosa, la regulación de los voladizos se efectuará con arreglo a los siguientes criterios:

a) La altura mínima de voladizos se dispondrá a partir de 4,50 m.

b) La longitud máxima de vuelo será del 75% de la longitud de la fachada, independientemente de que sean abiertos o cerrados, pudiendo ser acumulable en las diferentes plantas dentro de la fachada recayente a cada calle, en el caso de que la parcela recaiga a más de una.

c) La profundidad del vuelo se regula en función del ancho de la calle, siendo este:

Ancho de calle profundidad máxima

Menor de 6 m. 0,40 solo cuerpos abiertos

Mayor o igual a 6 m. y menor de 10 m 0,60 m.

Mayor o igual a 10 m. y menor de 15 m. 1,00 m.

Mayor o igual a 15 m. y menor de 20 m. 1,50 m.

Mayor de 20 m. 2,00 m.

Dentro de la profundidad señalada anteriormente se consideran incluidos aquellos elementos constructivos no estructurales de carácter fijo tales como, zócalos, pilastras, impostas, molduras etc, que si se permitirán con carácter ornamental en planta baja siempre que cumplan las siguientes condiciones:

a) No sobresaldrán más de 1/20 del ancho de la acera.

b) Tendrán carácter puntual y globalmente no tendrán una dimensión superior a 1/5 de la longitud de fachada.

5.- Se permitirá la instalación de rótulos anunciadores, farolas, marquesinas y toldos, con carácter no estructural respecto del edificio, siempre que se sitúen a una altura mínima de 2,50 m. sobre la rasante de la acera y su vuelo no exceda del autorizado para el resto de los voladizos, con un máximo del 50% del ancho de la acera.

6.- No se permitirá que las puertas y ventanas de la planta baja que abran hacia el exterior fuera de la alineación de la calle.

#### CAPÍTULO CUARTO: OTROS ELEMENTOS EDIFICATORIOS Artículo 26º. Patios.

Cumplirán las determinaciones de uso establecidas para las viviendas respecto a las «Condiciones de habitabilidad y diseño de viviendas HD-91», sin perjuicio del cumplimiento a este respecto de lo señalado en el CTE.

Se permitirá la mancomunidad de patios para completar la dimensión exigible, constituyéndose mediante escritura pública en inscripción en el Registro de la Propiedad este derecho real, que no podrá cancelarse en tanto subsista alguna de las construcciones implicadas.

Se consideran patios de manzana, aquellos cuya alineación se fija obligatoriamente en los planos de ordenación correspondientes. Serán obligatorios, allí donde se exijan, por encima de la planta baja siempre que ésta no se destine a vivienda, permitiéndose para otros usos, la ocupación total de la planta baja, sótano o semisótano.

No se permitirán en ellos otras construcciones o cuerpos salientes.

Se consideran patios abiertos a fachada aquellos que se dispongan en tipología de edificación cerrada a partir de la planta primera y manteniendo la planta baja la alineación a fachada, o al menos se trate con un cerramiento con la altura de planta baja que siga configurando su alineación. En

cualquier caso y salvo que se trate de soluciones en esquina, siempre se proyectará un cuerpo de edificación que mantenga la línea de fachada que trate y oculte las medianeras resultantes al descubierto.

El ancho mínimo será de 5 m. y su profundidad como máximo igual a su anchura.

Su implantación se permitirá en todas las zonas de tipología de edificación cerrada del Término Municipal, salvo que las ordenanzas particulares establezcan otra cosa.

#### Artículo 27º. Medianeras.

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

2.- Las medianeras que resulten al descubierto, sea por diferente edificación en el tiempo, por diferente altura reguladora de la edificación o por limitar con suelo público libre o edificable para dotaciones, deberán tener tratamiento de fachada adecuado similar al del resto de la fachada.

#### Artículo 28º. Vallados.

Se distingue dentro de este apartado los vallados de solares sin edificar, de obra con carácter provisional y los cerramientos de parcela en cualquiera de los ámbitos del territorio.

1. En zonas con tipología de edificación cerrada es obligatorio proceder al vallado de solares o alternativamente y a propuesta y previo informe favorable de los servicios técnicos, la utilización de forma provisional por el Aytº o el concesionario correspondiente, de su espacio con carácter público para destino a aparcamiento, espacio libre, terrazas, etc. Las características de estos vallados serán las siguientes:

a) Se someterán a la alineación oficial de fachada.

b) Se realizarán a base de obra de fábrica de 2 m. de altura con estabilidad suficiente, debiendo contar con un acceso para su mantenimiento.

c) Se tratarán exteriormente con materiales decorosos adecuados a su entorno.

2.- En toda obra de nueva planta y demolición, y las de reforma o conservación que afecten a fachada, deberá colocarse una valla de protección con carácter provisional y mientras duren éstas. Sus características serán las siguientes:

a) En caso de edificación de tipología abierta, el vallado se someterá, como máximo a la alineación oficial de la parcela.

b) En el caso de edificación cerrada, el vallado podrá realizarse ocupando parcialmente la acera con una profundidad de 0,60m. debiendo quedar en cualquier caso expedito el resto con una anchura no inferior a 0,80 m. En casos excepcionales y cuando todo ello no sea posible, previo informe favorable de la Policía Municipal se permitirán mayores ocupaciones, debiendo adoptarse en todo caso las medidas de protección oportunas recogidas en el correspondiente Estudio de Seguridad y Salud.

3.- Los cerramientos de parcelas edificadas, en tipología de edificación abierta, tendrán las siguientes características:

a) Se someterán a la alineación oficial de parcela.

b) Su altura máxima no podrá exceder de 1,40 m. con elementos ciegos y hasta 2,50 con elementos calados metálicos, de malla, celosía o elementos vegetales y sus materiales adecuados al entorno y condiciones estéticas de la zona. Cuando existan desniveles superiores a 0,50 m. entre los extremos del vallado, se podrá incrementar en esta cuantía las dimensiones anteriores, que se medirán en el punto mas desfavorable.

c) Cuando la parcela presente desniveles, de manera que el plano medio definido en el artículo 22.2.b, que sirve de criterio para la fijación de la altura reguladora máxima, supere con respecto a la rasante de la acera la altura máxima ciega del vallado permitido señalado en el apartado anterior, se permitirá que éste pueda alcanzar el referido plano medio y convertirse en muro de contención, admitiéndose solamente por encima del mismo, los elementos de protección ligeros y no opacos, hasta una altura máxima de 1,10 m.

#### Artículo 29º. Vallas publicitarias.

1.- En suelo clasificado como «No Urbanizable» se prohíben las vallas publicitarias, salvo las informativas con un tamaño máximo de 1 metros cuadrados, que se podrán autorizar con carácter discrecional por parte del Ayuntamiento. En los suelos de especial protección, sólo se permitirán las de carácter informativo institucional y serán acordes con el entorno.

2.- En suelo clasificado como «Suelo Urbano» o «Suelo Urbanizable» con ordenación aprobada y en desarrollo, sólo podrán colocarse vallas publicitarias cuyo contenido guarde relación con las obras a realizar y los agentes intervinientes en la misma, en los cerramientos provisionales de los solares mientras duren las obras amparadas en la correspondiente licencia, o en el espacio libre de las parcelas ya edificadas y cuyo uso característico sea distinto del residencial.

3.- Las vallas publicitarias e informativas que se pretendan instalar en suelo de dominio público que supongan un uso especial del mismo, estarán sometidas a concesión administrativa previo concurso público, no obstante, el Ayuntamiento, discrecionalmente, podrá autorizar carteles informativos de tamaño máximo de 0'30 mts x 1 mts, con el diseño y materiales que estime oportunos y en ubicaciones que no dificulten la ordenación viaria, ni entorpezcan la circulación peatonal y rodada.

4.- No tendrán la consideración de vallas publicitarias, la señalización de carreteras, que se autorizarán en cualquier caso, con las dimensiones y características reglamentarias.

5.- En todas las obras de construcción y urbanización, mientras duren éstas, el promotor tendrá obligación de colocar de modo visible un cartel de las dimensiones y características señaladas en el anejo 1 adjunto a estas ordenanzas.

6.- En las obras que se realicen sin la oportuna licencia o contraviniendo la normativa urbanística, el Ayuntamiento procederá a la colocación de un cartel informativo con los datos de la infracción.

#### Artículo 30 Piscinas.

Se autoriza la construcción de piscinas descubiertas dentro de las parcelas privadas, que no computarán a efectos de ocupación y con retranqueos inferiores a los señalados en las ordenanzas particulares para el resto de las edificaciones, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

- La lámina de agua estará separada 1,00 m. de los lindes de parcela y alineación de calle.
- La caseta de depuración se retranqueará respecto de los lindes de parcela 0,5 m. si esta enterrada y 2,00 m. si sobresale respecto de la rasante del terreno.

#### Artículo 31º. Trasteros.

Son construcciones destinadas exclusivamente a depósito de enseres, vinculados a las viviendas y locales, o a las plazas de garaje, no pudiendo constituir elemento inseparable de los anteriores.

Por su ubicación se podrán alojar en:

a) En la cubierta del edificio, en cuyo caso su número no podrá ser superior al de viviendas y locales, su dimensión máxima libre será de 3 m. en cualquier sentido, su acceso se realizará a través de elementos comunes del edificio y se situarán dentro de la pendiente máxima de la cubierta inclinada o volumen teórico envolvente, en cuyo caso su altura máxima no sobrepasará los 2,20 m.

b) En sótano o semisótano, en cuyo caso su número no podrá ser superior al de viviendas y locales, o alternativamente al de plazas de aparcamiento. Sus dimensiones máximas y acceso serán conforme a las señaladas en el apartado anterior, y su altura la de la planta donde se sitúen.

#### Disposición transitoria.

Los proyectos contenidos en la presente ordenanza no serán de aplicación a aquellas obras o instalaciones que en la actualidad hayan obtenido la correspondiente licencia o autorización.

Tampoco será de aplicación a aquellas obras o instalaciones en las que haya transcurrido el plazo de prescripción establecido en la legislación vigente.

#### Disposición final única.

Quedan derogadas todas aquellas determinaciones establecidas en las normas de carácter general de las Normas Urbanísticas del Plan General que se opongan a lo dispuesto en estas ordenanzas.

Contra el presente acuerdo, se interpondrá recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia con sede en Elche, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Orihuela, 7 de diciembre de 2009.

El Primer Teniente de Alcalde, Antonio Rodríguez Barberá.

\*0930457\*