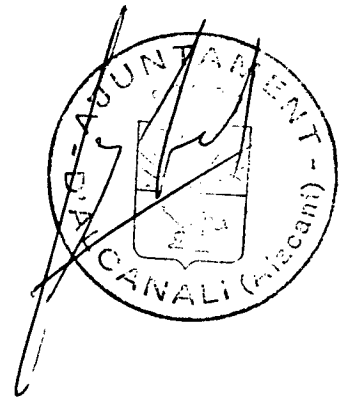


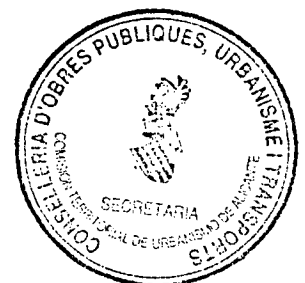
PRODEIN

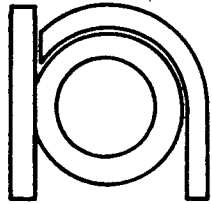
URBANISMO, S. L.



NORMAS SUBSIDIARIAS DE
PLANEAMIENTO DEL
MUNICIPIO DE ALCALALI
NORMAS URBANISTICAS

Inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, folio 99, tomo 1024, Libro de Sociedades, Sección 4.ª, Limitadas 6401 C. I. F. B-4615545





**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL
DE ALCALALI**

=====

NORMAS URBANISTICAS

=====

INDICE

=====

NOTA EXPLICATIVA.

CAPITULO 1.- NORMAS DE CARACTER GENERAL.

Sección 1ª.- Generalidades.

Sección 2ª.- Normas para planeamientos subsiguientes.

Sección 3ª.- Clasificación del suelo.

Sección 4ª.- Ordenanzas generales.

CAPITULO 2.- NORMAS PARA EL SUELO URBANO.

Sección 1ª.- Planeamiento.

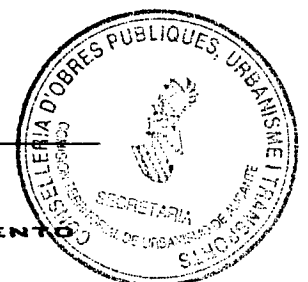
Sección 2ª.- Urbanización - Parcelación

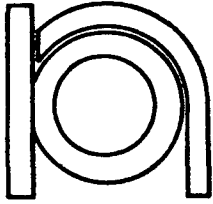
Sección 3ª.- Calificación del suelo - Usos pormenorizados.

Sección 4ª.- Ordenanzas de la edificación.

ALCALALI

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO





CAPITULO 3.- NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE.

Sección 1ª.- Planeamiento.

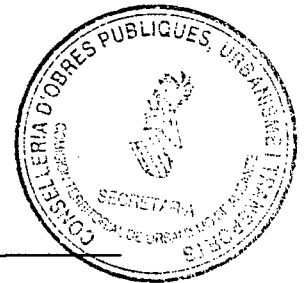
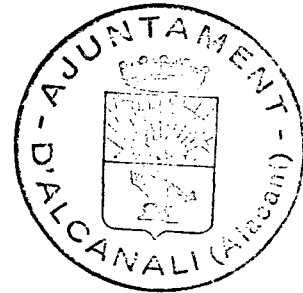
Sección 2ª.- Régimen de Suelo y edificación.

CAPITULO 4.- NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

Sección 1ª.- Planeamiento y régimen del Suelo.

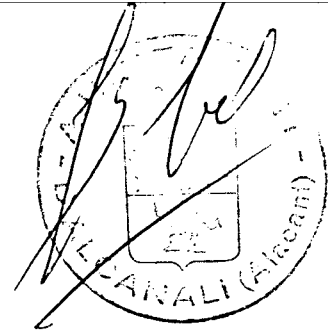
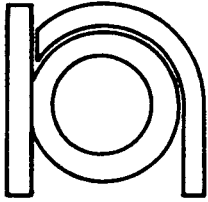
Sección 2ª.- Edificación.

CAPITULO 5.- NORMAS DE URBANIZACION.



ALCALALI

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO



**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL
DE ALCALALI**

=====

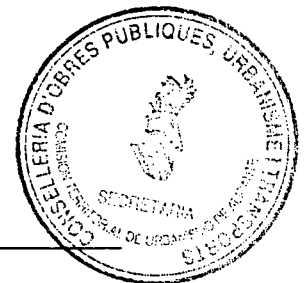
NORMAS URBANISTICAS

=====

NOTA EXPLICATIVA

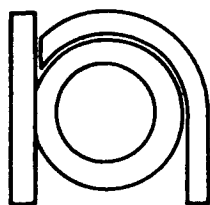
El presente documento de Normas Urbanísticas de las Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Alcalalí, de conformidad con el art. 97.B del Reglamento de Planeamiento, establece la regulación de las condiciones de planeamiento, urbanización y edificación en todo el término municipal.

Por tratarse de Normas del tipo del Art. 91.B del citado Reglamento, disponen de clasificación de suelo urbanizable y delimitan y regulan la ordenación del suelo que se clasifica como urbano, al tiempo que se establecen normas de protección para el suelo clasificado como no urbanizable.



ALCALALI

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO



[Handwritten signature]
2

CAPITULO 1.- NORMAS DE CARACTER GENERAL

Sección 1ª.- Generalidades

Art. 1.- Naturaleza de las Normas y alcance territorial.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, son figura de planeamiento que con carácter Subsidiario respecto del Plan General, ordenan integralmente el territorio del término municipal de Alcalalí.

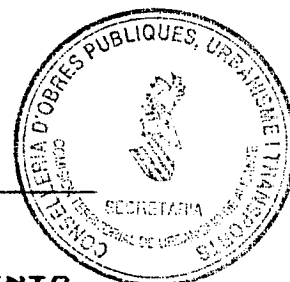
De conformidad con el art. 91.b) del Reglamento de Planeamiento (en adelante R.P.) las presentes Normas, tienen por objeto clasificar el suelo del término municipal de Alcalalí, en urbano, urbanizable y no urbanizable.

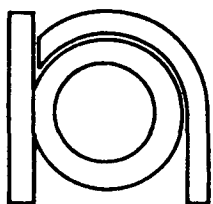
Art. 2.- Vigencia.

Tienen vigencia indefinida, hasta que sean sustituidas por otra figura de Planeamiento municipal; Plan General o Normas Subsidiarias, o bien porque se acuerde la suspensión de su vigencia según lo dispuesto en el art. 51 de la Ley del Suelo.

ALCALALI

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO



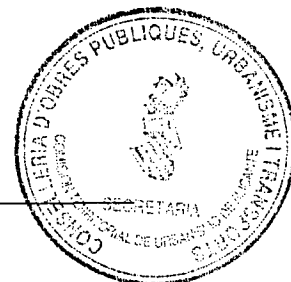


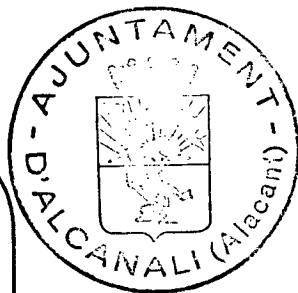
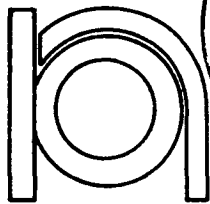
Procederá la revisión de estas Normas, cuando se de alguno de los siguientes casos:

- a) Que se haya agotado por consolidación, el Suelo Urbano del núcleo de Alcalalí. En al menos un 60% del área de nueva creación.
- b) Que no habiéndose producido lo anterior, la demanda de suelo según extrapolación de datos del último cuatrienio haga presumir su previsión en los dos años siguientes.
- c) Que, fundamentado en la utilidad pública o el interés social, se prevea por la Administración la programación de una actuación de infraestructura o de desarrollo de suelo (como por ejemplo creación de un polígono industrial) que altere las determinaciones de las presentes Normas.
- d) Que surja, a petición de parte, una expectativa fundada de demanda e iniciativa de creación de suelo para segunda residencia.

ALCALALI

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO





e) Que la aplicación de las determinaciones contenidas en las presentes Normas y los desajustes que pudieran producirse al margen de ellas justificasen, a juicio del Ayuntamiento o de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, la necesidad de su revisión.

Cualquier otro supuesto de incidencia cuantitativa o cualitativa menor a la expresada en los cinco apartados precedentes, será objeto de simple modificación de las Normas.

Sección 2ª.- Normas para planeamientos subsiguientes

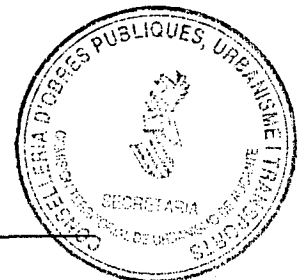
Art. 3.- Las presentes Normas Subsidiarias podrán desarrollarse a través de las siguientes figuras de planeamiento:

En suelo urbano:

Planes Especiales de Reforma Interior.
Planes Especiales de mejora del medio urbano y Estudios de Detalle.

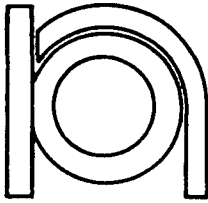
En suelo urbanizable:

Planes Parciales.
Estudios de detalle.



ALCALALI

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO



En suelo no urbanizable:

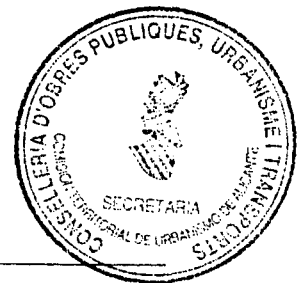
Planes Especiales de Protección.

Art. 4.- Los Planes Especiales de Reforma Interior, pueden surgir para alguna finalidad señalada en el art. 83.1 del R.P. y se atenderán a su normativa y demás articulado.

Art. 5.- De forma idéntica a los Planes Especiales de Reforma Interior, podrán formularse Planes Especiales de mejora del medio rural, de conformidad con el art. 82 del R.P. y demás artículos de aplicación.

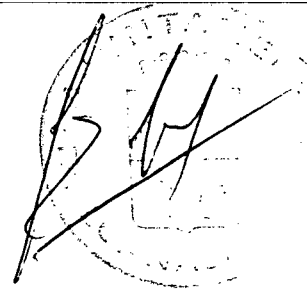
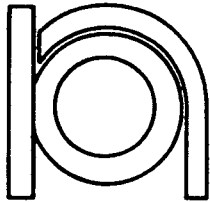
Art. 6.- El desarrollo de las determinaciones establecidas en estas Normas para el suelo urbanizable, se realizará mediante la formulación de los oportunos Planes Parciales, ateniéndose a lo prescrito para ellos en la Ley del Suelo y en el Reglamento de Planeamiento.

Art. 7.- Con las finalidades señaladas en el art. 65 del R.P., podrán formularse Estudios de Detalle, tanto en Suelo Urbano como en las áreas aptas para la urbanización que integran el Suelo Urbanizable.



ALCALALI

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO



Art. 8.- En Suelo No Urbanizable Protegido, se podrán formular Planes Especiales de Protección para cualquiera de las modalidades de ésta, previstas en las presentes Normas. Los expresados planes se atenderán a la normativa que para ellos establece el R.P.

Sección 3ª.- Clasificación del Suelo

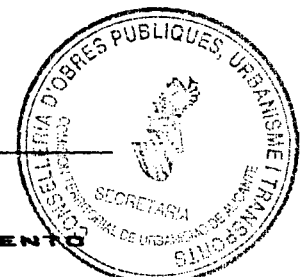
Art. 9.- El término de Alcalalí contiene según las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, tres clases de Suelo: "Suelo Urbano", "Suelo Urbanizable" y "Suelo No Urbanizable". Para esta tercera clase de Suelo, se establecen las categorías de: "Suelo No Urbanizable Común Por Exclusión" y "Suelo No Urbanizable De Especial Protección".

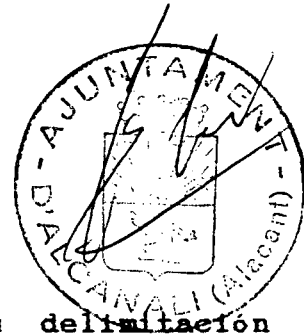
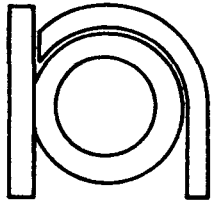
Art. 10.- El Suelo Urbano, es el que cumpliendo los requisitos que señala el art. 81.2 de la Ley del Suelo, viene así señalado en los planos correspondientes.

Art. 11.- El Suelo Urbanizable, está constituido por las áreas que estas Normas Subsidiarias consideran aptas para la urbanización, en función de sus características intrínsecas de idoneidad territorial, ubicación, accesibilidad, expectativa del desarrollo urbano coherente y relación con la estructura general

ALCALALÍ

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO





y orgánica del territorio. Su delimitación viene recogida en el plano.

Art. 12.- El Suelo No Urbanizable, es el resto del término municipal que no resulta incluido en la definición de los artículos precedentes. Su representación cartográfica se contiene en el plano correspondiente; en dicho plano, también se marcan dentro del Suelo No Urbanizable, la categoría y los detalles de las protecciones específicas, en relación con sus definiciones contenidas en los art. 67 y 68 de las presentes Normas.

Sección 4ª.- Ordenanzas Generales

LICENCIAS

Art. 13.- Actos de edificación y usos del suelo sujetos a licencia.

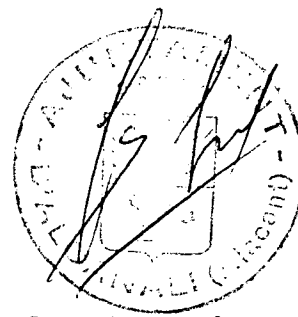
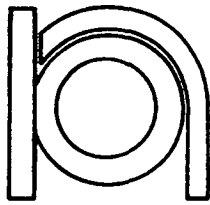
De acuerdo con el art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fuesen precedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes casos:

- 1 .- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de toda clase, de nueva planta.

ALCALALÍ

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO





2 .- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de toda clase existentes.

3 .- Las modificaciones o reformas que afecten a las estructuras de los edificios e instalaciones de toda clase existentes.

4 .- Las de modificaciones del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de toda clase existentes.

5 .- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios cualquiera que sea su uso.

6 .- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere al apartado 2º del art. 58 de la Ley del Suelo.

7 .- Las obras de instalaciones de servicios públicos.

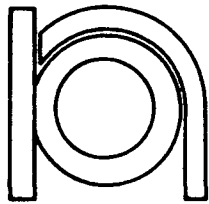
8 .- Las parcelaciones urbanísticas.

9 .- Los movimientos de tierra tales como desmontes, exploraciones, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación aprobado y autorizado.

ALCALALI

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO





[Handwritten signature]
[Circular stamp]

10.- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.

11.- Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2º del art. 58 de la Ley del Suelo.

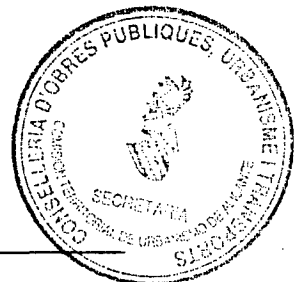
12.- El uso del suelo sobre edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.

13.- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

14.- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruína inminente.

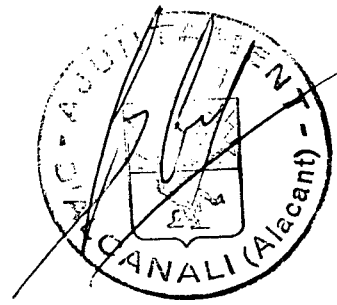
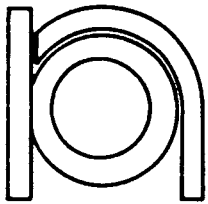
15.- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, las actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

16.- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.



ALCALALI

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO



Art. 14.- Clasificación de obras a efectos de solicitud de Licencia.

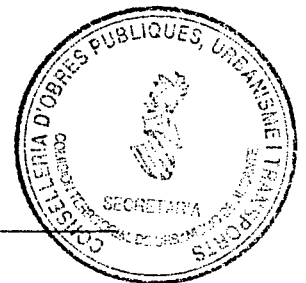
A los efectos de la solicitud de Licencia de obras, éstas se clasifican en:

OBRAS MENORES

TIPO I.- Definición: Obras de reforma que no afecten a estructura, ni a cerramientos exteriores, laterales o superiores (Por ejemplo: cambio de pavimento, cambio de piezas sanitarias, cambio de carpintería sin modificar huecos, etc). Sin limitación de presupuesto.

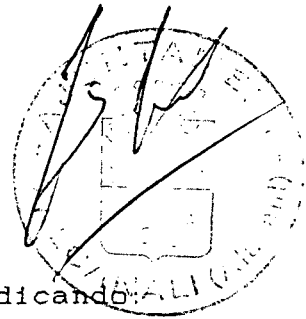
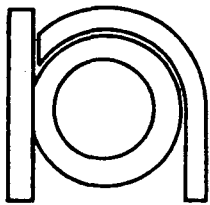
Documentos: Instancia que incluirá:

- 1.- Nombre, apellidos y domicilio del solicitante, número de D.N.I. del solicitante si es persona física y denominación social y domicilio, caso de ser persona jurídica.
- 2.- Emplazamiento de las obras.
- 3.- Descripción de las obras a realizar.
- 4.- Firma del interesado y constructor que la realice.



ALCALALI

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO



5.- Presupuesto de las obras, indicando:

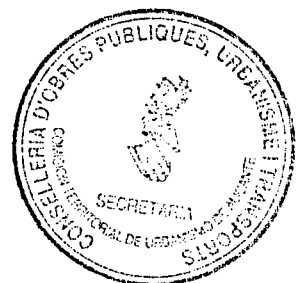
- Estado de medición de las diferentes partidas a realizar y valoración de cada una de éstas.

A este efecto los precios consignados se deberán ajustar a los reales. Se tomarán como mínimo los fijados por el Ayuntamiento a efectos de liquidación de Licencia de obras.

6.- Nombre de la empresa constructora y número de carnet de indentidad fiscal.

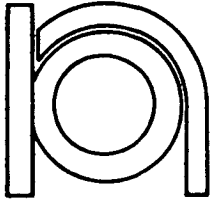
Tipo II.- Casetas de aperos cuya superficie máxima será de 40 m². justificando mediante escritura pública, una superficie de 2.500 m². de la parcela en que se sitúe. Sobre este tipo de construcción no se autorizarán en ningún otro caso otras ampliaciones. Para construcciones que superen esta limitación se adaptarán a las condiciones de edificabilidad en suelo no urbanizable.

Documentos: Instancia similar a los de Tipo I.



ALCALALI

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

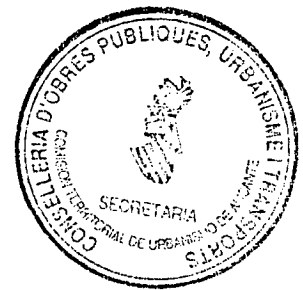


[Handwritten signature] 12

OBRAS MAYORES. - Definición: La no incluida en los apartados anteriores.

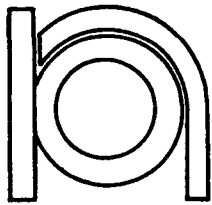
Documentación: Para solicitar Licencia de obras de nueva planta, se dirigirá instancia al Sr. Alcalde, en la que hará constar:

1.- Nombre, apellidos y domicilio del solicitante, nº de D.N.I. del solicitante si éste es persona física y denominación, razón social y domicilio, de ser persona jurídica.



ALCALALI

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

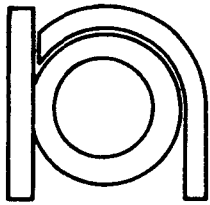


- 2.- Emplazamiento de las obras a realizar.
- 3.- Descripción de las obras a realizar.
- 4.- Nombre y apellidos de los técnicos encargados de las obras.
- 5.- Proyecto por triplicado, visado por el Colegio Oficial del Técnico Superior, que constará de los siguientes documentos:
 - 5.1 Memoria.
 - 5.2 Planos de planta, alzado y secciones.
 - 5.3 Plano de situación, a escala mínima 1:1000.
 - 5.4 Presupuesto de ejecución material actualizado a los precios oficiales vigentes en el momento de presentación de la Licencia.



ALCALALI

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO



5.5 Pliegos de estadística según modelo IP del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

5.6 Ficha Urbanística.

6.- Si el proyecto se refiere a viviendas de Protección Oficial, se adjuntará copia de la calificación provisional, o de la solicitud de expedición ante el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, debidamente sellados por este Departamento

7.- Nombre de la empresa constructora y nº de carnet de identificación fiscal.

8.- Fechas de la solicitud y firma del peticionario.

DERRIBOS

Documentación:

1.- Instancia firmada por el promotor, constructor y técnico director de la ejecución de la demolición, haciéndose constar donde se encuentra las llaves del inmueble, para su inspección si procediera.

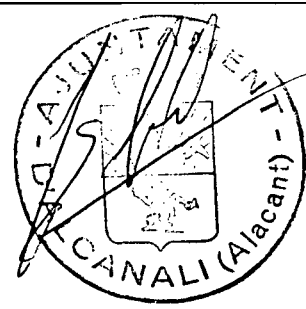
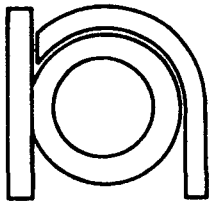
2.- Fotografías de todas las fachadas 9x13 ó 13x18.

3.- Solicitud de vallado del solar o parcela resultante, con arreglo a la normativa de obra menor, en el plazo máximo de un mes.

ALCALALI

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO





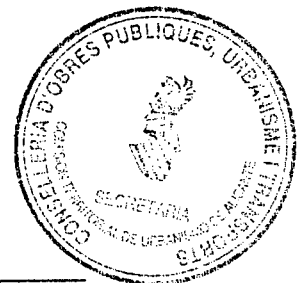
Art. 15.- La solicitud de Licencia, se presentará en el registro de entrada de la Corporación y los plazos que se detallan en artículos subsiguientes, surtirán efectos, a partir de la fecha de entrada en el citado registro.

Art. 16.- Toda petición de Licencia, será informada por el técnico municipal, o cualquier otro organismo competente por la naturaleza del proyecto, caso de remitirse a ellos para la emisión de informes.

Art. 17.- Cuando en el proyecto presentado, se observasen deficiencias subsanables, se dará cuenta al interesado, para que proceda a subsanarlas en el plazo de quince días.

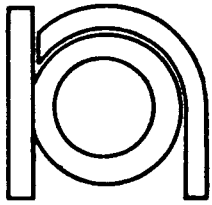
Art. 18.- La Corporación, una vez cumplimentada la documentación, acordará otorgar o denegar la Licencia.

Art. 19.- En virtud de lo dispuesto en el art. 3º apartado nº 2 del Reglamento de Disciplina, toda denegación de Licencia, deberá ir acompañada de los motivos que la causen, así como plazos y autoridades ante los que cabe presentar recurso contra la resolución administrativa.



ALCALALI

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO



Art. 20.- Los plazos para otorgamiento o denegación de Licencia, serán los siguientes:

- 1.- Dos meses, para obras e instalaciones menores y apertura de pequeños establecimientos.
- 2.- Dos meses, para todos los demás contenidos en el art. 14 de estas Ordenanzas.
- 3.- Habrá un plazo adicional de quince días, para el caso de deficiencias contemplado en el art. 17 de las presentes Ordenanzas.

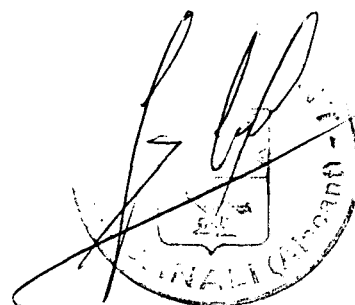
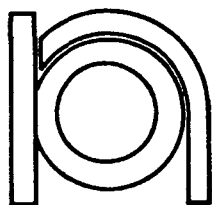
El solicitante de Licencia de obras, transcurrido el plazo reglamentario de dos meses sin haber recibido resolución expresa, deberá denunciar la mora y un mes después, acudir a la Comisión Territorial de Urbanismo y si ésta en el plazo de un mes no remitiera solución administrativa, se entenderá concedida la Licencia por silencio administrativo.

De modo alguno se entenderá concedida la Licencia por silencio administrativo, para aquellas obras que contravinieran Normas u Ordenanzas vigentes, ni para aquellas actividades que se realizaron en la vía pública.



ALCALAI

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO



Art. 21.- Las Licencias caducarán a los seis meses siguientes de su otorgamiento expreso, o adquirido por silencio administrativo.

Art. 22.- Los técnicos o agentes municipales, podrán exigir la exhibición de la Licencia en cualquier obra que en los casos previstos en el art. 14 de estas Ordenanzas se llevase a cabo dentro del término municipal y dar parte de cualquier anomalía que se registrara en relación con los mismos.

Art. 23.- Para las obras que se realicen sin Licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones de las mismas, serán de aplicación los artículos 29 a 33 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Art. 24.- Así mismo, para la suspensión de los efectos y revisión de las Licencias serán de aplicación los artículos 34 a 39 del citado Reglamento.

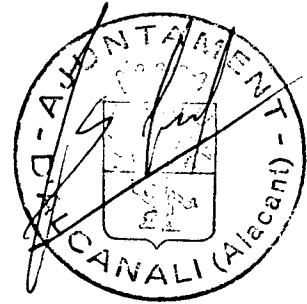
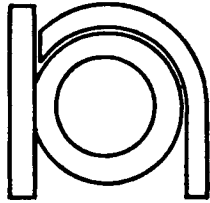
Art. 25.- Solicitud de licencia de apertura de actividades calificadas, espectáculos públicos y actividades recreativas.

Las solicitudes de licencia de apertura de establecimientos afectados por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas; o por el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, se ajustarán a lo establecido en su normativa específica.

ALCALAL I

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO





Art. 26.- Licencia de apertura.

Se requerirá Licencia para la apertura y funcionamiento de cualquier actividad en el Término Municipal, debiendo los titulares solicitarla, tanto para las de nueva instalación como para los traslados, ampliaciones o modificaciones que efecten a las tarifas o clases de contribuciones, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad, debiendo ajustarse a los Reglamentos vigentes, bien sea el de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas o el General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

A. Supuesto en que el solicitante considere que su actividad no está afectada por los Reglamentos antes citados:

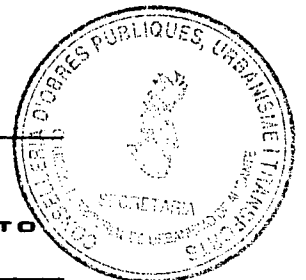
1. En las solicitudes de Licencia de apertura de establecimientos no incluidos en el artículo anterior, se especificarán claramente los siguientes extremos:

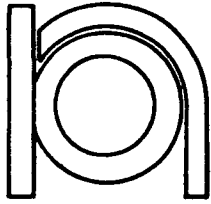
a) Uso o destino previsto para el establecimiento.

b) Emplazamiento del mismo, indicando calle o plaza, número, piso y puerta en el núcleo urbano o número de polígono catastral y parcela,

ALCALALI

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO





fuera de dicho núcleo (en caso necesario se adjuntará croquis de emplazamiento).

2. Además se acompañará la siguiente documentación:

a) Memoria explicativa del uso al que se pretende dedicar el local o recinto, indicando la potencia de los motores a instalar, en su caso.

b) Memoria justificativa del cumplimiento de la normativa de aplicación para la actividad de que se trate.

c) Plano a escala o croquis acotado del local o recinto, indicando la superficie del mismo y el emplazamiento de los dispositivos de seguridad contra incendios instalados.

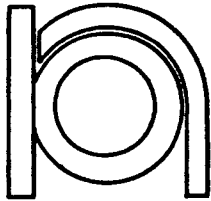
d) Fotocopia de Licencia de obras del edificio donde se encuentre ubicado el local, cuando éste haya sido autorizado con posterioridad a 1979.

e) En casos justificados el Ayuntamiento podrá solicitar informe técnico suscrito por facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional, expresivo de que la actividad propuesta no se encuentra incluida entre las calificadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

ALCALAL I

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO





B. Cambio de Titularidad:

1. Todo cambio de titularidad de Licencia de apertura; trate de actividades calificadas, reglamentadas o inocuas, deberá servir para armonizar, en lo posible, las características del local, y las condiciones en que viene ejerciéndose la misma, a las prescripciones de estas Normas Subsidiarias y demás normativa vigente.

2. En las solicitudes de cambio de titularidad de Licencias de apertura, se especificará claramente las siguientes extremos:

a) Uso actual del establecimiento.

b) Emplazamiento del mismo, indicando calle o plaza, número, piso y puerta en el núcleo urbano o número de polígono catastral y parcela, fuera de dicho núcleo (en caso necesario se adjuntará croquis de emplazamiento).

c) La solicitud irá suscrita por el antiguo y el nuevo titular.

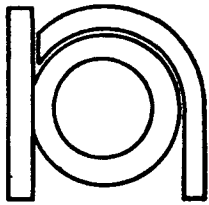
3. Además se acompañará la siguiente documentación:

a) Declaración jurada, suscrita por el solicitante, de que la actividad continúa

ALCALALÍ

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO





ejerciéndose en los mismos términos y condiciones de la anterior Licencia.

b) Fotocopia de la Licencia de apertura cuya transmisión se solicita.

c) Fotocopia de Licencia de obras del edificio, donde se encuentra ubicado el local, cuando éste haya sido autorizado con posterioridad a 1.979.

4. El Ayuntamiento podrá requerir la aportación de documentación complementaria cuando lo estime conveniente.

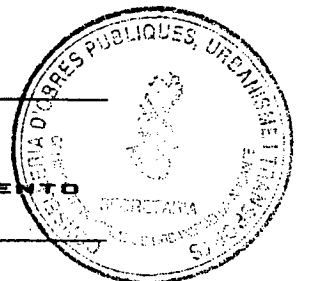
Art. 27.- Obras en edificios fuera de Ordenación.

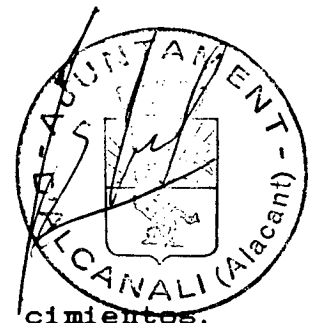
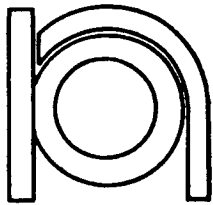
1.- De acuerdo con lo determinado en el artículo 60 de la L.S., en los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de estas Normas de las Normas Subsidiarias, que resultasen disconformes con las mismas, serán calificados como Fuera de Ordenación, y no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

2.- A estos efectos se considerarán obras de consolidación, aquellas que afecten a

ALCALAL I

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO





elementos estructurales, cimientos, muros resistentes, pilares, jácenas, forjados y armaduras de cubierta.

3.- Por pequeñas reparaciones se entenderá: sustitución parcial de forjados, cuando no sobrepasen el 10% de la superficie total edificada, y la de los elementos de cubierta, siempre que no exceda del 10% de superficie de ésta, evacuación de aguas, repaso de instalaciones, reparación de galerías, tabiques sin cambio de distribución, reparación de cerramientos no resistentes, revocos y obras de adecentamiento.

4.- Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca, en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.

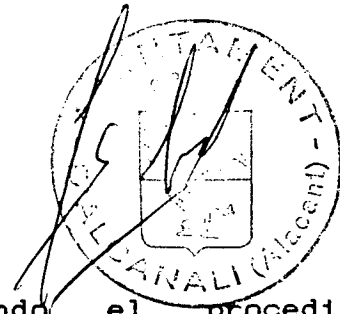
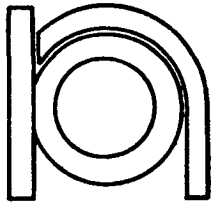
Art. 28.- Licencias en Suelo No Urbanizable.

1. La concesión de Licencias de edificaciones de utilidad pública o interés social y de viviendas unifamiliares en Suelo No Urbanizable, queda condicionada a la autorización previa de la Comisión Territorial de Urbanismo, conforme a lo establecido en la Normativa Urbanística. Obtenida ésta, en su caso, el solicitante vendrá obligado a

ALCALALI

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO





solicitar Licencia siguiendo el procedimiento general. La efectividad de la Licencia quedará condicionada a la presentación por el interesado de certificación del Registro de la Propiedad, en la que se haga constar el carácter indivisible de la finca y su afección.

2. Para la tramitación de la autorización previa, el interesado deberá presentar por cuadruplicado en el Ayuntamiento la siguiente documentación:

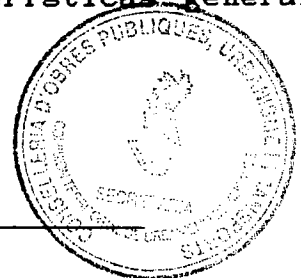
a) Instancia de solicitud en la que se harán constar los siguientes extremos:

- Nombre y apellidos o denominación social del interesado (si actúa en representación deberá acompañar copia del poder y exhibir el original para su cotejo en el momento de Presentación en el Registro).

- Domicilio de la persona física o jurídica que lo solicite.

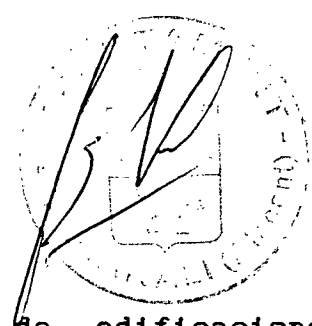
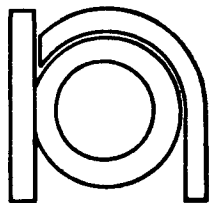
- Emplazamiento y extensión de la finca a que se refiere la solicitud.

- Superficie ocupada por la construcción y descripción de las características generales de la misma.



ALCALALI

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO



- Si se trata de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social: justificación de estos extremos y de la necesidad de su emplazamiento en el medio rural, así como de que no se forma núcleo de población cuando proceda.

b) Certificación de titularidad de la finca o fincas afectadas, expedida por el Registro de la Propiedad.

c) Plano de relación con el núcleo urbano a escala 1:25.000.

d) Plano de situación a escala 1:1000 ó 1:2000, referido al Planeamiento o a Planos del Instituto Geográfico y Catastral; indicando número de polígono catastral y parcela (deberá hacer referencia a la no formación de núcleo de población).

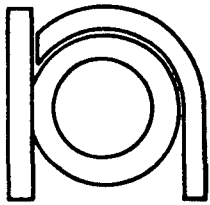
e) Plano de emplazamiento de la edificación o instalación proyectada a escala 1:500 ó 1:1.000, acotando las dimensiones más relevantes y en todo caso la distancia a lindes y a otras edificaciones próximas que puedan existir.

3. En el caso de edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social, la justificación de estos extremos podrá basarse, entre otras, en las siguientes consideraciones:

ALCALALÍ

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO





a) La necesidad de extraer las instalaciones existentes de los núcleos urbanos, en los casos en que distorsionen el modelo; no existiendo un tipo de suelo apto para recibir la instalación.

b) Conveniencia de alejamiento de la instalación que se pretende por sus características de instalación molesta, nociva, insalubre o peligrosa. Salvo que esta condición pueda ser modificada mediante la introducción de medidas correctoras.

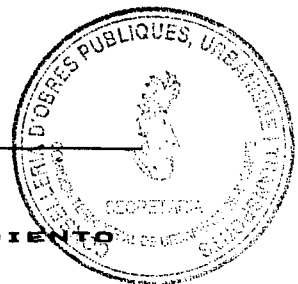
4. Asimismo la justificación de la necesidad de su emplazamiento en medio rural podrá basarse, entre otras, en las siguientes consideraciones:

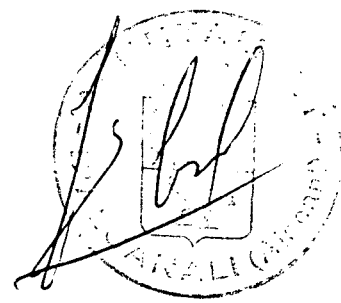
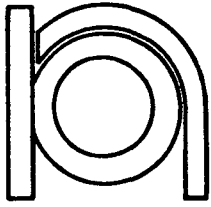
a) La vinculación al medio natural (agrícola, ganadero, minero, cinegético...) tal como sucede con las instalaciones destinadas a granjas, establos, corrales, almacenes agrícolas, industrias de transformación agrícolas y derivados, actividades extractivas...

b) La vinculación de los usuarios de las vías públicas (carreteras) tales como gasolineras, moteles, ventas, mesones y restaurantes de carretera, talleres de reparación de maquinaria agrícola y vehículos de motor siempre que no conlleve

ALCALA I

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO





exposiciones y oficinas, casetas de auxilio (Cruz Roja) . En el caso de ventas, mesones y restaurantes será necesaria la justificación de que no existe otra instalación similar en una distancia inferior a 500 m. , en el plano de emplazamiento.

c) La especificidad de la propia instalación que requiera la conveniencia de su emplazamiento en el medio rural, tales como sanatorios, instalaciones deportivas específicas, autocines, salas de fiesta al aire libre...

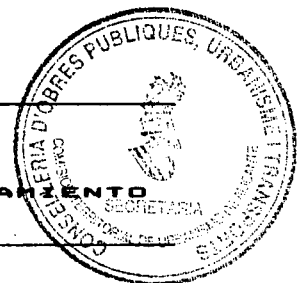
d) La carencia de suelo apto para recibir la edificación o instalación de que se trate.

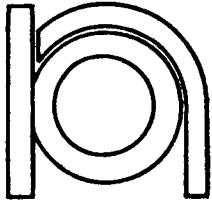
5. Previo informe de los servicios técnicos, el Sr. Alcalde, quien podrá delegar tal atribución de conformidad con lo establecido en la legislación de Régimen Local , emitirá informe que se unirá al expediente; elevándose a continuación el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo donde seguirá su tramitación hasta obtener la aprobación de la misma, en su caso.

6. Sólomente se podrá eludir la tramitación anterior, en el caso de construcciones directamente destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y su ajusten, en su caso, a los planes o normas del sector, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

ALCALAL I

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO





PRECAUCIONES DURANTE LA EJECUCION DE LAS OBRAS.

Art. 29.- Las vallas y andamios a tenor de lo dispuesto en el apartado 11 del art. 13 de estas Ordenanzas, necesitarán de la correspondiente Licencia, salvo en el caso de que vaya explícitamente incluido en la correspondiente Licencia de obras.

Art. 30.- Todo el frente de la casa o solar donde se practiquen obras de nueva planta, o reforma, o derribo, se cerrará con una valla que en ningún caso podrá adelantarse más de dos metros de la línea de fachada.

Art. 31.- Los materiales de obra que se descarguen, deberán ser entrados en la obra o espacio cerrado por ella, antes de las veinticuatro horas siguientes, caso de no hacerlo, se considerará ocupación indebida de la vía pública, dando lugar a las correspondientes sanciones.

Art. 32.- La reparación de todo desperfecto que se cause en la acera, calzada o servicios por la colocación de vallas o andamios, deberá correr a cargo del solicitante de la Licencia.

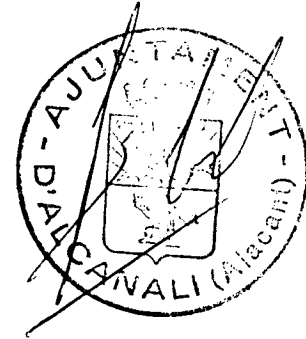
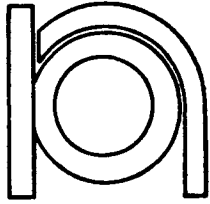
Art. 33.- Los propietarios de solares deberán mantener los vallados siguiendo la alineación oficial que rija en aquella zona, con valla de 2 mts. mínimo de altura.

Art. 34.- El pavimento de las aceras será el mismo a lo largo de la calle, será antideslizante y su conservación correrá a cargo del que lo ejecuta.

ALCALAL I

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO





EDIFICIOS RUINOSOS

Art. 35.- Se entenderá que una edificación está en estado ruinoso, cuando concurren en ella alguno de los siguientes supuestos:

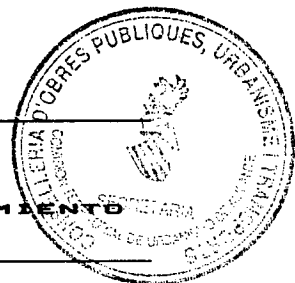
- a) Daño no reparable técnicamente por medios normales.
- b) Cuando el coste de reparación sea superior al 50% del valor actual de la edificación, parte o plantas afectadas de la misma.
- c) Que además del deterioro, exista circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición del inmueble o parte de él.

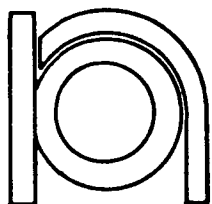
La tramitación del expediente de declaración del estado ruinoso de una edificación, se ajustará a lo establecido en los arts. 18 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Art. 36.- A los efectos del art. anterior, se considerará no reparable técnicamente por medios normales cuando su subsanación implique la reconstrucción de elementos estructurales (portantes o sustentantes) en una proporción igual o superior al 50% de la totalidad de los mismos en el edificio o unidad predial. Son elementos portantes: la cimentación, los muros de carga, los soportes, las vigas, etc. Son elementos sustentantes: los forjados, sus voladizos, viguetas, escaleras, etc.

ALCALALI

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO





Art. 37.- Para el cálculo del coste de reparación, se tendrá en cuenta lo siguiente:

1.- Se considerarán obras de reparación, las que tengan por objeto reponer la edificación a sus condiciones iniciales de seguridad y salubridad. Quedan excluidas las que correspondan al deber normal de conservación y mantenimiento, y las que reparen deterioros producidos por la dejación de dicho deber. El coste se determinará por la aplicación de los precios antes citados de las unidades de obra a reparar.

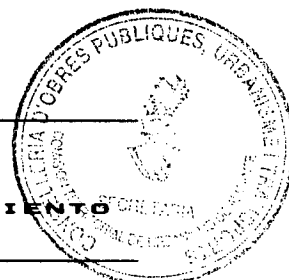
2.- El valor actual de la edificación, se determinará aplicándole al valor de nueva edificación, según módulo de Viviendas de Protección Oficial con hasta un 20% de mayoración o minorización según las características: tipología, instalaciones, acabados, etc., un coeficiente de depreciación por edad. Para edificios con usos distintos a viviendas, se aplicarán como mínimo los módulos vigentes del Colegio Oficial de Arquitectos.

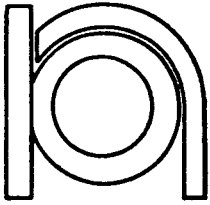
Art. 38.- Las circunstancias urbanísticas solo se apreciarán como coadyuvantes de los otros supuestos, nunca por sí solas.

Las deficiencias relativas a condiciones de habitabilidad, no serán tenidas en cuenta a efectos del estado ruinoso de los edificios.

ALCALALÍ

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO





Art. 39.- La declaración del estado de ruina en un edificio o elemento protegido, no habilita su demolición.

INFRACCIONES URBANISTICAS

Art. 40.- Se considerarán infracciones urbanísticas:

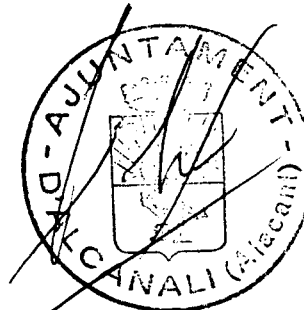
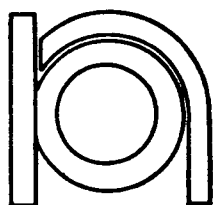
- a) La vulneración del ordenamiento urbanístico en el otorgamiento de una Licencia u orden de ejecución.
- b) Las actuaciones que, estando sujetas a Licencias u otra autorización administrativa de carácter urbanístico, se realicen sin ella, sean o no legalizables en atención a su conformidad con la normativa aplicable.
- c) Las actuaciones que se realicen en contra de las determinaciones de la Licencia, orden de ejecución, o autorización administrativa de carácter urbanístico.

Art. 41.- Cuando el Ayuntamiento, previa investigación al efecto, tuviere conocimiento de circunstancias determinantes de la convicción de una infracción, procederá a la adopción simultánea de las medidas siguientes:

ALCALAL I

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

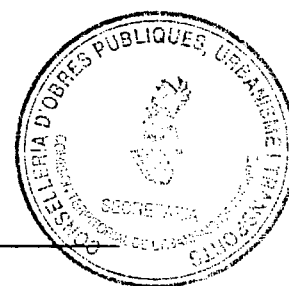




- a) Ordenar la suspensión inmediata de las obras o la interrupción de la actividad y de los efectos dimanantes de las mismas.
- b) Incoar el correspondiente expediente sancionador.

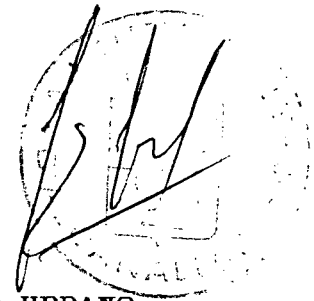
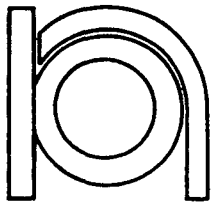
A todos los efectos, se estará a lo dispuesto en el título III del Reglamento de Disciplina Urbanística y disposiciones concordantes.

Art. 42.- Aún cuando hubieran transcurrido los plazos de prescripción de las infracciones según las disposiciones vigentes, el Ayuntamiento podrá incoar el oportuno expediente a efectos de exigir del infractor el pago de la contribución territorial que corresponda, así como las tasas exigibles con los recargos que procedan.



ALCALAL I

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO



CAPITULO 2.- NORMAS PARA EL SUELO URBANO

Sección 1ª.- Planeamiento

Art. 43.- Las presentes Normas Subsidiarias de Ordenación Municipal, contienen tanto a nivel gráfico como normativo, todas las determinaciones pormenorizadas precisas para el desarrollo del Suelo Urbano directamente a través de proyectos de urbanización y de edificación. En el suelo urbano de baja densidad, será preceptiva la redacción de un estudio básico que recoja las infraestructuras fundamentales de la zona, así como los riesgos previsibles.

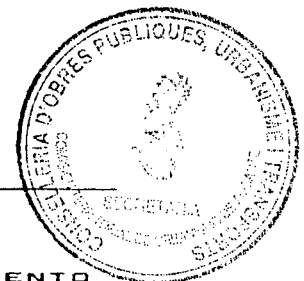
Art. 44.- Además de lo anterior, si surgiera la necesidad, se podrán redactar otros Planes Especiales de Reforma Interior para actuaciones aisladas, según lo previsto en los art. 83.1 a) con las precisiones y determinaciones del art. 84, ambos del R.P.

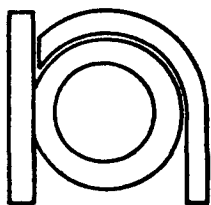
Art. 45.- También podrán redactarse en su caso, Planes Especiales de Saneamiento a que se refiere el Art. 24 de la Ley del Suelo, y Planes Especiales de mejora del medio urbano y rural del art. 82 del R.P.

Art. 46.- En los casos necesarios y con las finalidades y determinaciones de los art. 65 y 66 del R.P. se podrán redactar Estudios de Detalle.

ALCALAL I

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO





Sección 2ª.- Urbanización-Parcelación

Art. 47.- Urbanización.

La urbanización se llevará a cabo mediante Proyectos de Urbanización o Proyectos de obras ordinarias.

Los Proyectos de Urbanización se registrarán por las disposiciones generales contenidas en la Normas de Urbanización de estas Normas Subsidiarias, teniendo igualmente en cuenta las exigencias que figuran en las Ordenanzas reguladoras del Suelo Urbano del presente Plan.

Art. 48.- Proyectos de Urbanización.

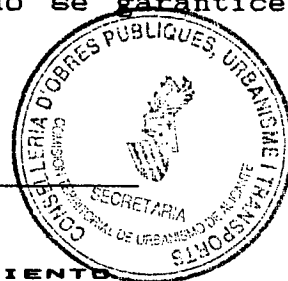
Los Proyectos de Urbanización son Proyectos de Obras cuya finalidad es llevar a la práctica, en Suelo Urbano, las determinaciones correspondientes de las Normas Subsidiarias.

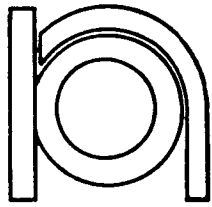
También podrán redactarse Proyectos de Urbanización para la ejecución de Planes Especiales de Reforma Interior.

No se concederá ninguna Licencia de obras, mientras el área a que se refiere la petición no esté urbanizada. El Ayuntamiento podrá conceder Licencia de obras siempre y cuando se garantice la

ALCALAL I

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO





previa o simultánea realización de las obras de urbanización respectivas, de conformidad con lo establecido en los artículos 39-42 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Los Proyectos de Urbanización serán redactados de oficio por la Administración actuante del Plan de que se trate, o en su caso, por el propietario o Junta de Compensación en el sistema de Compensación.

Se aplicarán, para su tramitación, las reglas establecidas en la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, Reglamento de Planeamiento y Real Decreto 16/81.

La competencia para su aprobación definitiva corresponderá, en todo caso a la Administración Urbanística actuante, que hubiere otorgado la aprobación inicial.

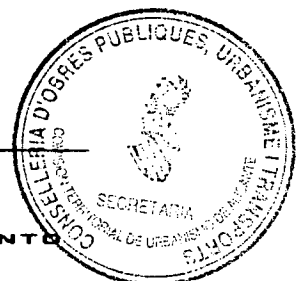
Art. 49.- Normas de Urbanización.

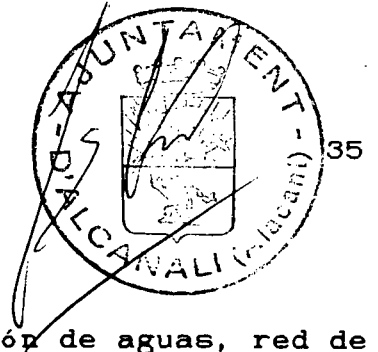
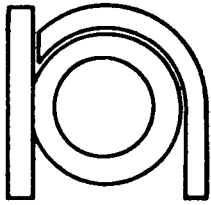
Los Proyectos y Obras de Urbanización, Infraestructuras y Servicios que se regulan por las presentes Normas, son los siguientes:

- a) Infraestructuras viarias: pavimentación de calzadas, aparcamientos, red peatonal y espacios libres.

ALCALAL I

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO





- b) Captación y redes de distribución de aguas, red de riego y contra incendios.
- c) Saneamiento, red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales, depuración y vertido.
- d) Red de distribución de energía eléctrica.
- e) Red de alumbrado público.
- f) Tratamiento de espacios libres, zonas verdes, y cerramientos, en su caso.
- g) Depósitos para el servicio de recogida de residuos sólidos.

La iniciativa y colaboración particular se llevará a cabo de acuerdo con los artículos 52 y 53 de la Ley del Suelo.

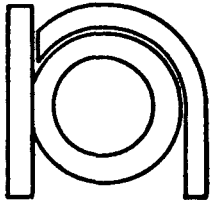
Las obras de urbanización competencia de la Administración Central se realizarán por ésta, o podrán transferirse a la Corporación Local (artículo 3.2 del Reglamento de Gestión Urbanística).

La Diputación Provincial podrá participar en la preparación y ejecución de obras comprendidas en los Proyectos de Urbanización (artículo 6.2 del Reglamento de Gestión Urbanística).

ALCALALÍ

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO





Las entidades urbanísticas especiales, mancomunidades, consorcios y gerencias, tendrán competencias en los proyectos y ejecución de las obras de urbanización, infraestructuras y servicios (artículos 11, 13.d), e) y f) y 19 del Reglamento de Gestión Urbanística), en su ámbito específico de actuación.

Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar los costes de urbanización (artículo 120.1.b) de la Ley del Suelo y 58 al 66 del Reglamento de Gestión Urbanística).

Los conceptos que deben incluirse en los costes de urbanización que deban ser sufragados por los propietarios afectados, son los regulados por el artículo 120 de la Ley del Suelo y 58 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

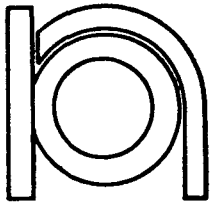
La reducción de cargas por falta de rentabilidad de la actuación podrá acordarse conforme el artículo 121 de la Ley del Suelo y 64 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Los propietarios del suelo deberán contribuir, además, a sufragar los costes de las obras exteriores sobre las que se apoye cada actuación individualizada.

ALCALALÍ

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO





En los supuestos de actuaciones de iniciativa particular se cumplirán los requisitos, garantías y compromisos que se pudieran establecer como consecuencia de los señalado en la vigente legislación.

El incumplimiento de las obligaciones y cargas, dará lugar a exacción de las cuotas por vía de apremio, pudiéndose llegar incluso a la Expropiación.

La conservación de las obras de urbanización y su mantenimiento serán de cargo de la Administración actuante, una vez que se haya efectuado la cesión de aquellas (artículo 67 del Reglamento de Gestión Urbanística).

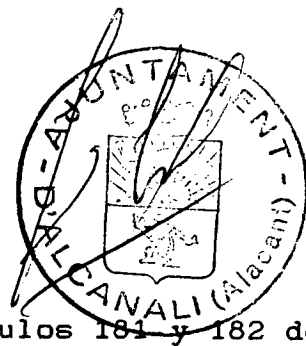
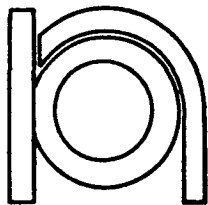
La obligación de conservación corresponderá a los propietarios de los terrenos afectados cuando así se imponga por el Ayuntamiento de Alcalalí o por disposiciones legales específicas (artículo 68 del Reglamento de Gestión Urbanística). En este caso los propietarios habrán de integrarse en una Entidad de Conservación.

Los Ayuntamientos, y en su caso los organismos competentes, ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservarlas en las debidas

ALCALALI

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO





condiciones, conforme a los artículos 181 y 182 de la Ley del Suelo.

La documentación y determinaciones de los Proyectos de Urbanización se ajustarán al contenido de estas Normas. Asimismo, se tendrán en cuenta todas las determinaciones contenidas en la legislación vigente en sus respectivas materias.

Art. 50.- Las características de parcelación mínima, vienen señaladas en sus artículos correspondientes según los usos pormenorizados. No obstante, aquellas parcelas que procedan de derribos de edificaciones existentes y que por hallarse entre medianeras no puedan cumplir las condiciones allí señaladas, se considerarán edificables si, destinándose a vivienda, al menos una de sus piezas, con un paramento no inferior a 3 m. recae directamente a la calle.

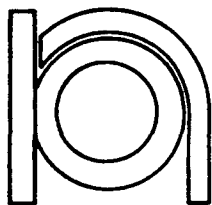
Art. 51.- Se podrá hacer división de parcelas, siempre que en cada zona las parcelas resultantes, cumplan las condiciones de parcela mínima que se señala más adelante.

También se podrá hacer agrupación de parcelas, siempre que su resultado no pueda suponer el aumento del aprovechamiento equivalente a la suma de las parcelas que se agrupan.



ALCALALI

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO



Sección 3ª.- Calificación del Suelo - Usos Pormenorizados

Art. 52.- El Suelo Urbano delimitado en estas Normas Subsidiarias de Alcalalí se califica de la siguiente forma:

1.- Sistema de espacios libres de dominio y uso público.

1.1 Espacios libres y zonas verdes.

2.- Parcelas edificables de uso residencial:

2.1 Residencial intensiva (manzana cerrada) para vivienda colectiva o unifamiliar entre medianeras. Casco tradicional.

2.2 Viviendas unifamiliares adosadas o aisladas; Tipo A y Tipo B.

2.3 Edificación plurifamiliar.

2.4 Almacenes

3.- Equipamientos:

3.1 Escolar.

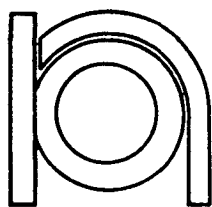
3.2 Administrativo y Social

3.3 Religioso.



ALCALALÍ

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO



4.- Viales:

- 4.1 Peatonales
- 4.2 Rodados
- 4.3 Aparcamientos

Art. 53.- Usos pormenorizados. Zonas residenciales.

ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA. CASCO TRADICIONAL.

Uso principal: Edificación destinada a vivienda entre medianeras, colectiva o individual.

Usos permitidos: Se admiten los comercios, almacenes y otros locales de negocios en planta baja, y despachos profesionales o de oficinas también en los pisos altos, se admiten también bares y similares.

Usos prohibidos: Los correspondientes a actividades de industrias y en general de todos aquellos usos que por sus características sean incompatibles con el residencial.

VIVIENDAS UNIFAMILIARES.

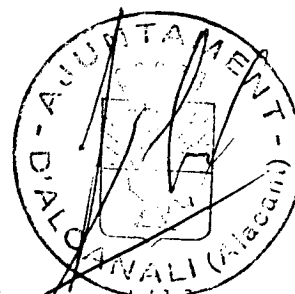
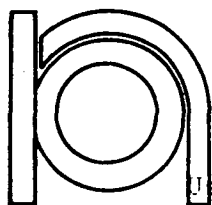
Uso principal: Edificio destinado a vivienda unifamiliar.

Usos permitidos: Anexos a vivienda, trastero, paellero, garage, etc... siempre de uso privado y local comercial de uso diario de vecinos: lechería, panadería, bares, etc., así como despachos profesionales, restaurantes, etc.



ALCALALÍ

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO



Usos prohibidos: Cualquier otro incompatible con el uso residencial

EDIFICACION PLURIFAMILIAR

Uso principal: Edificio destinado a vivienda colectiva.

Usos permitidos: Se admiten los comercios, almacenes y otros locales de negocios en planta baja, y despachos profesionales o de oficinas también en los pisos altos.

Usos prohibidos: Los correspondientes a actividades de industrias y en general de todos aquellos usos que por sus características sean incompatibles con el residencial.

Art. 54.- Uso pormenorizados. Zona de almacenes.

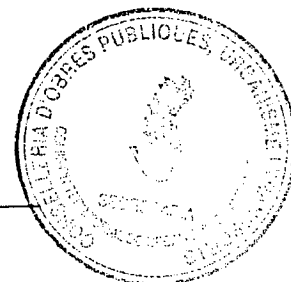
Uso principal: Almacén de productos.

Usos permitidos: Industrias, comercios y oficinas.

Usos prohibidos: Residencial, salvo viviendas para guardas.

ALCALAL I

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO





Sección 4ª.- Ordenanzas generales de la edificación

Subsección A.- Ordenanzas comunes a todas las zonas.

Art. 55.- Solar. Para que una parcela pueda ser edificable, además de cumplir las características que se le señalan en las presentes Normas según zonas, habrá de tener la condición de solar, de conformidad con lo establecido en el art. 83.1 de la Ley del Suelo y los art. 39 a 41 del Reglamento de Gestión.

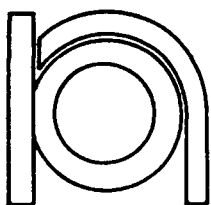
Art. 56.- Alineaciones. Las alineaciones contenidas en los planos de estas Normas son obligatorias y la edificación habrá de ajustarse a ellas. Cualquier modificación de las mismas habrá de aprobarse mediante la tramitación previa del oportuno Estudio de Detalle.

Art. 57.- Altura de las plantas. La equivalencia entre el número de plantas y la altura de cornisa máxima medida en metros, se establece según el cuadro siguiente:

Edificios de 1 planta	3,5 m. de cornisa.
Edificios de 2 plantas	6,6 m. de cornisa.
Edificios de 3 plantas	9,5 m. de cornisa.
Edificios de 4 plantas	12,5 m. de cornisa.

ALCALAL I

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO



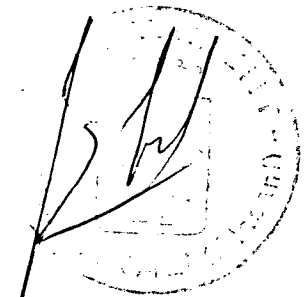
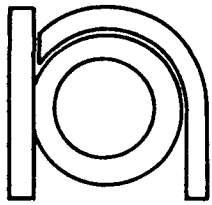
Sección 4ª.- Ordenanzas generales de la edificación

Subsección A.- Ordenanzas comunes a todas las zonas.

Art. 55.- Solar. Para que una parcela pueda ser edificable, además de cumplir las características que se le señalan en las presentes Normas según zonas, habrá de tener la condición de solar, de conformidad con lo establecido en el art. 83.1 de la Ley del Suelo y los art. 39 a 41 del Reglamento de Gestión.

Art. 56.- Alineaciones. Las alineaciones contenidas en los planos de estas Normas son obligatorias y la edificación habrá de ajustarse a ellas. Cualquier modificación de las mismas habrá de aprobarse mediante la tramitación previa del oportuno Estudio

de Detalle



Se admite en el Casco Urbano Residencial Intensivo una cambrá o cámara con una altura máxima a fachada de 1.50 m.

La altura se medirá entre la rasante de la acera y la parte inferior del último forjado. En calles en pendiente se realizará por tramos con desnivel de 2 m., tomando la medida en el punto medio de dicho tramo de fachada.

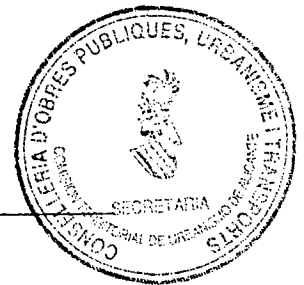
Art. 58.- Voladizos. Se permiten los siguientes:

Se permiten únicamente balcones calados metálicos de acuerdo con la tradición constructiva local con un saliente máximo de 0,40 m. contados desde el parámetro de la fachada.

Se respetarán este vuelo, limitándose en cualquier caso a un ancho máximo menor en 20 cms. del ancho de la acera.

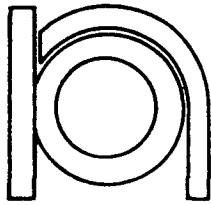
No se autorizan voladizos por debajo de 3,50 m. medidos desde el nivel de rasante en la parte más alta de la misma. Se separarán de las medianeras una distancia igual al vuelo, y como mínimo 60 cm.

Los balcones podrán ocupar como máximo el 70% de la longitud de la fachada.



ALCALALI

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

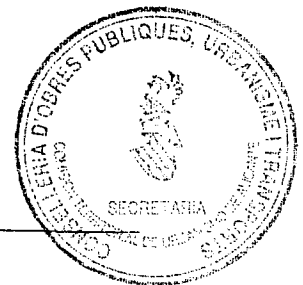


Art. 59.- Condiciones de habitabilidad.

Se aplicarán las contenidas en las Normas de Habitabilidad y Diseño en el ámbito de la Comunidad Valenciana y cualquier otra normativa que en el curso de la vigencia de estas Normas Subsidiarias pudieran surgir..

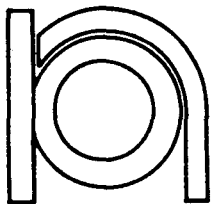
Art. 60.- Condiciones estéticas.

Los edificios que se proyecten habrán de integrarse en el ambiente construido al que correpondan, tanto por las características del diseño exterior, como por los materiales que se utilicen en las fachadas. La concreción de aquel y de éstos, que no se limitan, se remite a la sensibilidad del técnico municipal que informe la Licencia; en dicho informe se hará constar expresamente si a su juicio la edificación propuesta se adecúa o no a las condiciones estéticas del entorno construido.



ALCALAL I

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO



En las cubiertas, se empleará tejado inclinado de teja árabe, cubriendo al menos el 50% de la superficie de la planta superior. El resto podrá ir con terraza plana. En cualquier caso, las pendientes de los tejados, nunca tendrán una inclinación superior al 45%. Además, la parte que se construya como tejado, deberá ocupar la parte de fachada, sin ningún retranqueo posible de la misma.

Condiciones de edificabilidad de las construcciones secundarias.

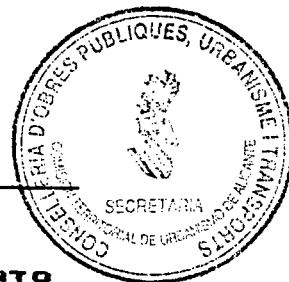
Cuando las edificaciones secundarias vayan adosadas a la edificación principal, mantendrán una unidad arquitectónica integrada.

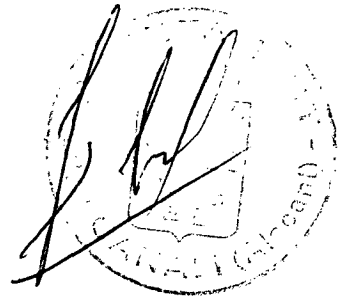
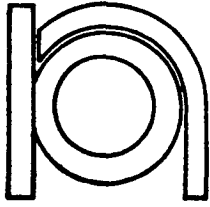
En el caso de construirse en el interior de la parcela sin estar adosada a la edificación principal, se observarán las siguientes condiciones:

1. Cocheras: Se considera como tal la construcción no cerrada, destinada a delimitar y cubrir la superficie destinada a parking de vehículos, tanto público como privado. Se regulan también en éste apartado las construcciones cerradas por debajo de la rasante natural del terreno, destinadas a aparcamiento privado de vehículos.

ALCALAL I

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO





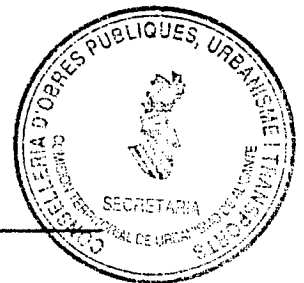
- a) Deben de permitirse cocheras totalmente cerradas y con teja árabe, sobre la rasante del terreno, con un retranqueo a vial y a linderos de 3 m.
- b) Cuando por las características topográficas de las parcelas, sea necesario realizar cocheras empotradas en el terreno, estas tendrán el caracter de cocheras cerradas con la misma superficie y altura de las abiertas. Se retranquearán 1,5 m. como mínimo respecto a la alineación oficial de calle y respecto a los lindes de la parcela.

La construcción de las cocheras no cerradas se realizará mediante pilares, columnas o pies derechos, y en ningún caso mediante muros de carga o paramentos cerrados. La cubrición podrá realizarse con cañizos o elementos similares, pero en ningún caso, ésta será de obra o de materiales tales como fibrocemento, plástico, chapa metálica, etc.

Se permite el cierre de protección con celosía fija o móvil, cuya relación macizo-hueco, será menor o igual al 30%, siempre que la altura total no rebase 1,80 m. y cuyo basamento macizo no supere el metro.

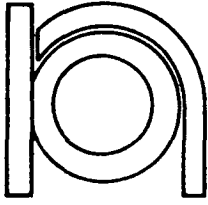
Se retranquearán un mínimo de 1,50 m. respecto a la alineación oficial exterior o de calle y 3 m. a los lindes de parcela.

En ningún caso, incluso con acuerdo expreso entre parcelas colindantes se permitirá que vayan adosados a los lindes de parcela.



ALCALALÍ

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO



Su superficie máxima será de 30 m² por parcela mínima y su altura máxima será de 2,50 m.

2. Pérgolas: Se consideran como tal las construcciones no cerradas destinadas a crear zonas de sombra para el esparcimiento y el descanso en los espacios libres del interior de la parcela. Las características de su construcción, superficie y altura serán las mismas que las del apartado anterior.

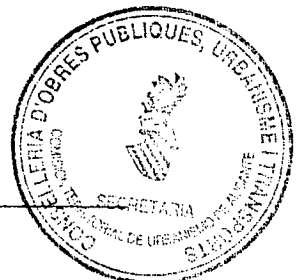
Se retranquearán como mínimo 1,50 m. respecto a la alineación oficial exterior o de calle y un metro respecto a los lindes de parcela.

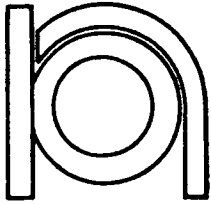
3. Porches: Se considera como tal las construcciones abiertas al menos en un 50% de su perímetro y cuya cubrición se ejecuta mediante cubierta inclinada.

Su superficie y altura máximas serán las mismas que las indicadas en los apartados 1 y 2. No cuantificándose en cuanto a edificabilidad.

ALCALAL I

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO





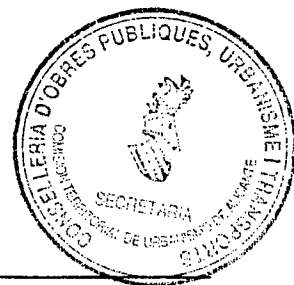
Se retranquearán como mínimo 3 m. respecto a la alineación oficial exterior o de calle y 3 m. respecto a los lindes de parcela.

4. Paellersos, lavaderos, tendedores y similares: Se consideran como tal las construcciones no cerradas para los usos que su propio nombre indica y que cumplirán las siguientes condiciones:

a) Cuando se realicen sin ningún tipo de cubierta, se retranquearán como mínimo 3 m. de la alineación oficial exterior o de calle y 1 m. de los lindes de parcela.

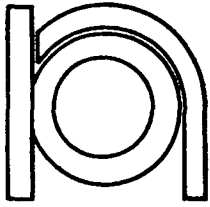
b) Cuando se realicen con cubierta se retranquearán como mínimo 3 m. de la alineación oficial exterior o de calle y 3 m. con respecto a los lindes de parcela.

c) Se permite la protección de éstas construcciones mediante celosía, siempre que la altura total no rebase 1,80 m. y cuyo basamento macizo no supere 1 m.



ALCALALI

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO



5. Piscinas: Cumplirán las siguientes condiciones:

a) Piscina totalmente enterrada:

Se retranqueará 1 m. de los lindes de parcela.

b) Piscina que sobresalga de la rasante del terreno.

Podrá sobresalir un máximo de 3 m. sobre la rasante del terreno. En cualquier caso se retranqueará un mínimo de 3 m. de los lindes de parcela.

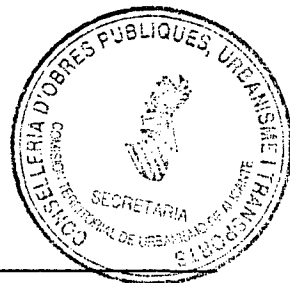
c) En ambos casos (a y b), la piscina se retranqueará como mínimo 3 m. de la alineación de calle.

d) La caseta de depuración de la piscina se retranqueará respecto de los lindes de parcela los siguiente:

1).- La situada por debajo de la rasante del terreno 1 m.

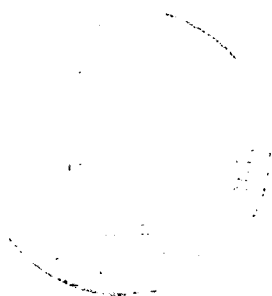
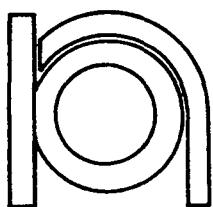
2).- Si sobresale respecto de la rasante del terreno 3 m.

e) En cualquier caso la caseta de depuración se retranqueará como mínimo 3 m. de la alineación de calle.



ALCALALI

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO



6. Frontones y pistas de tenis:

Cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Los paramentos opacos de los frontones se tratarán adecuadamente, mediante acabados similares a los de la edificación principal.
- b) Tanto los paramentos opacos como las vallas metálicas que delimitan éste tipo de instalaciones deportivas, habrán de retranquearse, como mínimo su propia altura respecto a los lindes de parcela y a la alineación oficial, exterior o de calle.

Subsección B.- Ordenanzas específicas de cada zona.

Art. 61.- Zonas residenciales.

CASCO TRADICIONAL

Usos.- Son los señalados en el art. 53 de estas Ordenanzas.

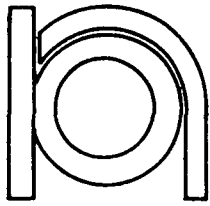
Condiciones de la parcela:

- a) Longitud mínima de fachada = 4,5 m.
- b) Diámetro del círculo mínimo inscrito = 4 m.

ALCALAL I

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENT





Alturas.- Se admite un máximo de 2 plantas y cámara o cambra con una altura máxima a fachada de 1'5 m.

Con carácter general se permite por encima de la altura de cornisa, la construcción de chimeneas, caja de escalera, cuarto de máquinas de ascensor (si lo hubiere), antenas de T.V. y F.M., pararrayos, depósito de aguas, etc. Todas estas instalaciones deberán integrarse adecuadamente en la composición general del edificio.

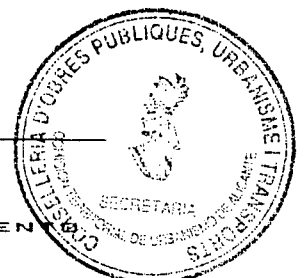
La altura máxima de las cubreras de las naves para almacenes que pudieran autorizarse, no sobrepasarán los máximos permitidos para otros tipos de construcciones.

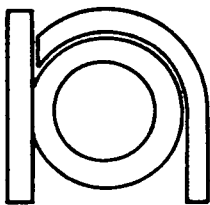
- Profundidad edificable: Las parcelas son edificables en toda su profundidad.

- Sótanos y semisótanos: Se autorizan siempre que estén garantizadas las condiciones de suficiente ventilación e iluminación. En los semisótanos, el intradós del forjado de cubrición del mismo, no sobresaldrá en ningún punto de cualquiera de sus fachadas más de 1 m. ni menos de 45 cms. En los

ALCALÁ

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTOS

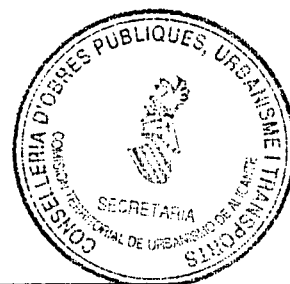




sótanos no sobresaldrá en ningún punto más de 45 cms. En ellos se prohíbe el uso de vivienda.

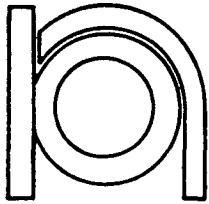
- La condición de local para espectáculos no exime del cumplimiento con respecto al régimen de alturas vigente y a otras características de estas Ordenanzas; tales como materiales de cubierta, voladizos, etc.

- Los materiales a emplear en fachada para una mayor armonía con el entorno, serán los enfoscados de colores predominantemente blancos y ocres, carpinterías de madera y rejería de hierro fundido. No se permitirá ladrillo cara vista, salvo que se realice con junta a hueso con ladrillos de colores tradicionales de la zona, ni carpinterías de aluminio anodizado plata.



ALCALALI

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

**VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA O AISLADA. TIPO A.****VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA.**

- Usos: son los citados en el art. 53
- Condiciones de parcela:

- a) Longitud de parcela: fachada mínima... 7 m.
- b) Diámetro de círculo mínimo inscrito... 6 m.
- c) Ocupación máxima..... 60%
- d) Edificabilidad..... 1 m²./m².
- e) Número de plantas..... 2 (6,80 m.)
- f) Separación de lindes con calles..... 3 m.

Cerramientos de fachada: se establecen los siguientes:

- Altura máxima de obra..... 1 m.
- De celosía o vegetal..... 1,8 m.

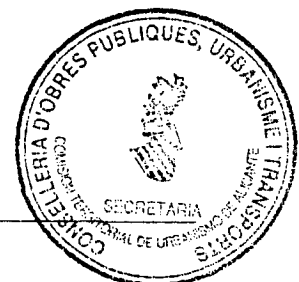
Cerramientos entre parcelas: se establecen de común acuerdo entre propietarios colindantes, no pudiendo superarse los 2,50 m. con vallado ciego.

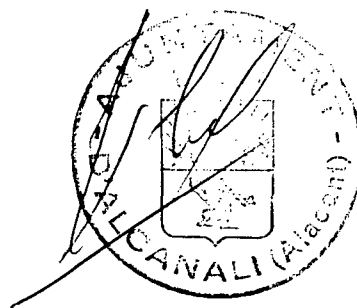
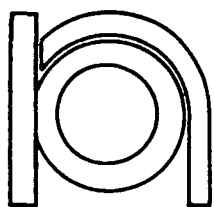
Se permiten sótanos y semisótanos.

Se permiten viviendas aisladas.

Se deberán tratar todas las medianeras que puedan quedar vistas con cargo al que las produjera.

El número máximo de unidades adosadas en cada parcela será de 5.

**ALCALAL I****NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO**



VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA O AISLADA. TIPO B.

VIVIENDA UNIFAMILIAR

Se corresponde con el área de suelo urbano de baja densidad.

Usos: Los definidos en el art. 53

Condiciones de parcela:

- a) Superficie mínima:.....300 m².
- b) Longitud mínima de fachada:..... 12 m.
- c) Diámetro de círculo mínimo inscrito:..10 m.
- e) Ocupación máxima:.....40%
- f) Edificabilidad:..... 0,35 m²./m².
- g) Nº de plantas:..... 2 (6,80 m.)
- h) Separación a lindes con calles:..... 3 m.
Con otros lindes:..... 3 m. (1)

(1) Salvo edificación auxiliar de común acuerdo con colindantes y con una altura máxima de 3 m.

En las edificaciones consolidadas, se autoriza el aprovechamiento máximo permitido siempre que no se invadan con nueva construcción las distancias a lindes exigidas.

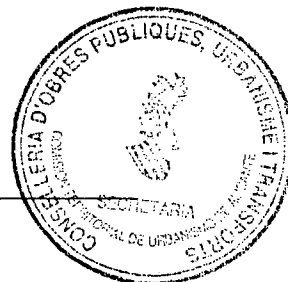
El número máximo de unidades adosadas en cada parcela será de 5.

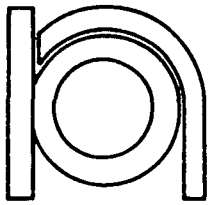
EDIFICACION PLURIFAMILIAR

Usos: Son los señalados en el Art. 53 de estas Ordenanzas.

ALCALALI

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO





Corresponde a una única parcela considerada como tal con la finalidad de completar una manzana parcialmente edificada con cuatro plantas.

Condiciones:

- a) Ocupación máxima: 40%
- b) Edificabilidad: 1,15 m². sobre parcela neta.
- c) La edificación deberá adosarse a la medianera existente, de forma que ésta no quede vista ni total ni parcialmente. De igual forma, la edificación que se proyecte, no generará medianera alguna, vista.

Alturas.- Se admite un máximo de 4 plantas (planta baja más tres).

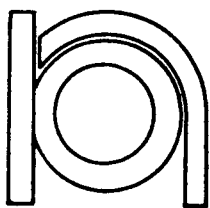
Por encima de esta altura solamente se permite la construcción de chimeneas, caja de escalera, cuarto de máquinas de ascensor (si lo hubiere) antenas de T.V. y F.M., pararrayos, depósito de aguas, etc. Todas estas instalaciones deberán integrarse adecuadamente en la composición general del edificio.

Sótanos y semisótanos: Se autorizan siempre que estén garantizadas las condiciones de suficiente ventilación e iluminación. En ellos se prohíbe el uso de vivienda.



ALCALAL I

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO



Art. 62.- Zona de almacenes.

Se corresponde con la U.E. nº 4 del suelo urbano de baja densidad

Usos.- Son los señalados en el art. 54 de estas Ordenanzas.

Condiciones de parcela.

a) Superficie mínima = 300 m².

b) Longitud mínima de fachada = 10 m.

Alturas.- Máximo de 2 plantas y 9 metros a cornisa, salvo en los elementos propios y necesarios para el uso al que se destine la edificación (chimeneas, silos, etc.), que están excluidos de la limitación de altura.

Retranqueos.- Se deberán retranquear como mínimo el 50% de la altura alcanzada por los paramentos de fachada al linde respectivo.

Sótanos y semisótanos: Permitido. Los sótanos no podrán destinarse a locales de trabajo.

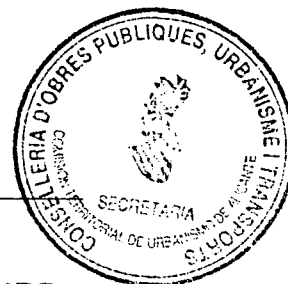
- Deberán ceder una franja de terreno de 5 m. en todo el frente a la carretera.

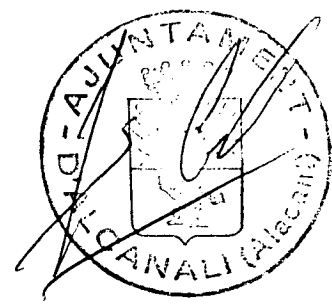
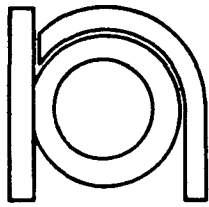
Art. 63.- Protecciones.- Se establecen las siguientes:

A) Protección Integral: Iglesia Parroquial de la Natividad de Nuestra Señora y la Torre Fortaleza, en el núcleo de Alcalalí. Iglesia Parroquial de Llosa de Camacho.

ALCALALI

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO



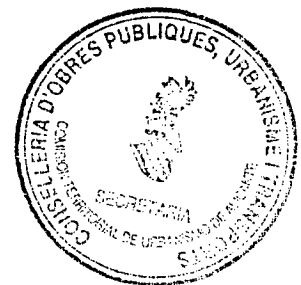


En estos edificios solo se permiten obras de consolidación y de restauración.

B) Protección Parcial:

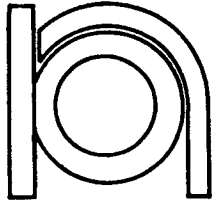
Colegio Público Primo de Rivera y el edificio de las escuelas de La Llosa. Con carácter general se incluyen en este nivel de protección todos los Riu-
rau existentes, salvo que por su estado de conservación, a juicio de la Corporación Municipal, no resulte técnica o económicamente aconsejable su rehabilitación.

Los edificios con Protección Parcial están obligados a mantener la fachada, incluso el aspecto exterior de la cubierta. Se permite la rehabilitación interior de los inmuebles y la restauración de las fachadas y cubiertas.



ALCALALI

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO



CAPITULO 3.- NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE

Sección 1ª.- Planeamiento

Art. 64.- El Suelo Urbanizable del municipio de Alcalalí se desarrollará urbanísticamente mediante los correspondientes Planes Parciales y Proyectos de Urbanización y, después de ellos, en caso necesario, con Estudios de Detalle y Proyectos de Reparcelación o de Compensación.

Art. 65.- Para todas las áreas que se señalan en estas Normas Subsidiarias como aptas para la urbanización, se determina el uso principal residencial, con las compatibilidades, tolerancias y prohibiciones que se definan en los Planes Parciales que las desarrollen. La intensidad máxima será de 0,30 m²/m².

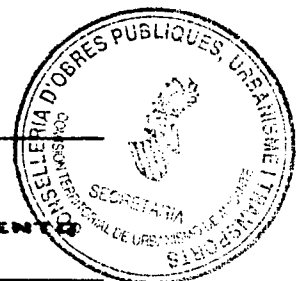
Se consideran usos incompatibles el industrial y el agropecuario.

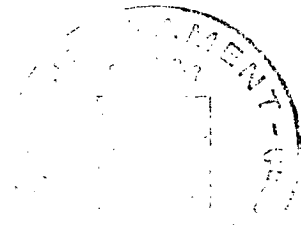
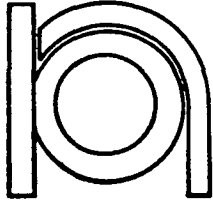
Art. 66.- Para el desarrollo de Planes Parciales se exigen los siguientes requisitos:

- 1.-
 - a) Extensión superficial mínima: 5 Ha.
 - b) Delimitación: Constituirá una única delimitación poligonal cerrada, que no excluya áreas aisladas con extensión superficial inferior a 5 Ha.

ALCALALI

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO





- c) Dotaciones y equipamientos: las prescritas en el anexo del R.P.
- d) Conexiones red viaria y de servicios: Quedarán garantizadas tanto la accesibilidad viaria como los servicios de agua, energía eléctrica y alcantarillado, mediante la conexión a las redes previstas en estas Normas Subsidiarias o solución de vertido en el caso del alcantarillado que reúna los requisitos de salubridad y de no contaminación del medio natural.

NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE

a) Tipo de edificación: aislada o mixta.

a.1.- Aislada: Parcela mínima 800 m².

Ocupación 25%.

Edificabilidad: 0,3 m²/m² (Incluida edificación secundaria).

Altura máxima: 2 plantas (7 m.).

Densidad máxima: 13 viviendas/Ha. (sobre suelo neto).

Retranqueos: a calle 5 m.

a lindes 3 m.

a.2.- Mixta: Tipología aislada y agrupada.

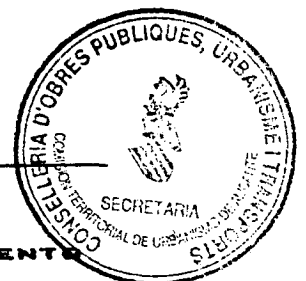
Porcentajes: Aislada 80% sobre suelo neto.

Agrupada 20% sobre suelo neto.

Densidad máxima: 15 viviendas/Ha. (sobre suelo neto).

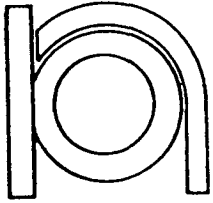
ALCALAL I

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO



Notif. 006 200.01 :

d) Ancho de viales: 10 m. principal y 8 m. secundarios, exceptuando los viales ya realizados en el polígono 1 del S.A.U. de Benarrosa. cuyo ancho se reduce en UN METRO.



a.2.1.- Aislada: Las mismas condiciones de edificabilidad, del apartado (a.1).

a.2.2.- Agrupada: Parcela mínima... 2.000 m². con un máximo de 5 viviendas.

Ocupación máxima... 25%.

Altura máxima 2 plantas (7 m)

Edificabilidad máxima: 0,3 m²/m²
(incluida la edificación secundaria)

Retranqueos: a calle 5 m.

a lindes 5 m.

La máxima longitud de cualquier plano de fachada de las agrupaciones de viviendas será de 50 m.

La separación entre agrupaciones 7 m. como mínimo.

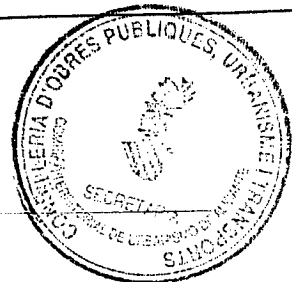
Con carácter general.

b) Hasta 5 m. de altura a cornisa en ambos tipos de edificación se separarán las edificaciones 3 m. de lindes; si se supera esta altura se retranquearán tanto como se eleve el total de la edificación.

c) Se deberán de repoblar las parcelas a razón de 1 árbol/60 m². de parcela neta.

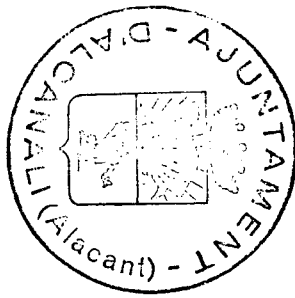
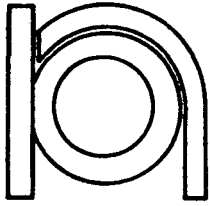
d) Ancho de viales: 10 m. principal y 8 m. secundarios.

Modif. 006 200.01 ←



ALCALALI

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO



- a.2.1.- Aislada: Las mismas condiciones de edificabilidad, del apartado (a.1).
- a.2.2.- Agrupada: Parcela mínima... 2.000 m². con un máximo de 5 viviendas.
Ocupación máxima... 25%.
Altura máxima 2 plantas (7 m)
Edificabilidad máxima: 0,3 m²/m²
(incluida la edificación secundaria)
Retranqueos: a calle 5 m.
a lindes 5 m.

La máxima longitud de cualquier plano de fachada de las agrupaciones de viviendas será de 50 m.

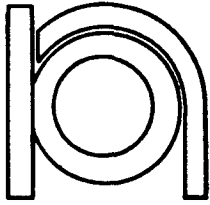
La separación entre agrupaciones 7 m. como mínimo.

Con carácter general.

- b) Hasta 5 m. de altura a cornisa en ambos tipos de edificación se separarán las edificaciones 3 m. de lindes; si se supera esta altura se retranquearán tanto como se eleve el total de la edificación.
- c) Se deberán de repoblar las parcelas a razón de 1 árbol/60 m². de parcela neta.
- d) Ancho de viales: 10 m. principal y 8 m. secundarios, exceptuando los viales ya realizados en el polígono 1 del S.A.U. de Benarrosa.

ALCALALI

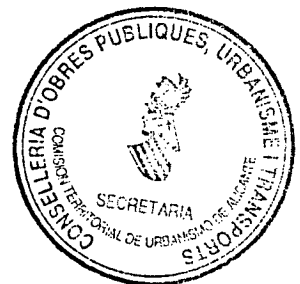
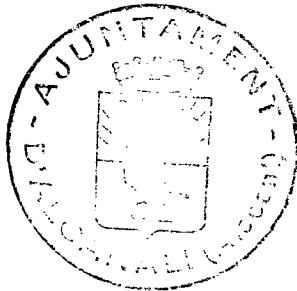
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO



Sección 2ª.- Régimen de suelo y edificación

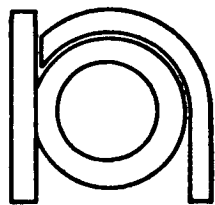
Art. 67.- En tanto no se aprueben los Planes Parciales, esta clase de suelo estará sujeta a las limitaciones derivadas de la aplicación del Art. 85 de la L.S. y corcondantes, según los criterios y determinaciones establecidos en estas Normas Subsidiarias.

Art. 68.- A los efectos del Art. anterior, las características de la edificación y el concepto de núcleo de población, son los definidos en estas Normas para el Suelo No Urbanizable, genérico o común, en los art. 73 a 86 ambos inclusive.



ALCALAL I

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO



CAPITULO 4.- NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

Sección 1ª.- Planeamiento y Régimen del suelo

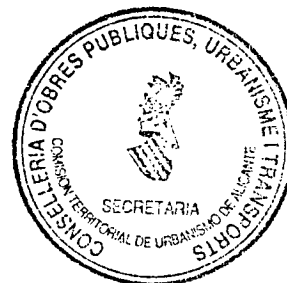
Art. 69.- El Suelo No Urbanizable del término municipal de Alcalalí, no admite ningún tipo de desarrollo urbanístico. Con independencia de ello, se podrá redactar Planes Especiales de Protección de las distintas categorías del Suelo No Urbanizable Protegido, con la finalidad de preservar sus valores y evitar su degradación.

Se podrá también promover cualquier otro tipo de Plan Especial de Infraestructura Básica o de protección, según lo previsto en el art. 76 del R.P.

Art. 70.- Los terrenos incluidos en esta clasificación, están sujetos a las limitaciones establecidas en el art. 86 de la Ley del Suelo.

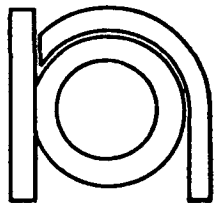
Art. 71.- En el plano correspondiente se señala dentro del Suelo No Urbanizable las categorías de:

- Suelo No Urbanizable Genérico, o Común.
- Suelo No Urbanizable de Equipamiento.
- Suelo No Urbanizable Protegido.



ALCALALI

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO



Art. 72.- Usos.- El Suelo No Urbanizable Genérico o Común admite los siguientes usos:

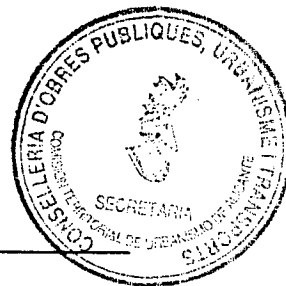
- Principales: Agrícola, ganadero y forestal.
- Permitidos: Extractivos, caza, pesca, deportes y recreo en la naturaleza e industrias directamente vinculadas a las actividades de los usos principales.
- Prohibidos: Urbanos, urbanizables, industriales, vertederos y basureros no controlados.

El Suelo No Urbanizable de Equipamiento admite los siguientes usos:

- Principal: El asignado explícitamente en los planos (Deportivo, religioso y cementerio).
- Permitidos: Los compatibles con el uso principal definido.
- Prohibidos: Todos los demás.

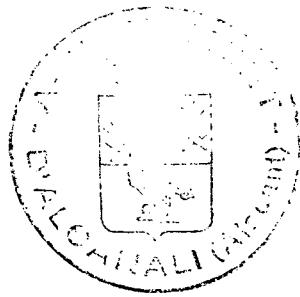
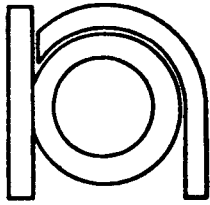
Para el Suelo No Urbanizable Protegido se establecen las siguientes categorías:

- De protección de sistemas generales y de cauces públicos, (Carreteras, cauce río Jalón y barrancos).
- De protección del cementerio.
- De protección forestal.
- De protección agrícola.



ALCALALI

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

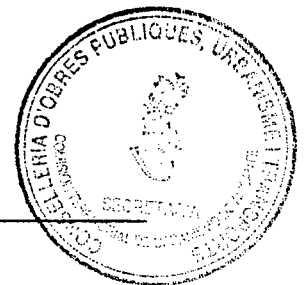


En todos ellos se prohíbe cualquier actividad que implique transformación de su destino o naturaleza, o lesione el valor específico que se quiere proteger.

El Suelo de protección de infraestructura de sistemas generales y de cauces públicos, servicios y servidumbres, tendrá también las siguientes limitaciones:

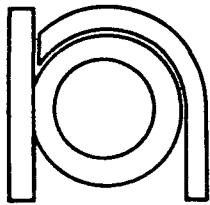
A.- Carreteras y Caminos.

Las edificaciones, instalaciones o plantaciones de árboles que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras sobre terrenos lindantes con ellas o dentro de la zona de influencia de las mismas, no podrán situarse a distancias menores de las determinadas por la Ley de Carreteras de 29 de Julio de 1.988 y el Reglamento de 8 de Febrero de 1.977. Precisarán previa a la obtención de la Licencia de obra, la autorización o informe de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes y de la Diputación Provincial, según corresponda en cada caso, y cuando así lo exija la legislación en vigor. Se exceptuarán los núcleos urbanos así definidos en estas Normas, en los que prevalecerán las alineaciones definidas en los planos.



ALCALÁ I

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO



Respecto de los caminos públicos y privados, se prohíbe cualquier tipo de edificación o vallado a una distancia inferior a 3'5 m. desde el eje del camino, incluso acequias, redes dealumbrado nuevas márgenes, casetas contador, instalación de goteo, etc.

B.- Cauce río Jalón y barrancos.

Se prohíbe toda edificación a menos de 25 m desde el borde de los cauces. A los efectos de otras limitaciones, se estará a lo dispuesto para la defensa y protección de los cauces públicos en la Ley de Aguas de 1.986

El Suelo de protección del cementerio está constituido por una franja de terrenos de 50 metros de ancho alrededor del perímetro actual del cementerio de Alcalalí, y de Llosa de Camacho.

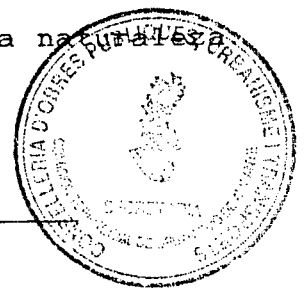
En este ámbito se prohíben las edificaciones de cualquier tipo, así como las actividades extractivas o de acopio de materiales.

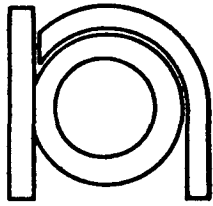
También se incluye una zona de protección del futuro cementerio, abarcando toda la zona a su alrededor hasta 500 m. de este.

El Suelo de protección forestal admite los siguientes usos:

Principal: Actividades forestales, de acuerdo con la normativa específica del Ministerio de Agricultura.

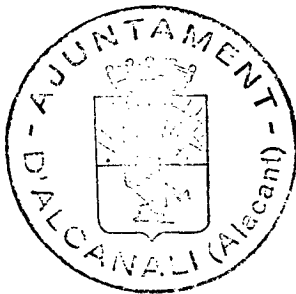
Permitido: Caza, recreo en la naturaleza





los que puedan aumentar el riesgo de incendio.

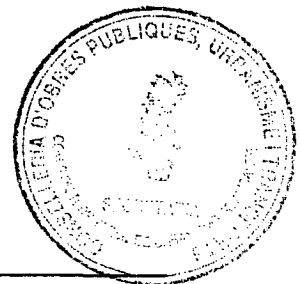
El Suelo de protección agrícola admite los siguientes usos:



Principal: Actividades relacionadas con la explotación agrícola del suelo en régimen de regadío.

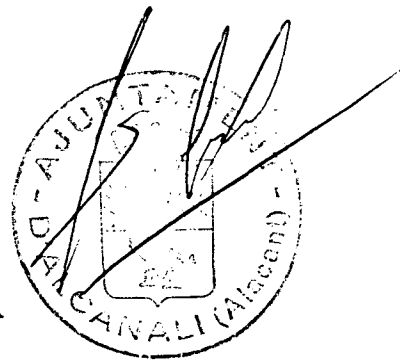
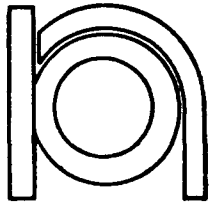
Permitido: Edificaciones vinculadas a la explotación agrícola de la finca.

Prohibido: Residencial excepto vivienda para el agricultor, e industrial. Actividades que impliquen transformación del régimen de aprovechamiento agrícola de este suelo.



ALCALALI

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO



Sección 2ª.- Edificación

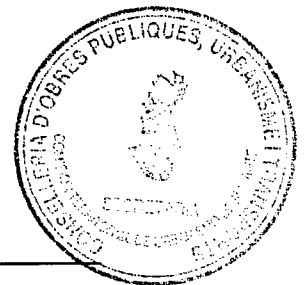
Subsección A.- Suelo No Urbanizable Genérico o Común.

Art. 73.- 1) De acuerdo con lo establecido en los art. 85 y 86 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana en el Suelo No Urbanizable Genérico o Común de Alcalalí, se podrán llevar a cabo las siguientes actuaciones:

- a) Edificaciones que guarden relación con el terreno y destino de la finca.
- b) Viviendas familiares aisladas.
- c) Edificaciones de interés público o social, que deban ubicarse en este medio.

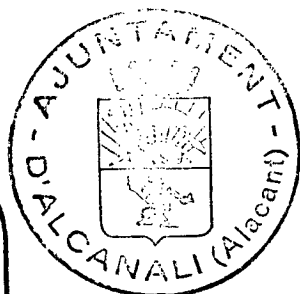
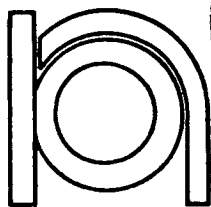
2) También se ubicarán en esta clase de Suelo, aquellas actividades que, por mandato de la legislación específica que les sea aplicable, han de emplazarse fuera de los núcleos urbanos.

Art. 74.- En ningún caso las actuaciones que se programen incrementarán el nivel de contaminación ambiental ni afectarán las condiciones naturales, paisajísticas o ecológicas.



ALCALALÍ

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

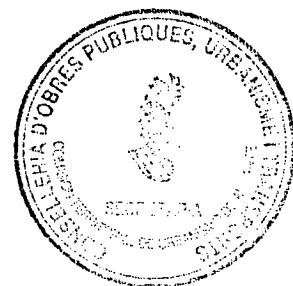


Art. 75.- Se considera que guardan relación con el terreno, las edificaciones o instalaciones destinadas exclusivamente a almacén de productos agrícolas, casetas para aperos de labranza, maquinaria agrícola, apriscos, refugios de montaña, plataformas de vigilancia para prevención de incendios forestales, y otros similares.

Tendrán también esta consideración, las viviendas destinadas a primera residencia del titular de la explotación agraria de que se trate y que se ubiquen en terrenos de la misma.

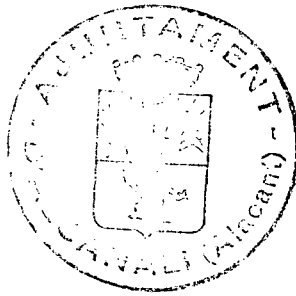
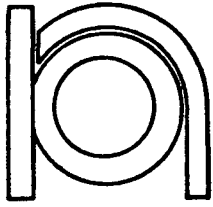
Art. 76.- Se permiten las instalaciones destinadas a almacenaje de productos agrícolas en las que se desarrollen actividades de manipulación transformación y embalaje para su distribución.

Art. 77.- Las solicitudes de vivienda para agricultores se acompañarán de la correspondiente certificación municipal en la que figuren las circunstancias del destinatario de la misma, referidas a su domiciliación, profesión, vinculación a la explotación y capacidad de la finca para justificar la domiciliación de la misma.



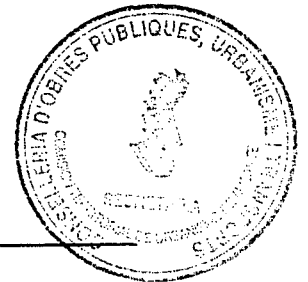
ALCALALI

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO



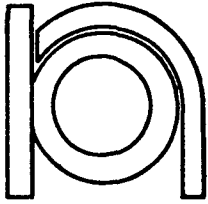
Art. 78.- Las viviendas a que se refiere el art. anterior, se ajustarán a las siguientes condiciones:

- a) Las viviendas se sujetarán al estilo arquitectónico peculiar de las viviendas agrícolas del término municipal, incluso en el tratamiento de los materiales de fachada, prohibiéndose la utilización de colores y materiales perturbantes de la tipología. Estos extremos se desarrollarán en los documentos a que se refieren los apartados b) y c) del punto 1º del apartado 2 del art. 44 del Reglamento de Gestión Urbanística, detallándose en el plano de emplazamiento la superficie ocupada por la edificación y planta de distribución interna de las mismas.
- b) Tendrán garantizado el acceso a través de caminos públicos o privados.
- c) Los vertidos se efectuarán a través de fosas sépticas depuradoras.
- d) Tendrán garantizado el suministro de agua, como requisito previo a su edificación.



ALCALÁ

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO



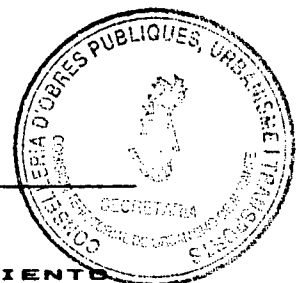
Art. 79.- Las viviendas familiares aisladas, cualquiera que sea su composición o estructura interna, estarán sujetas a las siguientes limitaciones:

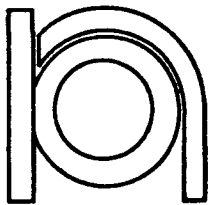
- 1) No podrán ubicarse en suelos de explotación agrícola de alto rendimiento, o que merezca especial protección.
- 2) Tendrán garantizado el acceso a través de caminos públicos o privados.
- 3) Los vertidos se realizarán a través de fosa séptica depuradora.
- 4) Tendrán garantizado el suministro de agua potable como requisito previo a su construcción.
- 5) No se permitirán vallas cerradas que produzcan impacto ambiental. En todo caso se autorizará muros de cerramiento de hasta 75 cm. de altura, y de tela metálica o seto vegetal hasta 1.80 mts..

Art. 80.- Se considerarán de interés público y social las edificaciones promovidas por la Administración Pública, en todos sus niveles, cuya finalidad sea la prestación de servicios asistenciales, educacionales, sanitarios y deportivos, que por sus características no puedan ubicarse en medio urbano.

ALCALALI

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO





Art. 81.- También podrá considerarse de interés social, las actuaciones anteriores de iniciativa privada, de carácter benéfico o lucrativo, cuando suplan carencias de previsiones municipales o estatales, atiendan a necesidades de la población, y se informen favorablemente por el Ayuntamiento de Alcalalí y por los Organismos de la Administración Pública, competentes a la materia a la que se refiere la actividad.

Art. 82.- Podrán ubicarse en el medio rural, Suelo No Urbanizable, las actuaciones de promoción privada que tiendan a satisfacer necesidades humanas y que requieran de aislamiento, soleamiento, espacio libre y condiciones ambientales que en el medio urbano no se pueden propiciar.

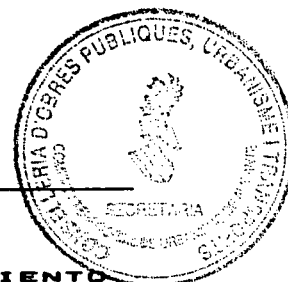
Art. 83.- No será de aplicación el artículo anterior cuando las instalaciones que se pretenden constituyan dotaciones propias y obligatorias del Suelo Urbano.

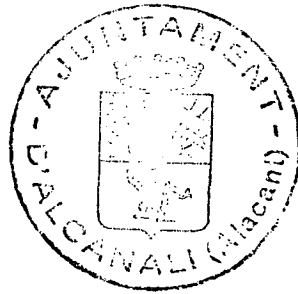
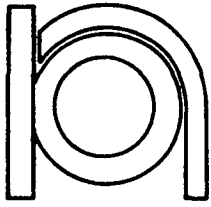
Art. 84.- Las condiciones de edificación en este Suelo son las siguientes:

- 1.- La parcela mínima será de 5.000 m².
- 2.- La edificabilidad máxima será de 0,05 m² construidos por m² de parcela.
- 3.- La altura máxima de la edificación será de 6,5 m. a cornisa, equivalente a dos plantas.

ALCALALÍ

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

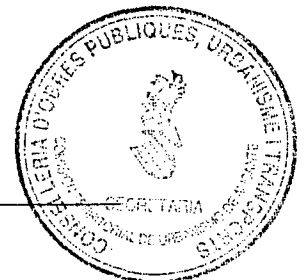




- 4.- En la parcela se podrá inscribir un círculo de 15 m. de radio con centro en el punto donde se proyecta la edificación.
- 5.- La separación a lindes de parcela será de 5 m. como mínimo.
- 6.- No se admitirá cerramiento de terrenos con elementos de obras opacos, por encima de 75 cms. de altura.
- 7.- Para edificaciones destinadas a vivienda familiar tendrá que responder, en todos sus paramentos y especialmente en cuanto al volumen edificado total, a las características habituales en este tipo de edificaciones.
- 8.- Para edificaciones de interés social o utilidad pública, la edificabilidad máxima permitida será la necesaria para el cumplimiento de las funciones que desempeñe; deberá exigirse informe sobre la integración del edificio en su entorno.

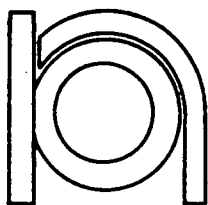
Subsección B.- Suelo No Urbanizable de Equipamiento.

Art. 85.- En el Suelo de Equipamiento Religioso y de Cementerio, la edificación se ajustará en todas sus características (volumen, altura, composición, materiales, etc.), a las propias del uso al que se destina, debiendo integrarse adecuadamente tanto en el entorno construido existente, como en el paisaje natural circundante.



ALCALALI

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO



Art. 86.- En el Suelo No Urbanizable de Equipamiento Deportivo, además de las instalaciones propias de este uso, se admiten edificaciones auxiliares para vestuarios, servicios, enfermería, oficinas, taquillas, etc., así como para cafeterías y restaurantes. El conjunto de todas estas edificaciones vinculadas a la actividad deportiva, no superará una ocupación de suelo del 20%, sobre el total que se destina al equipamiento.

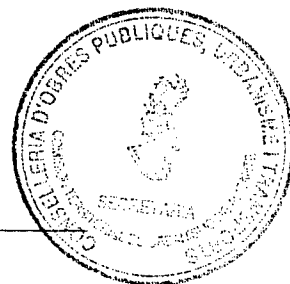
La altura máxima de estas edificaciones auxiliares queda limitada a 2 plantas y 9 metros de altura a cornisa.

La composición, color y materiales de estas edificaciones deberán adecuarse a las características de su entorno.

Subsección C.- Suelo No Urbanizable Protegido.

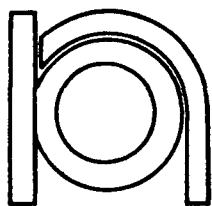
Art. 87.- Para esta clase de Suelo, sin perjuicio de las limitaciones y prohibiciones establecidas en el art. 72.

Solo se permitirán edificaciones de interés social o de utilidad pública.



ALCALAL I

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

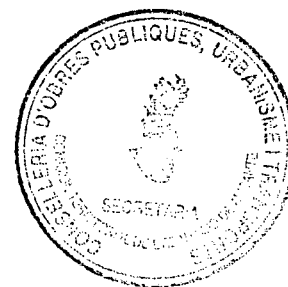


Art. 88.- Concepto de núcleo de población.

A los efectos previstos en la Ley del Suelo, se establece que existe posibilidad de formación de núcleo de población, cuando concurra alguna de las siguientes condiciones:

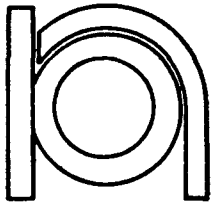
- 1.- Existencia de viviendas en número superior a 5 en una superficie de terreno de 3 Ha., circundante a la edificación que se pretenda construir, para lo cual, estableciendo centro en la edificación prevista, y con un radio de 100 m., se trazará un círculo que equivale a las 3 Ha., de superficie. No se contabilizará, a estos efectos, aquellas construcciones con finalidades exclusivamente agrícolas, forestales o ganaderas.

- 2.- Que se den circunstancias objetivas que demuestren la existencia de una parcelación urbanística encubierta, por creación de vías de tránsito, servicios de agua y luz, con dotación conjunta, es decir, con captación y transformación comunes a varias parcelas.



ALCALALI

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO



CAPITULO 5. - NORMAS DE URBANIZACION

Objetivo: Establecer las exigencias a tener en cuenta para la redacción de los Proyectos de Urbanización. En todas las actuaciones urbanísticas deberán resolverse los problemas de abastecimiento de agua, energía eléctrica y alumbrado público, depuración y vertido de aguas residuales, pavimentación y otros, de acuerdo con las siguientes Normas.

Art. 89.- Abastecimiento de agua:

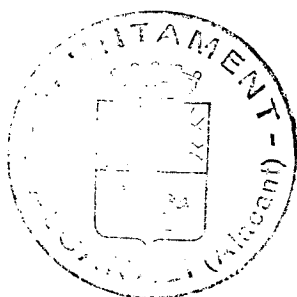
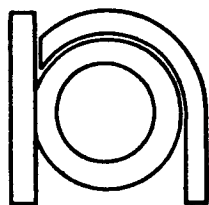
Se ajustarán a las siguientes condiciones:

- A. Dotación mínima de agua para uso doméstico: No será nunca inferior a 200 l. por habitante y día, para usos residenciales. Para usos industriales y otros, se justificarán las necesidades con una previsión mínima de 20 m³ por día y Ha. salvo lo que disponga el Ayuntamiento de Alcalalí en base a la documentación presentada.



ALCALALI

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO



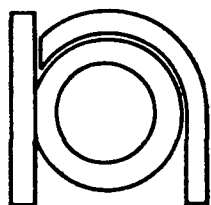
- B. Presión mínima: Será de 1,5 atmósferas en el punto más desfavorable de la vivienda y como mínimo 3 atmósferas en la acometida.
- C. Calidad: Se deberá garantizar por el organismo suministrador, la calidad, caudal, acreditando los aforos en época de estiaje, capacidad, potabilidad (según Decreto 1.423/82 de 18 de junio sobre Reglamentación Técnico Sanitaria para el Abastecimiento y Control de Calidad de las Aguas Potables de Consumo Público) y su procedencia. En caso de utilizarse aguas no potables para uso de riego y otros servicios, se establecerán dos redes independientes.
- D. Depósitos: La capacidad mínima del depósito o depósitos reguladores será el correspondiente a dos días de consumo.

En caso de depósito único, éste, deberá estar repartido en dos cámaras aproximadamente iguales, independientes e interconectadas, en previsión de averías e interrupciones por limpieza.

ALCALALÍ

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

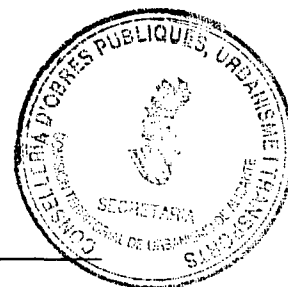




Si no existiera cota suficiente para alimentar el conjunto previsto, con la presión necesaria, se podrá optar entre la instalación de un depósito elevado, que se suministraría del regulador enterrado, o bien de un grupo hidroneumático, solución aconsejable en pequeños asentamientos.

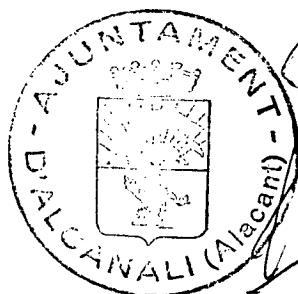
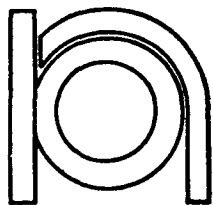
E. Material de las conducciones: Será del tipo que no pueda alterar la potabilidad del agua.

F. Diámetros: A efectos de cálculo de diámetros, se supondrá un consumo instantáneo máximo de 4 veces el medio. El diámetro mínimo de las tuberías de la red de distribución será de setenta y cinco milímetros (75 mm.). El diámetro mínimo de las acometidas a la red será de tres cuartos de pulgada ($3/4$ ").



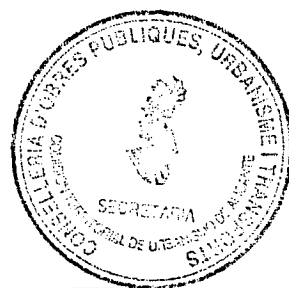
ALCALALI

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO



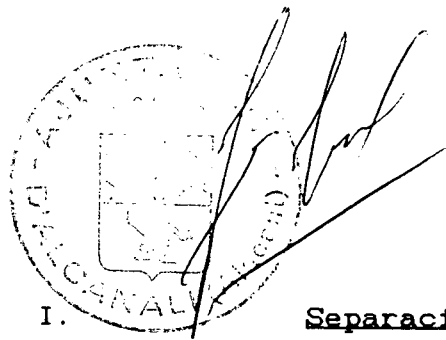
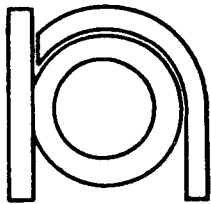
G. Puntos de toma: Se preverán para riego de zonas verdes públicas, espacios libres, así como bocas de incendios separadas entre sí a una distancia máxima de 100 m. y con un caudal de 5 litros por segundo simultáneos, las bocas de riego serán de setenta milímetros de diámetro (70 mm.), con racor tipo Barcelona, según modelo oficial del Ayuntamiento, salvo que por Organismo de ámbito superior se dicten Normas reguladoras en otro sentido.

H. Posibles conexiones: En el trazado y dimensionado de redes principales se tendrá en cuenta las posibles conexiones con otros sectores o polígonos contiguos, al que se planifica, en base a la capacidad y características de las redes generales previstas y la previsión de posibles enlaces con zonas perimetrales de posible dependencia.



ALCALALI

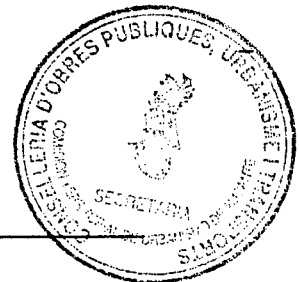
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO



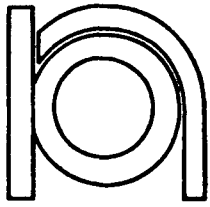
I.

Separaciones: Las separaciones entre la red de abastecimiento de agua y otras instalaciones serán como mínimo las siguientes, expresadas en cms. El trazado de la red deberá estar señalizado y ser fácilmente localizable. En el acto de recepción provisional de las obras por parte del Ayuntamiento, el promotor aportará plano a escala 1:1000 indicativo del trazado real de la red, que se representará acotando distancias a alineaciones oficiales y profundidad respecto a rasante oficial en cada cambio de dirección de las tuberías, y como mínimo, cada cincuenta metros (50 m.) de recorrido.

Tipo de conducción	D I S T A N C I A S	
	Horizontales	Verticales
Alcantarillado	60	50
Gas	50	50
Electricidad Alta Tensión	30	30
Electricidad Baja Tensión	20	20
Teléfono	30	

**ALCALALI**

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO



Art. 90.- Saneamiento.

A. Red General

La red de aguas negras se calculará para caudales iguales a los de suministro de agua potable para usos domésticos, con un mínimo de 200 litros por habitante y día y el caudal instantáneo cuatro veces al medio.

Para el cálculo del caudal de aguas pluviales se estimará el tiempo de acumulación para la cuenca recogida (que en actuaciones de tipo medio puede estimarse en 20 minutos), y se considerará la media de los máximos aguaceros de esa duración ocurridos en períodos de dos años. Se considerarán no solo las aguas recogidas por el área de estudio, sino también las de aportación exterior al mismo, provenientes de vaguadas naturales pudiendo establecerse defensas y cauces artificiales que desvíen de las áreas de asentamiento, esas aportaciones exteriores.

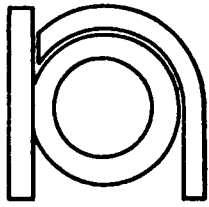
El trazado se situará bajo los viales y zonas verdes.

Se establecerán pozos de registro en todos los cambios de alineación y entronques de ramales y como máximo a 30 m. entre sí en alineaciones rectas.

ALCALAL I

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO





Las conducciones de la red serán de sección circular hasta 80 cm. de diámetro; las de sección superior serán ovoides.

Se preverán las acometidas a parcelas anticipando su ejecución a la del firme de la calzada.

Se instalarán cámaras de descarga automática en cabeceras de alcantarillado de aguas negras.

Los cálculos se realizarán mediante aplicación de cualquiera de las fórmulas sancionadas por la práctica, con velocidades de circulación comprendidas entre 0,50 y 3,50 a sección llena.

Las pendientes mínimas serán del uno por mil (1%).

B. Depuración y Vertidos:

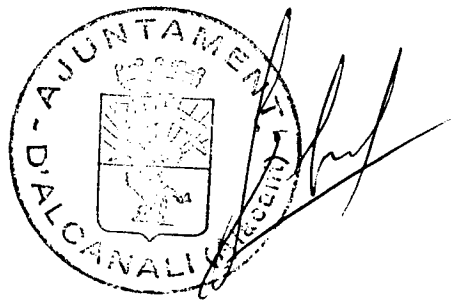
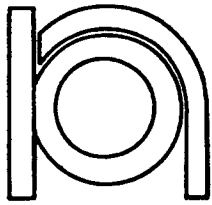
El vertido podrá realizarse a un colector existente, y a cauce público.

En caso de vertido a un colector existente, deberá de acreditarse documentalmente la posibilidad de vertido, mediante autorización expedida por el organismo competente, en el que se especifique el caudal máximo permitido.



ALCALALI

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO



En el caso de vertido a un cauce público, será preceptiva la instalación de un sistema de depuración de aguas negras, de forma que el líquido efluente cumpla las condiciones establecidas en los artículos correspondientes de estas Normas. Debiendo de incluirse entre los documentos del Plan, la oportuna autorización del Organismo titular del cauce.

Art. 91.- Suministros de energía eléctrica.

A. Conexión y transporte: La disposición de energía eléctrica deberá ser garantizada mediante documento que acredite el acuerdo con la compañía suministradora.

Las líneas de transporte deberán quedar garantizadas mediante fórmulas que aseguren el establecimiento de servidumbres de paso de conducción, cuando no cruce terrenos propios.

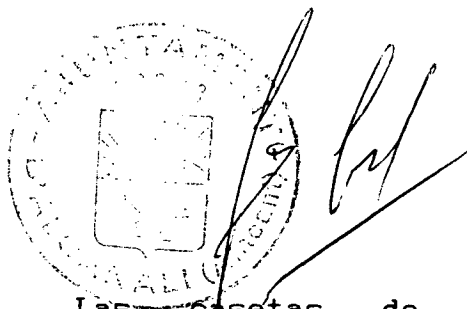
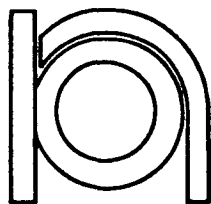
B. Dotación: La dotación mínima por vivienda o local de 100 m². o fracción será de 3 Kw. Para usos industriales, deportivos, etc., se justificarán las dotaciones necesarias en función de las instalaciones.

C. Redes y centros de transformación: Las líneas de distribución tanto para alumbrado público, como para uso doméstico, serán subterráneas.

ALCALAL I

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO





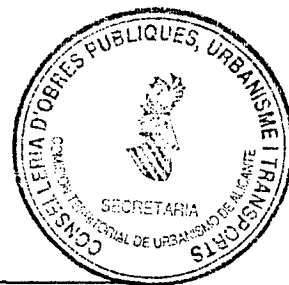
Las casetas de transformación que no sean subterráneas deberán acondicionarse a la estética del conjunto, compaginando adecuadamente los criterios técnico-económicos con los estéticos en la elección de su emplazamiento.

D. El Proyecto de suministro de energía eléctrica: deberá de sujetarse a la Normativa del Organismo competente.

Art. 92.- Alumbrado Público.

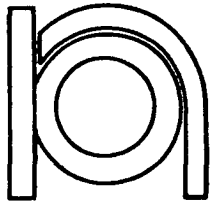
El nivel de iluminación en las vías se fijará de acuerdo con la importancia de su tráfico. A este efecto, la iluminación media requerida para el alumbrado público será:

En vías principales..... 10 lux.
En vías secundarias..... 5 lux.



ALCALAL I

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO



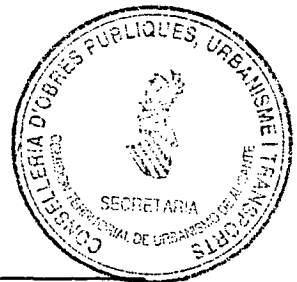
Art. 93.- Firmes y Pavimentos.

El tipo de firme a emplear en cuanto a naturaleza y espesor, dependerá fundamentalmente de:

- La intensidad y naturaleza del tráfico que ha de soportar.
- La naturaleza del terreno de cimentación.
- Las condiciones climáticas de la zona.
- Los recursos disponibles de la zona de emplazamiento.

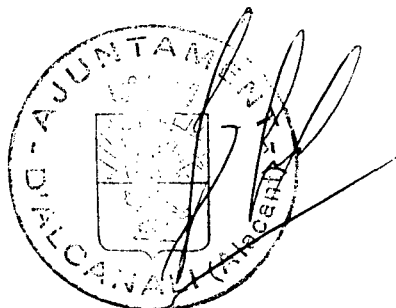
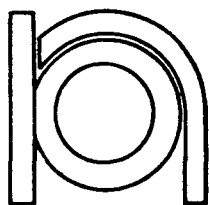
A tales efectos debe de exigirse como mínimo el doble tratamiento superficial, siendo aconsejable el empleo del aglomerado asfáltico. También podrán emplearse pavimentos rígidos. Es aconsejable el contraste visual entre las distintas zonas pavimentadas: calzada, pistas de ciclistas, arcenes, aparcamientos. En todo caso deberá justificarse el tipo de espesor del firme adoptado.

Las aceras siempre deben de situarse a desnivel de las calzadas, con pendientes mínimas del 1,5%, y baldosa, según modelo oficial del Ayuntamiento de Alcalalí.



ALCALALI

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO



Art. 94.- Aparcamientos.

Cualquiera que sea el uso de la zona, el número de aparcamientos que ha de preverse, será de 1 plaza por cada 100 m² construídos. Estos aparcamientos tendrán carácter público. Como excepción, en las zonas en que sea posible el uso residencial se preverán al menos 1 plaza de aparcamiento por vivienda o 100 m² de edificación residencial neta, con el carácter de privado y además 1 plaza por cada 5 viviendas o 500 m² al servicio de estas viviendas, con el carácter público, y sin perjuicio de la cuota que corresponda a los otros usos de la zona.

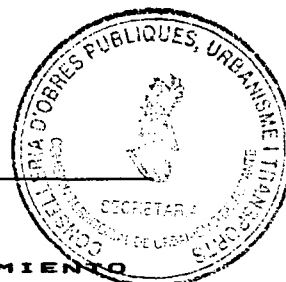
Los aparcamientos públicos se colocarán al margen de las calzadas de circulación, sin que en ningún caso se puedan utilizar éstas o los arcenes como espacio de aparcamiento, aunque sí de maniobra para éste y esto solo en las vías secundarias.

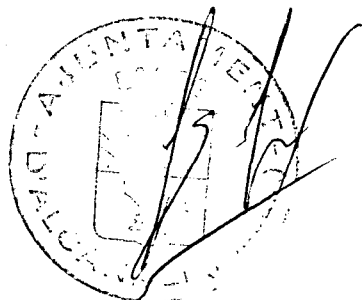
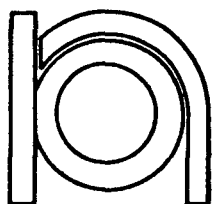
Los aparcamientos privados se colocarán en el interior de las parcelas, o bien en playas o bandas de aparcamiento contiguas a las calzadas. En este caso pueden conjuntarse con los públicos.

El tamaño de las celdillas de aparcamiento para automóviles será de 4,50 x 2,20 m. como mínimo. Para otro tipo de vehículos se justificarán sus dimensiones.

ALCALÁ

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO





Art. 95.- Otros Servicios.

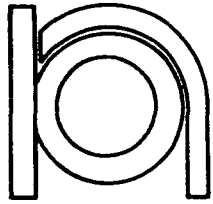
En caso de preverse en el Plan, servicios no regulados en estas Normas, como gas, teléfono, etc. deberán especificarse en el mismo las condiciones a que deberán ajustarse los Proyectos respectivos, que habrán de formar parte del de Urbanización.

El Proyecto de Urbanización, deberá de ser redactado por Titulados técnicos especialistas en cada una de las materias que lo integran, bajo la dirección y coordinación de un único Titulado. A este respecto habrá de tenerse en cuenta, especialmente, la coordinación de los distintos servicios previendo el emplazamiento de ellos, de forma que guarden las distancias mínimas establecidas por las distintas reglamentaciones, protegiendo adecuadamente los cruces bajo calzada, y situando los conductos a profundidades adecuadas para que dichos cruces no interfieran entre sí, y con el firme proyectado.



ALCALAL I

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO



Con esto se da por terminadas las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Alcalalí.

Valencia para Alcalalí, Marzo de 1.989, Mayo de 1.990 y Marzo de 1.992.

Por el Equipo Redactor.



Fdo: Andrés Castrillo López.

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos
Urbanista A. I. U.

Director de "Prodein-Urbanismo".

CONSELL DE LA GENERALIDAD VALENCIANA
CONSELLERIA DE OBRAS PUBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTES
DILIGENCIA: Para hacer constar que
este documento fue APROBADO DEFINITIVAMENTE

16 OCT. 1992

Fdo.: El Secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo

ALCALALI

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
