

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE
ORDENACION DE CREVILLENTE

NORMAS URBANISTICAS.-

INDICE.-

- Capítulo I. .- Disposiciones generales. Régimen y desarrollo del Plan General.
- Capítulo II .- Intervención en la edificación y uso del suelo.
- Capítulo III.- Régimen urbanístico del suelo.
- Capítulo IV .- Ordenación de sistemas.
- Capítulo V .- Regulación de usos.
- Capítulo VI .- Tipos de Ordenación y Normas Generales de Edificación.
- Capítulo VII.- Regulación del Suelo Urbano.
- Capítulo VIII- Regulación del Suelo Urbanizable Programado.
- Capítulo IX .- Regulación del Suelo Urbanizable No Programado.
- Capítulo X .- Regulación del Suelo No Urbanizable.
- Disposiciones transitorias.-
- Anexo I .- Edificios y áreas de interés.
- Anexo II .- Ordenanza de estacionamiento, garajes-aparcamientos y servicio del automóvil.
- Anexo III .- Ordenanza para la instalación de grúas y aparatos elevadores para obras.

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES. REGIMEN Y DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.

- | | | |
|----------|------|---|
| Artículo | 1.- | Definición y marco legal |
| Artículo | 2.- | Contenido y documentación. |
| " | 3.- | Vigencia. |
| " | 4.- | Modificación. |
| " | 5.- | Programa de Actuación. |
| " | 6.- | Interpretación. |
| " | 7.- | Desarrollo del Plan. |
| " | 8.- | Iniciativas particulares. |
| " | 9.- | Desarrollo del PGMO en Suelo Urbano. |
| " | 10.- | Desarrollo del PGMO en Suelo Urbanizable. |
| " | 11.- | Desarrollo del PGMO en Suelo No Urbanizable. |
| " | 12.- | Desarrollo de las determinaciones sobre sistemas generales. |
| " | 13.- | Planes Parciales. |
| " | 14.- | Adecuación del PGMO del planeamiento de rango inferior. |
| " | 15.- | Precisión de límites. |
| " | 16.- | Edificios históricos y áreas de interés histórico. |
| " | 17.- | Catálogo de edificios y áreas de interés. |
| " | 18.- | Determinación de las áreas de protección. |
| " | 19.- | Colaboración municipal. |
| " | 20.- | Ejecución de PGMO |
| " | 21.- | Ejecución de sistemas. |
| " | 22.- | Concesiones para equipamientos. |

CAPITULO II

INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO

- Articulo 23.- Actos sujetos a licencia municipal.
- Articulo 24.- Obras sin licencia y obras menores.
- " 25.- Actos promovidos por otras Administraciones Públicas.
- " 26.- Caducidad.
- " 27.- Procedimiento.
- " 28.- Documentos.
- " 29.- Requisitos de urbanización.
- " 30.- Construcciones no agrarias en Suelo No Urbanizable.
- " 31.- Licencia de parcelación.
- " 32.- Licencias en edificios de interés.
- " 33.- Proyectos de demolición.
- " 34.- Reformas de proyectos.
- " 35.- Cédula urbanística.
- " 36.- Inspección municipal.
- " 37.- Conservación de los edificios.
- " 38.- Quioscos.
- " 39.- Solicitud de licencias de apertura y funcionamiento de industrias y establecimientos.
- " 40.- Documentación para la solicitud de la licencia de apertura.
- " 41.- Licencia de apertura previa a licencia de obras.
- " 42.- Registro de solares y plazos de ejecución.
- " 43.- Publicidad.

C A P I T U L O I I I

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

- Artículo 44.- Régimen urbanístico del Suelo.
Artículo 45.- Clasificación del Suelo.
" 46.- Alcance de las determinaciones del PGMO
" 47.- Sistemas
" 48.- Cesiones gratuitas.

C A P I T U L O I V

ORDENACION DE SISTEMAS

- Artículo 49.- Definición del Sistema Viario.
- " 50.- Tipos de vías.
- " 51.- Régimen de las vías.
- " 52.- Condiciones de la vialidad local.
- " 53.- Definición del sistema ferroviario.
- " 54.- Régimen del sistema ferroviario.
- " 55.- Medidas de seguridad.
- " 56.- Definición del Sistema de Espacios Libres.
- " 57.- Determinación del PGMO.
- " 58.- Usos.
- " 59.- Condiciones de los jardines públicos.
- " 60.- Definición y régimen del Sistema de Equipamientos.
- " 61.- Usos admitidos.
- " 62.- Asignación de usos.
- " 63.- Condiciones generales de edificación.
- " 64.- Estacionamientos y garages-aparcamientos.
- " 65.- Definición del Sistema de Infraestructura de Servicios
Técnicos.
- " 66.- Condiciones de uso.

CAPITULO V

REGULACION DE USOS

- Articulo 67.- Bases para la regulación de usos.
- " 68.- Desarrollo de la regulación de usos.
- " 69.- Usos admisible, prohibido, global, complementario y compatible.
- " 70.- Clases de usos
- " 71.- Usos provisionales.
- " 72.- Uso industrial.
- " 73.- Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.
- " 74.- Limitaciones.
- " 75.- Superficie y potencia.
- " 76.- Condiciones de funcionamiento.
- " 77.- Actividades extractivas.- Definición.-
- " 78.- Condiciones de la licencia.
- " 79.- Documentación

CAPITULO VI

NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION Y TIPOS

DE ORDENACION

- Artículo .80.- Carácter, ámbito, y aplicación de estas Normas Generales de edificación.
- " 81.- Tipos de ordenación.
- " 82.- Zona.
- " 83.- Manzana.
- " 84.- Parcela.
- " 85.- Parámetros para la distribución de la edificabilidad en edificación abierta o aislada.
- " 86.- Ocupación máxima de parcela.
- " 87.- Separaciones mínimas a los lindes de parcela.
- " 88.- Adaptación topográfica y movimientos de tierras.
- " 89.- Vallas.
- " 90.- Alineación de vial.
- " 91.- Ancho de vial.
- " 92.- Solar edificable.
- " 93.- Fachada mínima.
- " 94.- Edificios retranqueados.
- " 95.- Retranqueos de la edificación.
- " 96.- Medianera.
- " 97.- Diferencia de alturas.
- " 98.- Planta baja.
- " 99.- Planta sótano.
- " 100.- Planta baja y planta sótano en edificación abierta o aislada.
- " 101.- Plantas de piso y altura libre mínima entre plantas.
- " 102.- Elementos técnicos de las instalaciones.
- " 103.- Cuerpos salientes: balcones y miradores.
- " 104.- Otros voladizos o elementos salientes.

.../...

- Artículo 105.- Cuerpos salientes. Normativa.
- " 106.- Salientes y vuelos. - Normas Generales.-
- " 107.- Patios de parcela. - Definición y características-
- " 108.- Patinejos.
- " 109.- Chimeneas de ventilación.
- " 110.- Ventilación e iluminación por medios técnicos.
- " 111.- Altura reguladora máxima y máximo número de plantas.
- " 112.- Medición de la altura reguladora máxima
- " 113.- Número de plantas.
- " 114.- Altura máxima y número tope de plantas en edificación
abierta o aislada.
- " 115.- Patios de manzana.
- " 116.- Profundidad de la edificación.
- " 117.- Ordenanzas de Higiene.- Viviendas -.
- " 118.- Condiciones de habitabilidad.
- " 119.- Galerías.
- " 120.- Escaleras.
- " 121.- Elevadores obligatorios.
- " 122.- Vallado de solares.
- " 123.- Tipo de arquitectura.
- " 124.- Materiales de fachada.

CAPITULO VII

REGULACION DEL SUELO URBANO

- Artículo 125.- Definición.
- " 126.- Desarrollo del PGM0"
- " 127.- Zonas.
- " 128.- Vialidad local, alineaciones y rasantes.
- " 129.- Zona de la Vila Vella.- Condiciones de edificación.-
- " 130.- Condiciones de uso.
- " 131.- Obras de reforma y de sustitución.
- " 132.- Normas de edificación.
- " 133.- Zona de Sant Rafael.
- " 134.- Coves.
- " 135.- LA Rambla.
- " 136.- El Calvari.
- " 137.- Zonas del Eixample Sud; del Eixample Oest; de la Puixança; del Parquet y del Parc Nou.
- " 138.- Industria.
- " 139.- Núcleos rurales.

CAPITULO VIII.-

REGULACION DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

- Articulo 140.- Definición y determinaciones.
" 141.- Zonificación.
" 142.- Desarrollo del PGMO.
" 143.- Aprovechamiento medio.
" 144.- Desarrollo del PGMO.
" 145.- Sector industrial FAIMA.
" 146.- Sector industrial CANDESOL.

CAPITULO IX

REGULACION DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

- Artículo 147.- Definición.
- " 148.- Desarrollo del Plan.
- " 149.- Contenido de las bases del concurso.
- " 150.- Clasificación.
- " 151.- Sector de desarrollo residencial.
- " 152.- Sectores de desarrollo industrial.
- " 153.- Sectores de desarrollo de equipamientos y dotaciones.
- " 154.- Sectores de desarrollo de segunda residencia.
- " 155.- Régimen Urbanístico Transitorio.

CAPITULO X

REGULACION DEL SUELO NO URBANIZABLE

- Artículo 156.- Definición y objetivos.
- " 157.- Desarrollo del PGM0:
- " 158.- Limitaciones en la edificabilidad.
- " 159.- Usos incompatibles.
- " 160.- Uso agrícola: modalidades.
- " 161.- Viviendas.
- " 162.- Instalaciones de obras públicas.
- " 163.- Instalaciones de utilidad pública o interés social.
- " 164.- Integración en el paisaje.
- " 165.- Parcelaciones, divisiones y segregaciones.
- " 166.- Núcleo de población.
- " 167.- Tipos de Suelo No Urbanizable.
- " 168.- Régimen del Suelo No Urbanizable de Protección Especial.
- " 169.- Régimen del Suelo No Urbanizable de Protección Natural
- " 170.- Régimen del Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola.
- " 171.- Régimen del Suelo No Urbanizable Agrícola de Régimen Común.
- " 172.- Régimen del Suelo No Urbanizable de Protección de Sistemas.
- " 173.- Vías y caminos rurales.
- " 174.- Parque del Norte: Delimitación y Régimen Urbanístico.

A N E X O I

EDIFICIOS DE INTERES

- 1.- Edificios urbanos de interés.
- 2.- Edificios y construcciones rurales de interés.
- 3.- Areas construidas de interés.
- 4.- Areas naturales de interés
- 5.- Régimen urbanístico.

A N E X O I I

ORDENANZA DE ESTACIONAMIENTOS, GARAJES-APARCAMIENTOS
Y SERVICIOS DEL AUTOMOVIL.-

- Artículo 1 .- Definición
- Artículo 2 .- Características de los estacionamientos públicos en cualquier clase de suelo.
- Artículo 3 .- Aparcamiento. Definición
- " 4.- Clasificación.
- " 5 .- Condiciones Generales.
- " 6 .- Accesos y vías de comunicación.
- " 7 .- Montacoches.
- " 8 .- Plaza de aparcamiento.
- " 9 .- Altura libre.
- " 10 .- Aislamiento térmico y acústico.
- " 11 .- Protección contra el fuego.
- " 12 .- Instalaciones eléctricas e iluminación.
- " 13 .- Ventilación.
- " 14 .- Saneamiento.
- " 15 .- Instalaciones de engrase y lavado.
- " 16 .- Carga de baterías.
- " 17 .- Estaciones de prueba de motores y talleres.
- " 18 .- Surtidores de combustible.
- " 19 .- Prescripciones de explotación.
- " 20 .- Estaciones de servicio.
- " 21 .- Talleres del automovil.
- " 22 .- Depósitos de vehículos usados.

A N E X O I I I

ORDENANZA PARA LA INSTALACION DE GRUAS Y APARATOS

ELEVADORES PARA OBRAS

- Artículo 1 .- Objeto.
- Artículo 2 .- Licencia.
- " 3 .- Documentos.
- " 4 .- Carro.
- " 5 .- Area del brazo.
- " 6 .- Elementos de la grúa.
- " 7 .- Justificantes.
- " 8 .- Lugar de la instalación.
- " 9 .- Medidas de protección.
- " 10 .- Seguridad e higiene.

NOTA:

Las abreviaturas que se utilizan en estas Normas Urbanísticas son las siguientes:

LS - Ley del Suelo: Texto refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 1346/1.976 de 9 de abril.

RPlan - Reglamento de Planeamiento para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1.978 de 23 de junio.

RGest - Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1.978 de 25 de agosto

RDisc - Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 2187/1.978 de 23 de junio.

PGMO - Plan General Municipal de Ordenación

PPO - Plan Parcial de Ordenación.

PERI - Plan Especial de Reforma Interior.

PEP - Plan Especial de Protección.

PAU - Programa de Actuación Urbanística.

m - metros

m² - metros cuadrados.

m²t/m²s - metros cuadrados de techo dividido por metros cuadrados de suelo.

pp - páginas.

sig(s)- siguiente(s)

art(s)- artículo(s)

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES. REGIMEN Y DESARROLLO

DEL PLAN GENERAL

ARTICULO 1.-

Definición y Marco Legal.-

1.- Las presentes Normas Urbanísticas forman parte del Plan General Municipal de Ordenación (PGMO) de Crevillente, que tiene por objeto la ordenación urbanística de la totalidad de su Término Municipal.

2.- El presente es el resultado de la revisión del PGOU aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión del 29 de Octubre de 1.968, y de la adaptación del mismo a la Ley 19/1.975 de 2 de mayo que reformaba la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación urbana de 12 de mayo de 1.956.

3.- El PGMO se ha redactado de acuerdo con el ordenamiento urbanístico vigente.

Las referencias a la Ley del Suelo (LS) han de entenderse hechas al Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1.976 de 9 de abril.

4.- El PGMO se aplicará con preferencia a cualquier otra disposición municipal que regule el uso y la ordenación del territorio del Término Municipal de Crevillente.

5.- En lo no previsto en estas Normas será de aplicación la normativa vigente en materia de vivienda, medio ambiente y estética.

ARTICULO 2.-

Contenido y Documentación.-

1.- Este PGMO está integrado por los siguientes documentos:

- a.- Memoria.
- b.- Información Urbanística.
- c.- Planos de Ordenación Urbanística.
- d.- Normas Urbanísticas.
- e.- Programa de Actuación.
- f.- Estudio Económico-Financiero.

ARTICULO 3

Vigencia,-

1.- El PGMO tiene vigencia indefinida una vez que se haya publicado el acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial.

2.- Se procederá a la revisión del PGMO en los supuestos siguientes:

a) Que hayan transcurrido 16 años desde su aprobación definitiva.

b) Que se apruebe un Plan Director Territorial de Coordinación que afecte al Término Municipal de Crevillente y pugne en alguna de sus determinaciones con este PGMO.

c) Que se produzcan desequilibrios superiores a un 50% en las hipótesis sobre crecimiento urbanístico y demográfico previstas en la Información Urbanística de este PGMO.

d) Saturación en sus dos terceras partes de las previsiones del conjunto de Suelo Urbanizable, destinado a un uso residencial homogéneo por el PGMO.

e) Cuando disposiciones de orden superior obliguen a la previsión de mayor cantidad de espacios públicos.

ARTICULO 4.-

Modificación.-

1.- Si las circunstancias lo exigieren, se podrá modificar cualquier elemento o determinación de este PGMO.

El alcance del proyecto de modificación deberá ser coherente con lo previsto en los números 3 y 4 del artículo 154 del RPlan.

Esta coherencia se deberá justificar expresamente.

2.- La modificación del PGMO en ningún caso podrá afectar a su período de vigencia o a sus plazos de revisión.

3.- En ningún caso podrá clasificarse como Urbano el Suelo No Urbanizable.

4.- No se considerarán modificaciones del PGMO aquellas variaciones que impliquen una alteración sustancial de sus previsiones, que deberán tramitarse como Revisión.

5.- En cualquier caso, el proyecto de modificación deberá tener el grado de precisión propio del PGMO y comprender un estudio de carácter macro-urbanístico que explique la incidencia de las nuevas determinaciones en la ordenación establecida por el PGMO y la viabilidad de la propuesta sin proceder a una revisión total de este.

A tal efecto no se aceptarán modificaciones que propongan un modelo territorial distinto al propuesto en este PGMO, o cambio en la clasificación del suelo que supongan alteraciones de cualquier tipo en las áreas colindantes.

6.- Los proyectos de modificación se tramitarán de acuerdo con lo previsto en los arts. 49 y 50 de la LS.

ARTICULO 5

Programa de Actuación.-

1.- El Programa de Actuación se revisará cada cuatro años.

2.- Si fuese necesario alterar el Suelo Urbanizable, según lo previsto en los arts. 48 de la LS y 158 del RPlan, deberá tramitarse el correspondiente Proyecto de Modificación de este PGM.

ARTICULO 6

Interpretación.-

1.- En el caso de que surgiere alguna duda al respecto, la interpretación de este PGMO corresponde al Ayuntamiento.

2.- Cuando existan contradicciones gráficas entre planos de diferente escala se estará a lo que conste en los planos que reflejen la ordenación de forma más pormenorizada y a menor escala.

3.- Si hubiere contradicciones o dudas en la regulación de las previsiones de este PGMO entre los distintos documentos del mismo, se considerará válida la determinación que implique espacios públicos o de interés público de mayores dimensiones, y una menor densidad de viviendas o menores índices de aprovechamiento privado de cualquier tipo.

ARTICULO 7

Desarrollo del Plan.-

1.- El desarrollo del PGMO corresponderá al Excmo. Ayuntamiento de Crevillente, sin perjuicio de la participación de los particulares establecida en la Ley y en las presentes normas.

2.- El Municipio, en el ejercicio de sus competencias, procurará la mayor colaboración de los ciudadanos en el desarrollo de la acción urbanística.

3.- Con el objetivo de complementar las determinaciones del PGMO, se elaborarán, según lo previsto en la LS, en el RPlan y en estas Normas, PPO, Planes Especiales, PAU y Estudios de Detalle.

4.- Cuando no sea necesaria o no esté prevista la previa aprobación de los documentos mencionados en el párrafo anterior, las determinaciones del PGMO serán susceptibles de aplicación inmediata y directa.

5.- Para completar la regulación urbanística se pueden aprobar asimismo Planes Especiales, Ordenanzas y Catálogos.

6.- El Programa de Actuación del PGMO establece el orden y los plazos para el desarrollo de sus determinaciones.

ARTICULO 8

Iniciativas particulares.-

Los particulares podrán formar PPO y en su caso Planes Especiales o Estudios de Detalle para el desarrollo de este PGM0.

Obtenida la previa autorización del Ayuntamiento se les facilitará la información precisa de que este disponga y presentado en su caso, al Ayuntamiento un Avance del Ptan, se sentarán las bases para la redacción del mismo.

ARTICULO 9

Desarrollo del PGMO en Suelo Urbano.-

1.- Será necesaria la previa formación de Planes Especiales de Reforma Interior en las áreas en que expresamente se prevea en este PGMO.

2.- Será obligatoria la formación de Estudios de Detalle cuando así se prevea en este PGMO.

3.- No obstante, en las restantes áreas del Suelo Urbano se podrán redactar y aprobar Planes Especiales o Estudios de Detalle, cuando se justifique su necesidad y conveniencia según la legislación vigente y su coherencia con este PGMO.

ARTICULO 10

Desarrollo del PGMO en Suelo Urbanizable.-

1.- En Suelo Urbanizable Programado, el PGMO se desarrollará necesariamente mediante Planes Parciales. La aprobación definitiva de los mismos es condición imprescindible para la realización de intervenciones urbanísticas en el territorio correspondiente.

2.- El ámbito territorial de los PPO deberá corresponderse necesariamente con los sectores de planeamiento delimitados en los planos de ordenación de este PGMO, teniendo dichos sectores la condición de perímetros mínimos y no permitiéndose la redacción de PPO de menor extensión. Si desarrollan un Programa de Actuación Urbanística, los PPO deberán incluir el territorio completo ligado a cada etapa de ejecución o la totalidad del suelo si hay una única etapa.

3.- En Suelo Urbanizable No Programado, el Plan General se desarrollará obligatoriamente a través de PAU y sucesivamente de Planes Parciales.

4.- Los PAU deberán comprender por lo menos una extensión de terrenos igual o superior a 25.000 m² de Suelo Urbanizable No Programado de un uso homogéneo.

ARTICULO 11

Desarrollo del PGMO en Suelo No Urbanizable.-

1.- Las determinaciones del PGMO que regulan el Suelo No Urbanizable serán de aplicación directa e inmediata.

2.- No obstante, se podrán desarrollar las previsiones del PGMO mediante Planes Especiales que tengan alguna de las siguientes finalidades:

- a) Protección del paisaje.
- b) Protección de las vías de comunicación.
- c) Protección de huertas, cultivos y espacios forestales.
- d) Mejora del medio rural.
- e) Ejecución de sistemas generales de PGMO.

Desarrollo de las determinaciones sobre sistemas generales.-

Para desarrollar las determinaciones del PGMO sobre sistemas generales, se podrán formar Planes Especiales.

Estos deberán tener como objetivo una regulación pormenorizada, que puede comprender la previsión de medidas de protección, de acuerdo con lo previsto en el art. 17 de la LS y en los arts. 76 y 77 del RPlan, de los siguientes aspectos, definitorios de la estructura orgánica del territorio:

- 1.- Sistema general viario.
- 2.- Sistema ferroviario.
- 3.- Sistema de espacios libres.
- 4.- Sistema de equipamientos.
- 5.- Sistema de infraestructura de servicios técnicos.

ARTICULO 13

Planes Parciales.-

I.- Los PPO deben contener las determinaciones previstas en los arts. 13 de la LS y 45 y sigs, del RPlan y la documentación señalada en los arts. 57 y sigs. del RPlan.

Deberán incluir, además, un resumen de las determinaciones urbanísticas.

ARTICULO 14

Adecuación al PGMO del planeamiento de rango inferior.-

1.- Mediante Estudios de Detalle se podrán reajustar alineaciones y rasante, prever la apertura de calles y vías que no excedan del ámbito de una manzana y reordenar volúmenes en el ámbito máximo de una manzana, sin sobrepasar la altura permitida.

En todo caso, los Estudios de Detalle se atenderán a las limitaciones establecidas en el art. 65 del RPlan.

Precisión de límites.-

Los límites de las zonas, sectores o sistemas podrán precisarse en los correspondientes PPO o Planes Especiales, de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Los ajustes que se produzcan deberán responder a:
- 1.- alineaciones o líneas de edificación vigentes.
 - 2.- características topográficas del terreno.
 - 3.- límites de la propiedad rústica o urbana.
 - 4.- existencia de arbolado, edificios, u otros elementos de interés.

b) No producirán distorsiones en la forma de las unidades de la zona, sector o sistema ni aumentos o disminuciones de superficie de más de un cinco por ciento en relación con las superficies delimitadas en los planos de ordenación a escala 1:2.000 y en su caso - 1:5.000 de este PGMO.

ARTICULO 16

Edificios históricos y áreas de interés histórico

1.- En todos los casos de índole artística, monumental o arqueológica se estará inexcusablemente a lo dictado por el Real Decreto-Ley de 9-8-26 sobre "Normas de conservación de la Riqueza - Histórico-Artística Nacional", la Ley sobre "Tesoro Artístico" de 13-5-1.933 y su Reglamento de 16-6-36, y demás disposiciones vigentes en la materia.

2.- Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, - histórico o artístico, las licencias otorgadas se consideraran suspendidas, debiendo interrumpirse las obras en el mismo momento en que aparezcan indicios relacionados con el posible hallazgo.

En tales casos, para la reanudación de las obras, será precisa licencia especial del Ayuntamiento, que se otorgará previos los asesoramientos pertinentes.

3.- Si la naturaleza de los descubrimientos lo requiriese, el Ayuntamiento podrá proceder a la expropiación de la finca y recabar si lo juzga oportuno, la colaboración del Ministerio correspondiente.

4.- Serán objeto de atención especial por parte del Ayuntamiento las obras de reforma interior, demolición, recalzo o poce--ría que se realicen en las fincas o edificios en que puedan presumirse hallazgos arqueológicos de interés.

5.- La aparición imprevista de restos de interés arqueológico en cualquier lugar del Suelo No Urbanizable fuera de los límites marcados por este PGMO como zona de protección arqueológica, significará la automática comprensión en dicha zona de los nuevos terrenos en donde se produzca el hallazgo y en una zona de 100 m de radio a su alrededor.

Catálogo de edificios y áreas de interés.-

1.- Deberá formarse un Catálogo de las construcciones o edificios de interés artístico, histórico, arqueológico o típico, así como de los sitios o puntos naturales de interés, de acuerdo con lo previsto en los arts. 25 de la LS y 86 del RPlan, que deban ser objeto de protección al amparo de la legislación sobre el Patrimonio Artístico y Cultural o Espacios Naturales o del propio PGMO.

Este Catálogo será complementario del correspondiente planeamiento especial.

2.- Mientras se procede a la redacción de los documentos citados en el párrafo anterior, se considerará Catálogo complementario de este PGMO la relación de edificios contenida en el Anexo I de estas Normas.

3.- Sin perjuicio de lo que se establezca en la regulación concreta que se apruebe al formularse el planeamiento y catálogo al que se refiere el número 1 y sin perjuicio de lo previsto en otros preceptos de estas Normas, la inclusión de una edificación en el mismo y en el interín, su mención en el Catálogo complementario de este PGMO, supone la prohibición de obras de derribo, pudiéndose autorizar obras de reparación, restauración y conservación.

Los usos admisibles en los edificios catalogados, salvo los casos en que se clasifiquen como dotaciones, serán los de la zona del suelo Urbano donde se encuentre el edificio respectivo.

En caso de que se quisieran destinar a usos distintos al de vivienda, se permitirán las reformas necesarias para su correcta adecuación funcional, salvo en lo tocante a la fachada, que en todo caso habrá que respetar y sólo se admitirán en ella las obras de reparación, restauración y conservación.

En caso de que se destinen a viviendas, se autorizarán las reformas de tabiquería necesarias para incrementar las condiciones de habitabilidad e higiene del edificio. En estos casos, además del respeto a la fachada, se conservará la altura de plantas existentes y no se incrementará el número de viviendas.

ARTICULO 18

Determinación de las áreas de protección.-

1.- El área de protección urbanística de los restos arqueológicos queda definida con una línea homotética a la distancia de 100 metros. del bien objeto de protección.

2.- El área de protección de los edificios rurales aislados y de elementos singulares se sitúa a 25 m. del límite exterior o perímetro a proteger. En el área interior definida por la línea homotética situada a dicha distancia de sus límites queda prohibida la edificación.

3.- El área de protección de los edificios urbanos aislados queda definida por una línea homotética a la distancia de 25 m. de sus muros exteriores. Para edificar a distancias inferiores será necesario un estudio especial que garantice la no intrusión de la nueva edificación en el entorno del edificio protegido. En cualquier caso, se considerará como inedificable un entorno de 10 m. alrededor de dicha edificación

4.- Las áreas de interés paisajístico se considerarán no edificables. Se permitirá no obstante la conservación de los edificios existentes en ellas.

ARTICULO 19

Colaboración municipal.-

El Ayuntamiento podrá considerar el otorgamiento de subvenciones a los propietarios de edificios históricos para su conservación o consolidación en lo que exceda del deber ordinario de mantenimiento.

ARTICULO 20

Ejecución del PGMO.-

1.- La ejecución de este PGMO corresponde al Ayuntamiento de Crevillente, sin perjuicio de la participación de los particulares o de otras entidades urbanísticas, en los términos definidos por el RGest.

2.- La ejecución de los polígonos o unidades de actuación se realizarán mediante cualquiera de los sistemas de actuación, según lo dispuesto en la L.S.

3.- La gestión urbanística para la obtención de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita señalados en el art. 83 de la L.S. podrá realizarse mediante los siguientes procedimientos:

- a) Reparcelación obligatoria, de oficio o a instancia de parte en unidades de actuación continuas o aisladas.
- b) Reparcelación voluntaria en unidades continuas o discontinuas.
- c) Expropiación forzosa.
- d) Compensación o cooperación en polígonos completos.

ARTICULO 21

Ejecución de sistemas.-

1.- Los Sistemas Generales y las actuaciones aisladas en Suelo Urbano, cuando no sea posible delimitar polígonos o unidades de actuación, se ejecutarán a través de la expropiación forzosa.

2.- Cuando de la ejecución de los sistemas se deriven beneficios especiales para los sectores próximos o colindantes, la Administración actuante podrá repercutir los costos, incluidos los de la expropiación o medida alternativa, a través de contribuciones - especiales a cargo de los propietarios beneficiados.

3.- La expropiación de bienes para la ejecución de sistemas o de alguno de sus elementos podrá limitarse a los terrenos indispensables para la ejecución de las obras, o extenderse a las zonas laterales de inmediata influencia del sistema, previa determinación de los mismos a través del Plan Especial correspondiente.

ARTICULO 22-

Concesiones para equipamientos.-

Sobre el suelo destinado a equipamientos y dotaciones, que en ejecución del PGM0 será de titularidad pública, la Administración competente podrá otorgar una concesión para la construcción y explotación del correspondiente equipamiento o dotación.

Esta concesión, que no confiere derechos para ser renovada, no podrá tener una duración superior a 50 años.

CAPITULO II

INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y

USO DEL SUELO

ARTICULO 23

Actos sujetos a licencia municipal.-

1.- Están sujetos a previa licencia municipal todos los actos a que se refiere el art. 1 del RDisc que pretendan realizarse en el término municipal de Crevillente.

Así mismo es preciso obtener licencia municipal para la apertura de caminos y senderos, la extracción de áridos, la realización de cortafuegos, la tala de árboles, las parcelaciones simultaneas de terreno en dos o más lotes en cualquier tipo de suelo y, en general, para cualquier otra actividad que afecte a las características naturales.

2.- En ningún caso, la necesidad de obtener autorización o concesión de otras administraciones deja sin efecto la obligación de obtener la correspondiente licencia municipal, de forma que sin esta, la utilización de otras instancias administrativas no es suficiente para iniciar la actividad u obra.

ARTICULO 24

Obras sin licencia y obras menores.-

1.- Se exceptúan de lo preceptuado en el artículo anterior las obras siguientes:

- a.- Reparación de goteras.
- b.- Sustitución de hojas en puertas, ventanas, balcones, sin alterar sus cercos ni hacer trabajos de albañilería.
- c.- Reparación o cambio de cortinas o persianas que arrojen al exterior, sin alterar sus cercos ni hacer trabajos de albañilería.
- d.- Movimientos de tierras en el interior de los solares que no comprendan la apertura de cimientos, excavación de sótanos y construcción de pozos.
- e.- Todas las obras hidráulicas aplicables a la agricultura cuando no afecten a vías públicas, carreteras ni caminos. Se exceptúa la construcción de balsas o depósitos, que tendrá la consideración de obra menor.

2.- Son obras menores o ligeras, de reforma parcial y por ello no precisan dirección facultativa, aquellas en que la reforma sólo tenga por objeto reparar deterioros o efectuar pequeñas variaciones en el interior de las viviendas que tiendan a mejorar las condiciones higiénicas de las habitaciones sin modificar el uso ni cambiar la estructura, y las que tiendan a mejorar las condiciones estéticas, como revoco o pintura de fachadas y medianeras que no precisen colocación de andamios, reposición de algún elemento constructivo deteriorado, etc...

3.- No necesitarán Dirección Facultativa, pero si deberán solicitar licencia de obra menor con expresión del presupuesto de la misma las siguientes:

- a.- Reforma de huecos de fachada en muros y paredes no estructurales.
- b.- Revoco y pintura de patios, medianeras y fachadas, siempre que no se precise la colocación de andamios fijos.
- c.- Decoración de fachadas.
- d.- Reparación y sustitución de solados.

.../...

- e.- Reparación y sustitución de instalaciones.
- f.- Construcción de vallas y cercas, en Suelo Urbanizable y No Urbanizable.

4.- Se necesitará Dirección Facultativa para la realización de los siguientes trabajos:

- a.- Colocación de andamios
- b.- Colocación y reparación de repisa de balcón o elementos de fachada.
- c.- Obras de reforma en interiores que puedan afectar a la seguridad de la edificación.
- d.- Apertura o cierre de huecos en muros exteriores, salvo que por su importancia haga necesario un proyecto técnico.
- e.- Construcción de porches cuya cubierta no sea visitable.
- f.- Obras de derribo que no precisen proyecto técnico.

5.- Son obras mayores que requieren proyecto técnico las de ampliación, nueva planta o reforma de edificios que afecten a la estructura, fachada o instalaciones.

MODIF. 059 100.06:

- 6.- Se considerarán como obras mayores, cuya autorización requerirá la previa presentación de proyecto técnico y dirección facultativa, los movimientos de tierras que se realicen sobre parcelas de una extensión superior a 1 Ha., que alcancen un volumen superior a 1 Hm³ o requieran explosivos. Se exceptúan los que sean consecuencia de un proyecto de obras reglamentariamente aprobado. Y ello sin perjuicio de la eventual aplicación de la Ley de Impacto Ambiental.

ARTICULO 25

Actos promovidos por otras Administraciones Públicas.-

1.-En relación con los actos señalados en los artículos precedentes, cuando sean promovidos por entes u organos de la Administración Pública, también será obligatoria la solicitud de licencia.

2.-En caso de urgencia, o excepcional interés, se estará a lo previsto en el artículo 180 de la LS y en los artículos 8 y 9 del RDisc.

ARTICULO 26

Caducidad.-

1.- Las licencias caducarán al año de su otorgamiento, si no se han iniciado las obras o actividades autorizadas.

2.- También caducarán a consecuencia de la interrupción en la realización de las obras y actividades por un período superior a seis meses.

3.- Las licencias caducarán en todo caso a los dos años de otorgadas, salvo que expresamente se señale otro plazo en la concesión de la licencia.

4.- Caducada la licencia de obras por las causas antedichas, para reanudar los trabajos se procederá como si se tratase de obra nueva, debiendo volver a solicitar la necesaria autorización.

Los derechos de licencia se abonarán tantas veces como se obtenga la prórroga solicitada.

5.- Estas determinaciones se harán constar expresamente como condición de la concesión de la licencia.

ARTICULO 27

Procedimiento.-

1.- Las licencias se otorgarán según las previsiones de la LS y de sus Reglamentos, de la Legislación de Regimen Local y las prescripciones de este PGM0,

2.- El interesado acompañará a su solicitud el correspondiente proyecto técnico, por triplicado, cuando la naturaleza del objeto de la licencia lo requiera.

3.- Una vez concedida la licencia, se devolverá al interesado un ejemplar del proyecto, si para obtenerla lo hubiese precisado, debidamente diligenciado con la fecha de aprobación.

En el permiso de obra se hará constar las condiciones generales y especiales con que se le otorgue.

El interesado hará constar en el expediente el enterado y conforme de las condiciones fijadas.

4.- Se podrá obtener licencia presentando solamente el Proyecto Básico de la obra a realizar. En tal caso, antes de comenzar las obras se justificará haber redactado y haber obtenido el preceptivo visado colegial del Proyecto de Ejecución correspondiente, así como de las hojas de aceto de Dirección Facultativa.

Modif. 059 100.01 :

D1.- El artículo 28 de las actuales normas urbanísticas dispone:

"El Proyecto Básico deberá constar por lo menos, de los siguientes documentos

- e) Pliego de condiciones
- f) Presupuesto detallado por partidas "

Se estima conveniente distinguir entre Proyecto Básico y Proyecto de Ejecución, según lo dispuesto en el Real Decreto 2512/1977 de 17 de Junio, por el que se aprueban las tarifas de honorarios de los Arquitectos en trabajos de su profesión. (Apdo. 1.5).

Consecuentemente se añadiría un punto 3 al artículo citado en el que se dispondría:

"El proyecto de ejecución constará por lo menos de los siguientes documentos:

- a.- Memoria de cimentación, estructura y oficios.
- b.- Planos de estructura.
- c.- Esquema y dimensionamiento de instalaciones.
- d.- Pliego de condiciones técnicas, generales y particulares.
- e.- Estudio de mediciones.
- g.- Presupuesto detallado por partidas."

Suprimiéndose de este modo lo que en iguales terminos y citado "ut supra", se dispone para el Proyecto Básico, por no ser necesario para el mismo.

Documentos.-

1.- La solicitud de licencia para toda obra de reforma, ampliación o de nueva planta irá suscrita por el técnico director y visada por el correspondiente Colegio profesional.

2.- El Proyecto Básico deberá constar por lo menos, de los siguientes documentos:

a.- Copia de la Cédula Urbanística.

b.- Planos de emplazamiento a escalas de 1:500; 1:1.000; 1:2.000 o 1:5.000 según la zona de que se trate. Estará debidamente acotada la parcela objeto de la intervención así como la distancia a los cruces o esquinas próximos.

Abarcará un sector que permita relacionar la calle o zona donde se desea construir con construcciones y arterias importantes y secundarias próximas, que posibilite una fácil localización de la obra a realizar.

En construcciones rurales se relacionará la edificación y el terreno con los caminos o carreteras más próximas y edificios más cercanos.

En Suelo Urbano se incluirá la altura y el uso de los inmuebles inmediatos, lateral y posterior, inferior o superior y en Suelo No Urbanizable, el tamaño y el propietario de las parcelas vecinas.

Si existe PPO, Plan Especial o Estudio de Detalle aprobados, se dibujarán las líneas de los mismos que afecten al lugar de emplazamiento de la obra, a fin de que pueda comprobarse que dichas líneas han sido tomadas en consideración en el proyecto.

Sin perjuicio de cuanto se ha expuesto, se incluirá un plano de emplazamiento referido a los planos de este PGM.

.../...

c.- Planos del edificio existente, y/o proyectado, que serán perfectamente visibles y comprensibles; serán

como mínimo:

- plano de cimentación y saneamiento.
- planta de cada uno de los pisos distintos, con las acotaciones necesarias para dejar determinadas las dimensiones de todos los elementos de la distribución y del conjunto
- planta de cubiertas.
- fachadas.
- sección o secciones necesarias de la obra.

Se acotarán las alturas de pisos y los espesores de los forjados y muros.

Las plantas de distribución se dibujarán a E: 1/50 - como mínimo. El resto de los planos podrá ser a E: 1/100.

d.- Memoria descriptiva. En ella se hará constar:

- La superficie total del terreno sobre el que se pretende construir, la superficie edificada total y parcial por plantas y por viviendas, el número de plantas, los patios proyectados dentro del perímetro - construido y el número de viviendas en su caso.
- Se describirá la obra o instalación y su finalidad.
- En todo aquello que tenga relación con el proyecto se razonará el cumplimiento de estas Normas, las - del PPO cuando lo hubiese y de las Ordenanzas y de más disposiciones de aplicación.
- Se detallará la disposición adoptada, sistema constructivo, clase de materiales a utilizar y cuantos otros pormenores sean necesarios para dejar bien - expresada la obra que se proyecta.
- Se indicará específicamente todos los materiales a utilizar en la fachada.

.../...

.../...

MODIF.

059100.01

e.- Pliego de Condiciones.

f.- Presupuesto detallado por partidas.

g.- Memoria constructiva en la que se justificará la adaptación del proyecto técnico a la normativa técnica vigente, en especial por lo que se refiere a movimientos sísmicos.

ARTICULO 29

Requisitos de urbanización.-

1.- Para otorgar la licencia de edificación en el suelo urbano, es preciso que la parcela reúna los siguientes elementos de urbanización: acceso rodado, encintado de aceras y pavimentación de la vía a la que la parcela da frente, red eléctrica de baja tensión, abastecimiento de agua, alumbrado público y red de saneamiento.

2.- Podrá otorgarse dicha licencia, condicionada a la terminación de las obras de urbanización, siempre que se avale fehacientemente mediante la constitución de depósito de garantía en metálico, valores públicos o aval bancario la realización de las mismas.

En ningún caso la cuantía de la garantía depositada será inferior al importe calculado de las obras de urbanización pendientes imputables al solicitante.

3.- Cuando los terrenos estén incluidos en una unidad de actuación, además de los requisitos establecidos en el párrafo anterior, será necesaria la aprobación previa del proyecto de reparcelación o compensación correspondiente.

4.- En el Suelo Urbanizable se observará lo dispuesto en los arts. 42 y 43 del RGeS. En todo caso, mientras no se formalicen las cesiones gratuitas de suelo con destino a sistemas locales en los correspondientes PPO no se concederán licencias de edificación ni aún condicionadas a completar la urbanización de acuerdo con el apartado anterior.

Construcciones no agrarias en Suelo No Urbanizable.-

1.- Las solicitudes de licencia para edificar construcciones no destinadas a explotaciones agrarias en Suelo No Urbanizable se dirigirán al Ayuntamiento, a fin de que con el preceptivo informe, las remita a la Comisión Provincial de Urbanismo, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 44 del RGest.

2.- La documentación que se acompañará será la siguiente:

Una instancia dirigida al Sr. Alcalde y, además, la siguiente documentación por duplicado:

2.1.- Instancia al Conseller de Obras Públicas y Urbanismo solicitando la autorización previa. Se expresará:

- a) Nombre, apellidos y domicilio del solicitante.
- b) Emplazamiento (señalando la partida rural)
- c) Superficie de parcela.
- d) Superficie ocupada con la construcción que se proyecta y porcentaje respecto a la de la parcela.
- e) Superficie construida de la construcción que se proyecta y porcentaje respecto a la de la parcela.
- f) Altura máxima (cubriera) de la construcción que se proyecta.
- g) Volumen construido de la construcción que se proyecta y coeficiente en m^3/m^2 .
- h) Características fundamentales de la misma
- i) Justificación de que no se forma núcleo de población.
- j) Si las instalaciones son de utilidad pública y social se justificará la misma, y además se justificará la necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

2.2.- Plano de situación del terreno referido a los planos del PGMO .

2.3.- Plano de situación del terreno y de la construcción que se proyecta referido al vuelo escala 1/5.000 especificando el número de hoja; acotado las distancias a puntos fijos conocidos, tales como puntos

.../...

kilométricos, cruces de caminos, etc, y señalando las distancias de la edificación que se proyecta a las - construcciones más próximas y el uso de éstas.

2.4.-Plano de parcela, indicando la situación de la construcción que se proyecta y las distancias a linderos y ejes de vía, y escritura de la propiedad.

3.- La eficacia de la licencia o autorización está condicionada a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

ARTICULO 31

Licencias de parcelación.-

1.- En la solicitud de licencia de parcelación se expresará:

- a) Referencia al Plan o documento urbanístico en que se apoya y que establece las condiciones de la parcelación.
- b) Características de la parcelación pretendida, con expresión de las superficies de las parcelas, su localización y su edificabilidad.

2.- El proyecto de parcelación estará integrado como mínimo por los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva de la finca a parcelar, justificación de la viabilidad jurídica y técnica de la operación de parcelación y descripción de las parcelas resultantes.
- b) Plano de situación a escala no inferior a 1:2.000.
- c) Plano donde se refleje la incidencia de los documentos urbanísticos aplicables.
- d) Plano de parcelación a escala no inferior a 1:1.000, incluyendo el estudio del sistema de riego, si el terreno fuere de regadío. En este plano se indicará la división inicial de la propiedad y los lotes resultantes, con indicación de límites y superficies.

3.- No podrán concederse licencias para edificación u obras en terrenos que sean resultado de parcelaciones ilegales, aunque existan los servicios urbanísticos.

Modif. 059 100.06:

DILIGENCIA DE SECRETARIA:

PARA HACER CONSTAR QUE ESTE
DOCUMENTO ES EL APROBADO
Provisionalmente EN SESION DE
PLENO DEL DIA -- 28-7-92

ARTICULO 32

Licencias en edificios de interés.

- 1.- Los edificios incluidos en el Catálogo del Plan General, en tanto no se redacte un Plan Especial que justifique los valores objeto de protección y establezca las actuaciones permitidas y prohibidas, tendrán un régimen de protección consistente en la conservación de la fachada.
- 2.- La declaración en ruina, salvo la inminente, de alguno de dichos edificios no equivaldrá a la posibilidad de su demolición, si en el plazo de un año de adoptada dicha declaración la Administración se compromete a sufragar el exceso sobre el deber normal de conservación del propietario (el coste de la reparación que exceda del 50% del valor del edificio).

(VER PÁG. SIGUIENTE).

Licencias en edificios de interés.-

1.- Cuando la solicitud de licencia se refiera a demolición, reparación, reforma o ampliación de edificio o construcción de carácter o interés artístico, histórico, típico o tradicional, o de edificio o construcción que forme parte o sea vecino de un grupo de este carácter, se expresarán las siguientes circunstancias.

- a) Instrumento o norma del que derive la protección.
- b) Destino actual de la finca y, en su caso, el que se pretende dar a la misma, una vez reformada, reparada o ampliada.

2.- Con la solicitud de licencia se expresará, además de los documentos establecidos con carácter general, los siguientes:

- a) Memoria de la obra a realizar y justificación de la misma.
- b) Autorización, en su caso, del Departamento Ministerial correspondiente.
- c) Planos representativos del estado actual de la edificación.
- d) Fotografías que muestren, desde diferentes perspectivas, el estado actual de la edificación.

(MODIF. 059/100.06)

DILIGENCIA DE SECRETARIA:
PARA HACER CONSTAR QUE ESTE
DOCUMENTO ES EL AROBADO
Provisionalmente EN SESION DE
PLENO DEL DIA. 28-7-92

ARTICULO 32 BIS

Ordenanza de Protección Arqueológica.

- 1.- En las zonas calificadas en el PGM0 como de Protección Arqueológica, los actos de edificación y uso del suelo que puedan realizarse en ellas, según las determinaciones del PGM0 en función de su clasificación y calificación urbanísticas, estarán sujetos, como requisito previo a la licencia o autorización municipal, al informe del Servicio Arqueológico Municipal.
- 2.- Dicho informe arqueológico se emitirá dentro del plazo de dos meses a contar desde la solicitud objeto de licencia o aprobación. A instancia del peticionario, tal informe podrá también emitirse en momento previo a la solicitud mencionada, a partir del momento en que se solicite cédula urbanística. Si se trata de instrumentos de planeamiento, gestión o urbanización, los titulares de terrenos afectados facilitarán las actuaciones para la emisión de dicho informe a partir de la aprobación inicial de aquél.
- 3.- El contenido del informe arqueológico puede producir las siguientes consecuencias:
 - a) Si no se desprende la existencia de restos o yacimientos arqueológicos se otorgará la Licencia o autorización municipal para la ejecución de las obras, sin condicionamientos al respecto.
 - b) Si se desprendiese la posibilidad, no constatada, de existencia de restos o yacimientos arqueológicos, la licencia o autorización municipal podrá imponer la condición de supervisión de la ejecución de las obras por el Servicio Arqueológico Municipal, sin obstaculizar o impedir el normal desarrollo de las mismas.
 - c) Si en cualquier momento previo o posterior al comienzo de las obras apareciesen restos, objetos o yacimientos de presunto interés arqueológico, la Alcaldía decretará la inmediata suspensión de las obras, dando cuenta de ello a la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Conselleria de Cultura. La suspensión municipal de las obras, durará, como máximo, 30 días hábiles; transcurrido dicho plazo, si no se hubiese incoado expediente para la declaración de Bien de Interés Cultural, las obras podrán continuar.
 - d) La emisión del informe arqueológico podrá comprender prospecciones o excavaciones previas, para las que el peticionario de la solicitud de edificación o autorización, prestará su consentimiento a los representantes municipales.
- 4.- En todo lo no contemplado en el presente artículo será de aplicación la Ley de Patrimonio Histórico Español y disposiciones que la desarrollen.

ARTICULO 33

Proyectos de demolición

Las solicitudes de licencia de demolición de edificaciones, se compondrán como mínimo de plano de situación a escala 1:1.000, proyecto de derribo con Memoria descriptiva, pliego de condiciones, presupuesto y documentación gráfica por plantas, alzados, y secciones a escala 1:100 y fotografía (s) de cada una de las fachadas.

ARTICULO 34

Reformas de proyectos.-

Si durante la ejecución de una obra se preveyese alterar cualquier elemento del proyecto, previamente a la realización de la reforma, habrá que pedir licencia de reforma, acompañando a la solicitud los documentos que se especifican para las obras de nueva planta, limitados a las partes sujetas a la modificación.

Cédula Urbanística.-

1.-Todo administrado tiene derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito en el plazo de un mes a contar desde la entrada en el Registro de la solicitud correspondiente del regimen urbanístico aplicable a una finca o sector.

2.-La Cédula Urbanística contendrá expresamente las Normas relativas a parcelaciones, usos del suelo, altura, volumen, situación de las edificaciones, ocupación permitida, alineaciones, rasantes,ect.

3.-Será obligatorio adjuntar a toda solicitud de licencia de obra de nueva planta o de vallado de solares la copia de la Cédula Urbanística expedida por el Ayuntamiento.

Inspección municipal.-

1.- En todas las obras habrá de solicitarse revisión e inspección municipal:

- a.- al comienzo de las obras, para proceder a la comprobación del replanteo de alineaciones y rasantes.
- b.- cuando esté concluida la cornisa de coronación del edificio.
- c.- una vez terminadas las obras.

2.- En cada uno de estos momentos, el Arquitecto Municipal o en quien delegue, comprobarán que la obra se ajusta a las condiciones de la licencia, al proyecto aprobado y al PGMQ extendiendo por duplicado volantes de conformidad, si así resultase de la inspección,

Para continuar las obras será necesario disponer del volante de conformidad correspondiente.

3.- El Ayuntamiento podrá inspeccionar las obras en cualquier momento, fuera de los momentos obligatorios expresados, y actuar consecuentemente si se observa que no se ajustan a la licencia concedida y al proyecto aprobado.

4.- Una vez concluida la obra, el propietario vendrá obligado a solicitar del Ayuntamiento, licencia de primera ocupación previa constatación municipal de que la obra ha sido terminada de acuerdo con el proyecto, con las condiciones de la licencia y con el PGMQ.

Esta certificación se extenderá a la vista del resultado de la correspondiente visita de inspección final practicada por el Arquitecto Municipal o sus delegados.

.../...

.../...

5.- La certificación de referencia será requisito indispensable para obtener el permiso de habitabilidad de los organismos oficiales competentes, y obtener la acometida de agua y electricidad, alcantarillado, y demás servicios técnicos.

Conservación de los edificios.-

1.- De conformidad con el art. 181 de la LS, los propietarios de las edificaciones de cualquier tipo tienen la obligación de conservar todas las partes de las mismas en perfecto estado de solidez, salubridad, higiene y ornato.

2.- Las fachadas y medianerías al descubierto y los patios de luces, aunque no sean visibles desde la vía pública se conservarán en buen estado, limpiándolos, revocándolos y pintándolos o blanqueándolos.

3.- Todos los vecinos tienen derecho a denunciar a la Autoridad Municipal aquellos edificios que no se conserven en debidas condiciones.

Los agentes municipales encargados de la vigilancia denunciarán al Ayuntamiento los edificios en que no se cumplan las condiciones del anterior artículo.

4.- Cuando el Ayuntamiento, estime necesario que algún propietario mejore las condiciones de ornato de algún edificio, se lo comunicará al interesado, dándole un plazo para que pueda efectuarlas.

Si transcurrido este plazo no lo hiciera se llevará a cabo por el Municipio, que se reintegrará subsidiariamente de los gastos ocasionados.

5.- El Ayuntamiento resolverá el expediente. Este acuerdo será recurrible en vía jurisdiccional previo recurso de reposición

ARTICULO 38

Quioscos,-

1.- En las vías públicas que el Ayuntamiento señale podrán autorizarse los quioscos siempre que por sus dimensiones y características no perjudiquen a la circulación o a la salubridad pública.

2.- La concesión habrá de solicitarse del Excmo. Ayuntamiento, acompañando el proyecto de construcción correspondiente, compuesto de los siguientes documentos:

- Memoria
- Un plano de situación en la calle, referido a las fincas más próximas, a escala 1/200.
- Planos a escala mínima de 1/50 de plantas, alzados y secciones, incluyendo las instalaciones del quiosco.

3.- La estructura será siempre de material incombustible.

4.- Si el uso a que se destina es el de bar o similar, tendrá acometida de agua y atarjea de desague. Caso de no tener estas dotaciones, no podrá destinarse a tales usos.

5.- Las dimensiones máximas en planta serán marcadas por el Ayuntamiento.

6.- Las autorizaciones serán temporales y cumplirán la legislación de Régimen Local.

ARTÍCULO 39

Solicitud de licencias de apertura y funcionamiento de industrias y establecimientos.-

1.- Se requerirá la obtención previa de licencia para el establecimiento de cualquier actividad que se pretenda ejercer en el término municipal.

2.- Los titulares de actividades están obligados a solicitar licencia, tanto para las de nueva instalación, como para los traslados, ampliaciones y modificaciones. En los casos de cambio de nombre o titularidad deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento.

3.- Se considerarán inoñas las actividades respecto de las cuales no cabe presumir que vayan a producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, ocasionar daños a bienes públicos o privados ni entrañar riesgos para las personas.

A las demás se les denomina calificadas y deberán cumplir el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.

Documentación para la solicitud de la licencia de apertura.-

1.- La documentación requerida será la siguiente:

- Para las inocuas:

- a) Instancia.
- b) Plano de emplazamiento del local en que se ejercerá la actividad.
- c) Recibo acreditativo del alta en la licencia fiscal.
- d) Contrato de arrendamiento o escritura de propiedad del local donde se haya de ejercer la actividad, o documento similar.
- e) Escritura de constitución de la sociedad si procede.
- f) Fotocopia de las licencias de construcción, instalación y de apertura de la actividad, si procede

- Para las calificadas:

- a) Instancia
- b) Fotocopia en su caso, de la licencia de construcción.
- c) Certificado de Dirección Facultativa de la instalación.
- d) Dos ejemplares del proyecto, suscrito por Técnico competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, integrado por los siguientes documentos:

- Memoria del proyecto, que habrá de comprender una descripción detallada de la actividad, proceso de fabricación y materias que utilizarán, relación de motores y potencia de los mismos; su posible repercusión sobre la inocuidad ambiental y los sistemas correctores que se pretenden emplear, expresando su grado de eficacia y garantía de seguridad, cantidad de materias primas y acabados utilizados, y, en función de la carga técnica, medidas correctoras contra incendios, estudio de insonorización justificado mediante cálculos.

- Plano de emplazamiento indicando situación de las viviendas vecinas, a escala adecuada, plantas y secciones acotadas a escalas 1:50 y 1:100, Esquema de instalaciones y sistemas contra incendio.

- Presupuesto en el que se incluirá un capítulo de maquinaria con relación valorada, a precios actuales del mercado, y de instalaciones con valoración a los precios vigentes.

.../...

2.- Las solicitudes de licencias por cambios de nombre, sin que exista variación en la actividad ni en el local, se efectuarán en modelo oficial correspondiente, incluyendo en la documentación la licencia de apertura del antecesor y el recibo acreditativo de la baja de aquél en la licencia fiscal. En éste caso no será necesario la presentación de proyecto alguno.

3.- Los titulares no darán comienzo a la instalación solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia ni podrán iniciar su funcionamiento hasta tanto no se haya comprobado la instalación por la inspección municipal.

4.- a) Caducarán las licencias de los establecimientos que no hayan procedido a la apertura después de transcurrido un plazo de seis meses desde que le fuera notificada su concesión al solicitante, así como la de aquellos otros que permanezcancerrados durante el mismo período de tiempo

b) Podrán concederse prórroga con los mismos requisitos que en el caso anterior.

5.- Cualquier modificación de la construcción o actividad concedida que se pretendiese efectuar durante el período de eficacia de la licencia se solicitará sujetándose a los mismos requisitos y formalidades que la primitiva.

ARTICULO 41

Licencia de apertura previa a licencia de obras.-

De conformidad con lo establecido en el art. 22 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, cuando del proyecto presentado se deduzca que un inmueble vaya a destinarse a establecimiento de características determinadas no se concederá licencia de obras sin la autorización previa de la licencia de apertura, si fuera procedente.

ARTICULO 42

Registro de solares y plazos de ejecución.-

1.- El Ayuntamiento de Crevillente confeccionará el Registro Municipal de Solares y otros Inmuebles de Edificación Forzosa, en el que se integrarán todos los que, conforme a las disposiciones aplicables, deban ser construídos o reconstruídos.

2.- Los PPO contendrán declaración expresa de los plazos para realizar la edificación.

ARTICULO 43

Publicidad.-

1.- La colocación de carteles u otros medios de publicidad y propaganda visibles desde la vía pública, está sometida a licencia municipal previa.

2.- En los supuestos de publicidad referida al sistema viario, la intervención municipal se ajustará a lo previsto en el art. 9 - del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Se recabará en todo caso, informe de los Organos competentes del Estado, de la Diputación Provincial y del Consell del País Valenciá.

El informe favorable o el otorgamiento de autorizaciones de estos órganos no prejuzga el ejercicio de la competencia municipal por razones urbanísticas.

3.- No se permitirá la colocación de carteles u otros medios de publicidad o propaganda que por su ubicación o características limiten la contemplación o alteren la armonía del paisaje urbano o rural, o de edificios o conjuntos de interés.

4.- La publicidad tanto gráfica-visual como fónica, se podrá restringir o prohibir cuando perturbe la normalidad de las vías de tránsito, el medio ambiente o el tránsito de las personas, o cuando produzcan molestias al vecindario.

CAPITULO III

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Régimen urbanístico del suelo.-

El régimen urbanístico del suelo, de acuerdo con lo previsto en el art. 12 de la LS y en el art. 19 del RPlan, se define a través de:

- a) Clasificación del suelo según su régimen jurídico.
- b) Determinación y regulación de la estructura general y orgánica del territorio.
- c) Calificación urbanística del suelo, con su división en zonas y usos globales.

ARTICULO 45

Clasificación del suelo.-

1.- El territorio del municipio de Crevillente se clasifica, a los efectos del régimen jurídico del suelo, en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.

2.- En los planos de ordenación se refleja la clasificación inicial del suelo. El Suelo Urbanizable se convertirá en Urbano a través de la ejecución del planeamiento según los procedimientos establecidos en el ordenamiento urbanístico, siendo condición imprescindible para ello la efectiva realización de las obras de urbanización y el cumplimiento de sus obligaciones por parte de los propietarios.

ARTICULO 46

Alcance de las determinaciones del PGM0.-

1.- En el Suelo Urbano, el PGM0 precisa la ordenación física de forma pormenorizada, tal como previene la ley, a través de la - delimitación de los suelos según su destino para:

- a) Viales.
- b) Suelo público para jardines y parques urbanos.
- c) Suelos de interés público y social, susceptibles de e dificación para dotaciones, equipamientos y edificios públicos.
- d) Suelos privados y edificables.

Estas determinaciones físicas se representan a escala 1/2.000 en los planos de ordenación.

2.- En el Suelo Urbanizable Programado, el PGM0 determina los sectores de desarrollo en PPO y los elementos fundamentales de la estructura urbana (sistemas generales) y establece a través de la calificación urbanística en zonas la regulación genérica de los - diferentes usos globales y de sus niveles de intensidad.

En este tipo de suelo, la disposición pormenorizada del mismo para red viaria, jardines urbanos, equipamientos y edificación privada, resultará de la ordenación que proponga el PPO de - conformidad con estas Normas o con el PAU correspondiente.

3.- En el Suelo Urbanizable No Programado se establecen los usos incompatibles, las características técnicas y las magnitudes mínimas de cada actuación.

4.- En el Suelo No Urbanizable el PGM0 fija las áreas de pro tección, los usos incompatibles y la definición de núcleo de po-- blación.

ARTICULO 47

Sistemas.-

1.- A efectos de determinación y regulación de la estructura general y orgánica del territorio, esté PGMO y los PPO o Planes Especiales que lo desarrollen, asignarán suelos para:

- a) Sistema general viario.
- b) Sistema ferroviario.
- c) Sistema de espacios libres.
- d) Sistema de equipamientos comunitarios
- e) Sistema de infraestructura de servicios técnicos.

2.- Estos suelos, ordenados en sistemas generales y locales, presentan un grado especial de interés colectivo y son determinantes para asegurar el desarrollo, funcionamiento y transformación de los asentamientos urbanos.

3.- La consideración de sistema, implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos reservados para sistemas, a los efectos de los dispuesto en el art. 64 de la LS

4.- Los sistemas se califican como generales o locales según el tamaño del área y el grado de interés que tengan para el conjunto o una parte del municipio.

5.- En el PGMO se especifican los sistemas generales.

ARTICULO 48

Cesiones gratuitas.-

1.- En el Suelo Urbano serán de cesión gratuita y obligatoria, en los términos y con las modalidades previstas en el art. 83 de la LS, los terrenos destinados a los siguientes sistemas locales: viales, parques y jardines y centros de EGB.

2.- También serán de cesión obligatoria y gratuita por parte de los propietarios los sistemas locales cuya concreción resulte de un PERI.

3.- Sin perjuicio de ello, todos los suelos destinados a sistemas podrán ser expropiados.

4.- En Suelo Urbanizable los sistemas locales serán de cesión gratuita y obligatoria por parte de los propietarios.

CAPITULO IV

ORDENACION DE SISTEMAS

ARTICULO 49

Definición del Sistema Viario.-

1.- El sistema viario comprende las instalaciones y los espacios reservados para el trazado de la red viaria y exclusivamente dedicados al uso de vialidad, con el objeto de permitir la accesibilidad entre las diversas áreas y sectores urbanos y asegurar un nivel de movilidad adecuado.

2.- Se distingue entre la red viaria básica y la red viaria local.

3.- El régimen de la red viaria básica y de carreteras y sus zonas colindantes, será el que corresponda, de acuerdo con la legislación vigente, según se trate de vías estatales, provinciales o municipales y según estas Normas.

Este PGMO contiene la totalidad de la red viaria básica.

4.- La red viaria local (redes secundaria y de acceso) tiene por misión principal dar acceso a las edificaciones y enlazar con las vías básicas.

Está constituida por las vías no comprendidas en la red viaria básica con alineaciones y rasantes definidas por el planeamiento.

ARTICULO 50

Tipos de vías.-

1.- Este PGMO establece los siguientes tipos de vías:

1.1.- Red viaria básica:

- a.- carreteras que unen los diferentes núcleos urbanos entre sí y con otras poblaciones.
- b.- red primaria.- vías de tráfico intenso que conectan áreas urbanas diferenciadas o que contribuyen a la estructuración general de un área urbana.

1.2.- Red viaria local:

a.- red secundaria.- comprende las redes de servicio inmediatas a las áreas edificadas.

Son viales de distribución interior del tráfico: A través de ellos se materializa la accesibilidad viaria de todas las áreas.

b.- red de acceso a las edificaciones.- comprende los viales de simple acceso y que no permiten el paso a través de ellos.

Siempre que sea posible, deberán tratarse como viales secundarios.

MODIF. OS9 A00.05:

"Constituyen elementos del sistema general viario sólo los —
grafados en el Plano de Ordenación nº 2 del PGMO: "Estructura
general y orgánica del territorio. Sistemas generales". --
Los restantes viales que estén grafados en otros planos y --
que discurren por suelo clasificado como urbanizable tendrán
un carácter indicativo."

.../...

c.- Vibraciones.-

No podrá permitirse vibración que sea detectable sin instrumentos en el lugar de medida especificado en estas Normas; para su corrección se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio y del suelo del local en todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos, antivibratorios.

d.- Deslumbramientos.-

Desde los puntos de medida especificados en el párrafo uno de esta Norma, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.

e.- Humos y gases.-

Se prohíbe la leña en los hornos de industrias compatibles con las viviendas. Sólo podrá utilizarse el gas-oil como combustible. En todo caso la altura de las chimeneas de los hornos será 2 m. mayor que la altura cumbre de cualquier construcción situada en un círculo de 10 m de radio con centro en la chimenea.

A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación no se permitirá ninguna emisión de humo gris visible, de sombra igual o más oscura a la intensidad 2 de la escala de Micro Ringlemann, excepto para el humo gris visible de intensidad de sombra igual a 3 de dicha escala, emitido durante 4 minutos solamente en todo un período de 30 minutos.

.../...

.../...

Por consiguiente, las actividades calificadas como "insalubres. en atención a la producción de humos, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación del polvo.

Asimismo, en el exterior de las explotaciones, no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerables de concentración de gases, vapores, humos, polvo, y neblina en el aire.

f.- Olores.-

No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de la propiedad de la parcela desde la que se emiten dichos olores.

g.- Otras formas de contaminación.

No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni otras formas de contaminación del aire, del agua, del suelo o del subsuelo que causen suciedad o que puedan causar peligro a la salud humana, a la vida animal o vegetal o a otros bienes.

ARTICULO 51

Régimen de las vías.-

1.- En la proyección, construcción, conservación, financiación, uso y explotación de las carreteras se observará lo dispuesto en la Ley 51/1.974 de 19 de diciembre y en el Reglamento de 8 de febrero de 1.977, y demás ordenamiento vigente.

2.- En el conjunto del término municipal el PGMO establece el sistema general viario.

3.- En el Suelo Urbano, el PGMO define las alineaciones de todas las vías que podrán ser completadas y precisadas en los correspondientes Estudios de Detalle. El Plan Especial de las Cuevas definirá la red viaria local de la zona.

4.- En el Suelo Urbanizable, la red viaria local será establecida por los correspondientes PPO.

5.- En cualquier clase de Suelo todas las vías serán públicas cuando sirvan de acceso a dos o más propiedades diferentes, no pudiendo cerrarse con verjas ni prohibirse el paso por las mismas.

ARTICULO 52

Condiciones de la vialidad local.-

1.- Se establecen las siguientes condiciones de los viales integrantes de los sistemas locales.

<u>Zonas</u>	<u>Anchos mínimos entre alineaciones</u>	<u>Pendientes máximas</u>
a.- Remodelación o sectores de PERI	- 10 m en viales de nueva creación. - los existentes en viales que se mantienen	8% (la existente)
b.- Desarrollo residencial	14 m	8%
c.- Desarrollo industrial	16 m	8%

2.- Las aceras peatonales tendrán un ancho mínimo de 2 m.

3.- Estas condiciones anteriores tienen el carácter de mínimas en el Suelo Urbanizable, pudiéndose ampliar los anchos y reducir las pendientes en los PAU

4.- Prevalecerán sobre las dimensiones anteriores, los anchos de calle marcados mediante cotas en los planos de ordenación, para cualquier clase de Suelo.

5.- Las distancias mínimas de la edificación y los cerramientos al eje de las vías en Suelo No Urbanizable serán las marcadas en el Capítulo X de las presentes Normas.

Definición del sistema ferroviario.-

1.- Sin perjuicio de la competencia estatal en la materia, este PGMO contiene las determinaciones que, desde la perspectiva de la ordenación territorial, deben establecerse respecto del suelo afecto a este sistema, en el que se incluyen las vías de las - líneas de ferrocarril a cielo abierto, existentes o en proyecto, - así como su entorno de protección, las estaciones de viajeros y de mercancías, y demás instalaciones anexas.

2.- Las construcciones, las instalaciones y, en su caso, los usos, en el suelo inmediato a las vías férreas estarán sujetos a - las limitaciones que, por razones de seguridad o de conservación - de las vías, se establezcan en la legislación de policía de ferro carriles.

ARTICULO 54

Régimen del sistema ferroviario.-

1.- Dentro de este sistema sólo podrán construirse edificaciones o instalaciones de servicio directo a la red ferroviaria.

2.- Sin perjuicio de quedar sujetas a la normativa específica en la materia, las edificaciones que se construyan dentro de este sistema no podrán superar la altura reguladora máxima de 7 m. sobre el nivel natural o definitivo del terreno en todos y cada uno de los puntos del mismo.

Quedan exceptuadas las instalaciones técnicas necesarias de los edificios, según se definen en estas Normas, que podrán superar esta altura máxima..

3.- En el Suelo Urbano las nuevas edificaciones se separarán un mínimo de 25 m del eje de la vía férrea.

Si se interpone un vial entre los solares y la edificación, no regirá esta limitación, debiendo seguir la edificación en estos casos la alineación existente.

4.- En el Suelo No Urbanizable, o destinado a otros sistemas la línea de la edificación se situará como mínimo a 25 m. del eje de la vía férrea.

5.- En cualquier caso, las zonas de servidumbre que no estén destinadas a dominio público serán computables en materia de edificabilidad en las correspondientes áreas.

ARTICULO 55

Medidas de seguridad.-

1.- Las actuaciones urbanísticas en cualquier tipo de suelo, requerirán el vallado de las líneas de ferrocarril o el establecimiento de mecanismos de seguridad adecuados.

El coste de los mismos se estimará como gasto de urbanización a cargo del sujeto que deba asumir el de las obras de urbanización.

2.- La supresión de los pasos a nivel y su sustitución por otros a distinto nivel se regulará por la legislación específica.

ARTICULO 56

Definición del sistema de Espacios Libres.-

1.- Comprende los suelos destinados a áreas de arbolado y jardinería en cualquier tipo de suelo y en Suelo Urbano y Urbanizable, en las que se desarrollarán actividades de juego, descanso y ocio en general.

Serán de uso y dominio público y no edificables.

2.- Serán parques las áreas cuya superficie sea igual o mayor de 10.000 m².

Cuando la superficie sea menor de 10.000 m², se considerarán jardines urbanos. También los mayor extensión cuando tengan forma alargada y estén dispuestos a lo largo de paseos, ríos, canales o ramblas.

3.- Los parques públicos forman parte de la estructura general del territorio, mientras que los jardines están al servicio de una área o sector.

ARTICULO 57

Determinación del PGMO.-

1.- Este PGMO establece la localización de los parques públicos en cualquier tipo de suelo; podrán ampliarse y completarse sus prescripciones a través de un Plan Especial.

2.- En Suelo Urbano, se fija la localización de los jardines públicos y de las zonas deportivas públicas.

3.- Respecto a los jardines públicos y las zonas deportivas públicas a establecer en los demás tipos de suelo, este PGMO se limita a establecer los correspondientes estándares y a señalar ocasionalmente indicaciones de preferente localización.

4.- El PGMO establece la localización concreta y la superficie de la totalidad del sistema general de espacios libres en cualquier tipo de suelo.

ARTICULO 58

Usos.-

1.- Los parques y jardines públicos normalmente deberán ordenarse con arbolado, jardinería y elementos accesorios.

En ellos sólo se permitirán los usos y actividades de carácter público que sean absolutamente compatibles con la utilización de estos suelos por el público en general.

2.- Las edificaciones que puedan levantarse al servicio de los parques y jardines y de los usos admitidos deberán observar las siguientes condiciones:

- ocupación máxima: 1%.

- altura máxima: 5 m.

Se exceptúan de las anteriores condiciones todas las edificaciones ya existentes emplazadas en parques y jardines, que deberán adscribirse a los usos a que se refiere el número siguiente.

3.- En los parques y jardines urbano integrantes de los sistemas locales, podrán ubicarse instalaciones deportivas completamente al aire libre, siempre que la superficie de los mismos sea igual o mayor de 5.000 m².

La instalación deportiva podrá ocupar hasta un máximo del 20 % del parque o jardín.

ARTICULO 59

Condiciones de los jardines públicos.-

Los jardines públicos a prever a través de los instrumentos de desarrollo de este PGMO deberán cumplir las condiciones siguientes:

- a.- Deberán situarse en terrenos cuya pendiente sea inferior al 20 % a no ser que contengan una expresa indicación en contra en el PGMO.
- b.- Cuando no esté prevista en este PGMO su configuración deberá acomodarse a los criterios del art. 4-a del RPlan.

El radio mínimo que les será inscribible será de 12 m.

ARTICULO 60

Definición y régimen del Sistema de Equipamientos.-

- 1.- Los equipamientos podrán ser públicos o privados.

- 2.- El planeamiento señalará el carácter de los mismos en cada caso, y si no quedase especificado resultará admisible cualesquiera de los dos regímenes de titularidad.

ARTICULO 61

Usos admitidos.-

Los suelos destinados a equipamientos comunitarios, con las edificaciones, instalaciones y demás servicios, se clasifican en los siguientes tipo, según los usos admitidos:

- a.- Docente: guarderías, centros educativos...
- b.- Deportivos: instalaciones a cielo descubierto para la práctica de fútbol, baloncesto, etc. polideportivos, piscinas, etc. y anexos de servicio.
- c.- Sanitario-asistencial: centros asistenciales y sanitarios dedicados a sanitarios, dispensarios, ambulatorios, residencias de ancianos, clínicas y hospitales generales, cementerios.
- d.- Religioso: templos, edificios destinados a lugares de culto.
- e.- Socio-cultural: bibliotecas, centros sociales y culturales, museos, auditorios, casas de cultura y de reuniones, espectáculos, exposiciones, etc. así como anexos de servicio.
- f.- Administrativo: centros o edificios para servicios de las administraciones públicas, servicios de seguridad, bomberos, etc.
- g.- Abastecimiento: mercados y abastos.
- h.- Estacionamientos y garajes-aparcamientos.

Asignación de usos.-

1.- El PGM0 asigna a determinadas áreas calificadas como equipamiento un uso concreto, que se refleja gráficamente en los planos de ordenación.

2.- En ausencia de asignación por el PGM0, la especificación deberá establecerse a través de uno o varios Planes Especiales o del PPO a cuya gestión deba incorporarse la realización del equipamiento.

3.- Las variaciones de los usos asignados pueden tramitarse a través de Planes Especiales.

MODIF. 059 100.03 :

ARTICULO 53

DILIGENCIA DE SECRETARIA:

PARA HACER CONSTAR QUE ESTE DOCUMENTO ES EL APROBADO
Provisionalmente EN SESION DE
PLENO DEL DIA: 18-7-92

Condiciones generales de edificación.-

- 1.- La edificación, en general, se regulará por el tipo de edificación aislada, con los siguientes parámetros:
 - a.- La edificabilidad máxima será de 0,8 m²t/m²s.
 - b.- El número de plantas máximo será de planta baja y dos plantas de piso.
 - c.- La altura máxima permitida de cumbrera será de 9,50 m sobre la cota natural del terreno en todos los puntos del solar o parcela.
 - d.- La ocupación máxima en planta baja será del 60% de la superficie de la parcela.
- 2.- Cuando los equipamientos estén situados en manzana cerrada, les será aplicable la normativa general de la zona.
- 3.- En cualquier caso se cumplirán las disposiciones específicas aplicables al equipamiento en cuestión en función de su naturaleza o carácter.
- 4.- En el cementerio la altura máxima de cumbrera permitida será de 4 m.
- 5.- Las dotaciones destinadas a Guardería Infantil no se califican como tales en los planos del Plan General, sino que constituyen un uso admisible en las zonas en que los usos predominantes sean el residencial y/o el terciario.

Las condiciones mínimas que deben reunir los edificios destinados a guarderías, sean de titularidad pública o privada, son las siguientes:
superficie mínima construida: 3 m²/plaza, como mínimo absoluto de 100 m²;
superficie mínima de espacio libre: 5 m²/plaza, con un mínimo absoluto de 200 m².

1.- La edificación en los suelos destinados a usos dotacionales, en general, se regulará por el tipo de edificación aislada, con los siguientes parámetros:

- a.- La edificabilidad máxima será de 0,8 m²/m²s.
- b.- El número de plantas máximo será de planta baja y dos plantas de piso.
- c.- La altura máxima permitida de cubrera será de 10,80 m sobre la cota natural del terreno en todos los puntos del solar o parcela.
- d.- La ocupación máxima en planta baja será de 60% de la superficie de la parcela.

2.- Cuando los equipamientos estén situados en manzana cerrada, les será aplicable la normativa general de la zona. El número de plantas será libre sin superar la altura reguladora máxima de los edificios colindantes o la general de la zona o ámbito de gestión en que se sitúen.

3.- En el suelo dotacional de uso socio cultural donde se sitúa el Teatro Chapí, la reconstrucción del mismo podrá alcanzar una altura reguladora máxima de 16 m., autorizándose llegar hasta 20 m. en la zona destinada a caja escénica y espacios auxiliares de la misma. La ocupación será del 100%.

4.- En cualquier caso se cumplirán las disposiciones específicas aplicables al equipamiento en cuestión en función de su naturaleza o carácter.

5.- En el cementerio la altura máxima de cubrera permitida será de 4 m.

6.- Las dotaciones destinadas a Guardería Infantil no se califican como tales en los planos del Plan General, sino que constituyen un uso admisible en las zonas en que los usos predominantes sean el residencial y/o el terciario.

Las condiciones mínimas que deben reunir los edificios destinados a guarderías, sean de titularidad pública o privada, son las siguientes: superficie mínima construida: 3 m²/plaza, como mínimo absoluto de 100 m²; superficie mínima de espacio libre: 5 m²/plaza, con un mínimo absoluto de 200 m².

MODIF. 059/100.03:

AYUNTAMIENTO DE CREVILLEN

ANUNCIO

ARTICULO 63 → MODIF. ~~058 100.01~~

Condiciones generales de edificación.-

1.- La edificación, en general, se regulará por el tipo de edificación aislada, con los siguientes parámetros:

- a.- La edificabilidad máxima será de 0,8 m²t/m²s.
- b.- El número de plantas máximo será de planta baja y dos plantas de piso.
- c.- La altura máxima permitida de cumbrera será de 9,50 m sobre la cota natural del terreno en todos los puntos del solar o parcela.
- d.- La ocupación máxima en planta baja será del 60% de la superficie de la parcela.

2.- Cuando los equipamientos estén situados en manzana cerrada, les será aplicable la normativa general de la zona.

3.- En cualquier caso se cumplirán las disposiciones específicas aplicables al equipamiento en cuestión en función de su naturaleza o carácter.

4.- En el cementerio la altura máxima de cumbrera permitida será de 4 m.

MODIF. 059 400.06 :

DILIGENCIA DE SECRETARIA:
PARA HACER CONSTAR QUE ESTE
DOCUMENTO ES EL APROBADO
Provisionalmente EN SESION DE
PLENO DEL DIA 28-7-92

ARTICULO 64

Regulación del uso de estacionamiento y garaje-aparcamiento.

- 1.- Este PGMO prevé en el plano de Zonificación y usos Pormenorizados, espacios para la localización de grandes estacionamientos (en altura o sótanos). También podrán construirse garajes-aparcamientos en el subsuelo de espacios públicos.
- 2.- Los estacionamientos en superficie calificados en el Plano de Zonificación serán, normalmente, de titularidad pública. Los garajes-aparcamientos en el subsuelo de espacios públicos serán de titularidad pública, sin perjuicio de las concesiones que procedan.
- 3.- Los restantes estacionamientos, no grafiados en los planos de Zonificación, así como los garajes-aparcamientos, podrán ser de titularidad pública o privada.
- 4.- El Plan contempla la ejecución de 4 garajes-aparcamientos de titularidad privada:
 - a) Garaje-aparcamiento en edificio industrial en la calle S. Corazón de Jesús. La ordenación de la manzana se sujetará a la redacción de un Estudio de Detalle (con reparcelación si resulta necesaria) con las siguientes condiciones:
 1. Altura máxima: Según Plano de Detalle incluido en las Modificaciones Puntuales.
 2. Conservación de la fachada de la antigua fábrica.
 3. Usos admitidos: Residencial y Terciario.
 4. Se construirá un garaje-aparcamiento privado, subterráneo, con capacidad para, al menos, 160 plazas.
 - b) Garaje-aparcamiento en Cine Iris. Se construirá un garaje-aparcamiento privado, subterráneo, con capacidad para, al menos, 150 plazas. Por encima de la rasante oficial podrán edificarse dos plantas destinadas a usos terciarios y dotacionales (públicos o privados). La ordenación del conjunto se llevará a cabo mediante un Estudio de Detalle.
 - c) Garaje-aparcamiento en edificio industrial en C/ Cardenal Cisneros. Se destinará al menos una planta a aparcamiento, pudiéndose implantar en las restantes plantas los usos admitidos en la zona donde se ubica.

VER PÁG. SIGUIENTE

Estacionamientos y garajes-aparcamientos.-

1.- Este PGMO preve en el plano de Zonificación y Usos Pormenorizados, espacios para la localización de grandes estacionamientos, y garajes-aparcamientos.

2.- Los estacionamientos en superficie pasarán a ser en su totalidad de uso y dominio público, mediante expropiación.

3.- Los garajes-aparcamientos en altura podrán ser de titularidad privada.

Las características de cada uno de ellos serán las siguientes:

a.- Edificio industrial de la calle del Sagrado Corazón de Jesús: se mantiene el edificio existente que se destinará en su totalidad a garaje-aparcamiento.

b.- Edificio industrial en la calle de Madrid y puente del Olive y edificio en la calle de los Tejedores.

Se conservará parte de la estructura existente con destino a garaje-aparcamiento. El resto del solar, según se grafia en los planos, se podrá destinar a otros usos permitidos en la zona.

c.- Edificio industrial en c/Cardenal Cisneros, se destinará al menos una planta a aparcamiento, pudiéndose implantar en el resto de plantas los usos admitidos para la zona de Suelo Urbana donde se ubica.

(MODIF. 059 100.06)

DILIGENCIA DE SECRETARIA:
PARA HACER CONSTAR QUE ESTE
DOCUMENTO ES EL APROBADO
Provisionalmente EN SESION DE
PLENO DEL DIA. 28-7-92

- d) Garaje-aparcamiento en edificio industrial en C/ Tejedores. Se conservará parte de la estructura existente con destino a garaje-aparcamiento. El resto del solar, según se grafía en el Plano de Zonificación y Usos Pormenorizados se podrá destinar a los usos admitidos en la zona donde se ubica.
- 5.- Las edificaciones de nueva planta que se construyan en parcela de superficie igual o superior a 300 m², en la que sea inscribible una circunferencia de al menos 15 m. de diámetro, contarán con plaza de garaje, en proporción de una plaza por vivienda o por cada 120 m² construidos destinados a uso residencial. Los edificios destinados a uso terciario contarán con una plaza de garaje, como mínimo, por cada 100 m² construidos.
- 6.- Las parcelas resultantes de segregaciones que tengan lugar con posterioridad a la fecha de aprobación provisional de esta Modificación Puntual del Plan General, no quedarán eximidas de la obligación establecida en el apartado anterior, aunque tengan dimensiones inferiores a las indicadas en él, si la parcela originaria de la que procede la segregación si reuniese dichas dimensiones que hacen exigible la obligación.

Definición del Sistema de Infraestructuras de Servicios Técnicos.-

1.- Comprende los suelos y espacios afectos a la localización de la infraestructura de los servicios técnicos: almacenamiento, abastecimiento y evacuación de aguas, estaciones depuradoras, eliminación de residuos sólidos, estaciones transformadoras, corredores eléctricos, etc.

2.- El desarrollo y ejecución de estos sistemas quedará sujeto a la legislación específica reguladora de cada servicio técnico. Son de titularidad privada las instalaciones de los servicios de - electricidad y telefonía.

3.- El sistema de infraestructura de Abastecimiento de Agua de la ciudad marcado por este PGM0 tiene carácter de esquema. El mismo deberá acomodarse al Proyecto de Ejecución que lo desarrolle.

ARTICULO 65

Condiciones de uso.-

1.- En este sistema sólo se permitirán los usos directamente vinculados con la instalación o servicio de que se trate, con las condiciones de funcionamiento específicamente reguladas en la legislación técnica de la materia, en especial aquella que asegure las condiciones de protección de la instalación.

2.- Respecto al uso de vivienda, se admitirá exclusiva y excepcionalmente la destinada a vivienda del guarda de la instalación.

3.- Como instalaciones derivadas del suministro de energía eléctrica, se comprenden las estaciones receptoras y los transformadores y sus instalaciones.

Como instalaciones del servicio de abastecimiento de agua se comprenden los depósitos y estaciones potabilizadoras y de bombeo y las instalaciones auxiliares.

Como instalaciones del servicio de saneamiento se comprenden las estaciones depuradoras y sus instalaciones.

Como instalaciones del servicio de tratamiento de basuras se comprenden las plantas de incineración, áreas de vertido controlado, así como cualquier otro tipo de instalaciones para la eliminación de residuos sólidos, barreras de protección y servicios apropiados.

4.- El espacio no ocupado directa y propiamente por las instalaciones de las infraestructuras de servicios técnicos se considerará como zona de protección de dichas instalaciones, aplicándose a dichos suelos el régimen del Suelo No Urbanizable de Protección Especial.

5.- Las áreas de afección del Sistema de Infraestructura de Servicios Técnicos son las señaladas en el Capítulo X de estas Normas y en los planos de ordenación.

CAPITULO V

REGULACION DE USOS

ARTICULO 67

Bases para la regulación de usos.-

1.- El PGMO regula de forma pormenorizada los usos a que puedan estar afectos los terrenos clasificados como Suelo Urbano.

2.- En el Suelo Urbanizable Programado el PGMO señala el uso global de cada sector y, en su caso, los usos complementarios.

En su caso, fija la proporción admisible de usos compatibles.

3.- En el Suelo Urbanizable No Programado, el PGMO señala el uso global y la proporción obligatoria para cada unidad urbanística integrada.

4.- En el Suelo No Urbanizable, el PGMO regula los usos admisibles y fija los prohibidos para cada tipo de suelo.

ARTICULO 68

Desarrollo de la regulación de usos.-

El planeamiento que desarrolle este PGM0 en cada tipo de suelo regulará los usos determinados en estas Normas, pudiendo restringir o incluso prohibir algunos de ellos.

ARTICULO 70

Clases de usos.-

A.- Según su naturaleza, los usos se dividen en públicos, colectivos y privados.

1.- Se consideran usos públicos, aquellos que se desarrollan en terrenos e instalaciones de propiedad pública.

2.- Se consideran usos colectivos, los de carácter privado, relacionados con un grupo determinado de personas, cuya relación se define normalmente por el pago de cuotas, precios o tasas.

3.- Se consideran usos privados los que se desarrollan en bienes de propiedad privada.

B.- Según su función, los usos se dividen en:

1.- Uso residencial.-

Comprende el edificio destinado a vivienda o residencia de las personas o de las familias.

Se establecen las siguientes categorías.

a.- Vivienda unifamiliar.- Es el edificio para vivienda situado en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente y con acceso independiente o exclusivo.

b.- Vivienda plurifamiliar.- Es el edificio para viviendas o apartamentos con acceso y elementos comunes.

ARTICULO 69

Usos admisible, prohibido, global, complementario y compatible.-

Según la intensidad permitida en cada zona los usos se dividen en: admisible, prohibido, global, complementario y compatible.

1.- Se entiende por uso admisible aquel cuya implantación está permitida por el PGMO.

Los espacios adscribibles a un uso admisible pueden ser limitados.

2.- Se entiende por uso prohibido aquel cuya implantación no está permitida por el PGMO.

3.- Se entiende por uso global aquel que define la especialización predominante de un sector de planeamiento.

4.- Se entiende por uso complementario aquel que necesariamente debe incluir el PPO que ordene un sector de planeamiento.

5.- Son usos compatibles aquellos cuya implantación no es contradictoria con el uso global.

Corresponde al PPO la definitiva admisión de estos usos y el establecimiento, en su caso, de medidas o limitaciones para asegurar la no perturbación de los usos global y complementario.

2.- Uso hotelero.-

Comprende los edificios destinados a alojamiento temporal para transeúntes, como pueden ser hoteles, apart-hoteles, moteles, campings y en general, los del ramo de hostelería.

3.- Uso comercial.-

Es el uso que corresponde a locales abiertos al público destinados al comercio al por mayor y al detall, almacenes exclusivamente comerciales y locales destinados a la prestación de servicios privados al público, como pueden ser peluquerías, salones de belleza, lavado, planchado y similares.

Los usos comerciales que por las características de las materias manipuladas o almacenadas o por los medios utilizados, originen molestias o generen riesgos a la salubridad o a la seguridad de las personas o de las cosas, se regirán por lo establecido para el uso industrial.

4.- Uso de oficina.-

En este uso se incluye el de las actividades administrativas y burocráticas de carácter público o privado, los de Banca, Bolsa, o Seguros y los que, con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas o públicas y los despachos profesionales.

.../...

5.-Uso industrial.-

Se define como uso industrial el correspondiente a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte y distribución

1.- Comprende los siguientes:

- a.- Las industrias de obtención, transformación y transporte.
- b.- Almacenes que se incluyen también en este uso de industria y comprenden los espacios destinados a la guarda, conservación y distribución de materias primas y artículos manufacturados con exclusivo suministro a mayoristas, instalaciones, fabricantes, y distribuidores y sin servicio de venta directa al público como actividad predominante.
Se exceptúan los almacenes anejos a comercios y oficinas.
- c.- Los talleres de reparación.
- d.- Las estaciones de servicio y lavado de vehículos y garajes.
- e.- Las actividades que por los materiales utilizados, manipulados o suministrados, o por los elementos técnicos utilizados, puedan ocasionar molestias, peligros, o incomodidades a las personas, o daños a los bienes.

2.- Distintos a los usos industriales definidos en este artículo son los usos extractivos (de explotación de minas o canteras), agrícolas, pecuarios, forestales, que se regularán según lo que se dispone en la legislación específica sobre la materia y, en su caso, por lo dispuesto en estas Normas.

6.- Uso Sanitario.-

Es el correspondiente al tratamiento y/o alojamiento de enfermos.

Comprende los hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, consultorios y similares.

Se incluyen también las clínicas veterinarias y establecimientos similares,

El uso sanitario también comprende los edificios destinados a alojamiento comunitario, tales como asilos, hogares de ancianos, etc.

7.- Uso docente.-

Comprende la enseñanza en todos sus grados y modalidades.

8.- Uso socio-cultural.-

Comprende las instalaciones culturales, tales como museos, bibliotecas, salas de conferencias, salas de arte, etc, y las destinadas a actividades de tipo social, tales como centros de asociaciones, agrupaciones, colegios, etc.

9.- Uso recreativo.-

Comprende las manifestaciones comunitarias del ocio y del recreo, no comprendidas en otra calificación.

Incluye los espectáculos de toda clase, también los deportivos.

10.- Uso deportivo.-

Comprende los locales o edificios acondicionados para la práctica y la enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

11.- Uso religioso.-

Comprende las instalaciones para el culto y sus edificios anexos, de cualquier iglesia.

12.- Uso de vialidad.-

Es el uso que corresponde a los espacios utilizados exclusivamente para el tránsito de vehículos y personas.

Incluye los espacios y edificios utilizados para el aparcamiento de vehículos automóviles.

13.- Uso público-administrativo.-

Comprende las instalaciones afectas a cualquier Administración pública.

14.- Uso agrícola , forestal y ganadero

Incluye todas las actividades de cultivo y directamente derivadas de éstas, así como las explotaciones forestales y la ganadería.

15.- Abastecimiento.-

Comprende las instalaciones relacionadas con la alimentación, tales como mercados, mataderos, etc.

16.- Cementerio.-

ARTICULO 71

Usos provisionales.-

1.- Se consideran usos provisionales los que no estando prohibidos por estas Normas, se establecen de manera temporal, no precisan de obras ni de instalaciones permanentes y no dificultan la ejecución del planeamiento.

2.- Estos usos pueden autorizarse, según lo establecido en el art. 58 de la LS, en régimen de precario.

Los usos y obras deberán cesar o demolerse sin derecho a indemnización cuando el municipio lo acuerde, mediante la revocación de la autorización.

No podrán iniciarse las obras o los usos sin que la autorización, con las condiciones señaladas y cuantas más puedan imponerse, aceptada por el propietario, se inscriba en el Registro de la Propiedad.

3.- La autorización deberá renovarse cada dos años, en defecto de lo cual, caducará.

Sólo podrán renovarse hasta un máximo de tres veces las autorizaciones de usos provisionales en suelos calificados de sistema de espacios libres.

ARTICULO 72

Uso industrial.

A los efectos de la regulación del uso industrial y de la determinación de su compatibilidad con otros usos, las industrias y similares se clasifican atendiendo a las molestias, efectos nocivos para la salud, daños que puedan ocasionar y alteraciones que puedan producir en las personas, en los bienes y en el medio ambiente.

En relación a los conceptos anteriores, se establecen las siguientes categorías de industrias:

1.- Industrias compatibles con edificación destinada a uso residencial, laboratorios, talleres familiares, pequeñas industrias que utilizan máquinas o aparatos movidos a mano o por motres de potencia total inferior a 10 KW que no transmitan molestias al exteriores y que no produzcan ruidos superiores a 40 decibelios, ni emanaciones o peligros especiales.

2.- Industrias que pueden originar molestias en las viviendas contiguas, pero que por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio pueden situarse en áreas urbanas en que predomina el uso residencial, pero en edificios exclusivo e independiente.

El nivel máximo de ruido admitido para esta categoría es de 50 decibelios y la potencia total máxima permitida es de 30 Kw.

3.- Las actividades de tercera categoría son las incómodas no admitidas en áreas urbanas donde predomine el uso residencial pero si contiguas a otros usos e industrias.

Comprende la mediana y gran industria en general, con exclusión de aquellas cuya insalubridad no puede ser reducida a límites compatibles con la proximidad a otras actividades.

4.- Queda terminantemente prohibida toda industria en planta de pisos o en pisos de edificaciones destinadas en su mayoría a viviendas, a no ser que el régimen de explotación sea doméstico o familiar; en este caso nunca superarán los 50 m² de superficie.

ARTICULO 73

Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.-

Para la calificación de las actividades en "molestas", "insalubres", "nocivas" o "peligrosas", se estará a lo dispuesto en el Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre, con respeto en todo caso de las presentes Normas, así como a las disposiciones modificativas y de desarrollo que se vayan produciendo en base a la necesaria adaptación a nuevas legislaciones sobre la materia que requiere el cambio tecnológico.

ARTICULO 74

Limitaciones.-

1.- La adaptación de las anteriores categorías industriales a los tejidos urbanos actuales y a los definidos ex-novo por el PGM0 se regulará en la normativa de los tipos de ordenación del Suelo Urbano y de zonas de Suelo Urbanizable.

2.- Las superficies máximas admitidas dependen directamente de las condiciones morfológicas de los diversos tejidos urbanos y se concretarán en aquella parte de la normativa.

Como límite máximo se fijará una superficie de 500 m² para la categoría primera; 1.000 m² para la segunda y sin límite para la tercera. Estos límites no rijen para los aparcamientos.

3.- Las limitaciones y normas que se han fijado para la industria no rijen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico que podrán disponer de los elementos y potencia que requieran siempre que se instalen con las debidas precauciones técnicas para evitar molestias en el vecindario.

4.- El ruido se medirá en decibelios y su determinación se hará en el domicilio del vecino más afectado por las molestias y en las condiciones menos favorables, no pudiendo superar los 40 dBA.

En todo caso, entre las 22 h y las 8 h no se deberá oír ningún ruido de fondo.

ARTICULO 75

Superficie y potencia.-

1.- Se entiende por superficie máxima de uso permitida en actividades industriales, la ocupada por la actividad con la exclusión de las áreas comerciales y de oficinas.

2.- Para la aplicación de los límites de potencia mecánica y de superficie se tendrá en cuenta que en la superficie computada no se incluirá más que la destinada a la industria, con exclusión de la utilizable para despachos, oficinas y otras dependencias auxiliares no industriales.

3.- Para la puesta en marcha precisará una certificación del técnico responsable de la instalación, acreditativa de que la misma se ha realizado completamente ajustada al proyecto autorizado.

ARTICULO 76

Condiciones de funcionamiento.-

1.- Los lugares de observación en los que se determinarán las condiciones de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes:

a.- En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquier otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radioactivas.

En el punto o puntos en donde se pueda originar el siniestro, en el caso de peligro especial de incendio o de explosión.

b.- En los límites de la línea de solar, parcela o muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.

2.- Límites de funcionamiento en cada tipo de efectos:

a.- Radioactividad y perturbaciones eléctricas.-

No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de los que originan dicha perturbación. Deberán cumplirse las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.

ARTICULO 77

Actividades extractivas.- Definición.-

1.- Se consideran áreas extractivas aquellos suelos en los que temporalmente se realizan actividades de extracción de tierras, áridos o cualquier tipo de roca.

2.- Estas actividades siempre tendrán carácter temporal y provisional.

3.- Se prohíbe cualquier actividad extractiva en los Suelos Urbano, Urbanizable Programado y en el Suelo No Urbanizable de Protección Especial, Natural y Agrícola.

Documentación.-

La solicitud de licencia municipal deberá concretar necesaria mente los siguientes puntos:

- a.- Memoria sobre el alcance de las actividades que se preten de desarrollar, señalando específicamente los desmontes o terraplenes previstos, la duración aproximada de la explo tación y el cumplimiento de las condiciones y requisitos a que se refiere el artículo anterior.
- b.- Mención específica de las precauciones adoptadas para no afectar la conformación del paisaje.
- c.- Testimonio fehaciente del título de propiedad del terre- no donde se pretende hacer la extracción,
- d.- Descripción de las operaciones de excavación o desmonte, con los perfiles en donde se señalen los trabajos a rea- lizar.
Con el mismo detalle deberá exponerse el estado en que - quedará el terreno una vez se hayan realizado los movi- mientos de tierras y las operaciones que el promotor se compromete a realizar para integrar los suelos afectados en su entorno y paisaje.
- e.- Estudio geológico sobre la delimitación espacial de la - explotación, en profundidad y en función de la hidrogeo- logía local, para poder demostrar que la extracción no - sobrepasará en ningún caso las cotas máximas de las diver sas oscilaciones que sufre el nivel freático.
- f.- Indicación del volumen de tierra y roca que deberá remo- verse y/o el volumen de materias que deberá extraerse.
- g.- Garantías de carácter patrimonial respecto a los previsto en los párrafos anteriores.

CAPITULO VI

NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACION Y

TIPOS DE ORDENACION

ARTICULO 30

Carácter, ámbito y aplicación de estas Normas Generales de Edificación.-

1.- Las presentes Normas de edificación tienen el carácter de Ordenanzas y están dirigidas fundamentalmente a regular el uso de las facultades dominicales del Suelo Urbano.

2.- También son de aplicación supletoriamente en otros tipos de suelo en que el presente Plan General clasifica el territorio municipal.

3.- Las Ordenanzas de todos los instrumentos de planeamiento que se formulen en desarrollo del presente Plan General deberán de adaptarse a las especificaciones contenidas en éste título.

ARTICULO 81

Tipos de ordenación.-

1.- La ordenación física de las zonas, según la forma como se disponen los espacios libres y las dotaciones públicas en relación con la edificación privada y el espacio vial, se regula a través de los siguientes tipos de ordenación.

2.- Edificación en manzana cerrada: corresponde al tipo de edificación, entre medianeras; a lo largo del frente continuo de un vial, situándose la edificación sobre la misma alineación del vial o retranqueada a una distancia fija, y cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente por la profundidad edificable y la altura reguladora máxima.

3.- Edificación abierta: corresponde al tipo de edificación fijada en base a la forma y tamaño de las parcelas y cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente a través de una densidad de viviendas máxima, una altura máxima, un índice de intensidad de edificación, un porcentaje máximo de ocupación y unas distancias a los lindes de parcela.

4.- Edificación aislada: corresponde a las ordenaciones en que la edificación se regula como en el caso anterior y que se destina a un uso único determinado y específico.

ARTICULO 82

Zona.-

Se entiende por unidad de zona toda superficie homogéneamente calificada por este PGMO y delimitada por suelos de distinta calificación urbanística.

ARTICULO 83

Manzana.-

1.- Se denomina manzana a la superficie regular y continua de suelo cuyo perímetro está delimitada por las alineaciones de vial o líneas de fachada contiguas, pudiendo contener calificaciones y dominios de suelos diversos.

2.-. Se denomina hilera a las agrupaciones de edificios sujetos a una sola alineación de vial, pero que no tienen otras alineaciones de vial que la delimiten.

ARTICULO 84

Parcela.-

1.- Se entiende por parcela toda porción de suelo destinada a acoger la edificación.

2,- a.- La unidad de parcela resultante del planeamiento no tiene porque coincidir necesariamente con la unidad de propiedad, pudiéndose dar el caso de que una de aquellas comprenda varias de éstas o viceversa.

b.- Cuando en estas Normas o en los PPO o Estudios de Detalle se estableciera una parcela mínima o unas condiciones mínimas de tamaño o forma, será obligatorio para poder edificar, cumplir estos mínimos. Las parcelas mínimas serán indivisibles, de acuerdo con lo previsto en el art. 94.1 de la LS.

c.- Conforme a lo estipulado en el art. 95.2. de la LS la cualidad de indivisible deberá hacerse constar obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

Parámetros para la distribución de la edificabilidad neta en
edificación abierta o aislada.-

1.- La distribución de la edificabilidad neta se determinará mediante la asignación a cada parcela de suelo privado edificable, de la intensidad de edificación correspondiente y del número máximo de viviendas.

2.- Los parámetros específicos destinados a esta finalidad son:

- a.- Forma y tamaño de la parcela.
- b.- Fachada mínima de la parcela.
- c.- Ocupación máxima de la parcela.

3.- La determinación de estos tres parámetros deberá precisarse preceptivamente en el Plan Parcial, Especial y/o Estudio de Detalle, según los casos, excepto en aquellas zonas en las que este PGMO precise sus condiciones de manera expresa.

ARTICULO 86

Ocupación máxima de la parcela,-

En las Normas de cada zona y en los planos de ordenación, se fijan los porcentajes de ocupación máxima de la parcela por la edificación, en los tipos de ordenación de edificación abierta y aislada.

La ocupación se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación, incluidos todos los cuerpos y elementos salientes, y otros elementos como aleros, pérgolas, patios, etc.

ARTICULO 87

Separaciones mínimas a los lindes de parcela,-

1.- Se fijan distancias de las edificaciones al frente de vía pública, al fondo de la parcela, a los linderos laterales y entre edificaciones de una misma parcela o de diferentes parcelas.

2.- Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación, incluido sus vuelos, y se definen por la menor distancia hasta planos o superficies regladas verticales, cuya directriz es el linde de cada parcela, desde los puntos de cada edificación, incluidos los cuerpos salientes.

ARTICULO 88

Adaptación topográfica y movimientos de tierras.-

En las parcelas con pendiente y en los casos en que sea imprescindible la nivelación del suelo en terrazas, éstas se dispondrán de tal forma que la cota de cada una cumpla las siguientes condiciones:

- a.- Las plataformas de nivelación junto a los lindes no podrán situarse a más de 1,50 m. por encima o a más de 2,20 m por debajo de la cota natural del linde.
- b.- La plataforma de nivelación en interior de parcela deberá disponerse de modo que no rebase unos taludes ideales de pendiente 1:3 (altura:base) trazados desde las cotas por encima o por debajo, posibles en los lindes. Los muros interiores de contención de tierras no podrán rebasar en la parte vista, una altura de 3,70 m.
- c.- Se garantizará la estabilidad de las tierras de todos los linderos y de la vía pública.

ARTICULO 89

Vallas.-

1.- Las vallas con frente a espacios públicos deberán sujetarse en toda su longitud, a las alineaciones y rasantes de estos, sin embargo se permitirá retranquearla en parte.

En estos casos, el espacio intermedio entre cerca y alineación deberá mantenerse ajardinado a cargo del propietario de dicho suelo:

2.- La altura máxima de cercas opacas será de 1,20 m, medidos desde la cota natural del terreno en cada punto del linde, excepto en los suelos que, aún siendo de propiedad privada, sean calificados como sistemas, en los que la altura de la parte opaca no superará los 0,50 m.

3.- No se permitirá incrementar la altura de las cercas opacas con instalaciones tipo frontones o similares.

4.- La altura máxima de las cercas transparentes (incluyendo la parte que puedan tener de cercas opacas) será de 3,00 m.

ARTICULO 90

Alineación de vial.-

1.- Se define como alineaciones actuales de una calle, plaza o vía, las líneas que materializadas sobre el terreno por un cerramiento o fachada, la limitan de las propiedades particulares situadas a ambos lados de la misma.

Cuando no hay modificación expresa en los trazados de las vías, la alineación actual coincide con la alineación oficial.

2.- En las calles, plazas o vías existentes que se modifican por el planeamiento, se define como alineación oficial la que figura en los planos de ordenación.

3.- Alineación interior o de patio de manzana es la línea a que deben sujetarse las fachadas interiores de los edificios para formar los patios de manzana, determinando con la alineación exterior la zona edificable de las parcelas.

4.- Cuando los espacios interiores de manzana sean públicos, las viviendas podrán tener acceso desde los mismos.

ARTICULO 91.-

Ancho de vial.-

1.- El ancho de un vial o tramo de vial es la distancia más corta entre dos alineaciones enfrentadas del mismo.

2.- Si las alineaciones están constituidas por líneas paralelas, esta distancia constante se tomará como ancho del vial.

3.- Si las alineaciones no son paralelas o presentan ensanchamientos, retranqueos, o cualquier otro tipo de irregularidad, se tomará como ancho de vial para cada tramo de calle, comprendido entre dos esquinas o chaflanes, el mínimo ancho en ese tramo.

4.- El ancho de vial es el que resulta de la real afectación al uso público.

Quando se trate de parcelas con frente a viales de nueva apertura, el ancho del vial será el que en virtud del Planeamiento se afecte realmente al uso público y se ceda y urbanice con sujeción a las Normas sobre ejecución y del Proyecto de Urbanización correspondiente.

ARTICULO 92

Solar edificable.-

Se considerará solar edificable el que cumpla las siguientes condiciones:

1.- Que la parcela tenga efectuada la parcelación de manzana, la apertura de vías públicas, con desmonte de calles a su rasante oficial, encintado de aceras y servicios de agua, luz y alcantari-llado.

En aquellas manzanas en que se hubiere iniciado la edifi-cación con alineaciones oficiales podrá prescindirse del requisito de parcelación de manzana, siempre y cuando su forma, característi-cas o densidad de edificación garanticen una normal regulación de sus solares.

2.- Su forma será regularizada, formando ángulos sensible-mente ortogonales.

3.- Se considerarán como expropiables no solamente las parce-las que no reúnan las condiciones señaladas anteriormente, sino también aquellos solares edificables que sea necesario ocupar para conseguir que resulten edificables algunas parcelas que no lo sean.

4.- Cuando un solar no reúna las condiciones de solar edifi-cable, pero no pueda agregarse con sus colindantes, por estar es-tos construídos, se permitirá la edificación en él mismo.

.../...

.../...

5.- A los efectos de esta Norma, se considerarán agregables además los solares, stricto sensu, las edificaciones ruinosas, abandonadas y en mal estado-

6.- A los efectos de establecer el importe de la fianza a que hace referencia el artículo 40 del RGest., los solicitantes de licencias de edificación en Suelo Urbano habrán de solicitar si procede, licencia de las obras de urbanización necesarias para que la parcela alcance la calificación de solar.

7.- A esta solicitud se adjuntará Proyecto de Urbanización de conformidad con el planeamiento que le sea de aplicación, redactado por Técnico competente.

ARTICULO 93 -

Fachada mínima.-

1.- Es la dimensión mínima de línea de fachada perteneciente a una misma parcela, exigible para unas correctas condiciones de la edificación en cuanto a accesos, número de viviendas, usos comerciales, condiciones higiénicas, etc.

2.- Cuando la parcela diera frente a dos viales contiguos formando esquina o chaflán bastará que tal condición se cumpla en uno cualquiera de sus frentes.

3.- Esta dimensión mínima se establece en 6 m. para nuevas parcelaciones, no fijándose ningún mínimo para las zonas consolidadas.

ARTICULO 94

Edificios retranqueados;-

En aquellos casos en que por causa de rectificación de las alineaciones de fachada, los edificios formen un rincón, con perjuicio de luces y vistas, respecto a las edificaciones inmediatas colindantes, el Ayuntamiento podrá autorizar en los edificios más retirados y en régimen de precario un vallado en planta baja a línea con las edificaciones exteriores, pero sin apoyarse en éstas, e incluso un balcón volado, (o apoyado en pilarcillos de 20 cm de diámetro máximo) solamente en el primer forjado, hasta la línea de las edificaciones exteriores.

ARTICULO 95.

Retranqueos de la edificación.-

Cualquier edificación podrá retranquearse de la alineación oficial en toda la altura del edificio, sólo en planta baja o sólo en planta de pisos siempre que asuma los costos de tratamiento como fachada, con materiales exactamente iguales que los del resto del edificio, de la medianeras que queden al descubierto.

En el otorgamiento de la licencia de edificación se entenderá incluido este condicionamiento.

Medianera.-

1.- Se entiende por medianera la pared lateral de contigüidad entre dos edificaciones o parcelas que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aún cuando su continuidad puede quedar interrumpida por patios de luces y patios de ventilación de carácter mancomunado.

2.- Las medianeras que resulten al descubierto con carácter permanente, por diferente altura reguladora, retranqueo, profundidad edificable o cualquier otra causa, deberán acabarse con materiales propios de fachadas e iguales a los del resto de fachadas del edificio, con murales, o bien retirarse la distancia necesaria para permitir su conversión en fachada.

Esta distancia será, como mínimo, de 3 m.

Esta obligación recaerá sobre los propietarios de la finca cuya medianera quede visible y podrá ser una exigencia de ornato imponible por el Ayuntamiento.

3.- En el caso particular de las medianeras que den a espacios libres o parques y jardines urbanos, estas perderán su calidad de tales y, deberán tener un tratamiento de fachada, permitiéndose la aparición de aberturas sin necesidad de retranqueos.

Se podrán abrir huecos, o decorarlas con materiales adecuados, etc. previo proyecto de reforma aprobado por el Ayuntamiento y según los plazos que este estableciera según la importancia de tales medianerías en el aspecto urbano.

Se prohíben, todo tipo de cuerpos y elementos salientes a los espacios libres o parques y jardines urbanos.

Diferencia de alturas.-

Si por cualquier causa, en aplicación de estas Normas Urbanísticas, entre dos edificios colindantes se produjeran medianas al descubierto, en altura superior a 1 planta (3,00 m), el propietario del edificio de altura dominante tendrá la obligación de retroquear la edificación un ancho de 3 m. y en todo el fondo o extensión perimetral del solar, y compondrá el exceso de edificación como una fachada sobre la propiedad colindante, abriendo huecos sobre la misma y tratándola en su exterior con los mismos materiales que el resto de las fachadas del edificio.

REDACCION MODIFICADA DE LA NORMATIVA URBANISTICA DEL ARTICULO 98

Planta baja.-

1.- Se entiende por "planta baja" aquella cuyo pavimento se sitúe en un plano no superior a 0'60 m. del punto de mayor cota ni inferior a 0'60 m. del punto de inferior cota y siempre que en ningún caso la cara del forjado mas alejada de la rasante no se sitúe a mas de 1'40 m. de esta.

En el resto de los casos en que, a causa de la pendiente, más de una planta se sitúe dentro de los límites expuestos (fachada o edificio escalonado), cada tramo de la fachada en que aquello ocurra definirá una distinta planta baja.

2.- La altura mínima de planta baja será de 3,00 m. para todas las zonas y tipos de ordenación.

En los casos en que la planta baja se destine a vivienda, la altura libre mínima podrá ser de 2,50 m. si bien a efectos de mantener la línea de forjados de los edificios, la cara inferior del forjado de planta 1ª se situará como mínimo a 3,00 m. sobre la rasante de la acera.

3.- Quedan prohibidos los entresuelos, que en caso de construirse contarán como planta.

Tampoco se permitirá en ningún caso, el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según el sistema de semisótano y entresuelo.

4.- En la planta baja se permitirán altillos siempre que no tengan acceso independiente desde el exterior de la misma, formen parte del local situado en dicha planta baja y cumplan las condiciones siguientes:

a.- Ocuparán como máximo el 50% de la superficie de la planta.

b.- Se separarán un mínimo de tres metros de todas y cada una de las fachadas.

c.- Su altura libre mínima por debajo será de 2,40 m. y por encima, de 2,10 m.

5.- En todos los casos podrá utilizarse la planta baja como vivienda; la cota de acceso estará situada a 20 cm. por encima de la acera.



Planta baja.-

1.- Se entiende por "planta baja" aquella cuyo pavimento está situado a 0,60 m. por encima o por debajo de la rasante del vial en los puntos de mayor y menor cota, respectivamente, de la parcela correspondiente.

En los casos en que, a causa de la pendiente, más de una planta se sitúe dentro de los límites expuestos (fachada o edificio escalonado), cada tramo de la fachada en que aquello ocurra definirá una distinta planta baja.

2.- La altura mínima de planta baja será de 3,00 m para todas las zonas y tipos de ordenación.

3.- Quedan prohibidos los entresuelos, que en caso de construirse contarán como planta.

Tampoco se permitirá en ningún caso, el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según el sistema de semisótano y entresuelo.

4.- En la planta baja se permitirán altillos siempre que no tengan acceso independiente desde el exterior de la misma, formen parte del local situado en dicha planta baja y cumplan las condiciones siguientes:

a.- Ocuparán como máximo el 50% de la superficie de la planta.

b.- Se separarán un mínimo de tres metros de todas y cada una de las fachadas.

c.- Su altura libre mínima por debajo será de 2,40 m y por encima, de 2,10 m.

5.- En todos los casos podrá utilizarse la planta baja como vivienda; la cota de acceso estará situada a 20 cm por encima de la acera.

MODIF. OS9 100.06 :

ARTICULO 99

Planta de sótano.-

DILIGENCIA DE SECRETARIA:
PARA HACER CONSTAR QUE ESTE
DOCUMENTO ES APROBADO
Procesamiento EN SESION DE
PLENO DEL DIA. 27-7-92

1.- Se entenderá por "planta sótano" toda la planta situada por debajo de la planta definida como planta baja, o por debajo - de la rasante del terreno, tenga o no aberturas, por causa de los desniveles, en cualquiera de los frentes de edificación.

2.- En los sótanos no se permite el uso de vivienda, excepción hecha de las cuevas existentes, ni la ubicación de habitaciones en el uso hotelero y sanitario.

Los sótanos por debajo del primero no podrán destinarse a actividades distintas de las de aparcamiento de vehículos, instalaciones técnicas del edificio, o usocomercial con cumplimiento de la normativa específica correspondiente.

3.- La altura mínima libre de las plantas de sótano será de 2,20 m.

4.- El número máximo de sótanos que podrán construirse será de 4 (10 m. por debajo de la rasante). Esta determinación será aplicable a todas las zonas del Suelo Urbano, salvo que el planeamiento especial que desarrolle alguna de ellas pueda disponer otra cosa.

ARTICULO 99

Planta de sótano.-

1.- Se entenderá por "planta sótano" toda la planta situada por debajo de la planta definida como planta baja, o por debajo de la rasante del terreno, tenga o no aberturas, por causa de los desniveles, en cualquiera de los frentes de edificación.

2.- En los sótanos no se permite el uso de vivienda, excepción hecha de las cuevas existentes, ni la ubicación de habitaciones en el uso hotelero y sanitario.

Los sótanos por debajo del primero no podrán destinarse a actividades distintas de las de aparcamiento de vehículos, instalaciones técnicas del edificio, o uso comercial con cumplimiento de la normativa específica correspondiente.

3.- La altura mínima libre de las plantas de sótano será de 2,20 m.

4.- El número máximo de sótanos que podrán construirse en su caso será de dos (5 m. por debajo de la rasante)

ARTICULO 100

Planta baja y Planta sótano en edificación abierta o aislada.-

1.- Será planta baja la primera planta por encima de la planta sótano, real o posible, según definición dada por estas Normas.

2.- Se entiende por planta sótano la totalidad o parte de una planta que se halle semienterrada y cuyo techo esté menos de un metro por encima del nivel del terreno exterior.

Una misma planta puede tener la consideración de baja por una parte, y de sótano por otra.

3.- La parte de planta semienterrada cuyo techo sobresalga más de 1 m. tendrá, en toda esa parte, la consideración de planta baja.

4.- En todos casos podrá utilizarse la planta baja como vivienda; la cota de acceso estará situada a 20 cm por encima de la acera.

5.- Los usos de los sótanos serán los establecidos en el artículo 103.2 de las presente Normas

ARTICULO 101 -

Plantas de piso y altura libre mínima entre plantas.-

1.- Se entiende por "planta de piso" toda planta de edificación por encima de la planta baja.

2.- La altura interior libre mínima entre plantas es la distancia entre el pavimento y el cielo raso o techo, medida perpendicularmente al primero.

Dicha altura nunca podrá ser inferior a 2,50 m. para todas las zonas y tipos de ordenación.

3.- Esta altura libre mínima, se entiende medida en las habitaciones vivideras y para los locales permanentes de trabajo.

ARTICULO 102

Elementos técnicos de las instalaciones.-

1.- Se engloba bajo el término de "elementos técnicos de instalaciones" los siguientes conceptos: filtros de aire, depósitos de reserva de agua, refrigeración, conductos de ventilación, o de humos, claraboyas y remate de muros, antenas de telecomunicación, radio y televisión, sala de máquinas del ascensor, espacio recorrido extra de los ascensores para el acceso de estos al terrado o cubierta, y elementos de soporte para el tendido y secado de la ropa.

2.- El volumen de estos elementos, cuyas dimensiones son función de las exigencias técnicas de cada edificio o instalación, se proveerán en el correspondiente proyecto básico o de ejecución del edificio, a través de una composición arquitectónica conjunta con todo el edificio, en el momento de solicitar la licencia municipal de edificación.

Cuerpos salientes: Balcones y Miradores:-

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

Se definen como cerrados (miradores) aquellos cuerpos salientes que tengan totalmente cerrados sus contornos laterales y frontal mediante elementos de cualquier tipo.

Son cuerpos salientes abiertos (balcones) los que no están en las condiciones anteriores.

2.- Se prohíben los cuerpos salientes en Planta Baja, en Sótanos y en Semisótanos.

3.- Las dimensiones, forma y superficie en planta de los cuerpos salientes, sean cerrados, o abiertos, contarán en su totalidad a efectos de ocupación máxima en Planta Baja y de separaciones a lindes de parcela, sistemas y otros edificios o propiedades.

4.- La superficie en planta de los cuerpos salientes, computará a efectos de cálculo de superficie en el 100% tanto si son abiertos como cerrados.

5.- Se entiende por "plano límite de vuelo, el plano vertical a la fachada que limita el vuelo de todo tipo de cuerpos salientes en las plantas de piso.

Este plano límite de vuelo se sitúa a una distancia de la medianera igual a 0,60 m

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

.../...

7.- El voladizo máximo permitido se entenderá medido en su totalidad desde la línea oficial de fachada hasta el extremo de su saliente máximo, sea este utilizable o no utilizable y esté o no - este moldurado.

ARTICULO 104

Otros voladizos o elementos salientes.-

Serán aquellos elementos constructivos no estructurales, ni habitables, ni ocupables y de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la línea de profundidad máxima edificable o de la alineación de edificación.

Se considerarán como tales los zócalos, pilares no estructurales, pilastras, aleros, impostas, molduras, gárgolas, marquesinas, para-soles y otros elementos similares justificables por su exigencia constructiva o funcional.

No se incluyen en esta definición los elementos salientes de carácter no permanente, tales como toldos, persianas, rótulos, anuncios o similares.

ARTICULO 105

Cuerpos salientes. Normativa.-

1.- El vuelo máximo, de los cuerpos y elementos salientes medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto de esta será:

- calles con anchura superior a 20 m..... 1, 00 m
- calles con anchura comprendida entre 10 y 20.....0,75 m
- calles con anchura comprendida entre 4 y 10 m...0,50 m
- calles con anchura inferior a 4 m.....10 % anchura calle

Si la edificación da frente a vías o tramos de vías de distinta anchura, para cada uno de los cuerpos salientes se aplicará la regla de anchura correspondiente a la vía o tramo de vía a que recae.

2.- En el espacio libre interior de manzana no se permite ningún tipo de cuerpos ni elementos salientes que rebasen la profundidad edificable.

3.- Los cuerpos salientes sean abiertos o cerrados podrán ocupar como máximo un 75% de la longitud de fachada y ser corridos a lo largo de la misma, excepto en las zonas "Vila Vella" y "Sant Rafael", donde deberá corresponder un balcón único por cada hueco.

4.- Los cuerpos cerrados no podrán ocupar más del 25% de la longitud de la fachada.

En ambos casos, los cuerpos salientes vienen limitados en su distancia a la medianera mediante el "plano límite lateral de vuelo".

5.- Se prohíben los cuerpos cerrados en calles o tramos de calle de ancho inferior a 10 m.

6.- La longitud de los miradores será acumulable en las plantas en que se desee, en cuyo caso se justificará en el proyecto el cumplimiento de estas Normas en ese aspecto.

Cuerpos salientes. Normativa.-

1.- El vuelo máximo, de los cuerpos y elementos salientes, medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto de esta, será:

- calles con anchura superior a 20 m 1,00 m
- calles con anchura comprendida entre 10 y 20 m..... 0,75 m
- calles con anchura inferior a 10 m 0,50 m

Si la edificación da frente a vías o tramos de vías de distinta anchura, para cada uno de los cuerpos salientes se aplicará la regla de anchura correspondiente a la vía o tramo de vía a que recae.

2.- En el espacio libre interior de manzana no se permite ningún tipo de cuerpos ni elementos salientes que rebasen la profundidad edificable.

3.- Los cuerpos salientes sean abiertos o cerrados podrán ocupar como máximo un 75% de la longitud de fachada y ser corridos a lo largo de la misma, excepto en las zonas "Vila Vella" y "Sant Rafael", donde deberá corresponder un balcón único por cada hueco.

4.- Los cuerpos cerrados no podrán ocupar más del 25% de la longitud de la fachada.

En ambos casos, los cuerpos salientes vienen limitados en su distancia a la medianera mediante el "plano límite lateral de vuelo".

5.- Se prohíben los cuerpos cerrados en calles o tramos de calle de ancho inferior a 10 m.

6.- La longitud de los miradores será acumulable en las plantas en que se desee, en cuyo caso se justificará en el proyecto el cumplimiento de estas Normas en ese aspecto.

Salientes y vuelos.- Normas Generales.-

1.- Con independencia de los salientes que puedan autorizarse en las fachadas, se ajustarán siempre a la alineación oficial los 20 cm. del paramento general de fachada contiguos a cada finca colindante.

2.- Sólo podrá dejar de cumplirse este requisito para formar zócalos hasta 2 m. de altura o para construir cornisas molduradas horizontales.

3.- En los balcones, aleros y demás elementos en voladizo, toda molduración se entiende incluida en el vuelo máximo tolerado para dichos elementos.

4.- En los casos en que el voladizo forme esquina a dos calles de igual o diferente ancho, el máximo saliente autorizado será interior al ángulo formado por dos planos paralelos a cada una de las fachadas situadas a las distancias máximas autorizadas en las respectivas calles.

5.- Las aristas de las ventanas y repisas de balcones no podrán acercarse a menos de 20 cm. del eje de las paredes medieras.

6.- Las puertas y ventanas en planta baja no podrán abrir al exterior fuera de la alineación de calle.

7.- Las portadas y escaparates no podrán sobresalir fuera de las alineaciones de fachadas más de 5 cm. en ninguno de sus elementos.

8.- Se permite en las fachadas colocar farolas o rótulos anunciadores con un saliente máximo igual al permitido para aleros, balcones, y miradores, siempre que la parte más baja de estos elementos quede a una altura mínima de 3,50m sobre la rasante de las aceras.

.../...

.../...

9.- Los toldos de tiendas o balcones no permanentes no podrán sobresalir más de lo que corresponda al ancho de la acera sobre la que vuelan, menos 20 cm.

Su altura en su parte más baja no podrá ser inferior a 2,20 m. medidos desde la rasante.

10.- Se podrán construir los antepechos de las azoteas (barandillas) siguiendo la línea de los cuerpos cerrados volados del edificio.

En las fachadas solucionadas exclusivamente con balcones, no se podrá volar el último forjado simulando un balcón en la terraza.

11.- Las marquesinas, aleros y saledizos decorativos de las instalaciones comerciales no podrán ser nunca estructurales, ni ir indisolublemente unidos a la estructura del edificio.

Se situarán siempre de tal forma que ninguno de sus puntos ni de los elementos que de ellos puedan pender se hallen a menos de 2,50 m. de altura sobre la rasante de la acera al pie de la fachada.

Su vuelo no excederá del ancho de la acera menos un metro con un tope total de 1,50 m. medidos desde la alineación de fachada.

Patios de parcela.- Definición y características.-

1.- Se entiende por patio de parcela al espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación, destinado a permitir la iluminación y ventilación de las dependencias del edificio o a crear en el interior del mismo espacios libres privados, con jardinería o sin ella.

El patio de parcela se considera interior cuando no se abre a espacio libre o a vía. En caso contrario, se denominará patio de fachada.

2.- Se entiende por habitación vividera aquella que se dedica a una permanencia continuada de las personas y por tanto todas las que no sean pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, lavaderos, escaleras y zaguanes o portales.

3.- Las dimensiones de los patios de parcela interiores vendrán en función de la altura de la paredes del patio.

Las dimensiones de los patios de parcela serán tales que permitan inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a un cuarto de la altura de sus muros contada desde el nivel del suelo de los locales a ventilar y/o iluminar, hasta la coronación de los muros de mayor altura o hasta el límite de la altura máxima autorizable, si dichos muros no alcanzasen esta altura máxima.

La altura de los muros será la de cumbrera, incluyéndose las barandillas macizas, las salas de máquinas, o cualquier otro elemento.

La distancia mínima entre cualquier abertura y el paramento opuesto, medida perpendicularmente al eje de la misma, será de 3 m.

.../...

4.- Cuando un patio tenga en una de sus dimensiones mayor longitud que la mínima establecida podrá reducirse la distancia entre los lados opuestos, en la otra dimensión 0,30m. por cada metro completo que la primera exceda de dicho mínimo, con un límite de 1/5 de la altura de muros del patio.

5.- El perímetro de la planta de los patios de parcela será tal que no se formen ángulos mayores de 180° (ángulos concavos) en los lados contiguos del polígono que lo forma.

Tampoco se permitirán estrangulaciones en la planta de los patios que den lugar a dimensiones inferiores a 1 m., medidas en el sentido más desfavorable entre las caras del estrangulamiento.

6.- En todos los casos se podrá inscribir en el interior de los patios de parcela un círculo de 3 m. de diámetro.

7.- Los huecos de las escaleras tendrán, excepto en el caso de iluminación y ventilación cenital, luces rectas con un mínimo de 3 m.

8.- El patio de fachada es el que está abierto en una o más de sus caras a espacio libre.

Dichos patios deberán guardar las distancias mínimas entre paramentos fijadas para patios de parcela.

9.- El patio de luces será mancomunado cuando esté situado en el volumen edificable de dos o más fincas contiguas.

Será indispensable que la mancomunidad de este patio se establezca por escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad previamente a la concesión de licencia de construcción en tales condiciones.

Las normas para los patios mancomunados serán las mismas que rigen para los demás patios de parcela.

.../...

.../...

10.- Las luces mínimas entre los paramentos del patio, no podrán reducirse con lavaderos, galerías, ni cuerpos salientes de ningún género.

11.- El pavimento del patio estará al mismo nivel del suelo de la dependencia a iluminar o ventilar.

12.- Los patios de luces podrán cubrirse con claraboyas de placas traslúcidas o transparentes siempre que se deje un espacio periférico libre y sin cierre de ninguna clase entre las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima superior en un 20% a la del patio.

Quedan derogados, en todo aquello que se oponga a las vigentes normas de habitabilidad y diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (Decreto 85/89, de 12 de junio y Orden de 28 de junio de 1989 que lo desarrolla), los artículos 108, 109, 110, 115, 117 y siguientes de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. vigente.

ARTICULO 108.

MODIF. 059/00.05 (BOP 4 MARZO 1991)

Patinejos

Quedan prohibidos los patinejos de ventilación de cuartos de baño, cuartos de aseo, lavaderos y despensas, locales que deberán ventilar directamente a patios.

Quedan derogados, en todo aquello que se oponga a las vigentes normas de habitabilidad y diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (Decreto 85/89, de 12 de junio y Orden de 28 de junio de 1989 que lo desarrolla), los artículos 108, 109, 110, 115, 117 y siguientes de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. vigente.

ARTICULO 109

Modif. 059 100.05 (B.O.P. 4 MARZO 1991)

Chimeneas de ventilación,-

- 1.- El uso de los conductos de ventilación forzada se permitirán siempre que reúnan los requisitos mínimos de las Normas Tecnológicas de la Edificación.
- 2.- Servirán para la ventilación exclusiva de baños y aseos.
- 3.- En caso de disponerlos para complementar la ventilación de cocinas, servirán exclusivamente para ventilar las mismas, sin encomendar a los mismos conductos la ventilación de otras piezas de baño o aseo.

Quedan derogados, en todo aquello que se oponga a las vigentes normas de habitabilidad y diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (Decreto 85/89, de 12 de junio y Orden de 28 de junio de 1989 que lo desarrolla), los artículos 108, 109, 110, 115, 117 y siguientes de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. vigente.

ARTICULO 110

MODIF. 059 100.05 (B.O.P. 4 MARZO 1994)

Ventilación e iluminación por medios técnicos.-

1.- La ventilación e iluminación mediante medios técnicos, sin utilización de patios de parcela, se admitirá para dependencias y piezas auxiliares de la vivienda (no para habitaciones vivideras) cuando se aseguren las condiciones higiénicas y esté autorizado - por las Normas Estatales y Municipales que puedan dictarse sobre condiciones sanitarias e higiénicas de las viviendas.

2.- Las cocinas que tengan aberturas que comuniquen con patios de parcela, a los que también comuniquen escaleras, dormitorios, estancias u otras piezas similares, vendrán obligados a poseer un sistema técnico de ventilación independiente de los patios, hasta el terrado o azotea, con el fin de evitar molestias derivadas de humos, olores, etc.

Ello no será obligatorio si a estos patios tan sólo ventilarán cocinas, baños o aseos.

3.- En el uso comercial y de oficinas, los locales de trabajo podrán ventilar a través de patios de parcela. En ellos se permitirá asimismo la ventilación o iluminación mediante elementos técnicos de probada eficacia que aseguren condiciones adecuadas de higiene.

Altura reguladora máxima y máximo número de plantas.-

1.- La altura reguladora máxima y el número tope de plantas se regulan en las Normas de cada zona o sector y en los planos de ordenación, atendiendo a los caracteres físicos, históricos y sociales de la zona, calle o sector.

La correspondencia entre ambas unidades es la siguiente:

n° de plantas	Alturas reguladoras	
	minima	máxima
II (B + 1)	6,60	7,20
III (B + 2)	9,40	10,00
IV (B + 3)	12,20	12,80
V (B + 4)	15,00	15,60
VI (B + 5)	17,80	18,40

Deben respetarse conjuntamente la altura y el número de plantas, independientemente del uso a que se destine el edificio.

El número máximo de plantas edificables, independientemente del ancho de la calle a la que da frente la parcela, son las expresadas en los planos de referencia.

2.- La altura reguladora máxima de los edificios se medirá, normalmente, en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, desde el nivel de la acera hasta la línea de mayor saliente de la cornisa del edificio o la parte superior del forjado, cielo raso o cuchillo de la cubierta.

3.- Por encima de la altura reguladora máxima sólo se permitirán:

- a.- La cubierta definitiva del edificio, de pendiente máxima del treinta por ciento (30%) y cuyos arranques partirán de una altura no superior a la reguladora máxima en línea de fachada o en el extremo del alero. El espacio interior resultante bajo la cubierta no será habitable.

.../...

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

- b.- Las barandillas de fachada anterior y posterior y las de los patios interiores que se levanten directamente sobre la altura reguladora máxima y cuya altura no podrá exceder de 1,50 m.
- c.- Los elementos de separación entre azoteas, sin que puedan tener más de 1,50 m. si son opacos, ni más de 2,00 m de altura si son calados
- d.- Los elementos técnicos de las instalaciones.
- e.- No podrán construirse por encima de la altura reguladora máxima ningún tipo de remates de fachada decorativos u ornamentales, tales como pérgolas, muros, anuncios, cupulines, etc.

4.- Todo elemento construido por encima de la altura reguladora máxima será tratado exactamente con los mismos materiales de fachada que los del resto del edificio.

5.- Cuando por cualquier causa, un predio A no pueda gozar de los mismos privilegios en altura que el predio inmediato B, el predio B se retranqueará obligatoriamente 3 m. de la línea de mediera y tratará el paramento resultante como fachada, abriendo huecos y acabándola con idénticos materiales que el resto de las fachadas del edificio.

.../...

6.- El número mínimo de plantas que establece este PGM0 para todo el municipio de Crevillente es el de planta baja.

ARTICULO 112.

Medición de la altura reguladora máxima.-

La determinación del punto en que se medirá la altura será distinta en cada uno de los siguientes supuestos:

1.- Edificios con frente a una sola vía.-

Si la rasante de la calle, tomada en la línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre el extremo de mayor cota y el de menor cota es inferior a 1,20 m., la altura máxima se tomará en el centro de la fachada a partir de la rasante de la acera en este punto.

Si esta diferencia de niveles es mayor de 1.20 m., la mencionada altura se tomará a partir de un nivel situado a 0,60 m por debajo de la cota del extremo de la línea de fachada de mayor cota.

Quando por pendientes pronunciadas o cambios bruscos de rasante la aplicación de estas reglas den lugar a diferencias de alturas reguladoras máximas sobre la rasante entre determinados puntos de fachada, superiores a 2,00 m se considerará tal fachada dividida en los tramos necesarios para que ello no suceda. El ancho mínimo de cada tramo será de 6,00 m.

2.- Edificios en parcelas con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

La altura se determinará como si se tratase de fachadas independientes, según corresponda a cada vial, cumpliéndose las siguientes prescripciones:

- Si la altura de la edificación fuera la misma en cada frente de vial, se obtendrá conforme a lo dispuesto en el caso de edificios con frente a una sola vía, operándose con el conjunto de las fachadas desarrolladas como si fuera una sola.

.../...

.../...

- Si las alturas reguladoras fueran distintas, la mayor de ellas alcanzará al vial adyacente de menor ancho de la parcela en esquina, hasta una longitud máxima de 15 m, a partir de la esquina formada por las alineaciones de fachada (sin contar para nada los voladizos), de la última inflexión del chaflán cuando este alcance a toda la altura del edificio (si el chaflán se diera sólo en planta baja, se contará desde la esquina de las plantas de pisos) y en caso de acuerdo curvo, a partir del punto de tangencia con la alineación del vial de menor ancho. Si la parcela no alcanzase estos 15 m. se estará al art. 111

3.- Edificios en solares con frente a dos o más vías que no formen ni esquina ni chaflán.

Los edificios en solares con frente a dos o más vías que no formen esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el patio de manzana o por el patio de parcela intermedio obligatorio según estas Normas, se regularán como si se tratase de edificaciones independientes.

En el caso de que no exista patio de manzana, también se regularán como si se tratase de edificios independientes, con una profundidad edificable limitada por el lugar geométrico de los puntos que equidistan de ambas fachadas.

ARTICULO 113-

Número de plantas

1.- En el número de plantas no se incluirán los sótanos y semi-sótanos

2.- El número de plantas de sótanos que se podrán construir será de 2

Altura máxima y número tope de plantas en edificación abierta o aislada.-

1.- La altura máxima de la edificación se determinará en cada punto a partir de la cota de la rasante.

2.- Por encima de la altura máxima solo se permitirá:

a.- La cubierta definitiva del edificio de pendiente inferior al 30%.

O bien, la cubierta planta o azotea con cámara de aire y elementos de cobertura, con una altura total de 60 cm (sesenta centímetros).

b.- Las barandas, hasta una altura máxima de 1,50 m.

c.- Los elementos técnicos de las instalaciones.

... Quedan derogados, en todo aquello que se oponga a las vigentes normas de habitabilidad y diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (Decreto 85/89, de 12 de junio y Orden de 28 de junio de 1989 que lo desarrolla), los artículos 108, 109, 110, 115, 117 y siguientes de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. vigente.

ARTICULO 115

MODIF. 059.100.05 (B.O.P. 4 MARZO 1991)

Patios de manzana. - Profundidad edificable

1.- En el interior de las manzanas que lo permitan y en las que con arreglo al presente PGMO corresponda un tipo de edificación en manzana cerrada será obligatorio dejar espacios libres comunes, o patios de manzana.

2.- Será obligatoria la existencia de espacios libres interiores en todas las manzanas donde este PGMO lo señale en sus planos de ordenación.

3.- El perímetro del patio de manzana vendrá determinado por las alineaciones interiores que tendrán a todos los efectos legales la calidad de alineación oficial.

4.- La profundidad edificable es la distancia comprendida entre la alineación oficial de la calle y la respectiva alineación interior. Por regla general, se medirá según una normal a la fachada trazada en el centro de cada solar. Será igual para todos los solares de una misma manzana excepto en casos especiales impuestos por la configuración irregular de la misma, o cuando así se señale en los planos de ordenación.

5.- La profundidad edificable será la señalada en los planos de ordenación. En su defecto, se determinará según lo establecido en los apartados siguientes.

→ En ningún caso superará los 21 m., ni será inferior a los 14 m.

6.- No se autorizarán voladizos ni cuerpos salientes en los patios de manzana.

.../...

.../...

7.- Las fachadas recayentes a patios de manzana deberán tratarse como tales y exactamente con los mismos materiales que las fachadas del edificio recayentes a la calle.

8.- En los paramentos ciegos existentes que den al interior de la manzana, y cuya profundidad edificada sea igual o menor que la permitida, se permitirá la apertura de vanos y la conversión de tal paramento en fachada, mediante la adquisición de la propiedad de la parte que corresponda del patio de manzana o la adquisición del derecho a vistas o mediante el retranqueo de 3 m.

Siempre, previa la redacción del correspondiente proyecto técnico y la preceptiva obtención de licencia.

9.- La distancia entre las alineaciones interiores de manzana definida por el círculo de mayor diámetro inscribible en el patio de manzana, será como mínimo igual a la altura máxima que, de acuerdo con este PGMO, pueda edificarse en cualesquiera de las parcelas recayentes a ese patio de manzana.

10.- En las parcelas en cuya manzana no pueda fijarse patio con la condición anterior, se dejará al fondo un patio que ocupe todo el ancho de la parcela y que cumpla las prescripciones fijadas por estas Normas para patios de parcela siempre que esta tenga un fondo superior a 20 m.

11.- En todas las manzanas y en parcelas de más de 40 m de fondo con fachadas opuestas a dos calles se dejará al menos un patio con una superficie equivalente al ancho de la parcela por un fondo de 6 m. como mínimo.

12.- La rasante correspondiente a la alineación interior del patio de manzana será la paralela a la rasante de la alineación exterior.

.../...

.../...

13.- En ningún patio de manzana se admitirán más construcciones que las subterráneas. No se permitirán semisótanos.

El destino de estas construcciones sólo podrá ser el de garaje-aparcamiento, la cubierta tendrá al menos en un 60% de superficie una capa de tierra para el ajardinamiento, de 1,00 de espesor.

En ningún punto del patio la rasante será superior al punto más alto ni inferior al punto más bajo de las rasantes de las alineaciones interiores.

14.- No se permitirán en estos garajes-aparcamientos más que la estancia de vehículos y el lavado y engrase, con exclusión de cualquier otra actividad.

15.- Las construcciones existentes con anterioridad a estas Noras se calificarán como "fuera de ordenación".

ARTICULO 116

Profundidad de la edificación.-

La altura fijada para una calle sólo podrá mantenerse hasta la profundidad indicada en los planos de ordenación.

Nunca será inferior a 15 m. ni a la mitad del ancho de la manzana, cuando este sea inferior a 30 m. en la parcela de que se trate.

Quedan derogados, en todo aquello que se oponga a las vigentes normas de habitabilidad y diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (Decreto 85/89, de 12 de junio y Orden de 28 de junio de 1989 que lo desarrolla), los artículos 108, 109, 110, 115, 117 y siguientes de las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. vigente.

ARTICULO 117

MODIF. 059 480.05 (B.O.P. 4 MARZO 1991)

Ordenanzas de Higiene.-

Viviendas

1.- En el caso de viviendas dando solo a patios de manzana, estos patios tendrán un acceso directo, libre y público desde la calle, independiente del acceso que puedan tener desde los zaguanes o vestíbulos de las fincas.

2.- Las paredes de fachada y de mediera deberán tener obligatoriamente una cámara de aire. El espesor del conjunto formado por el doble tabique y la cámara de aire no será inferior a 20 cm.

ARTICULO 118

Condiciones de habitabilidad.-

1.- La distribución interior de las viviendas deberá ser tal que todas las piezas habitables de la misma tengan luz y ventilación directa mediante una abertura de superficie mayor de $1/6$ de la superficie de la planta.

Se entiende por luz y ventilación directa las que se tomen de la vía pública, patio central de manzana, espacios libres y patios de parcela.

2.- Ninguna de estas piezas podrá ventilar a través de los espacios comunes (accesos, escaleras, pasillos, ect) del edificio.

3.- Los locales que no dispongan de luz y ventilación directa mediante aberturas de $1,00 \text{ m}^2$ de superficie no podrán tener en planta lados mayores de $1,70 \text{ m}$ a menos que por la disposición de sus espacios libres sea imposible colocar una cama.

ARTICULO 119

Galerías.-

1.- La iluminación y ventilación a través de galerías cerradas con vidrieras sólo se consentirá cuando estas galerías den a la fachada, o al patio de manzana y la abertura de la habitación y las vidrieras sean paralelas o sus prolongaciones formen un ángulo inferior a 10°

2.- Las galerías cerradas con vidrieras que den a patios de parcela no podrán tomarse como acceso de luz y ventilación de las habitaciones contiguas.

3.- Las galerías no cerradas con vidrieras, abiertas, y dando a patios de parcela podrán tomarse como acceso de luz y ventilación para las habitaciones adyacentes cuando la abertura de estas sea paralela a la línea o barandilla extrema de la galería, y cuando la galería esté abierta por su mayor dimensión en planta (no se considerará la unión de dos galerías de diferentes viviendas como una única galería).

4.- En todos los casos reseñados, entre el extremo más saliente de la galería y el fondo de la habitación, la distancia no será superior a 8 m.

Esta distancia se medirá en línea recta, a través del eje de la abertura y en el sentido más desfavorable en caso de irregularidad de la habitación o de la galería

5.- Las escaleras y demás espacios comunes del edificio no podrán ventilar a través de galerías ni cualquier otro tipo de espacio privado.

ARTICULO 120Escaleras.-

Altura máxima de las tabicas: 19 cm

Anchura mínima de huella, sin contar su vuelo sobre la tabica 27 cm.

Longitud mínima de peldaños: 1m

Ancho mínimo de escalera entre paramentos: 2,20 m

Número máximo de peldaños o alturas en un solo tramo: 16.

En escaleras curvas, longitud mínima de peldaños: 1,20 m. Los peldaños tendrán como mínimo una línea de huella de 25 cm, medida a 40 cm de la línea interior del pasamanos.

Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,20 m

Las mesetas intermedias, sin puertas de accesos a locales o viviendas, tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.

La distancia mínima desde la arista de los peldaños de mesetas con puertas, a éstas, será de 25 cm.

En las viviendas individuales se permiten mayores tabicas, menores anchos y escaleras compensadas.

Salvo la excepción señalada para las viviendas individuales se prohibirán las mesetas en ángulo, las mesetas partidas y las escaleras compensadas.

Altura mínima de pasamanos de escaleras 0,95 m, medidos en la vertical de la arista exterior de la huella.

Separación máxima entre balaustres de barandillas y antepechos, aquélla que deje libre, horizontalmente, una dimensión de 12 cm.

En las casas colectivas, las escaleras tendrán iluminación y ventilación directa con el exterior en todas sus plantas, con una superficie mínima de iluminación de 1 metro cuadrado, pudiendo reducirse la ventilación a 400 cm².

Sin embargo se permiten escaleras con ventilación e iluminación cenital por medio de lucernarios que tengan una superficie en planta que sea, como mínimo dos tercios de la superficie de la caja de escalera.

En este caso, el hueco central quedará libre en toda su altura y en él será inscriptible un círculo de 1,20 metros de diámetro.

ARTICULO 121

Elevadores obligatorios.-

1.- Será obligatorio la instalación de ascensores y montacargas en todas las construcciones de nueva planta cuya vivienda más alta tenga el piso o suelo a 9 m o más sobre la rasante de la calle en el eje del portal, (altura mayor de pl.baja y dos plantas pisos)

2.- Las instalaciones de ascensores, montacargas y escaleras mecánicas se ajustarán en todo a las disposiciones vigentes en la materia, concretamente a la NTE/ITA del MOPU.

3.- Los desembarcos nunca podrán hacerse en vestíbulos cerrados con comunicación exclusiva a las viviendas, sino que en cada parada se tendrá comunicación con alguna escalera, directamente o a través de algún corredor de la comunidad.

4.- El número de ascensores será como mínimo de uno por cada 15 viviendas o fracción.

Vallado de solares.-

1.- Es obligatorio proceder al vallado de solares sin edificar o que así lo exija su edificación deficiente.

2.- Se podrá construir un vallado con carácter permanente, cuyos elementos de estructura y fábrica sirvan para el futuro edificio, en cuyo caso se deberá proveer de la correspondiente licencia municipal, según lo dispuesto en las presentes Normas.

ARTICULO 123

Tipo de arquitectura.-

El Ayuntamiento podrá disponer que las edificaciones de ciertas calles , plazas o zonas obedezcan a un tipo de arquitectura, con objeto de lograr la armonía de los conjuntos, pudiendo llegar incluso a exigir, determinado colorido en las fachadas. A estos efectos se podrá denegar cualquier licencia de construcción si la edificación proyectada dañase el carácter artístico, arquitectónico o monumental de una zona, plaza o calle.

ARTICULO 124

Materiales de fachada.-

1.- Como regla general, no será obligatorio construir o revestir de ningún tipo de material las fachadas de los edificios, la planta baja, los zócalos, ni cualquier otra parte de ellos.

2.- Sin embargo se podrá exigir un tratamiento unitario en lo que a materiales, color y formas se refiere para la fachada, medianeras y elementos técnicos de instalaciones de un mismo edificio.

3.- Se podrá emplear en todos los casos estucos o pinturas sobre revestimiento de mortero de cemento. Se exigirá que sean de esmerada ejecución y de máxima calidad.

CAPITULO VII

REGULACION DEL SUELO URBANO

ARTICULO 125

Definición

El Suelo Urbano del Municipio de Crevillente, comprende los suelos ya consolidados por la edificación y/o dotados de los servicios urbanísticos a que se refiere el artículo 81 de la LS.

ARTICULO 126

Desarrollo de PGMO

1.- Cuando esté previsto en este PGMO la obligatoriedad de formular un Plan Especial, la aprobación definitiva del mismo será condición previa para la realización de actividades de urbanización y el otorgamiento de licencia de edificación.

2.- Excepto en el supuesto anterior, el Ayuntamiento podrá otorgar licencias de obras, al amparo de lo previsto en este PGMO sin necesidad de ulteriores instrumentos de planeamiento.

Quando se trate de suelos incluidos en Unidades de Actuación se exigirá con carácter previo al otorgamiento de licencia, la aprobación de la reparcelación correspondiente; el peticionario de licencia deberá cumplir, como requisito para obtenerla, las obligaciones de cesión o indemnización que para la parcela objeto de dicha licencia establezca la reparcelación aprobada. Las cuotas de urbanización correspondientes al ajardinamiento de la plaza pública interior las pasará al cobro el Ayuntamiento como máximo 6 meses antes del comienzo de dichas obras, y siempre que entonces este aprobado el correspondiente proyecto de obras

3.- Cuando se prevean regímenes urbanísticos transitorios, podrán concederse licencias con anterioridad a la Aprobación definitiva de los Planes Especiales, según las condiciones que en este PGMO establezca, a no ser que se haya delimitado el polígono o unidad de actuación, en cuyo caso, deberán distribuirse previamente las cargas y cumplirse las obligaciones.

4.- Podrán formularse Planes Especiales o Estudios de Detalle, siempre que sus determinaciones sean coherentes con los objetivos y las determinaciones de este PGMO.

5.- También podrán fijarse mediante un Estudio de Detalle la composición de fachadas, calles o plazas, huecos fundamentales, tratamiento de los paños de pared, materiales a utilizar, así como las finalidades establecidas en el artículo 65 del RPlan.

Zonas.-

1.- En función de las principales características de la morfología urbana, tipología de los edificios, cohesión social, evolución histórica y usos predominantes, se distinguen las siguientes zonas:

- 1.1.- Vila Vella.
- 1.2.- San Rafael.
- 1.3.- Coves.
- 1.4.- Rambla.
- 1.5.- Eixample Oest.
- 1.6.- Calvari.
- 1.7.- Eixample Sud.
- 1.8.- Puixança
- 1.9.- Parquet.
- 1.10- Parc Nou
- 1.11. Industrial Oest.
- 1.12. Industrial Sud.
- 1.13. Industrial Est.
- 1.14. Industrial Imperial.
- 1.15. Núcleos rurales.

2.- El PGMO establece para cada zona las condiciones sobre tipología de la edificación y las condiciones de uso.

ARTICULO 128

Vialidad local, alineaciones y rasantes.-

1.- En todo el Suelo Urbano con carácter general y en lo que no resulten expresamente modificadas por los planos de ordenación continúan vigentes las alineaciones que existan en la actualidad sobre el terreno.

2.- En este PGMO sólo se señalan las rasantes en los viales locales de nueva apertura.

En los restantes viales de la red local, se mantendrán las rasantes existentes en la actualidad.

ARTICULO 129º-

Zona de la Vila Vella.-

Condiciones de edificación.-

1.- El tipo de ordenación será el de edificación en manzana cerrada, entre medianeras, conservando las características de la edificación actual, muy especialmente la parcelación, las alineaciones existentes, las profundidades edificables y la ordenación de la edificación por manzanas o islotes en su caso.

A estos efectos se entenderá por parcelación la posición de terreno sobre la que se encuentre levantada una edificación homogénea con la tipología edificatoria de la zona, que no necesariamente debe coincidir con la unidad de propiedad, entendiéndose por tanto, que cuando no se cumple este precepto, podrán modificarse las unidades de propiedad con los límites establecidos en el párrafo 6, teniendo como único fin la homogeneidad en las tipologías de las edificaciones y parcelaciones resultantes.

La misma interpretación se aplicará en lo referente a las profundidades edificables.

2.- Las manzanas serán edificables en su totalidad, a excepción de los casos en que se especifica la profundidad edificable en los planos de ordenación.

3.- Altura y número de plantas. La altura máxima de la cornisa de las edificaciones se establece en 7 m correspondiente a planta baja y una planta piso, excepto en los casos que se indican en el plano correspondiente, y los casos en que se presente demolición de lo existente, en que la nueva edificación conservará la altura preexistente.

4.- La luz libre mínima en las plantas baja y piso será 2,50 m.

5.- No se permiten plantas sótano.

6.- No se fija fachada mínima. Cualquier solar existente en la zona será edificable. No se permitirán agregaciones ni segregaciones que originen solares menores de 50 m² o mayores de 150 m² distintos de los existentes, sin autorización previa y según las Normas dictadas por la Administración Local.

ARTICULO 129 (Modif.) → Modif. 059 100.02

Zona de la Vila Vella.-

Condiciones de edificación.-

1.- El tipo de ordenación será el de edificación en manzana cerrada, entre medianeras, conservando las características de la edificación actual, muy especialmente la parcelación, las alineaciones existentes, las profundidades edificables y la ordenación de la edificación por manzanas o islotes en su caso.

2.- Las manzanas serán edificables en su totalidad, a excepción de los casos en que se especifica la profundidad edificable en los planos de ordenación.

3.- ^{VER ADOVERDO PLANO 31-1-85 (Posición Planos)} Altura y número de plantas. La altura máxima de la cornisa de las edificaciones se establece en 7 m correspondiente a planta baja y una planta piso, excepto en los casos que se indican en el plano correspondiente, y los casos en que se presente demolición de lo existente, en que la nueva edificación conservarán la altura preexistente.

4.- La luz libre mínima en las plantas baja y piso será 2,50 m

5.- No se permiten plantas sótano.

6.- No se fija fachada mínima. Cualquier solar existente en la zona será edificable. No se permitirán agregaciones ni segregaciones que originen solares menores de 50 m² o mayores de 150 m² distintos de los existentes, sin autorización previa y según las Normas dictadas por la Administración Local.

7.- Los voladizos no serán superiores a 0,30 m y se colocará un balcón por cada hueco vertical. Se prohíben los miradores.

La longitud de dichos cuerpos salientes no podrá superar los 1,50 m.

8.- Las aberturas de las plantas piso tendrán un ancho inferior a 1,20 m. y en su conjunto no abarcarán más de la mitad del ancho de fachada.

.../....

7.- Los voladizos no serán superiores a 0,30 m y se colocará un balcón por cada hueco vertical. Se prohíben los miradores.

La longitud de dichos cuerpos salientes no podrá superar los 1,50 m.

8.- Las aberturas de las plantas piso tendrán un ancho inferior a 1,20 m. y en su conjunto no abarcarán más de la mitad del ancho de fachada.

9.- La textura, el color y la forma de los materiales de fachada a utilizar en obras de nueva planta o de reforma serán iguales o similares a los materiales tradicionales utilizados en los edificios antiguos existentes en la misma zona o calle, y no deben producir ningún efecto discordante con ellos.

Predominarán los colores blanco y ocre y las texturas de yeso, cal y los estucos.

Los proyectos de ejecución incluirán la justificación de los materiales utilizados en función del entorno de la obra.

10.- Cuando desaparezca un edificio, se repetirá la composición exterior de cornisas, molduras, fachadas y de volumen; se reincorporarán sus rejas y otros elementos susceptibles de ello.

.../...

9.- La textura, el color y la forma de los materiales de fachada a utilizar en obras de nueva planta o de reforma serán iguales o similares a los materiales tradicionales utilizados en los edificios antiguos existentes en la misma zona o calle, y no deben producir ningún efecto discordante con ellos.

Predominarán los colores blanco y ocre y las texturas del yeso, cal y los estucos.

Los proyectos de ejecución incluirán la justificación de los materiales utilizados en función del entorno de la obra.

10.- Cuando desaparezca un edificio, se repetirá la composición exterior de cornisas, molduras, fachadas y de volumen; se reincorporarán sus rejas y otros elementos susceptibles de ello.

ARTICULO 130

Condiciones de uso.-

Se permiten los siguientes usos:

- Residencial unifamiliar y plurifamiliar.
- Comercial.
- Oficinas.
- Hotelero.

- Docente.
- Sanitario.
- Socio-cultural.
- Deportivo.
- Recreativo.
- Abastecimientos (comercios, mercados al detall)
- Religioso
- Industrial de 1° categoría.
- Público-administrativo
- Estacionamiento y aparcamiento excepto en edificio exclusivo y en calles peatonales.

ARTICULO 131

Obras de reforma y de sustitución.-

Las solicitudes de licencia de obras de reforma o de construcción de nueva planta de edificios que sustituyan parcial o totalmente los existentes, deberán contener además de la documentación propia del proyecto técnico, fotografías y levantamiento de planos de las plantas y las fachadas de los edificios existentes que se pretenda reformar o sustituir.

ARTICULO 132

Normas de edificación.-

1.- Previamente a la solicitud de licencia de obras, se solicitara la licencia de derribo.

En la licencia de derribo se hará constar el volumen edificado y se adjuntará croquis, fotografía y planos de planta y alzados de la edificación que se pretende derribar y de su entorno.

2.- En el proyecto de edificación de obras de nueva planta, se - respetarán los exteriores de la edificación existente en lo que se re- fiere a ritmos, vanos, y alturas de cornisa, así como los colores y materiales constructivos.

ARTICULO 133

Zona de Sant Rafael

1.- Todas las determinaciones establecidas en estas Normas para la Vila Vella serán aplicables a esta zona.

2.- Se exceptuarán lo relativo a la altura máxima edificable, que podrá ser de hasta planta baja y 3 plantas según las áreas marcadas en el plano correspondiente

3.- Aticos.- En las zonas marcadas en los planos se permitirá un ático, retranqueado de la línea de fachada dentro de un plano inclinado a 45° a partir de la parte superior del último forjado, en su encuentro con la línea de fachada.

No se permitirá en dicho espacio elementos no estructurales u ornamental alguno, excepto un antepecho de 1,20 m de altura.

ARTICULO 134

Coves

1.- Para esta zona se redactará un PERI, con arreglo a las siguientes directrices:

- a.- El uso será predominantemente residencial.
- b.- Como mínimo se respetará la actual proporción de espacios libres.

2.- En el interín se permitirán obras de reparación, consolidación y decoro pero no las que supongan aumento de volumen.

ARTICULO 135

La Rambla.-

1.- Según se define en el plano de zonificación y usos por menorizados la edificación podrá ser en manzana cerrada, en edifica-
ción abierta o en edificación aislada según los establecido en el
Capítulo VI de las presentes Normas.

2.- Usos permitidos.-

Serán todos los señalados en el artículo 130 de estas
Normas.

En la parte posterior de las calles del Carmen y del
Llavador se destinará una parte de los solares a jardines privados
en la proporción marcada en los planos. Se incluirá el proyecto de
jardinería en la solicitud de licencia.

3.- Alturas. -

Serán las definidas en el plano de ordenación corres-
pondiente, oscilando las máximas entre $B + 1$ y $B + 5$
según las áreas. Donde se permita ático este reunirá las condiciones es-
tablecidas en el artículo 142.3 de las presentes Normas.

4.- Parcela mínima.-

No se fija parcela mínima en áreas consolidadas. En
nuevas parcelaciones la parcela mínima será de 90 m² con una fa-
chada mínima de 6 m.

5.- Edificación aislada.-

En las áreas para las que se fija dicha tipología en el
plano correspondiente, podrán edificarse viviendas unifamiliares con par-
cela mínima de 500 m², altura máxima de 2 plantas y 7 m, retranqueos de
3 m, y edificabilidad de 1 m²/m²

Para prever acceso rodado a las viviendas que se cons-
truyan podrá redactarse el correspondiente Estudio de Detalle.

El Calvari.-

1.- Tipo de edificación.-

La edificación será en manzana cerrada.

2.- Usos permitidos.-

Serán todos los señalados en el art.70 excepto el industrial en 2° y 3° categoría.

3.- Alturas.-

a.- Las edificaciones que delimitan el Paseo del Calvario por los lados Este y Sur deberán tener necesariamente la entrada y la acometida de los servicios de agua, luz y alcantarillado desde la calle del Camposanto, de las Eras y de Zorrilla

b.- La altura edificable con frente al Paseo del Calvario en los lados Este y Sur será de planta baja (3 m.). En las calles del Camposanto, Eras y Zorrilla, de baja + 2 La profundidad en que regirán las alturas descritas será la reflejada en el plano de alturas.

c.- En el frente Oeste del Paseo del Calvario se fija una banda edificable con acceso desde la calle Boquera Calvario y la profundidad edificable de la cual es la fijada en el plano de alturas, la altura máxima es de planta baja + 1

En la zona destinada a guardería la altura reguladora máxima es de 1 planta (3,50 m).

Los edificios deberán dejar en su parte posterior un espacio libre ajardinado que una las rasantas del Paseo y de la fachada posterior del edificio. Este jardín se resolverá con talúd.

4.- Parcela mínima.-

Se mantendrá la parcelación existente, no permitiéndose se agregaciones ni segregaciones sin autorización previa y según las Normas que se dicten oportunamente.

MODIF. 059 100.01 :

ARTICULO 137.

Zonas del Eixample Sud; del Eixample Oest; de la Puxança; del -
Parquet y del Parc Nou. → MODIF. 059.100.20

1.- Tipo de edificación.

Podrá ser en manzana cerrada o en bloques abiertos según se señale en los planos para cada área.

2.- Usos permitidos.-

Serán todos los señalados en el artículo 130 de estas Normas.

3.- Alturas.

Serán las definidas en el plano de ordenación correspondiente, oscilando las máximas entre B+1 y B+5 según las áreas. En las que se permita ático, se estará a lo dispuesto en el artículo de las presentes Normas Urbanísticas.

4.- Parcela mínima.

No se fija parcela mínima en las áreas ya consolidadas. En nuevas parcelaciones la parcela mínima será de 90 m². con una fachada mínima de 6 m.

~~5.- La zona comercial tendrá las mismas características de edificación recogidas en este artículo, excepto lo relativo a usos, quedando excluidos el residencial, docente y deportivo.~~

↓
MODIF. 059 100.06 :

5.- En la Zona Comercial regirán los siguientes parámetros:

a) Tipo de edificación: manzana cerrada.

b) Parcela mínima: 500 m².

c) Edificabilidad: 0,75 m²/m²

d) Altura máxima: 2 plantas.

e) Usos admitidos: comercial en todas sus modalidades, oficinas, servicios, almacenes y talleres de reparación.

Mobi.F. 059.100.20: (ORDENANZAS PARC NOU)

Artículo 137-Bis

Manzana del Parc Nou formada por las calles Ignacio
Mas, carretera de la Estación de F.F.C.C. y Av. de San
Vicente Ferrer

1.- Tipo de edificación

Podrá ser en manzana cerrada o en bloques
abiertos según se señala en los planos para cada
zona.

En cualquier caso la edificación no podrá exceder de las alineaciones de fachada para planta baja y planta piso señalados en el plano nº5.

2.- Usos permitidos

Serán todos los señalados en el Artº 130 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

3.- Alturas

Serán las definidas en el plano nº4 (zonificación) oscilando las máximas entre B+3 y B+8 según las zonas. No se autorizarán áticos.

4.- Parcela mínima

La zona A deberá ser objeto de un proyecto unitario si bien podrá ejecutarse por fases, incluso por promotores diferentes. Cada fase dispondrá, como mínimo, 300 m² de superficie y 12 m. de fachada tanto a calle como a jardín.

La zona B será de libre disposición municipal.

La zona C podrá descomponerse en dos actuaciones acordes con la división parcelaria representada en planos. En caso de actuación única podrán suprimirse los retranqueos al lindero que las separa.

La zona D tan sólo podrá mantener las características actuales.

5.- Volumetría

La zona A que, tal y como se ha dicho, tendrá que ser objeto de un proyecto unitario, tan sólo podrá edificar 20.058'80 m² en planta de piso y 2.233'04 m² en plantas bajas (sin contar porches cubiertos) incluídos zaguanes.

La zona B podrá edificar la totalidad de su superficie por el número de plantas asignado (4).

La zona C podrá edificar un total de 2.190'17 m² en planta baja y 7.280'85 m² en planta de piso. En caso de realizar dos actuaciones independientes, que deberán sujetarse a la división grafiada en planos, corresponderán a la parcela situada al E.: 937'0 m² en planta baja y 3.114'93 m² en planta de piso; y la situada al O.: 1.253'17 m² en planta baja y 4.165'92 m² en planta de piso. La suma de estas superficies no podrá superar la establecida al inicio de este párrafo.

6.- Otras determinaciones

El sistema dotación al público de la manzana sita entre Avda. de San Vicente Ferrer y prolongación de la c/ San Pedro, consistirá en un

local de 200 m² construidos para dotaciones públicas, de uso administrativo. Dicho local se ubicará en planta baja, en la zona C, en la parcela situada al E., en el espacio más próximo a la zona B y en las inmediaciones de acceso a la prolongación de C/San Pedro, conforme se detalla en el plano nº 4 de ordenación, sobre zonificación, que a su vez se corresponde con la parcela catastral nº1, de D. José Mas Sierra y otros, según plano nº3, de información catastral.

Dicho sistema dotacional, adscrito a la citada manzana, sin incluir su naturaleza de uso público general, beneficia de modo especial a la U.E. de Parc Nou y demás parcelas de dicha manzana.

Para lo no especificado en esta normativa se estará a las Normas generales de la Normativa urbanística del P.G.O.U.

Zonas del Eixample Sud; del Eixample Oest; de la Puixança; del Parc
quet y del Parc Nou

1.- Tipo de edificación.-

Podrá ser en manzana cerrada o en bloques abiertos según se señala en los planos para cada área.

2.- Usos permitidos.-

Serán todos los señalados en el artículo 130 de estas Normas.

En la parte de manzana situada entre el Carrer de Sant Vicent y la Verede de les Foges con los límites definidos en los planos de ordenación, sólo podrá darse el uso comercial.

3.- Alturas.-

Serán las definidas en el plano de ordenación correspondiente, oscilando las máximas entre B+1 y B+5 según las áreas. En las que se permita ático, se estará a lo dispuesto en el artículo de las presentes Normas Urbanísticas.

4.- Parcela mínima-

No se fija parcela mínima en las áreas ya consolidadas. En nuevas parcelaciones la parcela mínima será de 90 m² con una fachada mínima de 6 m.

5.- La zona comercial tendrá las mismas características de edificación recogidas en este artículo, excepto lo relativo a usos, quedando excluidos el residencial, docente y deportivo.

Modif. 059 100.15 :

ARTICULO 138

Industria.-

1.- Tipo de edificación.-

Será en manzana cerrada pudiéndose ocupar el total de la parcela.

2.- Usos permitidos.-

Se permiten los siguientes usos: Industrial en todas sus categorías; comercial; almacenes; oficinas relacionadas con los establecimientos industriales; docente en la modalidad de formación profesional; sanitario-asistencial en la modalidad de dispensario ambulatorio; socio-cultural en la modalidad de lugar de reunión; guarderías; deportivo; estaciones de servicio; aparcamiento-estacionamiento; público-administrativo.

3.- Edificabilidad.-

En suelo urbano la edificabilidad máxima será de 2 m²/m²s para cualquier tipo de uso. En suelo urbanizable con Plan Parcial aprobado se mantienen los parámetros de edificabilidad establecidos en cada Plan Parcial.

4.- Alturas.-

4.1.- La altura reguladora máxima será de 8'60 m. hasta cabeza de pilar o base inferior de vigas o cerchas (la menor de las 2).

Esta altura podrá ser superada por elementos técnicos, tales como chimeneas, puentes, grúas, silos y similares comprendiéndose dentro de los elementos técnicos mencionados, los sistemas de iluminación y ventilación cenital. Para su construcción será preciso elaborar un estudio justificativo de la inocuidad de los efectos que pueda producir.

Se podrá levantar sobre la altura máxima barandillas o un cierre plano con fines decorativos o publicitarios hasta un máximo de 1'40 m.

El número máximo de plantas será libre dentro del volumen máximo establecido. La altura libre mínima de cada planta cumplirá lo dispuesto en estas normas.

La medición de la altura máxima se realizará del siguiente modo:

Industria.-

1.- Tipo de edificación.-

Será en manzana cerrada pudiéndose ocupar el total de la parcela.

2.- Usos permitidos.-

Se permiten los siguientes usos: Industrial en todas sus categorías; comercial; almacenes; oficinas relacionadas con los establecimientos industriales; docente en la modalidad de formación profesional; sanitario-asistencial en la modalidad de dispensario y ambulatorio; socio-cultural en la modalidad de lugares de reunión; guarderías; deportivo; estaciones de servicio; aparcamiento-estacionamiento; público-administrativo.

Respecto al uso de vivienda, sólo se admite una unidad destinada a alojamiento de los porteros, guardias o vigilantes, en la cantidad de una por establecimiento industrial.

3.- Alturas.-

La altura reguladora máxima (de cumbre) será de 7 m. El número máximo de plantas se fija en 2. Esta altura podrá ser superada por elementos técnicos, tales como chimeneas, puentes, grúas, silos y similares. Para su construcción será preciso elaborar un estudio justificativo de la inocuidad de los efectos que pueda producir. Estos elementos no pueden ocupar más de un 10% de la superficie total de la parcela.

4.- Parcela mínima.-

La parcela mínima será de 200 m².

5.- Se permiten los retranqueos de fachada siempre que afecten a una o varias plantas en todo el ancho de la fachada. Se admiten asimismo los retranqueos de la planta baja.

(Modif. 053.100.15.)

Desde el frente de la alineación de cualquiera de las fachadas y en un fondo de 10 m. se estará a lo dispuesto en el párrafo 4.1.

A partir de un fondo de 10 m. paralelo a todas las alineaciones de fachada, la altura será libre siempre que se justifique su necesidad para la instalación industrial. El exceso de volumen obtenido se dividirá por el coeficiente 4 y el resultado obtenido computará como superficie edificable.

Lo dispuesto en el párrafo anterior solo será aplicable para usos específicos industriales.

5.- Parcela mínima.

La Parcela mínima será de 200 m².

6.- Se permitirán los retranqueos de fachada siempre que afecten a una o varias plantas en todo el ancho de la fachada.

Se admiten asimismo los retranqueos de la planta baja.

Se permite el retranqueo de medianerías para posibilitar el acceso a patios de servicio o carga de mercancías. En todos estos casos las medianeras que quedan descubiertas deberán ser tratadas como fachadas por el propietario de la construcción que se retranquea. El propietario del edificio cuya medianería se ha de tratar como fachada dará su consentimiento para ello.

7.- Se prohíben cuerpos y elementos salientes. Sólo carteles anunciadores, marquesinas y otros elementos ornamentales o no utilizables, hasta una longitud de 1,00 m., pudiendo ocupar el 50 % de la superficie de la fachada. Su altura mínima sobre la planta baja será de 4 m. y se separará de las medianeras 1,00 m. como mínimo.

8.- Se exceptúa de todas las anteriores prescripciones la Zona Industrial Imperial donde regirán las determinaciones de PPO aprobado.

9.- El apartado 3 de este artículo será de aplicación tanto en suelo urbano como en las zonas de suelo urbanizable con Plan Parcial aprobado definitivamente (Cachapets, I-4, I-6 e I-7) con excepción del Polígono Faima).

Con esta nueva redacción de la normativa se considera que en esta clase de suelos el Plan se adecúa a las necesidades actuales del desarrollo de la población de Crevillente.

Modif.
053.100.21

.../...

Se permite el retranqueo de medianerías para posibilitar el acceso a patios de servicio o carga de mercancías. En todos estos casos, las medianeras que queden descubiertas deberán ser tratadas como fachadas por el propietario de la construcción que se retranquea. El propietario del edificio cuya medianería se ha de tratar como fachada dará su consentimiento para ello.

6.- Se prohíben cuerpos y elementos salientes. Sólo carteles anunciadores, marquesinas y otros elementos ornamentales o no utilizables, hasta una longitud de 1,00 m, pudiendo ocupar el 50% de la superficie de la fachada. Su altura mínima sobre la planta baja será de 4 m y se separará de las medianeras 1,00 m como mínimo.

7.- Se exceptúa de las anteriores prescripciones la Zona Industrial Imperial donde regirán las determinaciones del PPO aprobado.

Norma 059-100-21:

MODIFICACION PUNTUAL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE CREVILLENTE

Con el fin de adaptar el Plan General Municipal de Ordenación de Crevillente a la modificación puntual del Plan Parcial Imperial que se desarrolla en el presente documento, se modifica el artículo 138.8 del P.G.M.O. : aprobada la modificación puntual en Pleno de fecha 2/96 y por la Comisión Territorial de Urbanismo de 28/07/97 (B.O.P. 22/10/97 y D.G.O.V. 11/12/97).

Dónde decía :

Artículo 138

8.- Se exceptúa de todas las anteriores prescripciones la Zona Industrial Imperial dónde regirán las determinaciones de PPO aprobado.

Debe decir :

8.- Se exceptúa de las anteriores prescripciones la Zona Industrial Imperial dónde regirán las determinaciones del PPO aprobado, salvo en el apartado 3 Usos Permitidos, que se regirá por lo previsto en el P.G.M.O. Art. 138-2 con la salvedad de que el uso comercial se limitará a los de almacenamiento y comercio al por mayor.

Núcleos rurales.-

1.- Tipo de edificación.-

En los poblados rurales la edificación será en manzana cerrada o en hilera, excepto en el poblado de El Realengo que conservará la tipología original de la edificación y de la parcelación y las características formales del conjunto. En los planos de ordenación se señala la parcela existente, la edificación actual y la nueva edificación que se permite.

2.- Usos permitidos,-

Serán todos los señalados en el artículo 70 de estas Noras, excepto el industrial en 3º categoría.

3.- Alturas.-

La altura reguladora máxima de cornisa será de 6 m., excepto en el poblado de San Felipe Nerí que será de (B + 2)

4.- Parcela mínima.-

En las zonas ya consolidadas no se fija parcela mínima prohibiéndose las segregaciones. En nuevas parcelaciones, la parcela mínima tendrá una fachada de 6 m y una superficie de 90 m².

CAPITULO VIII

REGULACION DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Definición y determinaciones.-

1.- Este PGMO califica como Suelo Urbanizable Programado los terrenos cuya urbanización está prevista en su Programa de Actuación.

La delimitación del Suelo Urbanizable Programado se refleja en el plano de clasificación del suelo.

2.- Las determinaciones específicas del PGMO en Suelo Urbanizable Programado son las siguientes:

- a.- Delimitación de los sectores para el desarrollo del PGMO en Planes Parciales.
- b.- Asignación de usos globales, fijando su intensidad. Se establecen también los parámetros fundamentales de la edificación y los estándares del Plan Parcial.
- c.- Localización o trazado preferente, con valor indicativo, de alguno de los sistemas de vialidad secundaria y espacios libres y equipamientos propios del sector.
- d.- Señalización, en su caso, de los sistemas generales vinculados al desarrollo de cada sector.
- e.- Fijación del aprovechamiento medio de la superficie total de Suelo Programado, en cada cuatrienio.
- f.- Trazado de las acometidas de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado y otros servicios.

3.- Para la redacción de los Proyectos de Urbanización, se observará lo dispuesto en los artículos 37 a 49 de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de la Provincia de Alicante, así como las Normas Tecnológicas de la Edificación. El pavimentado de calzadas se compondrá como mínimo de 25 cm de macadán y capa de rodadura de 6 cm de aglomerado asfáltico en caliente.

ARTICULO 141

Zonificación.-

El Suelo Urbanizable Programado comprende unicamente las siguientes zonas:

- Industrial Faima.
- Industrial Candesol

Desarrollo del PGMO.-

1.- Para el desarrollo del PGMO en el Suelo Urbanizable Programado es imprescindible la redacción, tramitación y aprobación de los correspondientes PPO que desarrollen pormenorizadamente uno o varios de los sectores que el PGMO señale.

No podrán aprobarse PPO que no abarquen uno o varios sectores completos.

2.- Además de las cesiones gratuitas y obligatorias de los estándares para sistemas locales fijados en el Anexo del RPlan, los propietarios de Suelo Urbanizable Programado deberán ceder el 10 % del aprovechamiento medio del sector según se determina en estas Normas.

Aprovechamiento medio.-

1.- Este PGM. establece, de acuerdo con lo previsto en la LS. el aprovechamiento medio de cada uno de los dos sectores que integran el Suelo Urbanizable Programado atendiendo a las circunstancias de cada uno de ellos.

2.- El sector Industrial Faima conserva el aprovechamiento medio que resulta dentro de su propio ámbito de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria 2ª de la LS., este aprovechamiento medio es de 2,84 m³/m² sobre parcela bruta.

3.- El sector Industrial Candesol tendrá un aprovechamiento medio de 0,6

4.- El aprovechamiento medio del Suelo Urbanizable Programado será de 0,6 , que coincide con el del Industrial Candesol al ser este el único sector de esta clase de suelo sin PPO aprobado.

Desarrollo del PGM0. -

1.- El PGM0. sólo da indicaciones esquemáticas respecto al trazado de la vialidad primaria.

Corresponde al PPO la definición de las características técnicas y geométricas de la red de vialidad secundaria y de los aparcamientos.

El PPO también debe definir, cuando sea necesario, la vialidad de acceso a los edificios y aparcamientos.

2.- Todos los edificios deben tener acceso rodado.

3.- Los PPO deberán prever plazas de aparcamiento en las -
proporciones señaladas en el Anexo del RPlan.

debiéndose observar las condiciones previstas en el art. 7 del
mismo.

ARTICULO 145 -

Sector Industrial Faima.-

1.- Se respetan las determinaciones del PPO aprobado en lo que se clasifica por este PGMO como Suelo Urbanizable Programado.

2.- En todo caso se cederá el 10% del aprovechamiento medio que resulte dentro del ámbito del propio sector.

Sector Industrial Candesol.-

1.- El PPO deberá prever espacios destinados a Sistemas Locales, cuyo suelo por cesión gratuita y obligatoria de los propietarios será público de acuerdo con los estándares previstos en el Anexo del RPlan.

2.- En la configuración de los espacios públicos señalados en el apartado anterior se tendrá en cuenta:

- El ancho mínimo de las vías perimetrales y de acceso será de 12 m de calzada + aceras.
- El ancho mínimo de las vías interiores será de 7 m de calzada + aceras.

3.- Se fija una intensidad de edificación por parcela neta excluidas las cesiones para suelo público, de 1,00 m²t/m²s.

4.- Se fija como tipo de ordenación el de edificación aislada.

5.- Condiciones de la edificación:

- Parcela mínima: 400 m²
- Ocupación máxima de la edificación: 65%.
- Altura máxima: 7 m (B + 1)
- Separación mínima de las edificaciones a fachada: 5 m; linderos: 3 m.

6.- En el establecimiento de las condiciones de edificación en los Planes Parciales deberán observarse los siguientes extremos:

- a.- La altura máxima podrá ser sobrepasada por los elementos técnicos de las instalaciones, silos, torres, chimeneas, antenas y aparejos especiales (puentes, y maquinaria de carga, puentes grúa, instalaciones de transporte y conducción, torres de secado y de fraccionamiento, depósitos de gravedad y similares) anexos, con la función del establecimiento y que no representen incremento de la intensidad de edificación permitida.

.../...

- b.- Dentro de una misma parcela se permite la posibilidad de subdividir el volumen edificable en distintos espacios, naves, almacenes, etc, destinados a diferentes usos y actividades.
- c.- Las superficies no edificables de cada parcela sólo podrán destinarse a jardines, estacionamientos, viales interiores y almacenaje, a excepción de los espacios no edificables en fachada, resultado de la separación obligatoria a la alineación de vial, que sólo podrán destinarse a jardines.
- d.- Los estacionamientos de vehículos podrán cubrirse con elementos de protección provisionales no cerrados por ninguno de sus laterales, en cuyo caso no contarán como volumen.
- e.- Las alturas máximas de las cercas opacas será de 1,00 m y la de las no opacas de 3,00 m.
- f.- Se prohíben todo tipo de anexos, quioscos, o garitas al índice de aprovechamiento señalado anteriormente

7.- Condiciones de uso,-

Se admiten los siguientes usos:

Industrial en todas sus categorías; Comercial. Almacenes; Oficinas al servicio de las instalaciones industriales; Educativo en la modalidad de formación profesional; Sanitario-asistencial en la modalidad de dispensarios y ambulatorios; socio-cultural en la modalidad de lugares de reunión; recreativo al servicio de los trabajadores de la zona (guarderías al servicio de las trabajadoras de la zona); Deportivo; Estación de servicio; Aparcamientos; Público-administrativo.

Respecto al uso de vivienda, sólo se permite una vivienda destinada a los porteros o vigilantes por establecimiento industrial.

CAPITULO IX

REGULACION DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

ARTICULO 147

Definición.-

Este PGM0. califica como Suelo Urbanizable No Programado aque-
llos terrenos que se consideran aptos para la urbanización, pero
cuyo desarrollo no se ha incluido en el Programado de Actuación pa-
ra los dos primeros cuatrienios.

Desarrollo del Plan.-

1.- El desarrollo de los sectores de Suelo Urbanizable No Programado se efectuará a través de:

- a.- Programa de Actuación Urbanística con las determinaciones previstas en este capítulo y en general con las establecidas en la Ley del Suelo y disposiciones concordantes.
- b.- Plan Parcial.
- c.- Proyecto de Urbanización.
- d.- Programa de edificación, cuando se trate de promociones privadas.

2.- Las iniciativas de actuación en este tipo de suelo pueden ser públicas o privadas; en este último caso se deberá seleccionar, mediante un concurso, las propuestas presentadas.

Contenido de las bases del concurso.-

1.- Las Bases del concurso o concursos para la selección de las iniciativas de desarrollo del Suelo Urbanizable No Programado deberán acomodarse a lo dispuesto en el art. 219 del RGest. y a las determinaciones de este PGMO.

Sin embargo, podrán apartarse de las mismas con el exclusivo objeto de excluir otros usos, disminuir el aprovechamiento urbanístico privado, aumentar las reservas de suelo para sistemas (cuyos incrementos deberán ser también cedidos gratuitamente por los promotores o propietarios) y redistribuir los espacios para sistemas, siempre que se mantengan o aumenten los espacios destinados a parques y jardines e instalaciones deportivas públicas.

2.- En las actuaciones en Suelo Urbanizable No Programado, deben respetarse al máximo las condiciones naturales del territorio, sin que puedan aprobarse Programas de Actuación Urbanística que objetivamente se yuxtapongan con actuaciones que pudieran realizarse al amparo de legislaciones especiales, o que supongan la transformación o desaparición de los elementos naturales del territorio.

Se regulará en función de estos valores la altura máxima, cuando no haya sido fijada por este PGMO.

3.- En todo caso, deberán establecerse las condiciones de las instalaciones de saneamiento, y depuración, según las Normas Técnicas vigentes, asegurándose la preservación del medio ambiente y del equilibrio ecológico.

4.- En las Bases deben concretarse los elementos de infraestructura exterior, tanto viaria como técnica que debe realizar el promotor de los PAU.

En los supuestos específicamente considerados en este PGMO, estos tendrán la consideración de mínimos.

Estos elementos deben asegurar su conexión con el Sistema General Viario en Suelo Urbano.

.../...

5.- En las Bases deberán establecerse los compromisos y garantías suficientes para asegurar el cumplimiento de las obligaciones impuestas a los propietarios por este PGMO y por la legislación vigente en especial por el art. 146 de la LS.

6.- Las Bases preverán los suelos que con destino a Sistemas Generales deberán ser cedidos gratuitamente al Ayuntamiento, y serán, como mínimo, equivalentes a los estándares de Sistemas Generales previstos por este PGMO. para los Suelos Urbano y Urbanizable Programado,

7.- Las Bases podrán prever la sustitución del aprovechamiento medio correspondiente a la Administración por mayores obligaciones establecidas por el Ayuntamiento o Entidad Urbanística actuante.

ARTICULO 150

Clasificación

El Suelo Urbanizable No Programado comprende las siguientes áreas:

- a.- Areas de desarrollo residencial.
- b.- Areas de de desarrollo industrial.
- c.- Areas de desarrollo de equipamientos y dotaciones.
- d.- Areas de desarrollo de Segunda Residencia.

Áreas de desarrollo residencial.-

Las condiciones generales para el desarrollo de estas áreas son las siguientes:

1.- Se fija como uso predominante el residencial en las modalidades de vivienda plurifamiliar y unifamiliar.

Se declara incompatible el uso industrial, excepto en la 1ª categoría.

2.- El tamaño mínimo de cada PAU queda definido por cada uno de las áreas delimitados en los planos de ordenación y del propio PGM0. que constituyen unidades urbanísticas integradas.

3.- Condiciones de edificabilidad son:

a.- El índice de edificabilidad bruta se fija en 0,75 m²l/m²s.

b.- La densidad máxima de viviendas se fija en 75 viviendas por hectárea.

c.- Se establecen, como mínimos, los estándares señalados en el RPlan para sistemas locales, cuyos suelos son de cesión obligatoria y gratuita.

d.- Se fija como tipo de ordenación el de edificación en manzanas cerradas con patio interior.

e.- La ocupación máxima por la edificación sobre el suelo susceptible de aprovechamiento privado no excederá del 60%.

f.- La altura máxima de las edificaciones se fija en 12 m. correspondiente a planta baja y tres plantas de pisos.

g.- La profundidad edificable se fija en un máximo de 21 m y un mínimo de 14 m.

h.- El esquema de la vialidad local deberá seguir obligatoriamente las directrices de la vialidad circundante o contigua

ARTICULO 152

Sectores de desarrollo industrial.-

1.- Condiciones de uso.-

a.- Se fija como uso predominante el uso industrial.

b.- Se señalan como incompatibles los siguientes usos: residencial (excepto una vivienda por instalación industrial afecta al personal de vigilancia de la misma); hotelero; oficinas, excepto las relacionadas con cada establecimiento industrial; sanitario, excepto instalaciones para servicios de emergencia y previsión, tales como dispensarios y ambulatorios; docente, excepto centros de formación profesional e industrial.

2.- Condiciones generales de desarrollo.-

a.- El tamaño mínimo de cada Programa de Actuación queda definido por cada uno de los sectores delimitados por el propio P.G.M.O., que constituyen unidades urbanísticas integradas.

b.- La intensidad de edificación total bruta se fija en 1 m². t/m². s.

c.- Se establecen como mínimos, los estándares establecidos en el Plan para sistemas locales.

d.- La altura máxima de las edificaciones destinadas a naves industriales, almacenes y similares, será de 7 m.. Esta altura sólo podrá superarse cuando las instalaciones técnicas lo exijan de una forma totalmente ineludible.

e.- La altura máxima de las edificaciones adscritas a oficinas y usos análogos será de 7 m. correspondiente a planta baja y una planta de piso.

f.- Separación mínima de la edificación a fachada: 5 m. y linderos 3 m.

g.- El ancho mínimo de las vías perimetrales y de acceso será de 12 m. de calzada+aceras.

MODIF. 059 100.11:

(sigue en pág. siguiente.)

f) La edificación deberá retranquearse al menos 5 mts. respecto a la fachada y 3 mts. respecto de los lindes en la parcela. El retranqueo a fachada podrá eliminarse si dicho espacio sirve en su totalidad para un mejor diseño del viario.

Areas de desarrollo industrial.-

1.- Condiciones de uso.-

- a.- Se fija como uso predominante el uso industrial.
- b.- Se señalan como incompatibles los siguientes usos: residencial (excepto una vivienda por instalación industrial afecta al personal de vigilancia de la misma); hotelero; oficinas, excepto las relacionadas con cada establecimiento industrial; sanitario, excepto instalaciones para servicios de emergencia y previsión, tales como dispensarios y ambulatorios; docente, excepto centros de formación profesional e industrial.

2.- Condiciones generales de desarrollo.-

- a.- El tamaño mínimo de cada Programa de Actuación queda definido por cada una de las areas delimitadas por el propio PGMO, que constituyen unidades urbanísticas integradas.
- b.- La intensidad de edificación total bruta se fija en 0,60 m²/m²s
- c.- Se establecen como mínimos, los estándares establecidos en el RPlan para sistemas locales.
- d.- La altura máxima de las edificaciones destinadas a naves industriales, almacenes y similares, será de 7 m. Esta altura sólo podrá superarse cuando las instalaciones técnicas lo exijan de una forma totalmente ineludible.
- e.- La altura máxima de las edificaciones adscritas a oficinas y usos análogos será de 7 m. correspondiente a planta baja y una planta de piso.

.../...

(Modif. 059 100.01)

El ancho mínimo de las vías interiores será de --
7 m. de calzada+aceras.

3.- Condiciones particulares.-

- a.- En todos los sectores se deberán resolver adecuadamente los enlaces de los polígonos con la Ctra. N. 340 y con el resto de la ciudad.
- b.- Las edificaciones deberán retranquearse 25 m. respecto al eje de la carretera N. 340.
- c.- El sistema local de espacios libres deberá concentrarse en los límites colindantes con sectores residenciales si existen, o con las zonas del Suelo No Urbanizable, siguiendo las directrices de los planes de ordenación.
- d.- Se integrará en la ordenación del conjunto todas y cada una de las instalaciones y edificaciones existentes.

~~4.- En desarrollo de los correspondientes Programas de Actuación Urbanística se redactarán Planes Especiales en sectores de al menos 50.000 m².~~

▼ Modif. 059 100.11.

(→ Artº 152)

.../...

- f.- La edificación deberá retranquearse, al menos 5 m. respecto de todos los lindes de la parcela.
 - g.- El tipo de ordenación será el de edificación aislada.
- 3.- Condiciones particulares.-
- a.- En todas las áreas se deberán resolver adecuadamente los enlaces de los polígonos con la carretera N-340 y con el resto de la ciudad.
 - b.- Las edificaciones deberán retranquearse 25 m. respecto al eje de la carretera N-340.
 - c.- El sistema local de espacios libres deberá concentrarse en los límites colindantes con áreas residenciales si existen, o con las zonas del Suelo No Urbanizable, siguiendo las directrices de los planes de ordenación.
 - d.- Se integrará en la ordenación del conjunto todas y cada una de las instalaciones y edificaciones existentes.
- 4.- En desarrollo de los correspondientes Programas de Actuación Urbanística se redactarán Planes Parciales en sectores a definir en el propio PAU.

Areas de desarrollo de equipamientos y dotaciones.-

1.- El desarrollo de estas áreas podrá realizarse mediante Planes Parciales dado el carácter de los usos a implantar en los mismos, que los configuran como verdaderos sistemas generales.

2.- Las condiciones generales para el desarrollo de son los siguientes:

- a.- El ámbito de cada Plan Parcial queda definido por cada una de las áreas delimitadas por el propio PGM0.
- b.- El índice de edificabilidad bruta se fija en 0,40 m²t/m²s.
- c.- El tipo de ordenación será el de edificación aislada.
- d.- La altura máxima de las edificaciones será de 9 m. correspondiente a planta baja y dos plantas de pisos.
- e.- La ocupación máxima de la edificación sobre la parcela será del 50%.
- f.- En la solución concreta de la ordenación deberá tenerse en cuenta la necesidad de integrar las edificaciones existentes.

ARTICULO 154

Áreas de desarrollo de segunda residencia

Las condiciones generales para el desarrollo de estas áreas son las siguientes:

1.- Se fija como predominante el residencial en la modalidad de vivienda unifamiliar.

Se declara incompatible el uso industrial en todas sus categorías, y el de oficinas.

2.- El tamaño mínimo de cada PAU queda definido por cada una de las áreas delimitadas en los planos de ordenación del propio PGMO, que constituyen unidades urbanísticas integradas.

3.- Condiciones de edificabilidad.

a.- Tipo de ordenación: edificación aislada; permitiéndose agrupaciones adosadas, en hilera, pareada, etc, pero manteniendo el carácter unifamiliar de cada vivienda.

b.- El índice de edificabilidad bruta se fija en 0,15 m²t/m²s.

c.- La densidad máxima se fija en 10 viviendas por hectárea.

d.- Se establecen como mínimos los estándares señalados en el RPlan para sistemas locales, cuyos suelos son de cesión obligatoria y gratuita.

e.- La ocupación máxima de la edificación sobre suelo, susceptible de aprovechamiento privado no excederá del 40%.

f.- La altura máxima de cornisa de las edificaciones se fija en 7 m, correspondiente a planta baja y planta piso.

g.- La vialidad local tendrá un ancho mínimo de 8 m y se mantendrán los caminos y vías existentes en la actualidad.

Régimen urbanístico Transitorio

1.- En tanto no se aprueben los correspondientes PAU y los sucesivos PPO y Proyectos de Urbanización, los terrenos calificados como Suelo Urbanizable No Programado estarán sujetos a las limitaciones reguladas en el art. 85 de la LS y al Régimen previsto en estas Normas para Suelo No Urbanizable; en lo relativo al núcleo de población se estarán a lo dispuesto en el artículo 166 de las presentes Normas, con las matizaciones que se establecen a continuación:

2.- En el área de desarrollo residencial el régimen transitorio será el del Suelo No Urbanizable Agrícola de Régimen Común descrito en las presente Normas, con 8 tahúllas de parcela mínima.

3.- En las áreas de desarrollo industrial el régimen transitorio respecto a los suelos no construidos admitirá la construcción de instalaciones industriales con una superficie mínima de parcela de 5 tahúllas, una edificabilidad máxima de 0,08 m²/m² y una altura máxima de 7 m. En estos casos los retranqueos mínimos serán de 5 m a linderos y de 10 m a eje de caminos. Se declarará la indivisibilidad de la parcela.

Las instalaciones industriales actualmente en funcionamiento podrán ser ampliadas en un 25% de su volumen construido.

Son incompatibles los usos establecidos como tales para el Suelo Urbanizable Programado Industrial.

4.- En las áreas de desarrollo de equipamientos y dotaciones, el régimen transitorio será el correspondiente al Suelo No Urbanizable de Protección Especial

5.- En las áreas de Segunda Residencia, el régimen transitorio será el del Suelo No Urbanizable Agrícola de Régimen Común descrito en las presente Normas, con la salvedad de que la parcela mínima edificable será de dos tahúllas (1.906 m²), en el área E y 5 tahúllas en el resto de las áreas. La ocupación máxima en planta será del 5%.

6.- El procedimiento para autorizar cualesquiera de estos usos será el establecido para el artículo 44 del RGest.

CAPITULO X

REGULACION DEL SUELO NO URBANIZABLE

ARTICULO 156

1.- El Suelo No Urbanizable comprende los sectores del territorio delimitado por este PGMO como áreas en las que no se permiten los procesos de urbanización de carácter urbano.

Se configuran como sus funciones esenciales la continuidad de las características naturales actuales, especialmente de sus caracteres agrarios y del papel de entorno abierto que encuadra los suelos donde se produce la dinámica urbana (ciudades).

2.- Las finalidades de la regulación del Suelo No Urbanizable por parte de este PGMO son las siguientes:

a.- Preservar la explotación agraria, especialmente en los suelos susceptibles de mejores rendimientos.

b.- Proteger los elementos naturales más destacados, y que definen el aspecto global del territorio, preservando sus valores naturales, ecológicos y paisajísticos.

c.- Prevenir los procesos de urbanización.

d.- Acomodar ordenadamente los diversos usos o actividades que puedan permitirse en cada parte del Suelo No Urbanizable.

e.- Regular los sistemas y elementos de uso general relacionados con la explotación agraria, estableciendo las determinaciones precisas para facilitar a la población rural el disfrute de servicios colectivos en un nivel idéntico al previsto para la población urbana.

f.- Sistematizar la localización de actividades relacionadas con el ocio y que sean compatibles con las funciones esenciales del Suelo No Urbanizable.

g.- Establecer criterios sobre características y localización adecuada de las instalaciones y usos de interés comunitario, de manera que no influyan negativamente en el equilibrio de los diversos sectores de Suelo No Urbanizable.

Definición y objetivos.-

1.- El Suelo No Urbanizable comprende los sectores del territorio delimitado por este PGMO como áreas en las que no se permiten los procesos de urbanización de carácter urbano.

Se configuran como sus funciones esenciales la continuidad de las características naturales actuales, especialmente de sus caracteres agrarios y del papel de entorno abierto que encuadra los suelos donde se produce la dinámica urbana (ciudades).

2.- Las finalidades de la regulación del Suelo No Urbanizable por parte de este PGMO son las siguientes:

- a.- Preservar la explotación agraria, especialmente en los suelos susceptibles de mejores rendimientos.
- b.- Proteger los elementos naturales más destacados, y que definen el aspecto global del territorio, preservando sus valores naturales, ecológicos y paisajísticos.
- c.- Prevenir los procesos de urbanización.
- d.- Acomodar ordenadamente los diversos usos o actividades que puedan permitirse en cada parte del Suelo No Urbanizable.
- e.- Regular los sistemas y elementos de uso general relacionados con la explotación agraria, estableciendo las determinaciones precisas para facilitar a la población rural el disfrute de servicios colectivos en un nivel idéntico al previsto para la población urbana.
- f.- Sistematizar la localización de actividades relacionadas con el ocio y que sean compatibles con las funciones esenciales del Suelo No Urbanizable.

ARTICULO 157

Desarrollo del PGMO.

Las determinaciones contenidas en este PGMO, sin perjuicio de su inmediata aplicación, podrán ser desarrolladas a través de los instrumentos de planeamiento establecidos por la LRAU en su sección 4ª, que podrán contemplar los siguientes objetivos:

- a.- La protección de huertas, cultivos y espacios forestales.
 - b.- La mejora del medio rural.
 - c.- La protección del paisaje y de los bienes naturales y culturales.
 - d.- La protección y adecuación de las infraestructuras y vías de comunicación.
-

ARTICULO 158

Limitaciones en la edificabilidad.

Los coeficientes de edificabilidad señalados para cada una de las zonas del Suelo No Urbanizable, no suponen derecho alguno de edificación sino tan sólo limitaciones que en ningún caso podrán sobrepasarse, sin perjuicio que el Ayuntamiento o la Consellería, en su caso, pueda imponer para cada actuación concreta, límites o condiciones más restrictivas en cuanto a edificabilidad que las expresadas en estas Normas para cada una de las zonas.

..../
g.- Establecer criterios sobre características y localización adecuada de las instalaciones y usos de interés público y social, de manera que no influyan negativamente en el equilibrio de los diversos sectores de Suelo No Urbanizable.

ARTICULO 159

Usos, actividades y aprovechamientos en Suelo No Urbanizable.

Sin perjuicio de las limitaciones establecidas para cada zona del Suelo No Urbanizable, con carácter general se permitirán los usos, actividades y aprovechamientos definidos en los artículos 7, 8 y 9 de la Ley 4/1992 del Suelo No Urbanizable.

Toda construcción o instalación deberá disponer de instalación de depuración conforme a lo dispuesto en las NTE-ISD/74.

El Ayuntamiento dispone de servicio de recogida de residuos sólidos mediante contenedores distribuidos por el término municipal, estimándose suficiente el servicio actual para la densidad de población existente.

Integración en el paisaje.

1.- Las construcciones y edificaciones en este tipo de Suelo deberán integrarse en el paisaje en el que ubiquen mediante el estudio de los materiales y formas tradicionales que sean más aptas para su adaptación al ambiente rural mediante la sujeción a las condiciones de edificación dispuestas en cada zona.

2.- A fin de conseguir una perfecta integración de las construcciones en el entorno y en el paisaje, los materiales de acabados, cubiertas, incluyendo remates, tipo chimeneas, aleros, etc. deberán respetar las características del lugar donde están enclavadas, a tal efecto se establecen las siguientes pautas constructivas:

a.- En los acabados de fachada y cubierta se utilizarán materiales cuyas características cromáticas y de textura no produzcan efectos discordantes con el entorno natural y el paisaje.

b.- Se evitarán las cubiertas con pendientes superiores a un 30% y, en estas, los acabados de pizarra o cualquier otro material que no sea la teja cerámica plana sin ningún tipo de coloreado y pintado.

c.- Se evitarán los depósitos de agua vistos u otros salientes con material de cubrición distintos a los de la propia cubierta.

d.- Los cuatro costados de la edificación se tratarán como fachadas y los materiales y revestimientos serán del mismo tipo y calidad para todos ellos.

e.- Cualquier solución adoptada fuera de estas pautas comporta la necesidad de justificar en una memoria la incidencia de los materiales utilizados en el entorno en que se insertan, incluyendo

estudios gráficos y cromáticos de la vivienda que se proyecta y su entorno.

ARTICULO 157

Desarrollo del PGMO.-

Las determinaciones contenidas en este PGMO, sin perjuicio de su inmediata aplicación, podrán ser desarrolladas a través de Planes Especiales, que podrán contemplar los siguientes objetivos:

- a.- La protección de huertas, cultivos y espacios forestales.
- b.- La mejora del medio rural.
- c.- La protección del paisaje y de los bienes naturales y culturales.
- d.- La protección y adecuación de las vías y caminos rurales.

Estos Planes Especiales no podrán alterar las determinaciones del PGMO. No obstante, podrán reducir el aprovechamiento previsto, restringir los usos permitidos y aumentar la superficie establecida como mínima de fincas en la regulación de cada tipo de suelo y sus usos respectivos.

3.- A fin de que la adecuación de la finca al nuevo uso al que se destina no introduzca elementos extraños y contradictorios en el entorno en que se emplaza, se establecen las siguientes medidas:

a.- En la zona en que exista arbolado, las edificaciones se proyectarán de manera que subsista la mayor parte posible de este, para lo cual, en los planos y memoria del proyecto se especificará la situación de cada árbol y las medidas tomadas para su protección.

b.- En la plantación de arbolado se prohíben las especies no pertenecientes a las comunidades arbóreas existentes en la zona.

4.- A fin de evitar que el vertido de las aguas residuales de las viviendas contamine el subsuelo, es necesario que cada vivienda cuente con un sistema de tratamiento de dichas aguas.

A tal fin se incluirá en la solicitud de licencia la explicación del sistema adoptado, su localización y funcionamiento.

Parcelaciones, divisiones y segregaciones.

Todos los actos de parcelación, divisiones o segregación de fincas, deberán ajustarse a lo dispuesto en la Disposición Adicional 2ª y 3ª de la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable.

ARTICULO 162

Núcleo Urbano.

1.- Se entenderá como núcleo urbano una situación tal entre elementos propios de un tejido urbano que por su cercanía o por las interrelaciones humanas y socioeconómicas de sus pobladores formen una unidad integrada que se manifiesta mediante aspectos culturales, históricos, tradicionales, etc. que le son propios y específicos.

2.- Se entenderá como criterio objetivo de formación de núcleo urbano la situación de construcciones de uso residencial en parcelas de superficie inferior a la mínima que este PGMO establece para las diferentes áreas o sectores.

En consecuencia no se podrán otorgar licencias de edificación para uso residencial que no cumplan con la citada condición de parcela mínima vinculada a la edificación.

3.- Independientemente de lo señalado en el apartado anterior, se considera que existe posibilidad de formación de núcleo urbano cuando se de la división de una finca rústica- o finca resultante por agregación de varias colindantes- mediante un plan preconcebido que contenga los elementos siguientes:

a.- Accesos señalizados exclusivos y nuevas vías de tránsito interior.

b.- Servicios de abastecimiento de agua potable y de suministro de energía eléctrica para las parcelas con captación y transformación comunes para ellas.

c.- Centros sociales, deportivos, de ocio y recreo para uso de los propietarios de las parcelas.

d.- Utilización de las parcelas resultantes para usos dominantes no rústicos.

Limitaciones en la edificabilidad.-

Los coeficientes de edificabilidad señalados para cada una de las zonas del Suelo No Urbanizable, no suponen derecho alguno de edificación sino tan sólo limitaciones que en ningún caso podrán sobrepasarse, sin perjuicio que el Ayuntamiento o el Consell del País Valenciá, en su caso, pueda imponer para cada actuación concreta, límites o condiciones más restrictivas en cuanto a edificabilidad que las expresadas en estas Normas para cada una de las zonas.

e.- Edificación y utilización de las viviendas como viviendas no permanentes de una forma predominante.

4.- A los efectos prevenidos en el Art. 9 y 10 de la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana, y a fin de impedir la formación de núcleos urbanos, se imponen las siguientes condiciones -sin perjuicio de lo dispuesto en los números precedentes- que ha de cumplir la actuación con la que se pretenda edificar:

a.- Parcela de terreno que haya de quedar afecta a la edificación en cuanto a superficie y forma.

b.- Retranqueos de la edificación respecto a los límites de propiedad.

5.- De los números precedentes se exceptúan las obras de reforma de edificaciones de vivienda existente siempre que a resultas de dicha transformación no se creen nuevas unidades de vivienda.

6.- La parcela ha de ser continua, no debiendo estar partida por camino, ni vía alguna público o privado, que sirva de acceso a dos o más propiedades, ni por cauce o barranco, canal de riego ni elemento similar.

7.- A efecto de lo dispuesto en estas Normas, se considerará camino particular aquél que no siendo de propiedad pública, dé acceso a una sola finca.

ARTICULO 163

Tipos de Suelo No Urbanizable.

1.- Se distinguen los siguientes tipos de Suelo No Urbanizable:

- a.- De Protección Especial.
- b.- De Protección Natural.
- c.- De Protección Agrícola.
- d.- Agrícola de Régimen Común
- e.- De Protección de Sistemas.
- f.- Parque del Norte.

ARTICULO 164

Régimen del Suelo No Urbanizable de Protección Especial.

1.- Comprende los suelos protegibles por sus características naturales o históricas.

2.- Se señalan tres áreas: El Hondo, la Sierra de Crevillente y las Zonas Arqueológicas, con los límites señalados en el correspondiente plano de ordenación, así como las Vías Pecuarias clasificadas en el término municipal y reguladas por la Ley 3/1995 de 23 de marzo. Su situación, características y anchura se especifican al final del presente artículo.

3.- Los terrenos incluidos en la zona de El Hondo se regirán por lo dispuesto en el Decreto 187/1988 de 12 de diciembre y Decreto 232/1994 de 8 de noviembre, del Gobierno Valenciano por el que declara el Hondo Parque Natural, y por el que se aprueba definitivamente el Plan Rector de Uso y Gestión respectivamente.

4.- En las otras dos zonas, los terrenos podrán ser destinados a utilizaciones agropecuarias y forestales.

ARTICULO 159

Usos incompatibles.-

Con independencia de lo dispuesto para cada zona del Suelo No Urbanizable, son usos incompatibles de carácter general en la totalidad del Suelo No Urbanizable:

- a.- Vivienda plurifamiliar.
- b.- Comercial concentrado.
- c.- Industria, excepto las vinculadas necesaria y directamente a la agricultura de la zona,
- d.- Oficinas.
- e.- Almacenes, excepto los directamente relacionados con las explotaciones agropecuarias o forestales de la misma finca donde se sitúa el almacén.

De acuerdo con lo establecido en el artº 9 de la Ley 4/1992 sobre suelo no urbanizable, podrán autorizarse instalaciones, construcciones u obras necesarias para la mejor conservación y disfrute público compatible con los valores justificativos de su especial protección, tales como:

- Obras de canalización de ramblas y cualesquiera otras de protección y defensa de la naturaleza que no desvirtúen el paisaje natural.
- Obras de infraestructura que deban emplazarse obligatoriamente en esta clase de suelo tales como depósitos de agua, balsas de riego u otras finalidades similares que deberán justificarse expresamente.
- En los Parajes de Castro y Vella, se permitirán instalaciones y usos motivados por estaciones de radioenlace y telecomunicación, con la expresa autorización de la Corporación y en virtud de los criterios que en cada caso concreto se mantengan.
- Refugios e instalaciones necesarias en zonas de acampada expresamente determinadas.

- En ningún caso las construcciones superarán una altura total de 3 m. medida en cada punto del terreno, y deberán tener un diseño y características tales que contribuyan a su integración con el paisaje. Siempre que sea posible deberán ser subterráneas. La superficie necesaria deberá justificarse en la solicitud y se atribuirá en la declaración de interés comunitario o en el momento de la concesión de la licencia correspondiente.

Quedan prohibidos los movimientos de tierras que originen desniveles mayores de 1 m.

En ningún caso se permitirá en estas áreas la apertura de vías distintas a las exclusivamente necesarias para el aprovechamiento de los productos agropecuarios y forestales.

5.- En las edificaciones existentes en el Suelo No Urbanizable de Protección Especial con anterioridad a la entrada en vigor del presente PGMO, se podrán realizar las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, el ornato y conservación de la edificación, prohibiéndose en todo caso las obras de reforma, ampliación y consolidación.

(VER DESCRIPCIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS EN: MODIF. 053 100.14)

ARTICULO 165

Régimen del Suelo No Urbanizable de Protección Natural.

1.- Comprende los suelos susceptibles de protección por sus valores naturales y agrícolas.

2.- Abarca la zona del Saladar y sus límites son los señalados en el correspondiente plano de ordenación.

3.- En los terrenos incluidos en el perímetro de protección establecido en el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural del Hondo solo podrán autorizarse construcciones vinculadas a actividades agropecuarias y forestales que deberán sujetarse a las normas, criterios y limitaciones establecidos en el Decreto 232/1994, del Gobierno Valenciano.

ARTICULO 160 → MODIF. 059 100.01 → MODIF. 059 100.14

Uso agrícola: modalidades.-

1.- Se comprenden en el uso agrícola las siguientes instalaciones: granjas, almacenes agrícolas (cuya ocupación en planta no supere el 1% de la superficie de la finca, y se ajuste al uso y destino de la misma), viveros, invernaderos, silos y balsas.

2.- En el uso de vivienda se establece una categoría especial de vivienda rural, definida funcionalmente por su relación con la explotación agraria y estructuralmente por su conexión con la edificación auxiliar destinada a usos agrícolas y/o ganaderos.

3.- Los cobertizos exclusivamente destinados a guardar los aperos y utensilios de labranza, de superficie máxima 16 m² de ocupación en planta y 3 m de altura como máximo podrán permitirse en todas las zonas en parcelas iguales o superiores a la mínima edificable, con excepción de las áreas de interés natural, donde no se autorizarán y del Suelo de Protección Agrícola donde se autorizarán en parcelas inferiores a la mínima edificable.

4.- El resto de suelos podrán ser destinados a usos agropecuarios y forestales, donde podrán construirse edificaciones e instalaciones vinculadas a los citados usos, mediante autorización previa por la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

La parcela mínima edificable será de 25.000 m².

Las características de la edificación serán las siguientes:

a.- ocupación máxima en planta: 2 %

b.- coeficiente de edificabilidad: 0'06 m²t/m²s

c.- altura máxima de cumbre: 8 m.

d.- número máximo de plantas: 1 planta de sótano, planta baja y planta piso.

e.- Retranqueos a linderos: 5 m.

f.- Retranqueos a vías y caminos: lo señalado con carácter general, con un mínimo de 10 m. eje de caminos.

g.- Si la construcción se destina a granjas, la separación mínima a linderos serán de 20 m. observándose una distancia mínima respecto a la vivienda más próxima en otra parcela de 100 m.

h.- Podrán rebasar la altura máxima de cumbre, elementos técnicos tales como silos, depósitos de agua, chimeneas, etc., hasta una altura total y absoluta de 10 m.

i.- Quedan exceptuadas de las condiciones de separación de edificios pero no de la parcela mínima por unidad de vivienda los casos de nuevas edificaciones o cuerpos de edificación adosados a otras preexistentes.

j.- En los metros cuadrados de techo construido se incluirán sótanos, al 50 % pérgolas, patios, porches, y al 50 % de cualquier otro elemento construido similar.

La construcción se podrá componer de varios cuerpos de edificación dentro de la misma parcela siempre que exista una edificación principal y la superficie de las construcciones auxiliares no supere el 20% de la edificación principal y la separación entre cualquiera de ellas no sea superior a 15 m.

De acuerdo con lo establecido en los artículos 11 y 12 de la Ley 4/1.992 sobre suelo no urbanizable podrá eximirse, en casos determinados del cumplimiento de las limitaciones urbanísticas reglamentarias establecidas en los apartados anteriores, mediante informe favorable del órgano de la Generalitat competente en materia de agricultura.

Viviendas.-

1.- La construcción estará sujeta a las condiciones siguientes:

- a.- Autorización de acuerdo con el procedimiento previsto en el art. 44 del RGest.
- b.- Sólo se permite la vivienda unifamiliar.
- c.- La finca debe tener acceso directo a la vía pública.

2.- La construcción de viviendas rurales no requerirá el trámite del art. 44 del RGest., otorgándose la licencia directamente por el Ayuntamiento.

Previamente a la concesión de la licencia se demostrará fehacientemente mediante la documentación necesaria la titularidad del solicitante, la actividad agrícola del mismo y la vinculación funcional entre vivienda y explotación,

El carácter agrario de la vivienda o construcción es condición básica para el otorgamiento de la licencia. El incumplimiento de esta condición dejará sin efecto la licencia concedida.

5.- Con excepción de lo establecido en el apartado 3 de este artículo y previa declaración de interés comunitario se admitirá la construcción de edificaciones destinadas a las actividades industriales señaladas en los apartados a y c del número 2 del artículo 18 de la Ley 4/ 1992 de la Generalitat Valenciana, es decir:

a) Industria de baja rentabilidad por unidad de superficie que precisa dedicar gran parte de ésta a depósito, almacenamiento o secado de mercancías al aire libre, en recinto que, en todo caso, deberá cercarse adecuadamente y como regla general, mediante pantalla vegetal.

c) Industrias de transformación y comercialización de productos del sector primario, que convenga emplazar cerca del origen de la materia prima. Igualmente se permite la construcción de edificaciones destinadas a las actividades especificadas en los apartados b, c, e, f y g de la citada Ley, es decir:

B) Centros recreativos, deportivos y de ocio, cuando se acredite suficientemente la procedencia de su implantación en suelo no urbanizable por razones técnicas o por las molestias derivadas de su actividad, que los hagan incompatibles con el uso residencial dominante en suelo urbano o aconsejen su ubicación aislada.

C) Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico que cumplan los requisitos que les imponga su regulación específica y no propicien, por sus características y emplazamiento, la formación de núcleos de población.

E) Actividades culturales, benéfico-asistenciales y religiosas sin ánimo de lucro, centros sanitarios y científicos y servicios funerarios y cementerios, cuando además de cumplir con la normativa sectorial que específicamente las regule, se acredite suficientemente, en razón a sus características concretas, la procedencia de su emplazamiento

aislado y la imposibilidad de ubicarlos en suelo urbano, urbanizable programado o apto para la urbanización con calificación idónea.

F) Depósitos, de titularidad y explotación privadas, para el almacenamiento de residuos que cumplan lo dispuesto en el número 2 del artículo anterior y cuenten con una declaración favorable en relación con su impacto ambiental y paisajístico.

G) Obras e instalaciones propias de las redes de suministros y comunicaciones de titularidad privada, de necesario emplazamiento en suelo no urbanizable, cuya autorización no proceda tramitarse conforme a lo dispuesto en el artículo 6.

ARTICULO 162.

Instalaciones de obras públicas.-

1.- De acuerdo con lo previsto en el art. 86 de la LS, pueden autorizarse construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, conservación y servicio de obras públicas.

Deberán observarse las prescripciones sobre edificabilidad y condiciones de edificación previstas para cada tipo de Suelo No Urbanizable.

2.- En relación con las carreteras sólo se admitirán las siguientes actividades y construcciones:

- a.- áreas para conservación y explotación de la carretera en las que quedan incluidas: garajes, talleres, y viviendas correspondientes al personal encargado de dicha conservación y explotación.
- b.- Areas para el servicio de los usuarios de la carretera, tales como estaciones de servicio y restaurantes.
- c.- Areas destinadas a aparcamientos y zonas de parada.
- d.- Zonas destinadas a paradas de autobuses, básculas de peaje y puestos de socorro.

6.- Las condiciones de las edificaciones previstas en el apartado anterior serán iguales a las del número 4 de este artículo con las siguientes excepciones:

Ocupación en planta : 50 %

Edificabilidad : La permitida por la ocupación con un máximo de 2 plantas S/R. Se admite 1 planta sótano.

Parcela mínima : 5 tahullas (4.765 m²) excepto actividades a que se refiere el artículo 19.2.e) de la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana que será de 2 tahullas (1.906 m²).

ARTICULO 166

Régimen del Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola.

1.- Comprende los suelos susceptibles de protección por sus valores paisajísticos y agrícolas.

2.- Comprende el campo de San Felipe Neri, con los límites señalados en el correspondiente plano de ordenación.

3.- En los terrenos incluidos en el perímetro de protección establecido en el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural del Hondo solo podrán autorizarse construcciones vinculadas a actividades agropecuarias y forestales que deberán sujetarse a las normas, criterios y limitaciones establecidos en el Decreto 232/1994, del Gobierno Valenciano.

4.- El régimen del resto de suelo, incluido en esta delimitación será idéntico al del Suelo No Urbanizable de Protección Natural, con la sola excepción de la parcela mínima edificable, que aquí será de 10 tahullas de S. Felipe Neri (11.200 m²).

5.- Además de los usos especificados en el artículo anterior, se admitirán los usos definidos en el apartado d del artículo 19.2 de la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana, es decir:

d) Talleres de reparación de vehículos y establecimientos de restauración, tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la Comarca o encuadrables en el artículo 14 de esta Ley, cuando cumplan el régimen sectorial de protección de las carreteras.

Instalaciones de utilidad pública o interés social.-

1.- Con excepción del uso de vivienda, de los usos agrícolas y de las instalaciones de obras públicas, las demás actividades y construcciones, sólo podrán autorizarse si reúnen las características de instalaciones de utilidad pública o de interés social que hayan de emplazarse necesariamente en medio rural.

En todo caso deberán estar adscritas a los usos permitidos que se establecen en la regulación de cada tipo de Suelo No Urbanizable.

2.- Para la autorización de los usos de abastecimiento, almacenes y hotelero, será necesario que exista promoción y propiedad públicas, excepto cuando las edificaciones estén destinadas a tiendas (comercio detallista), bares y restaurantes.

3.- En todos los supuestos deberán cumplirse inexcusablemente las prescripciones sobre condiciones de edificación y sobre prevención de formación de núcleos de población.

4.- En la tramitación de las autorizaciones del uso extractivo, además de lo previsto en el número siguiente, deberán cumplirse los requisitos establecidos respecto de este uso en el capítulo correspondiente y renovarse las autorizaciones anualmente.

5.- En la tramitación de las autorizaciones para instalaciones de utilidad pública deberá observarse lo siguiente:

a.- Deberá seguirse el procedimiento previsto en el art. 44 del RGest., bien entendido que la licencia se otorgará en su caso por el Ayuntamiento.

b.- En el expediente deberá justificarse la existencia de declaración de utilidad pública o interés social. De efectuar dicha declaración el propio municipio, deberá tramitarse de manera independiente con la apertura de un período de información pública a estos solos efectos.

Deberán señalarse de forma expresa los motivos en que se basa la necesidad de emplazar la instalación en cuestión en el medio rural.

ARTICULO 167

Régimen del Suelo No Urbanizable Agrícola de Régimen Común.

1.- Comprende el Suelo No Urbanizable donde se han dado tradicionalmente actividades agrarias y que no es objeto de especial protección. Se trata del campo de Crevillente tradicional.

2.- En este área se admiten los usos establecidos en el artículo 8.1 de la Ley 4/1992 con excepción de la explotación de canteras y previa declaración de interés comunitario las actividades señaladas en los apartados a,b,c y d del artículo 8.2 de la citada Ley con excepción de las actividades mineras.

Se admite el uso comercial en las construcciones existentes con anterioridad a la vigencia de la Ley 4/1992 y dispongan de Licencia Urbanística en parcelas que tengan acceso directo desde la carretera o mediante vía de servicio.

3.- En cuanto a tamaño de parcela y ocupación máxima de la misma le será de aplicación lo establecido en la Ley 4/1.992 de 5 de Junio de 1.992 de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable.

4.- Las características de la edificación, al margen del uso de que se trate y de la intensidad de la zona, serán las mismas que para los Suelos No Urbanizables de Protección Natural y Agrícola.

.../...

c.- En la Memoria del Proyecto se deberá demostrar expresamente la inexistencia de riesgos de ningún tipo para las zonas colindantes en orden al equilibrio ecológico o las condiciones naturales o valores paisajísticos del sector o paraje.

Régimen del Suelo No Urbanizable de Protección de Sistemas y Cauces.

1.- Comprende los Suelos No Urbanizables en los que este PGMO no permite la edificación por motivos de protección de los Sistemas Generales, viario, ferroviario y de infraestructura de servicios técnicos y de los canales y cauces.

2.- Las áreas de afección son las marcadas en el plano de ordenación correspondiente.

Las construcciones e instalaciones vinculadas funcionalmente al servicio de las carreteras así como estaciones de suministro de carburantes cumplirán las condiciones de la legislación de carreteras y las siguientes características:

- Parcela mínima: 2.000 m²

- Ocupación máxima: 10%

- Retranqueos: 5 m. a linderos.

Las distancias que deben guardar las construcciones a los ejes de las carreteras, caminos y el ferrocarril son las marcadas en la legislación sectorial correspondiente y en su defecto por estas Normas.

- Altura máxima: 2 plantas (7m.)

La tramitación para su autorización será la prevista en los artículos 8 y 14 de la Ley 4/1.992 sobre Suelo No Urbanizable.

5.- Protección de las líneas de energía eléctrica:

La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él con cumplimiento de la legislación vigente y del presente PGMO, dejando a salvo dicha servidumbre.

En todo caso queda prohibida la edificación a una distancia menor de 25 m. del eje de la proyección sobre el suelo de las líneas eléctricas de Alta Tensión.

6.- En el caso del Depósito Regulador del Trasvase Tajo-Segura se estará a lo dispuesto en el Decreto

Integración en el paisaje.-

1.- Las construcciones y edificaciones en este tipo de Suelo deberán integrarse en el paisaje en el que se ubiquen mediante el estudio de los materiales y formas tradicionales que sean más aptas para su adaptación al ambiente rural y mediante la sujeción a las condiciones de edificación dispuestas en cada zona.

2.- A fin de conseguir una perfecta integración de las construcciones en el entorno y en el paisaje, los materiales de acabados, cubiertas, incluyendo remates, tipo de chimeneas, aleros, ect. deberán respetar las características del lugar donde están enclavadas, a tal efecto se establecen las siguientes pautas constructivas:

- a.- En los acabados de fachada y cubierta se utilizarán materiales cuyas características cromáticas y de textura no produzcan efectos discordantes con el entorno natural y el paisaje.
- b.- Se evitarán las cubiertas con pendientes superiores a un 30% y, en estas, los acabados de pizarra o cualquier otro material que no sea la teja cerámica plana sin ningún tipo de coloreado y pintado.
- c.- Se evitarán los depósitos de agua vistos u otros salientes con material de cubrición distintos a los de la propia cubierta.
- d.- Los cuatro costados de la edificación se tratarán como fachadas y los materiales y revestimientos serán del mismo tipo y calidad para todos ellos.
- e.- Cualquier solución adoptada fuera de estas pautas comporta la necesidad de justificar en una memoria la incidencia de los materiales utilizados en el entorno en que se insertan, incluyendo estudios gráficos y cromáticos de la vivienda que se proyecta y su entorno.

2495/1.966 de 10 de Septiembre sobre Ordenación de las zonas limítrofes a los embalses.

En todo caso cualquier construcción, instalación o actividad de los predios incluidos en una zona de 500 m. (medidos horizontalmente) en todo el perímetro correspondiente al nivel máximo del embalse requerirá sin perjuicio de la competencia municipal, la correspondiente autorización del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

En los primeros 100 m. medidos horizontalmente inmediatos al nivel máximo del embalse no podrá autorizarse construcción alguna.

7.- Zona de protección de canales y cauces.-

a.- Comprende aquellos suelos cuyo especial interés desde el punto de vista de la protección de elementos naturales y de la integridad de las personas y cosas comporta la inedificabilidad de los mismos, impidiéndose actuaciones que puedan perjudicar sus valores naturales.

b.- Quedan prohibidos todos los usos que impliquen cualquier edificabilidad en una banda de 50 m. a cada lado del eje de los barrancos y a 25 m. del eje de los canales de riego conforme se marca en los planos de ordenación, excepto las instalaciones técnicas imprescindibles de otros sistemas generales (postes, casetas, carreteras, etc.) Los canales de referencia son exclusivamente los canales al descubierto (Primer y Segundo Canal de Albaterra; Canal del Trasvase Tajo-Segura; Canal de Riegos de Levante y sus derivaciones a Elche).

c.- Quedan igualmente prohibidos en las distancias citadas los movimientos de tierras que afecten a la configuración del terreno, excepto cuando sean necesarios para la seguridad general.

8.- Zonas de protección del Vertedero de basuras, de la Depuradora y de la Ciudad Deportiva.

Se establece en un perímetro de 100 m. de distancia alrededor de estos elementos dentro del cual no se permitirá la edificación.

9.- Zona de Protección de los Depósitos de Agua Potable.-

Se establece en 25 m. alrededor de los mismos; a menor distancia no se permitirá ninguna construcción.

.../...

3.- A fin de que la adecuación de la finca al nuevo uso al que se destina no introduzca elementos extraños y contradictorios en el entorno en que se emplaza, se establecen las siguientes medidas:

- a.- En la zona en que exista arbolado, las edificaciones se proyectarán de manera que subsista la mayor parte posible de este, para lo cual, en los planos y memoria del proyecto se especificará la situación de cada árbol y las medidas tomadas para su protección.
- b.- En la plantación de arbolado se prohíben las especies no pertenecientes a las comunidades arbóreas existentes en la zona.

4.- A fin de evitar que el vertido de las aguas residuales de las viviendas contamine el subsuelo, es necesario que cada vivienda cuente con un sistema de tratamiento de dichas aguas.

A tal fin se incluirá en la solicitud de licencia la explicación del sistema adoptado, su localización y funcionamiento.

ARTICULO 169

Vías y caminos rurales.

1.- Sólo podrán abrirse nuevas vías rurales, pistas forestales, caminos o cualquier otro tipo de vialidad si está prevista en este PGMO o en los Planes Especiales que lo desarrollen, o en los Planes y Programas del Ministerio de Agricultura.

2.- La urbanización de las vías de tránsito que den acceso a dos o más propiedades se sujetarán a las condiciones mínimas siguientes:

- ancho de la vía: firme de 6 m. más un arcén o acera a cada lado de 1 m. como mínimo.
- radios mínimos de enlaces a las vías principales: 16 m.
- pendientes máximas: 12 %

3.- Fajas de defensa de las vías de tráfico.-

3.- En los retranqueos de edificaciones y vallas a eje de carreteras se observará la normativa que marque el organismo- Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, Consellería de Urbanismo o Diputación Provincial en su caso- que ostente la titularidad y facultades de policía sobre la misma.

Para el resto de caminos regirá la normativa contenida en el vigente Plan Especial de Protección Rural de Crevillente.

Parcelaciones, divisiones y segregaciones.-

1.- En la totalidad del Suelo No Urbanizable quedan prohibidas absolutamente las parcelaciones urbanísticas de acuerdo con lo previsto en los arts. 94 y 95 de la LS. Se prohíbe todo tipo de publicidad respecto a las mismas.

2.- Quedan prohibidas las parcelaciones, divisiones o segregaciones de terrenos que incurran en cualquiera de las siguientes situaciones:

- a.- Dar origen a superficies inferiores a las previstas en este PGMO. para cada área o en los documentos urbanísticos que lo desarrollen.
- b.- No tener acceso directo desde la red de caminos rurales o red viaria.

3.- A los efectos de aplicación de lo dispuesto en el epígrafe anterior, se establece lo siguiente:

- a.- Se consideran incorporados a la documentación de este PGMO los correspondientes planos catastrales y de caminos rurales existentes con anterioridad a la aprobación de este PGMO.
- b.- Es preceptiva la solicitud de licencia municipal para la realización de divisiones, parcelaciones o segregaciones
- c.- De acuerdo con lo previsto en el art. 221 de la LS, el Ayuntamiento instará la inscripción en el Registro de la Propiedad de las licencias señaladas en el número anterior.
- d.- Las licencias de obras del tipo que fueren en Suelo No Urbanizable sólo podrán concederse al titular de la parcela en cuestión, mediante presentación de copia del documento de propiedad debidamente registrado.

ARTICULO 170

Parque del Norte; Delimitación y Régimen Urbanístico.

1.- La delimitación precisa de este suelo aparece en los planos de ordenación de este PGMO.

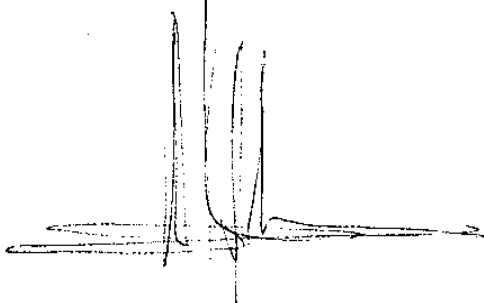
2.- En tanto no sea adquirido por el Municipio, en ésta clase de suelo no se podrá llevar a cabo construcciones de ningún tipo, prohibiéndose en todo caso tanto los usos de vivienda como cualquier otra instalación o construcción, incluso las de interés comunitario.

3.- Adquirido, en su caso, por la Administración Municipal este suelo no podrá destinarse más que a parque de uso público, y en consecuencia podrán realizarse en él todas aquellas obras, construcciones e instalaciones compatibles con éste destino, tales como pérgolas, merenderos, quioscos, etc.

Con esta nueva redacción de la normativa se considera que en esta clase de suelo el Plan se adapta a lo establecido en la legislación autonómica surgida desde la Generalitat Valenciana, al tiempo que se adecúa a las necesidades actuales del desarrollo de la población de Crevillente.

Crevillente, Mayo de 1997

EL ARQUITECTO MUNICIPAL



Fdo. Alfredo Aguilera Coarasa

.../...
i.- Quedan exceptuadas de las condiciones de separación de edificios pero no de la parcela mínima por unidad de vivienda los casos de nuevas edificaciones o cuerpos de edificación adosados a otras preexistentes.

j.- En los metros cuadrados de techo construido se incluirán sótanos, al 50% pérgolas, patios, porches, y al 50% de cualquier otro elemento construido similar.

~~MODIF. 059 100.14~~ → MODIF. 059 100.14

ARTICULO 170.

Régimen del Suelo No Urbanizable de Protección Natural.

1.- Comprende los suelos susceptibles de protección por sus valores paisajísticos y agrícolas.

2.- Comprende el campo de San Felipe Neri, con los límites señalados en el correspondiente plano de ordenación.

3.- El régimen de este suelo será idéntico al del Suelo No Urbanizable de Protección Natural, con la sola excepción de la parcela mínima edificable, que aquí será de 10 tabullas de S. - Felipe Neri (11.200 m2.)

.../...

4.- A los efectos prevenidos en el Art. 85 LS, y a fin de impedir la formación de núcleos de población se imponen las siguientes condiciones -sin perjuicio de lo dispuesto en los números precedentes- que ha de cumplir la actuación con la que se pretenda edificar:

- a.- Parcela de terreno que haya de quedar afecta a la edificación en cuanto a superficie y forma.
- b.- Retranqueos de la edificación respecto a los límites de propiedad.

5.- De los números precedentes se exceptúan las obras de reforma de edificaciones de vivienda existente siempre que a resultas de dicha transformación no se creen nuevas unidades de vivienda.

6.- La parcela ha de ser continua, no debiendo estar partida por camino, ni vía alguna público o privado, que sirva de acceso a dos o más propiedades, ni por cauce o barranco, canal de riego ni elemento similar.

7.- A efecto de lo dispuesto en estas Normas, se considerará camino particular aquél que no siendo de propiedad pública, dé acceso a una sola finca.

Núcleo de población.-

1.- Se entenderá como núcleo de población una situación tal entre elementos propios de un tejido urbano que por su cercanía o por las interrelaciones humanas y socioeconómicas de sus pobladores formen una unidad integrada que se manifiesta mediante aspectos culturales, históricos, tradicionales, etc. que le son propios y específicos.

2.- Se entenderá como criterio objetivo de formación de núcleo de población la situación de construcciones cualesquiera que sea su uso en parcelas de superficie inferior a la mínima que este PGMO. establece para las diferentes áreas o sectores.

En consecuencia no se podrán otorgar licencias de edificación para uso residencial que no cumplan con la citada condición de parcela mínima vinculada a la edificación.

3.- Independientemente de lo señalado en el apartado anterior, se considera que existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando se de la división de una finca rústica o finca resultante por agregación de varias colindantes- mediante un plan preconcebido que contenga los elementos siguientes:

- a.- Accesos señalizados exclusivos y nuevas vías de tránsito interior.
- b.- Servicios de abastecimiento de agua potable y de suministro de energía eléctrica para las parcelas con captación y transformación comunes para ellas.
- c.- Centros sociales, deportivos, de ocio y recreo para uso de los propietarios de las parcelas.
- d.- Utilización de las parcelas resultantes para usos dominantes no rústicos.
- e.- Edificación y utilización de las viviendas como viviendas no permanentes de una forma predominante.

ARTICULO 167

Tipos de Suelo No Urbanizable.-

1.- Se distinguen los siguientes tipos de Suelo No Urbanizable:

- a.- De Protección Especial
- b.- De Protección Natural.
- c.- De Protección Agrícola.
- d.- Agrícola de Régimen Común.
- e.- De Protección de Sistemas.
- f.- Parque del Norte.

Régimen del Suelo No Urbanizable de Protección Natural

1.- Comprende los suelos susceptibles de protección por sus valores naturales y agrícolas.

2.- Abarca la zona del Saladar y sus límites son los señalados en el correspondiente plano de ordenación.

3.- Estos suelos podrán ser destinados solamente a usos agropecuarios y forestales.

4.- Podrán construirse edificaciones e instalaciones vinculadas a los citados usos.

5.- La parcela mínima edificable será de 25.000 m².

6.- Las características de la edificación serán las siguientes:

- a. - ocupación máxima en planta: 5% ~~0,065~~ → MODIF. 059/00-04
- b. - coeficiente de edificabilidad: ~~0,65~~ m²t/m²s
- c. - altura máxima de cubrera: 8 m.
- d. - número máximo de plantas: 1 planta de sótano, planta baja y planta piso.
- e. - retranqueos a linderos: 3 m.
- f. - retranqueos a vías y caminos: lo señalado con carácter general, con un mínimo de 10 m a eje de caminos
- g. - si la construcción se destina a granjas, la separación mínima a linderos serán de 20 m, observándose una distancia mínima respecto a la vivienda más próxima en otra parcela de 100 m.
- h. - Podrán rebasar la altura máxima de cubrera, elementos técnicos tales como silos, depósitos de agua, chimeneas, etc, hasta una altura total y absoluta de 10 m.

.../...

ARTICULO 168

Régimen del Suelo No Urbanizable de Protección Especial.-

1.- Comprende los suelos protegibles por sus características naturales o históricas.

2.- Se señalan tres áreas: El Hondo, la Sierra de Crevillente y las Zonas Arqueológicas, con los límites señalados en el correspondiente plano de ordenación,

3.- Estos suelos podrán ser destinados a utilidades agropecuarias y forestales, sin que se permita en ellos la edificación.

4.- Quedan asimismo prohibidos los movimientos de tierras que originen desniveles mayores de 1 m.

5.- En ningún caso se permitirá en estas áreas la apertura de vías distintas a las exclusivamente necesarias para el aprovechamiento de los productos agropecuarios y forestales.

6.- Se exceptúa de lo anterior lo referente al denominado Parajes de Castro y Vella, donde se permitirán las instalaciones y usos motivados por estaciones de radioenlace y telecomunicación, con la expresa autorización de la Corporación y en virtud de los criterios que en cada caso concreto se mantengan.

7.- En las edificaciones existentes en el Suelo No Urbanizable de Protección Especial con anterioridad a la entrada en vigor del presente PGMO, se podrán realizar las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, el ornato y conservación de la edificación, prohibiéndose en todo caso las obras de reforma, ampliación y consolidación.

ARTICULO 170

→ MODIF 059 100.01

Régimen del Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola-

1.- Comprende los suelos susceptibles de protección por sus valores paisajísticos y agrícolas.

2.- Comprende el campo de San Felipe Neri, con los límites señalados en el correspondiente plano de ordenación.

3.- El régimen de este suelo será idéntico al del Suelo No Urbanizable de Protección ~~Agrícola~~ Natural, con la sola excepción de la parcela mínima edificable, que aquí será de 10 tabúllas de San Felipe (11.200 m²)

Régimen del Suelo No Urbanizable Agrícola de Régimen Común.-

1.- Comprende el Suelo No Urbanizable donde se han dado tradicionalmente actividades agrarias y que no es objeto de especial protección. Se trata del campo de Crevillente tradicional.

2.- En este área se admiten los siguientes usos:

- a.- Vivienda rural
- b.- Residencial en la modalidad de viviendas unifamiliares.
- c.- Docente, cultural, deportivo, sanitario-asistencial, hotelero y recreativo, siempre que se trate de instalaciones de uso público o interés social.
- d.- Agrícola y ganadero en cualquiera de sus modalidades.

3.- Se consideran dos tipos de parcela mínima edificable en este tipo de suelo: 8 tahúllas de Crevillente (7.624 m²) y 5 tahúllas de Crevillente (4.765.- m²).

Los límites de cada área según la intensidad de edificación permitida serán los señalados en el plano de ordenación correspondiente.

4.- Las características de la edificación, al margen del uso de que se trate y de la intensidad de la zona, serán las mismas que para los Suelos No Urbanizables de Protección Natural y Agrícola

Régimen del Suelo No Urbanizable de Protección de Sistemas y Cauces.-

1.- Comprende los Suelos No Urbanizables en los que este PGMO no permite la edificación por motivos de protección de los Sistemas Generales, viario, ferroviario y de infraestructura de servicios técnicos y de los canales y cauces.

2.- Las áreas de afección son las marcadas en el plano de ordenación correspondiente.

3.- Las distancias que deben guardar las construcciones a los ejes de las carreteras, caminos y el ferrocarril son las marcadas en estas Normas.

4.- Protección de las líneas de energía eléctrica:

La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él con cumplimiento de la legislación vigente y del presente PGMO, dejando a salvo dicha servidumbre.

En todo caso queda prohibida la edificación a una distancia menor de 25 m del eje de la proyección sobre el suelo de las líneas eléctricas de Alta Tensión.

5.- En el caso del Depósito Regulador del Trasvase Tajo-Segura se estará a lo dispuesto en el Decreto 2495/1.966 de 10 de Septiembre sobre Ordenación de las zonas limítrofes a los embalses.

En todo caso cualquier construcción, instalación o actividad de los predios incluidos en una zona de 500 m (medidos horizontalmente) en todo el perímetro correspondiente al nivel máximo del embalse requerirá sin perjuicio de la competencia municipal, la correspondiente autorización del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

En los primeros 100 m, medidos horizontalmente inmediatos al nivel máximo del embalse no podrá autorizarse construcción alguna.

.../...

6.- Zona de protección de canales y cauces.-

a.- Comprende aquellos suelos cuyo especial interés desde el punto de vista de la protección de elementos naturales y de la integridad de las personas y cosas comporta la inedicabilidad de los mismos, impidiéndose actuaciones que puedan perjudicar sus valores naturales.

b.- Quedan prohibidos todos los usos que impliquen cualquier edificabilidad en una banda de 50 m. a cada lado del eje de los barrancos y a 25 m del eje de los canales de riego, conforme se marca en los planos de ordenación, excepto las instalaciones técnicas imprescindibles de otros sistemas generales (postes, case-tas, carreteras, etc.)

Los canales de referencia son exclusivamente los canales al descubierto (Primer y Segundo Canal de Albatera; Canal del Trasvase Tajo-Segura; Canal de Riegos de Levante y sus derivaciones a Elche)

c.- Quedan igualmente prohibidos en las distancias citadas los movimientos de tierras que afecten a la configuración del terreno, excepto cuando sean necesarios para la seguridad general.

7.- Zonas de protección del Vertedero de basuras , de la Depuradora y de la Ciudad Deportiva.-

Se establece en un perímetro de 100 m. de distancia alrededor de estos elementos dentro del cual no se permitirá la edificación

.../...

8.- Zona de Protección de los Depósitos de Agua Potable.-

Se establece en 25 m alrededor de los mismos; a menor distancia no se permitirá ninguna construcción.

Vías y caminos rurales.-

1.- Sólo podrán abrirse nuevas vías rurales, pistas forestales, caminos o cualquier otro tipo de vialidad si está prevista en este PGM o en los Planes Especiales que lo desarrollen, o en los Planes y Programas del Ministerio de Agricultura.

2.- La urbanización de las vías de tránsito que den acceso a dos o más propiedades se sujetarán a las condiciones mínimas siguientes:

- ancho de la vía: firme de 6 m. más un arcén o acera a cada lado de 1 m. como mínimo.
- radios mínimos de enlaces a las vías principales: 16 m.
- pendientes máximas: 12%

3.- Fajas de defensa de las vías de tráfico.-

3.- En los retranqueos de edificaciones y vallas a eje de carreteras se observará la normativa que marque el organismo- Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo o Diputación Provincial en su caso- que ostente la titularidad y facultades de policía sobre la misma. Para el resto de caminos regirá la normativa contenida en el vigente Plan Especial de Protección Rural de Crevillente.

ARTICULO 13174

Parque del Norte ; Delimitación y Régimen Urbanístico.-

1.- La delimitación precisa de este suelo aparece en los planos de ordenación de este PGMO.

2.- En tanto no sea adquirido por el Municipio, en ésta clase de suelo no se podrá llevar a cabo construcciones de ningún tipo, prohibiéndose en todo caso tanto los usos de vivienda como cualquier otra instalación o construcción, incluso las de utilidad pública o interés social.

3.- Adquirido, en su caso, por la Administración Municipal este suelo no podrá destinarse más que a parque de uso público, y en consecuencia podrán realizarse en él todas aquellas obras, construcciones e instalaciones compatibles con éste destino, tales como pérgolas, merenderos, quioscos, etc.

A N E X O I

EDIFICIOS DE INTERES

- 1.- Edificios urbanos de interés.
- 2.- Edificios y construcciones rurales de interés.
- 3.- Areas, construidas de interés.
- 4.- Areas naturales de interés
- 5.- Régimen urbanístico.

JUSTIFICACION DE LOS EDIFICIOS URBANOS Y AREAS DE INTERES

Los edificios y áreas de interés relacionados en el Catalogo, se ha realizado en función del estudio realizado por el Colegio de Arquitectos de Alicante, en su departamento de Archivo Histórico - de Arquitectura y Urbanismo, en donde se analiza una ficha de cada edificio, incluyendo la época, descripción, contexto, emplazamiento y datos tipológicos de cada edificio.

El equipo redactor del Plan, ha considerado además incluir - en este catalogo, algunos edificios y áreas de interés histórico-Artístico.

En cuanto a la normativa, se liberalizan los usos admisibles en estos edificios pudiéndose realizar cualquier uso admitido en la zona donde estén ubicados.

Las fichas y Areas Naturales de interés que se adjuntan son las siguientes:

(*) : ELIMINADOS DEL CATALOGO, MODIF. 059/00.16.

(**) : ELIMINADOS DEL CATALOGO, MODIF. 059/00.18.

1.- EDIFICIOS URBANOS.

- Ermita del Angel.

Angel.

- Chalet entre medianeras de planta baja y piso.

C/Blasco Ibañez nº7

- Casa de tres plantas en esquina.

C/Blasco Ibañez nº8

(*) ~~- Paseo del Calvario.
Calvario.~~

- Casa de tres plantas y escalinata aneja.

Calvario y C/Miguel de Cervantes.

- Fábrica de Alfombras.

C/Cardenal Cisneros.

- Fábrica de Alfombras.

c/Carmen nº 13-15.

- Iglesia de Nuestra Señora de Belén y Museo de Mariano Benlliure.

Plaza de la Constitució.

- Nuevo Casino.

Plaza de la Constitució nº 6.

- Casa de tres plantas entre medianeras.

Plaza de la Constitució nº 9

- Casa de tres plantas con terraza, en esquina.

Plaza de la Constitució nº 12.

- Fábrica de alfombras.

C/Corazón de Jesús nº 41.

- Ermita del Calvario.

(*) ~~- Jardines de Fontenay.
Fontenay.~~

- Antigua Escuela-Hospital.

C/Francisco Palau y Quez.

.../...

.../...

- Teatro Chapí.
C/Huertas.
- Zona de la primitiva Iglesia y Mercado.
Iglesia Vieja, Valencia, Fontenay y Alicante.
- Parque Municipal.
Casa del mismo y restos de fachada de edificio industrial.
C/Ignacio Mas Perellada.
- Antiguo Instituto Maciá Abela.
C/Jorge Juan nº 2
- Escuelas Municipales (antiguo lavadero).
C/Llavador nº 7

(*)

~~- Casa de dos plantas y canchales entre medianeras.
C/Llavador nº 19.~~

- Casa de dos plantas entre medianeras.
C/Llavador nº 23.

- Casas Consistoriales.
C/Mayor.

(**)

~~- Casa de tres plantas, en esquina.
C/Mayor y C/San Miguel.~~

- Casa de dos plantas entre medianeras.
C/Médico Lledó nº 4

(*)

~~- Chalet racionalista.
Rambla.~~

- Ermita de la Salud
Salud.
- Casa de dos plantas en esquina.
C/Santísima Trinidad nº 36.
- Chalet casticista.
C/Santísima Trinidad nº 51.

2.- EDIFICIOS Y CONSTRUCCIONES RURALES DE INTERES.-

a.- Acueductos de los Sierra.
Sierra.

b.- Conjunto de los Molinos.
Sierra.

c.- Casa solariega de los Magros al Este del pueblo.
C.N. 330.

d.- Panteones y construcciones funerarios anteriores a 1.950
Cementerio Municipal.

e.- Villa Rosa..
C.N. 340

(*) f.- ~~Fábrica de harinas y chalet anejo.~~
~~Estación.~~

(*) g.- ~~Edificio y almacenes anejos de la Estación.~~
~~Estación.~~

h.- Estación eléctrica de transformación.
Estación.

i.- Iglesia.
San Felipe Neri.

3.- AREAS CONSTRUIDAS DE INTERES.

a.- Yacimientos arqueológicos de la Sierra.

b.- La Morería.

c.- Barrio de San Rafael.

d.- Barrios de las Cuevas.

e.- Plazas de la Constitución.

f.- Calle del Carmen.

g.- Poblado de El Realengo.

(*)

4.- AREAS NATURALES DE INTERES.-

- a.- La Sierra de Crevillente.
- b.- Paraje de San Cayetano.
- c.- La Rambla, especialmente los jardines y los huertos de palmeras.
- d.- El Hondo.
- e.- El Saladar.
- f.- Campo de San Felipe Neri.
- g.- Huertos de palmeras y agrupaciones de palmeras.

5.- Todas las áreas de interés -construidas y naturales- se regularán por la normativa específica dictada por este PGMO y más en concreto por las Normas Urbanísticas.

(4)

DENOMINACION: Casa particular
 LOCALIZACION: RIZ. de plasco Ibanez 10
 MUNICIPIO: Crevillente
 AUTOR:
 EPOCA:
 DESCRIPCION:

KILÓMETRO VECINDIO del S. AA.
 La casa llama la atención por lo diferenciado de su dise-
 ño y proporciones en comparación con el resto de los edificios de su entorno.
 A pesar de lindar con edificios en medianería, su cuerpo central se halla exent-
 to, lo que le permite tener huecos a 2 fachadas. En la principal un balcón en
 en voladizo con celosías de pizarra.
 CONTEXTO: se halla ubicado en un solar de insólitas proporciones.

La plaza, construida, e en realidad un ensanchamiento de la calle, que limita.

PROPÓSITO: sin uso

ESTADO: regular

OTRO mayor: bien

Cuñetas: no

Instru: no

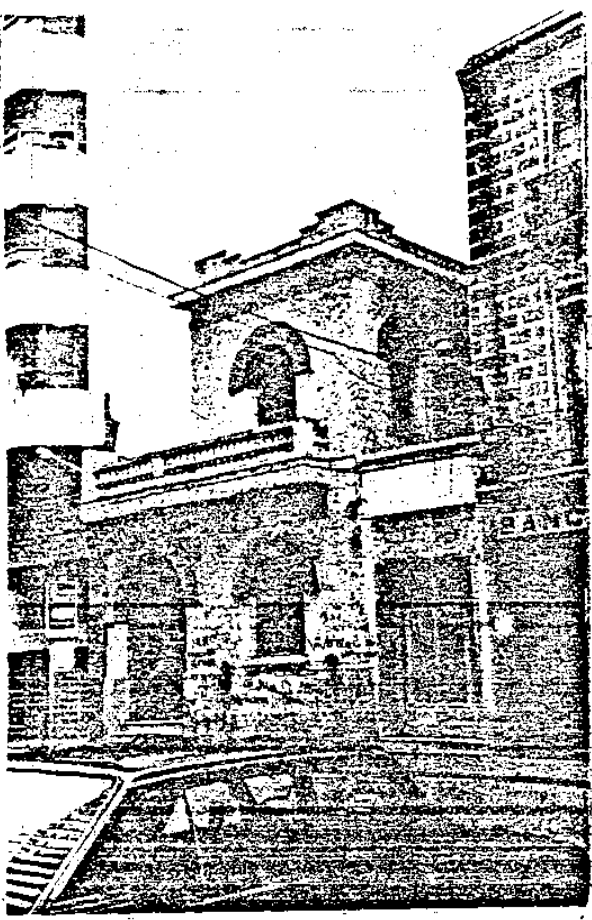
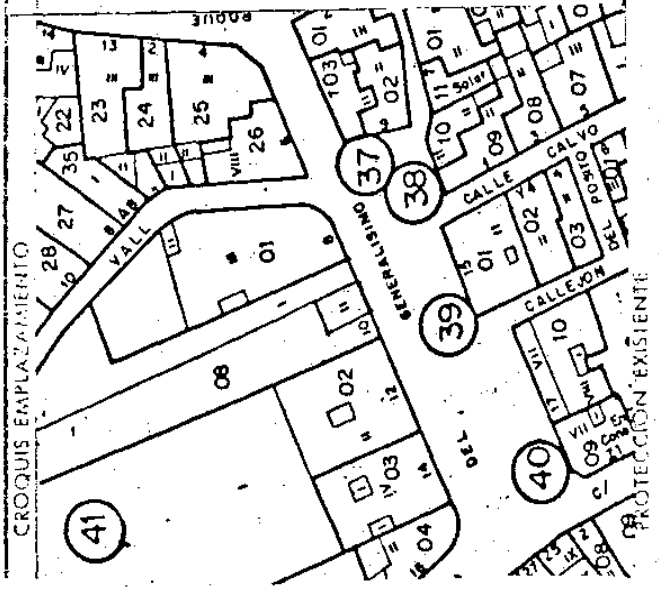
Flu: no

Urb: no

Urb: no

Actual: sin uso

Propósito: sin uso



120-54570005 1-2-701

Planta rectangular de 2 alturas y cuerpo abasado de una planta.

Estructura de muros de piedra y viguería de madera.

Cubierta en terraza.

Fachada revocada "à la tyroliense", huecos en arco de medio punto reforzados con sillería en ligero relieve.

Carpintería de madera.

DATOS JURIDICOS

Propiedad particular

DATOS BIOGRAFICOS AUTOR

C.S.I.

Colegio. Arquitectos

Año 1980

BIBLIOGRAFIA DE BASE

NOTAS

Por la aparición de unos pequeños ventanaucos o taquillas parece que ha podido ser usado en el pasado como local de espectáculos.

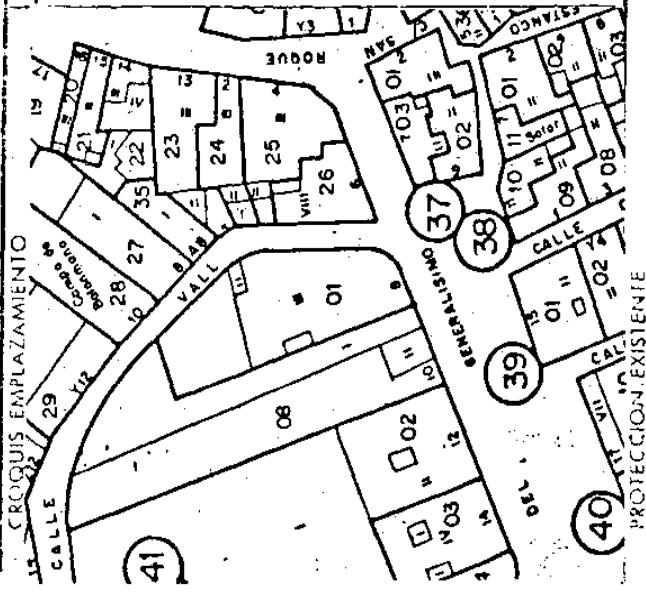
ARQUITECTURA Y URBANISMO
 DISEÑO DE ARQUITECTOS Y URBANISTAS
 DENOMINACION Casa particular
 LOCALIZACION Rza. de Plasco Ibáñez
 MUNICIPIO Grevillente
 AUTOR

PROYECTO
 AUTORIA
 LOCALIZACION
 MUNICIPIO
 AUTOR

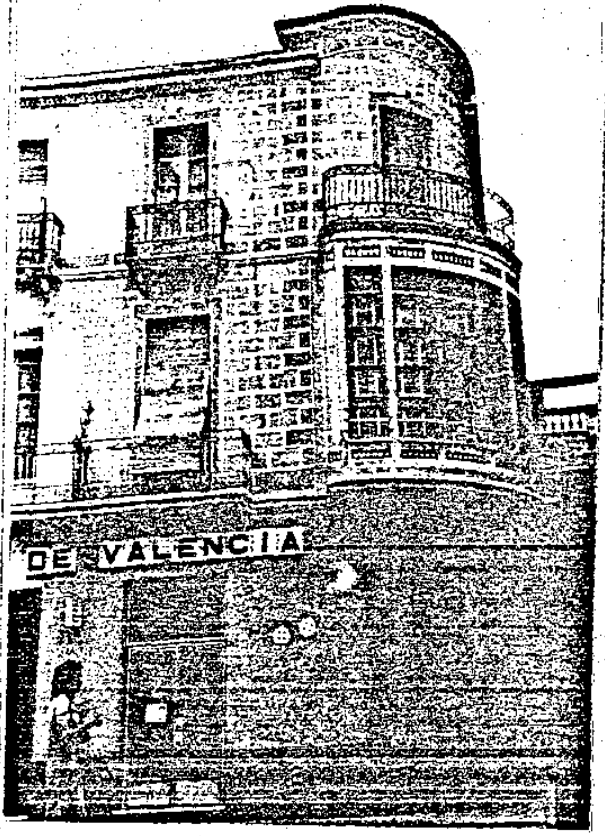
EPOCA Primer tercio del S. XX
 DESCRIPCION El edificio se reconoce en la esquina, dando lugar a un ángulo en voladizo de planta en arco de circunferencia que se coronaba por una terraza en la última planta. Exceptuando el bajo comercial, el se halla revocando imitando sillera de piedra (pintada), remata el edificio una cornisa moldurada.
 CONTEXTO Se halla en una plaza formada por ensanchamiento de la calle, que limita con el viejo barrio de la plaza, antiguo casco urbano.

Estado Bien
 Conservación Bien
 Importancia Bien
 Huelgas NO

UTILIZACION Actual Residencial y Comercial
 Propuesta al.



ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA INTEGRAL



DATOS TIPOLOGICOS	DATOS CRONOLOGICOS	INFORMACION DOCUMENTAL	INFORMACION GRAFICA
<p>3 alturas, retranqueo paulatino y cuerpo de 2 alturas, patio de luces interior.</p> <p>Estructura de muros de carga y viguería de madera.</p> <p>Cubierta inclinada de teja cerámica plena.</p> <p>Fachada imitación sillería de piedra, huecos rectangulares con marzo pintado, balcones individuales y corlido, mirador en esquina reconstruida.</p> <p>Carpintería de madera con persianas exteriores.</p> <p>Cerrajería de hierro forjado.</p>		<p>INFORMACION FOTOGRAFICA</p> <p>CSI</p> <p>Colegio Arquitectos</p> <p>Alicante 1980</p>	<p>BIBLIOGRAFIA DE BASE</p>
<p>DATOS JURIDICOS</p> <p>Propiedad particular</p>	<p>DATOS BIOGRAFICOS AUTOR</p>		
NOTAS			

ARCHIVO HISTORICO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
COLLECCION DE ARQUITECTOS DE VALENCIA Y MURCIA

INVENTARIO DE PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL EUROPEO IPCE

REFERENCIA AHAU REFERENCIA IPCE

ESTADO DE CONSERVACION

Obra mayor Regular

Cubiertas Bien

Interior Bien

Humedades Si

UTILIZACION

Actual Fábrica de Alfombras

Propuesta

DENOMINACION Fábrica de Alfombras

LOCALIZACION Calle Virgen del Carment 13 y 15

MUNICIPIO Crevillente

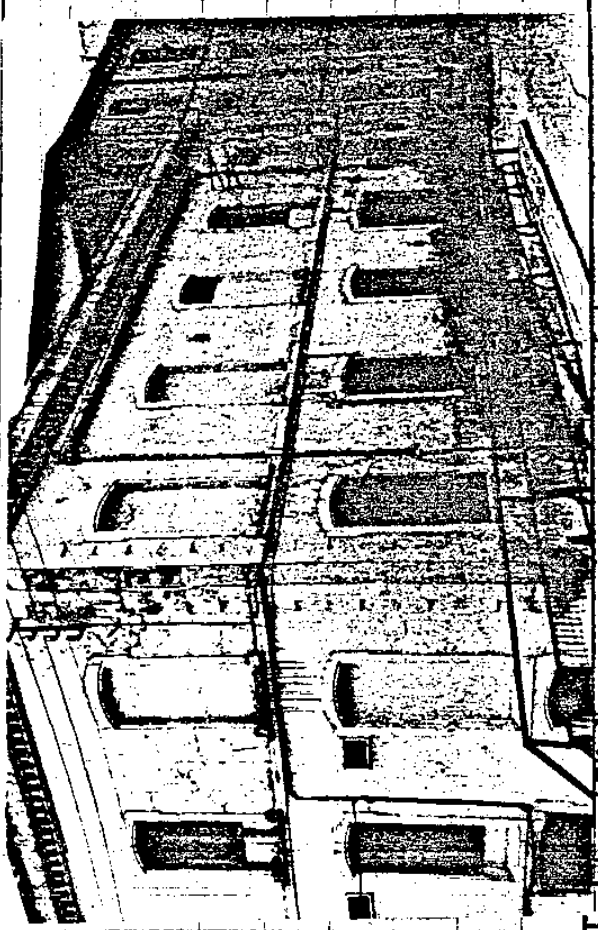
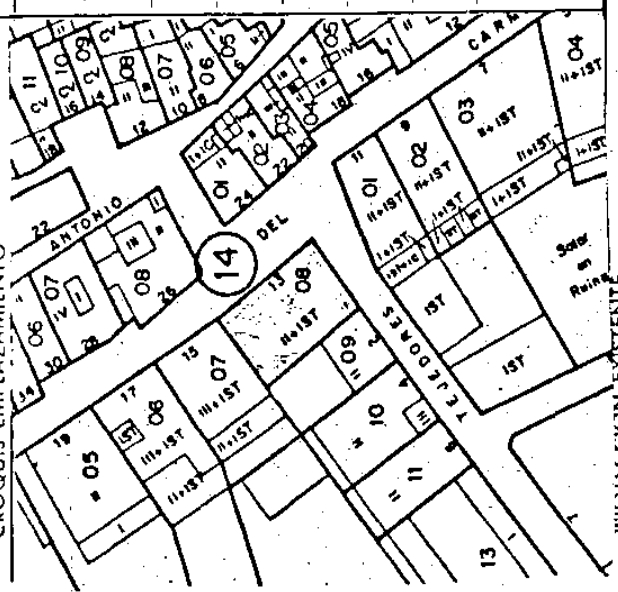
AUTOR

EPOCA Finales s.XIX-principios XX

DESCRIPCION El conjunto de edificios comprende fábrica y dependencias anejas .Constan de tres y cuatro plantas ,estando una de ellas por debajo del nivel de calzada. Su composición trata con homogeneidad, huecos ciegos. La fachada se halla revocada .

CONTEXTO Se encuentra próximo a la rambla ,en una calle paralela a ella ,cuyo nivel socioeconómico es de tipo medio-bajo .Los edificios tienen como común característica el poseer sotano.

CROQUIS EMPLAZAMIENTO ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA



AUTOR Izu-Navascues

Fecha 13-2-81

PROTECCION PROPUESTA

Revisión

Fecha

DATOS TECNOLÓGICOS	DATOS CRONOLOGICOS	INFORMACION DOCUMENTAL	INFORMACION GRAFICA
DATOS JURIDICOS	DATOS BIOGRAFICOS/AUTOR	INFORMACION FOTOGRAFICA	BIBLIOGRAFIA DE BASE
<p>Tres y cuatro alturas . Estructura de muros de carga y viguería de madera. Cubierta a dos aguas de teja cerámica. Fachada revocada, color blanco, huecos homogéneos con marco en ligero relieve en forma de arco rebajado. Carpintería de madera. Cerrajería de hierro forjado.</p>			
<p>Propiedad particular</p>	<p>CSI</p>	<p>Colegio Arquitectos Alicante 1980</p>	
<p>NOTAS</p>			

DATOS TIPOLOGICOS	DATOS CRONOLOGICOS	INFORMACION DOCUMENTAL	INFORMACION GRAFICA
<p>Planta de cruz latina. Cúpula en crucero. Fachada revocada, arco de- lante de puerta principal con 3 arcos de medio punto. Torre de campanario situada a la izquierda y de planta cuadrada. 3 naves interiores.</p>	<p>1828. fué bendecida, sin que estuviera acabada en dicha fecha. 1967 se crea en locales a- nejos, el museo Mariano Ben- lliure.</p>	<p>INFORMACION FOTOGRAFICA CS1 Colegio Arquitectos Alicante 1980</p>	<p>BIBLIOGRAFIA DE BASE Enciclopedia de la región valenciana. Geografía general del rei- no de Valencia: Figueras Pacheco.</p>
DATOS JURIDICOS	DATOS BIOGRAFICOS AUTOR	INFORMACION FOTOGRAFICA	BIBLIOGRAFIA DE BASE
Propiedad eclesialística.			
NOTAS			
<p>La iglesia fue levantada en el lugar donde se hallaba una iglesia mas pequeña que da- taba del año 1596.</p>			

MO... ELEMENTOS

INVENTARIO DE PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL MURCIANO REFERENCIA A T M REFERENCIA I P C E

ARCHIVO HISTORICO DE ARQUITECTURA Y DISEÑO COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA Y MADRID

DENOMINACION Casino de Crevillente
 LOCALIZACION Plza. de la Constitución 6
 MUNICIPIO Crevillente
 AUTOR

ESTADO DE CONSERVACION

Obra mayor bien
 Cubiertas bien
 Interior bien
 Humedades NO

UTILIZACION

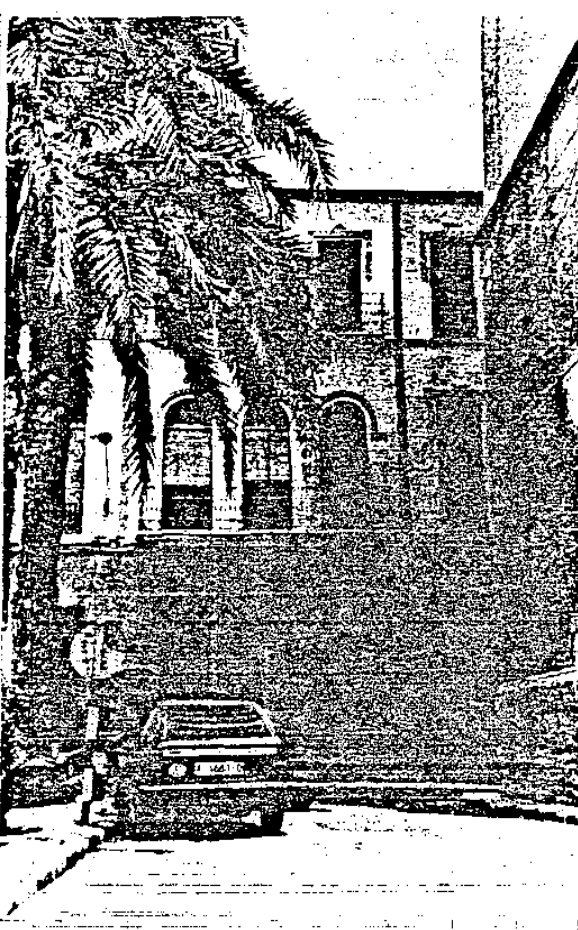
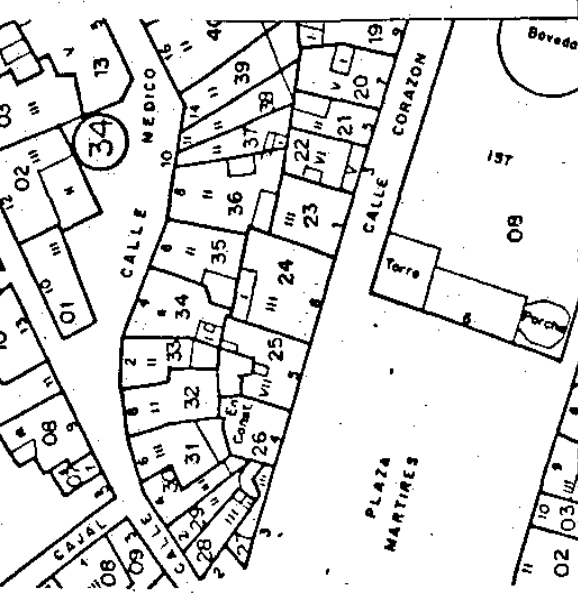
Actual Casino

Propuesta

DESCRIPCION primer cuarto del siglo XX el edificio consta de 3 plantas, es de composición simétrica y homogénea, y de sus 5 huecos por fachada agrupa a los 3 centrales mediante unas franjas verticales que también aparecen en horizontal en los niveles de forjado. La planta baja se halla recubierta de mármol, y en los niveles superiores de los huecos aparecen molduras.

CONTEXTO se halla en la plaza de la Constitución, dentro del centro representativo de la ciudad, en ella se encuentran además, la parroquia, el museo Benlliure, el Colegio de San Agustín, etc.

ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA



PROTECCION EXISTENTE

PROTECCION PROPUESTA

AUTOR 120-144-183-05 FECHA 10-3-01

Revisión Fecha

3 plantas, ciego interior de una.

Estructura de muros de carga y viguería de madera.

Fachada revocada, bajo recubierta de mármol, 2 huecos por planta, agrupación de los 3 centrales por balcón común, dinteles moldurados, los 3 superiores rectangulares, los inferiores en arco de medio punto.

Carpintería de madera, persianas exteriores.

Cerrajería de hierro forjado.

DATOS JURIDICOS

Propiedad particular

DATOS BIOGRAFICOS AUTOR

INFORMACION FOTOGRAFICA

CSJ
Colegio Arquitectos
Alicante 1980

BIBLIOGRAFIA DE BASE

NOTAS

ARCHIVO HISTORICO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA Y AFINES

INVENTARIO DE PROYECTOS POR DEL IPCE
PATRIMONIO CULTURAL
REFERENCIA APTAU
REFERENCIA IPCE

DENOMINACION Casa particular
LOCALIZACION Plz. de la Constitución 9
MUNICIPIO Creyillente
AUTOR

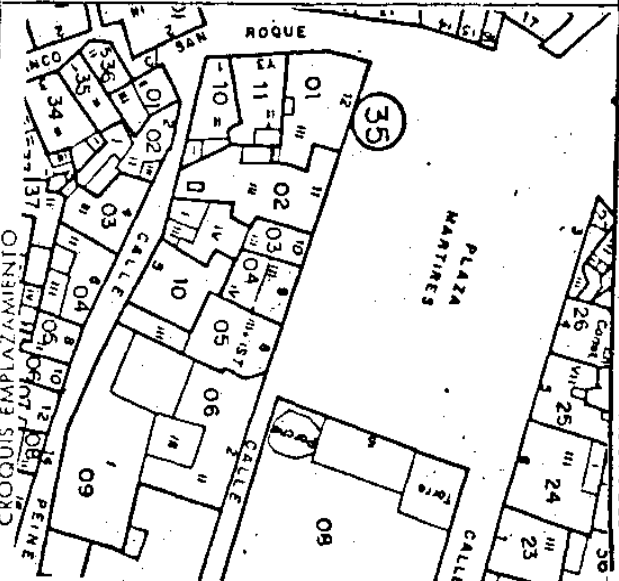
ESTADO DE CONSERVACION

Obras mayor Bien
Cubiertas Bien
Interior bien
Humedades NO

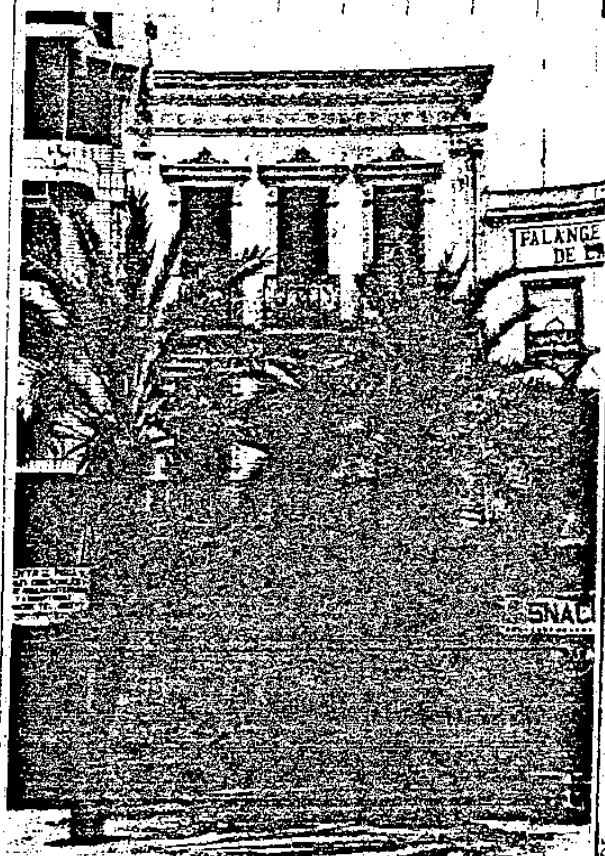
EPOCA Primer cuarto del S. XX
DESCRIPCION Se trata de un edificio perteneciente a la "arquitectura culta", de composición simétrica y homogénea, queda rematado por un iriso y cornisa moldurada. Posee 3 huecos por planta, balcones individuales en última planta, y corrido en la intermedia, cada uno flanqueado por pilastras y rematado por cornisa ornamentada.

UTILIZACION Actual residencial
Propuesta

CONTEXTO Se halla en la plaza de la constitución, centro cívico representativo de la ciudad, contando entre sus edificios, al casino, la parroquia y próximo el ayuntamiento.



ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA



PROTECCION EXISTENTE

PROTECCION PROPUESTA

Autor

LZU-NAVASCUES

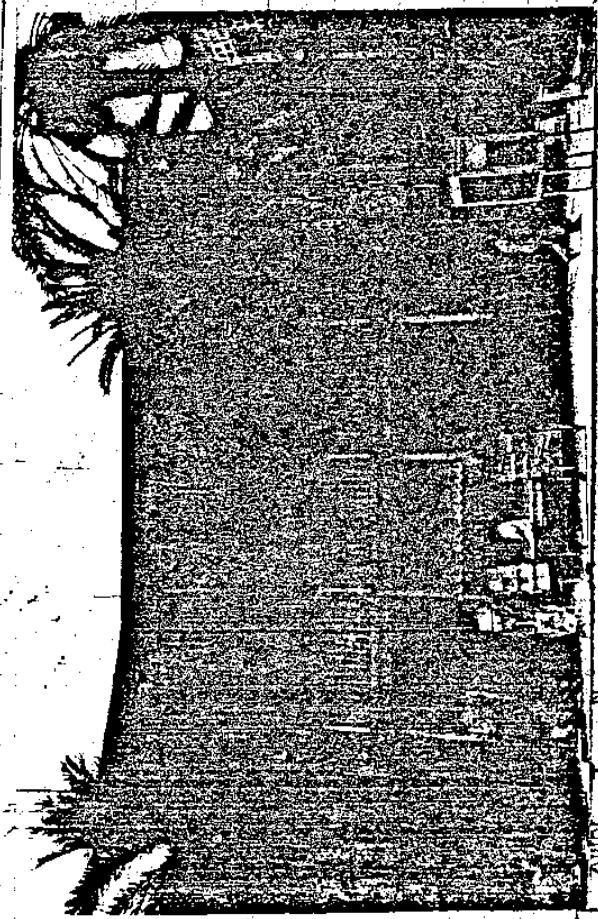
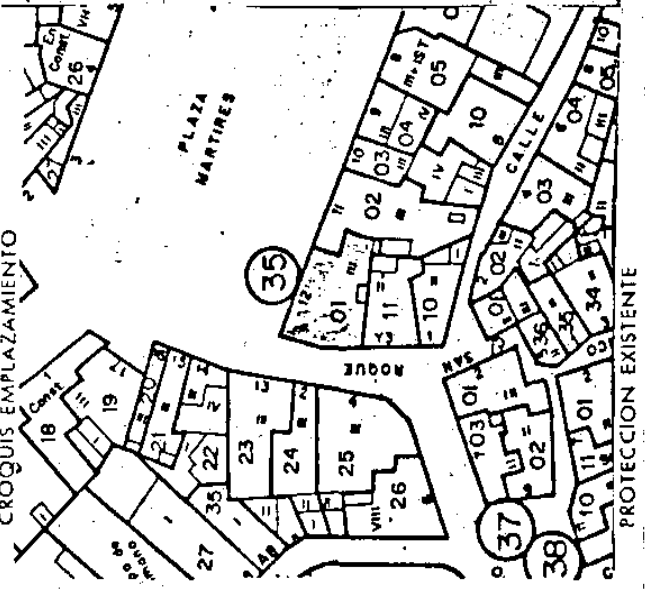
10-6-81

DATOS TIPOLOGICOS	DATOS CRONOLOGICOS	INFORMACION DOCUMENTAL	INFORMACION GRAFICA
<p>3 alturas y cuerpo interior con una mas.</p> <p>Estructura de muros de carga y vigueria de madera (o metalica de hierro fundido?).</p> <p>Cubierta de teja ceramica, con bajantes vistas.</p> <p>Facada revocada, planta baja con franjas verticales entre huecos imitando sillares de piedra, huecos en arco de medio punto y ménsulas de piedra sosteniendo balcón superior de la planta intermedia.</p> <p>Carpinteria de madera con persianas exteriores de láminas de madera. (1)</p>		<p>CSI</p> <p>Colegio Arquitectos</p> <p>Alicante 1980</p>	<p>BIBLIOGRAFIA DE BASE</p>
<p>DATOS JURIDICOS</p>	<p>DATOS BIOGRAFICOS AUTOR</p>	<p>INFORMACION FOTOGRAFICA</p>	
<p>Propiedad particular</p>			
<p>NOTAS</p> <p>(1) Cerrajeria de fundación pintada en antepechos de balcones.</p>			

ARCHIVO HISTORICO DE ARQUITECTURA Y DECORACION
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA - MURCI

DENOMINACION	Casa particular	INVENTARIO DE PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL EUROPEO	IPCE
LOCALIZACION	Plz. de la Constitución	REFERENCIA AHAU	REFERENCIA IPCE
MUNICIPIO	Crévilente	ESTADO DE CONSERVACION	
AUTOR		Obra mayor	Bien
EPOCA	Finales s. XIX-principios del XX	Cubiertas	Bien
DESCRIPCION	El edificio esta tratado con homogeneidad y simetria, aunque esta queda rota por el porche cubierto del bar en planta baja. Esta, está sostenido por columnas de fundición. La fachada esta revocada, pintando falsos sillares de piedra. Los huecos, 4 por planta, son balcones rectangulares y con marco pintado.	Interior	Bien
CONTEXTO	Se halla en la plaza de la Constitución, centro cívico-representativo de la ciudad, donde se encuentra la iglesia, el casino y próximo el ayuntamiento.	Humedades	No
		UTILIZACION	
		Actual	Residencial y comercial.
		Propuesta	

ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA



AUTOR Izu-Navascues fecha 12-3-81

DATOS TIPOLOGICOS	DATOS CRONOLOGICOS	INFORMACION DOCUMENTAL	INFORMACION GRAFICA
<p>Planta irregular, 3 alturas, 2 fachadas, patio de luces interior adosado en fondo del solar.</p> <p>Estructura de muros de carga y columnas de fundición.</p> <p>Cubiertas inclinadas de teja cerámica.</p> <p>Fachada revocada, huecos rectangulares, balcones 4 por planta, composición simétrica.</p> <p>Carpintería de madera con persianas exteriores.</p> <p>Cerrajería de hierro forjado.</p>			
<p>DATOS JURIDICOS</p> <p>Propiedad particular</p>	<p>DATOS BIOGRAFICOS AUTOR</p>	<p>INFORMACION FOTOGRAFICA</p> <p>CSI</p> <p>Colegio Arquitectos</p> <p>Alicante 1960</p>	<p>BIBLIOGRAFIA DE BASE</p>
<p>NOTAS</p>			

ARCHIVO HISTORICO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE CALI, VALLE DEL CAUCA

INVENTARIO DE PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL PUROPEO IPCE

REFERENCIA ABAU REFERENCIA IPCE

ESTADO DE CONSERVACION

Obra mayor Regular
 Cubiertas Bien
 Interior Bien
 Humedades SI

UTILIZACION
 Actual Fábrica de Alfombras
 Propuesta

DESCRIPCION
 Se trata de un complejo de edificios, de dos y una altura. Su estética y composición tienen connotaciones nacionalistas, grandes ventanales rectangulares con carpintería en cuadrícula. En planta baja un zócalo de sillería nivela las pendientes de la calle, en esquina una pilas-trá circular, esnetas molduras en vertical entre huecos.

CONTEXTO
 Se halla en la vía de penetración al centro de la ciudad, desde Elche, la intensidad de renovación es medio-alta.

DE NOMBRE

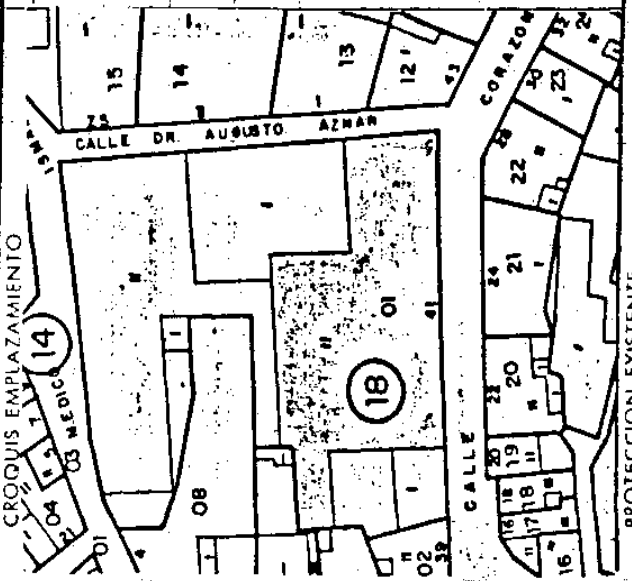
DENOMINACION Fábrica de alfombras "Universal"

LOCALIZACION Calle Corazón de Jesús 41

MUNICIPIO Crevillente

AUTOR

EPOCA Primer tercio del s.XX



ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA



Autor Izu-Navascues

Revisión

Fecha 13-3-81

Firma

Dos alturas, otros cuerpos de una y dos.
 Estructura de muros de carga y vigas metálicas.
 Cubiertas inclinadas de teja cerámica.
 Fachada revocada, huecos de grandes proporciones, con roticula interior.
 Carpintería de madera.

DATOS JURIDICOS

Propiedad particular

DATOS BIOGRAFICOS AUTOR

INFORMACION FOTOGRAFICA

CSI
 Colegio Arquitectos Alicante 1980

BIBLIOGRAFIA DE BASE

NOTAS

ARCHIVO HISTORICO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA Y MURCIA

INVENTARIO DE PROTECCION DEL
 PATRIMONIO CULTURAL EUROPEO IPCE

DENOMINACION Ermita del Calvario

REFERENCIA AHU

REFERENCIA IPCE

LOCALIZACION Monte del Calvario

MUNICIPIO

Crevillente

AUTOR

ESTADO DE CONSERVACION

EPOCA

1769

DESCRIPCION

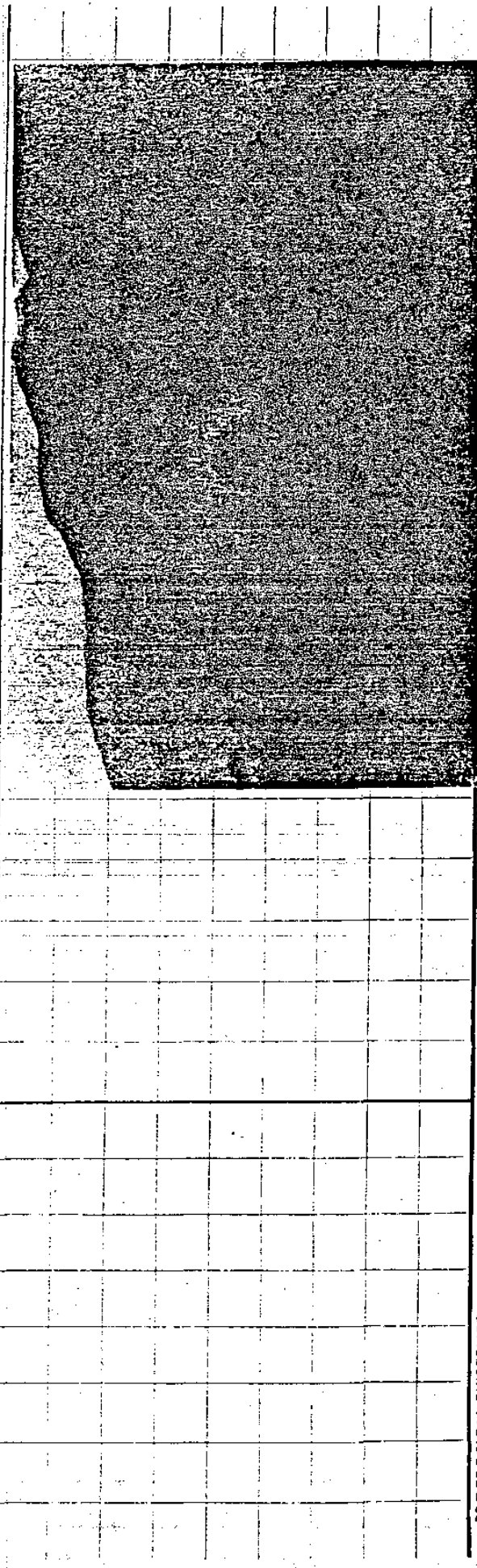
Se trata de un pequeño edificio de una altura y planta rectangular. En su frente principal se señala el zócalo por medio de una banda pintada, y rematándolo, un frontón triangular perfilado mediante una ligera moldura, y en el centro un campanario. En los laterales del edificio unos huecos en arco dan luz al interior.

CONTEXTO

Se halla en el monte del Calvario, pequeño montículo desde donde se domina la ciudad desde el norte de la misma.

CROQUIS EMPLAZAMIENTO

ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA



PROTECCION EXISTENTE

Autor IZU-INA-BSUES

Fecha 12-3-81

DATOS TIPOLOGICOS	DATOS CRONOLOGICOS	INFORMACION DOCUMENTAL	INFORMACION GRAFICA
<p>Planta rectangular, una altura. Estructura de muros de carga y vigueria de madera. Cubierta a dos aguas de teja cerámica curva. Fachada revocada, lisa, con frontón triangular en frente de fachada principal. Carpinteria de madera.</p>			
<p>DATOS JURIDICOS Propiedad eclesiástica.</p>	<p>DATOS BIOGRAFICOS AUTOR</p>	<p>INFORMACION FOTOGRAFICA CSI. Colegio de arquitects, Alicante, 1980</p>	<p>BIBLIOGRAFIA DE BASE Enciclopedia de la región valenciana.</p>

NOTAS

DENOMINACION Jardines de Fontenay

LOCALIZACION Entre calle Alicante y calle Valencia

MUNICIPIO Crevillente

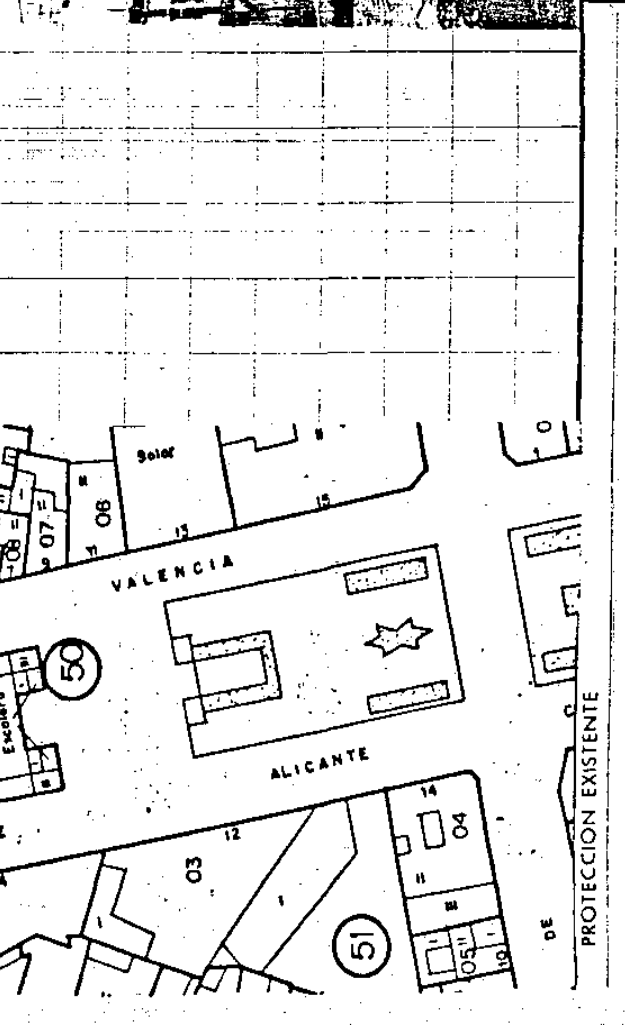
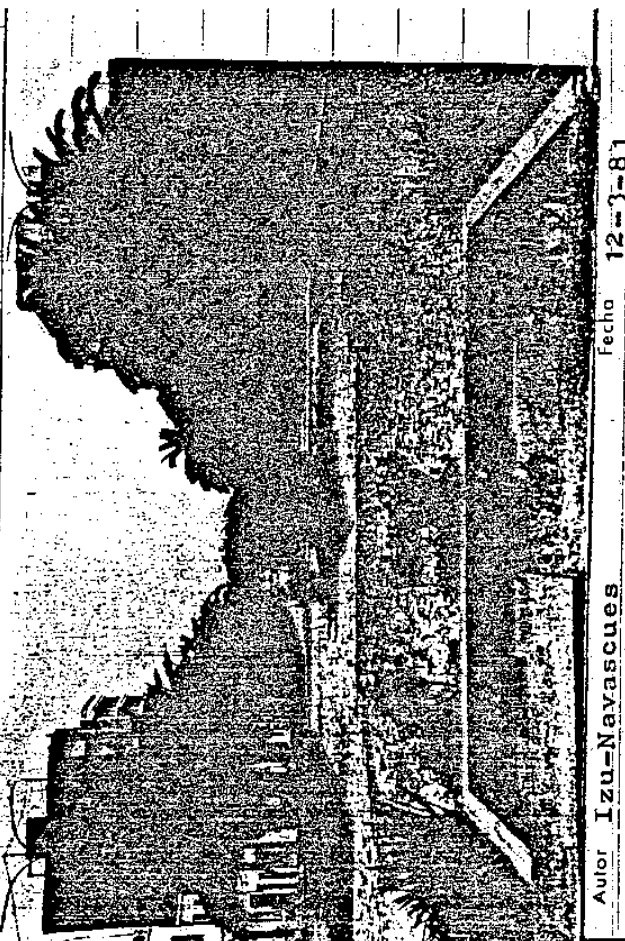
AUTOR 1960-70

EPOCA 1960-70

DESCRIPCION Se trata de un pasco o "bulevar" que debido a la pendiente del terreno va escalonandose por tramos. En el centro, plantaciones de di-versas y palmeras. En el centro del paseo aparecen, en cada tramo, isletas centrales de parterres en forma de estrella.

CONTEXTO Pertenece al moderno ensanche de Crevillente (1960-70) constituyondo el eje perpendicular a la ronda principal de este. La renova-ción es intensa y el nivel socio-económico es medio-alto.

CROQUIS EMPLAZAMIENTO ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA



Autor Izu-Navascues Fecha 12-3-81

Revisión PROTECCION EXISTENTE PROTECCION PROPUESTA

DATOS TIPOLOGICOS	DATOS CRONOLOGICOS	INFORMACION DOCUMENTAL	INFORMACION GRAFICA
<p>Desarrollo longitudinal "bulvar central". Diseño geométrico y simétrico. Suelo, pavimentado, parterres encitados plantados. Alumbrado eléctrico , bancos , papeleras ect.</p>			
<p>DATOS JURIDICOS Propiedad Municipal.</p>	<p>DATOS BIOGRAFICOS AUTOR</p>	<p>INFORMACION FOTOGRAFICA CSI. Colegio de architcts. Alicante:1980</p>	<p>BIBLIOGRAFIA DE BASE</p>
<p>NOTAS</p>			

2 y 3 plantas.

Estructura de muros de carga y vigas de acero (jazenas de tipo "Boyo")

Cubiertas a 2 aguas de teja cerámica curva, canalones y bajantes vistos.

Fachada revocada, huecos en arco de medio punto, remate en cornisa moldurada. Fachada N. con torre campanario central, fachada S. con escalera exenta.

Carpintería de madera.

Cerrajería de hierro forjado, persianas metálicas (laminadas)

DATOS JURIDICOS

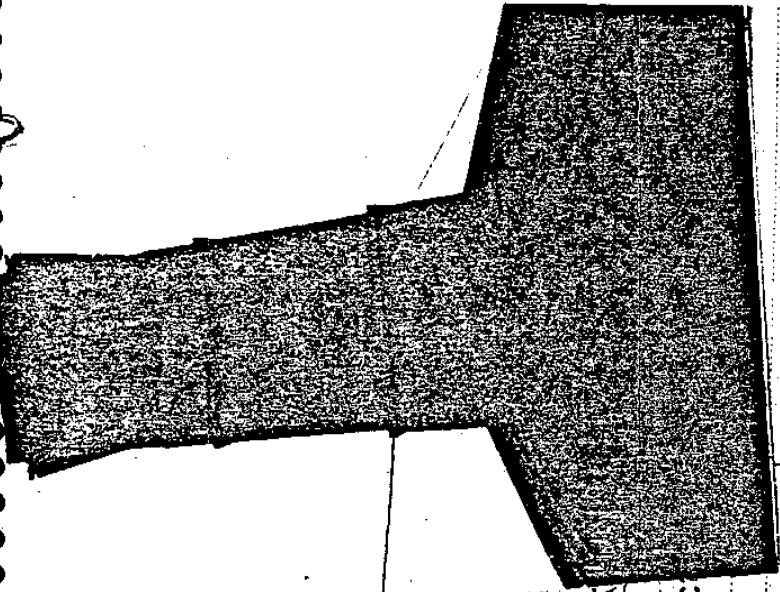
Propiedad Municipal.

DATOS BIOGRAFICOS AUTOR

INFORMACION FOTOGRAFICA

CSI.
Colegio de arquitectos
Alicante, 1980

NOTAS



ARCHIVO HISTORICO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA Y MURCIA

INVENTARIO DE PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL EUROPEO IPCE

DENOMINACION Casa particular

REFERENCIA CHAU REFERENCIA IPCE

LOCALIZACION Calle Lenaccio Mas Carulla s/n

MUNICIPIO

Crevaliente

AUTOR

ESTADO DE CONSERVACION

EPOCA

Obra mayor bien

DESCRIPCION

Finales del s. XIX

Cubiertas bien

Los 2 edificios se hallan muy cuidadosamente mantenidos. El principal consta de 2 plantas, esta revocado de color blanco, posee un porche con arcadas de medio punto, y sobre él una terraza. Los huecos son de forma de arco rebajado, siendo de menores dimensiones los de la última planta. El edificio queda rematado por una cornisa en voladizo con ménsulas de desue alche, la zona es poco homogénea en alineaciones y tipología. Los edificios se hallan exentos.

Interior bien

Humedades No

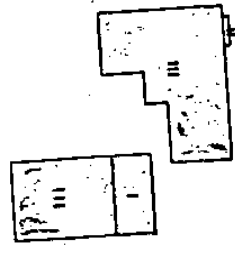
UTILIZACION

Parque público

Propuesta

CROQUIS EMPLAZAMIENTO

ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA



765



PROTECCION EXISTENTE

PROTECCION PROPUESTA

Autor Izu-Navascues

Fecha 19-3-01

DATOS TIPOLOGICOS

DATOS CRONOLOGICOS

INFORMACION DOCUMENTAL

INFORMACION GRAFICA

3 plantas.
Estructura de muro de carga y vigueria de madera.
Cubiertas de teja cerámica curva.

Fachada revocada de color blanco. Porche con arcadas de medio punto, sobre él, terraza. Huecos en forma de arco rebajado.

Carpinteria de madera con persianas exteriores.
Cerrajeria de hierro forjado.

DATOS JURIDICOS

DATOS BIOGRAFICOS AUTOR

INFORMACION FOTOGRAFICA

BIBLIOGRAFIA DE BASE

Propiedad municipal

reparaciones

CSI

Colegio Arquitectos
Alicante 1980

NOTAS

(1) madera.

REFERENCIA AHAU _____ REFERENCIA IPCE _____

ESTADO DE CONSERVACION

Obra mayor Regular

Cubiertas Bien

Interior Bien

Humedades Si

UTILIZACION

Actual Pedagógica

Propuesta _____

DENOMINACION Instituto de Dachillerato "Macia Abola"

LOCALIZACION Calle Jorge Juan 2

MUNICIPIO Creyillento

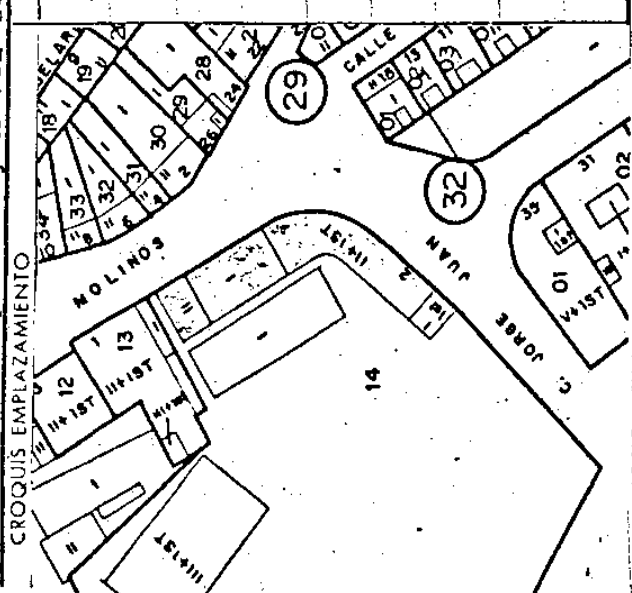
AUTOR _____

EPOCA 1930-50

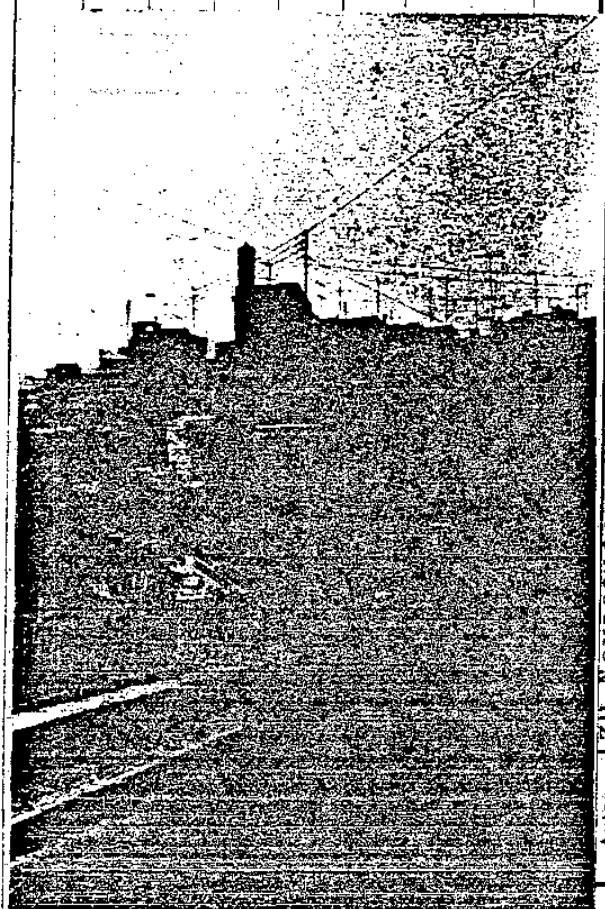
DESCRIPCION El conjunto de edificios consta de uno, dos y tres plantas escalonandose desde el nivel de la calzada al de la rambla, donde se situan los campos de deportes. Su fachada esta revocada y sus huecos sin marcos ni adornos son rectangulares y en forma de arcos. De su planta superior sobre salen en voladizo balcones de planta circular.

CONTEXTO Se halla al borde de la rambla, exenta de otros edificios y al borde del puente de la calle Jorge Juan. En la zona predominan los edificios de dos plantas y nivel socioeconómico bajo.

CROQUIS EMPLEAMIENTO



ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA



PROTECCION EXISTENTE

PROTECCION PROPUESTA

Autor IZU-NAVASCUES

Revisión

Fecha

Edificios de una, dos y tres plantas.

Estructura de muros de carga de ladrillo y viguería de madera.

Cubierta en terraza y de teja cerámica plana .Bajantes vistas.

Fachada revocada, huecos rectangulares y en arco .Balcones y miradores circulares. Escaleras exteriores.

Carpintería de madera y persianas exteriores.

DATOS JURIDICOS

Propiedad particular.

DATOS BIOGRAFICOS AUTOR

CSI.

Colegio de arquitcts. Alicante.1980

INFORMACION FOTOGRAFICA

BIBLIOGRAFIA DE BASE

NOTAS

DENOMINACION Escuelas públicas
LOCALIZACION Calle José Antonio 6
MUNICIPIO Crevillente
AUTOR

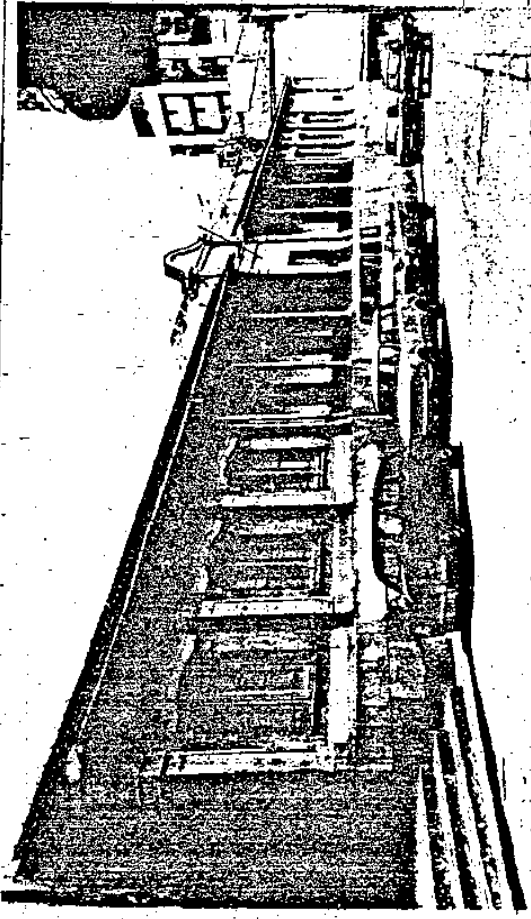
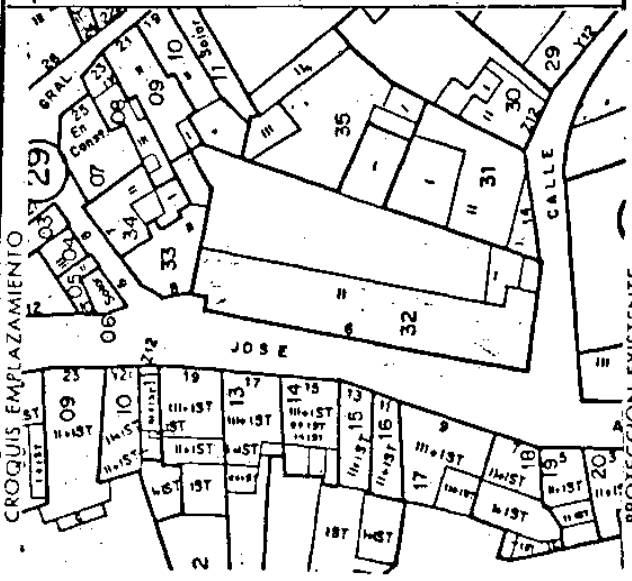
ESTADO DE CONSERVACION

Obra mayor Bien
Cubiertas Bien
Interior Bien
Humedades No

EPOCA Principios del s.XX
DESCRIPCION Se trata de un edificio de una sola planta desarrollada longitudinalmente. Se halla sobre elevada con respecto al nivel de la calzada. A lo largo de la fachada surgen rítmicamente sendas pilastras, entre huecos, en la parte central, estas son de hierro fundido mientras que la fachada queda retranqueada en el centro se vuelve al plano original y se remata (1).
CONTEXTO Se trata del casco urbano, una calle en ligera pendiente que discurre paralelamente a la rambla, siendo por su importancia algo más ancha que las demás.

UTILIZACION
Actual Escuela pública
Propuesta

ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA



Autor IZU-NAVASCUES

PROTECCION PROPUESTA

Revisión

Fecha

DATOS TIPOLOGICOS	DATOS CRONOLOGICOS	INFORMACION DOCUMENTAL	INFORMACION GRAFICA
<p>Una altura, desarrollo longitudinal en planta . Estructura de muros de carga y hierro de fundición. Cubierta a dos aguas de teja cerámica plana, canalones y bajantes vistos. Fachada con pilastras entre hueco y hueco, parte central retranqueada, con pilastras de fundición, centro con mayor altura y remate con frontón. Carpintería de madera.</p>			
<p>DATOS JURIDICOS Propiedad Municipal.</p>	<p>DATOS BIOGRAFICOS AUTOR</p>	<p>INFORMACION FOTOGRAFICA CSI. Colegio de architcts. Alicante, 1980</p>	<p>BIBLIOGRAFIA DE BASE</p>
<p>NOTAS</p>			

DENOMINACION Casa particular
 LOCALIZACION Calle José Antonio 19
 MUNICIPIO Crevillente
 AUTOR
 EPOCA Finales del s. XX
 DESCRIPCION La superficie destinada a huecos es pequeña en relación con la totalidad de fachada, tal revoco de la superficie está pintado imitando sillares de piedra. La fachada es asimétrica aunque con homogeneidad de tratamiento. En la planta intermedia un balcón corrido con balaustrada de piedra agrupa a los dos huecos y la misma balaustrada remata el edificio.
 CONTEXTO Se trata del casco antiguo, en la calle abundan las casas de 2 y 3 plantas. El nivel socioeconómico es de grado medio.

ESTADO DE CONSERVACION

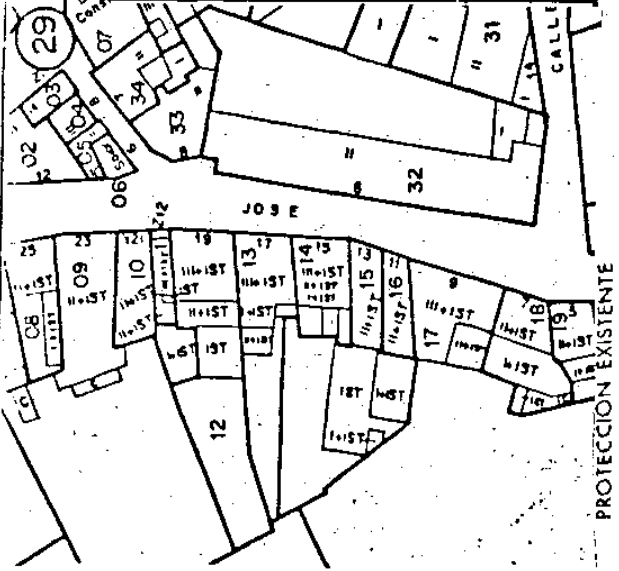
Obra mayor Bien
 Cubiertos Bien
 Interior Bien
 Humedades No

UTILIZACION

Actual Residencial
 Propuesta

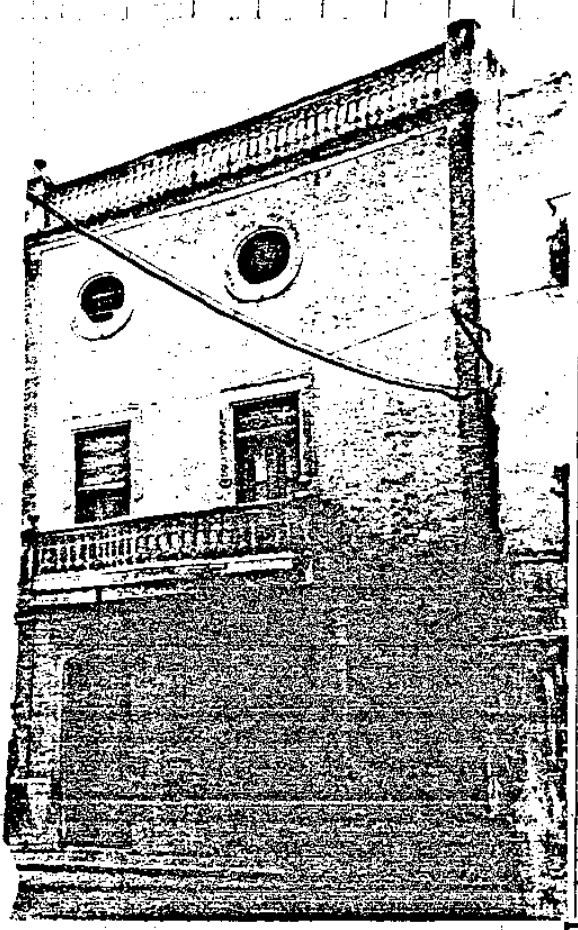
ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA

CROQUIS EMPLAZAMIENTO



PROTECCION EXISTENTE

PROTECCION PROPUESTA



Autor Izu-Navascues

Fecha 11-9-81

Revisión

Fecha

FORMACION COMPLEMENTARIA

DATOS TIPOLOGICOS	DATOS CRONOLOGICOS	INFORMACION DOCUMENTAL	INFORMACION GRAFICA
<p>plantas, cuerpos interiores de 2 y de una. estructura de muros de carga viguieria de madera. abierta en terraza. fachada imitando silleria, 2 huecos por planta en la intermedia balcon corrido, en la superior huecos circulares. Rete con balaustrada de piedra. carpinteria de madera y persianas exteriores. cerrajeria de hierro forjado.</p>			
<p>DATOS JURIDICOS Propiedad particular</p>	<p>DATOS BIOGRAFICOS AUTOR</p>	<p>INFORMACION FOTOGRAFICA CSI. Colegio de arquitects. Alicante, 1980</p>	<p>BIBLIOGRAFIA DE BASE</p>

NOTAS

INVENTARIO DE PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL EUROPEO IPCE

REFERENCIA AHAU

REFERENCIA IPCE

ESTADO DE CONSERVACION

Obra mayor Regular

Cubiertas Bien

Interior Bien

Humedades Si

UTILIZACION

Actual Residencial

Propuesta

DENOMINACION Casa particular

LOCALIZACION Calle Jose Antonio 23

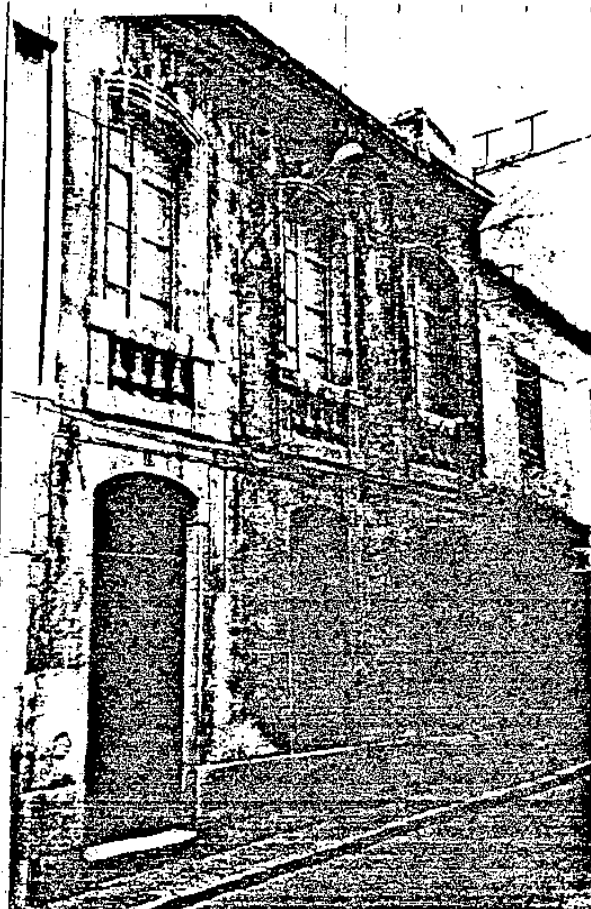
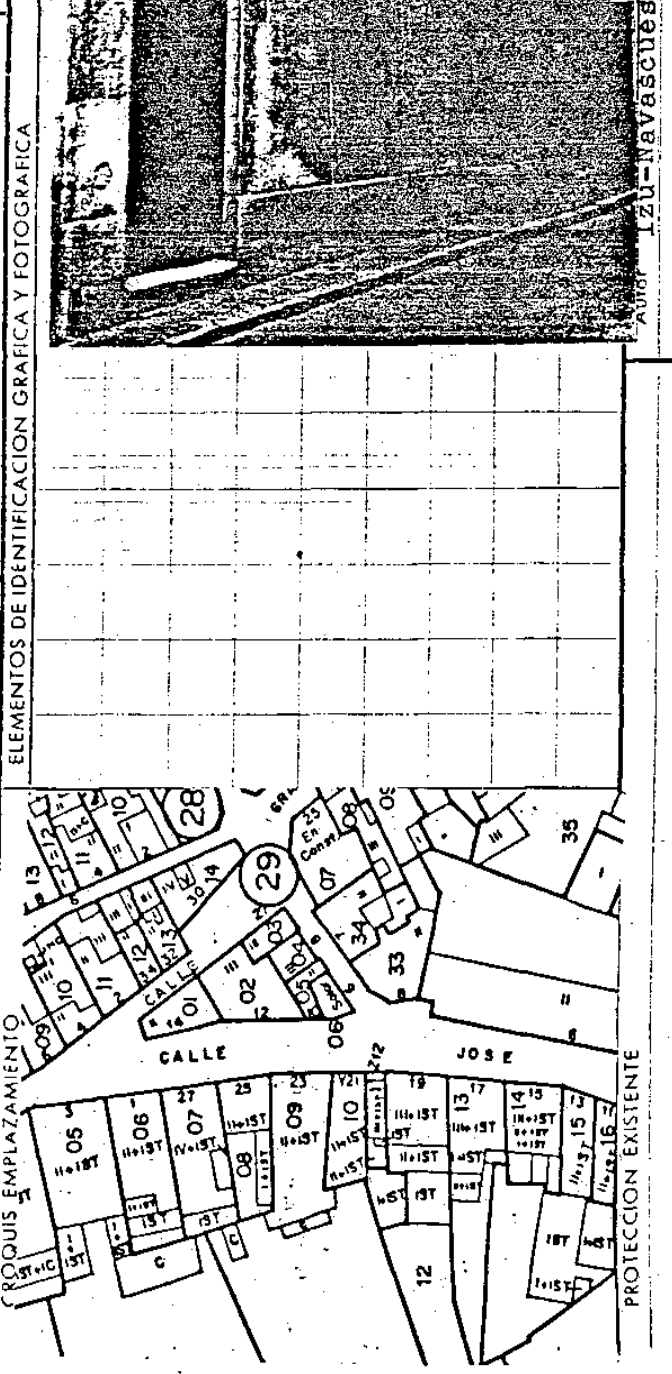
MUNICIPIO Crevillente

AUTOR

EPOCA Finales del s. XIX--Principios XX

DESCRIPCION El edificio consta de 2 plantas mas el sotano, posee 3 huecos por planta en su fachada principal, que esta tratada con homogeneidad y simétrica. Se halla revocada y rematada con una cornisa de piedra moldurada. Los huecos son en forma de arco rebajado y llevan marco moldurado y antepecho de balaustrada de piedra.

CONTEXTO Situado en calle principal, parcela a la rambla, sus edificios suelen tener sotano y constan de 2 y 3 plantas. El nivel socioeconómico es medio bajo.



Autor IZU-Navasques fecha II-3-81

DATOS TECNOLÓGICOS	INFORMACIÓN DOCUMENTAL	INFORMACIÓN GRAFICA
<p>2 alturas y sotano. Estructura de muros de carga y viguería de madera. Cubierta inclinada de teja cerámica. Fachada revocada, de composición simétrica y tratamiento homogéneo. 3 huecos por planta. Carpintería de madera. Cerrajería de hierro forjado.</p>	<p>DATOS BIográficos AUTOR</p>	<p>BIBLIOGRAFIA DE BASE</p>
<p>DATOS JURIDICOS</p> <p>Propiedad particular</p>	<p>INFORMACION FOTOGRAFICA</p> <p>CSI. Colegio de architcts. Alicante. 1980</p>	
<p>NOTAS</p>		

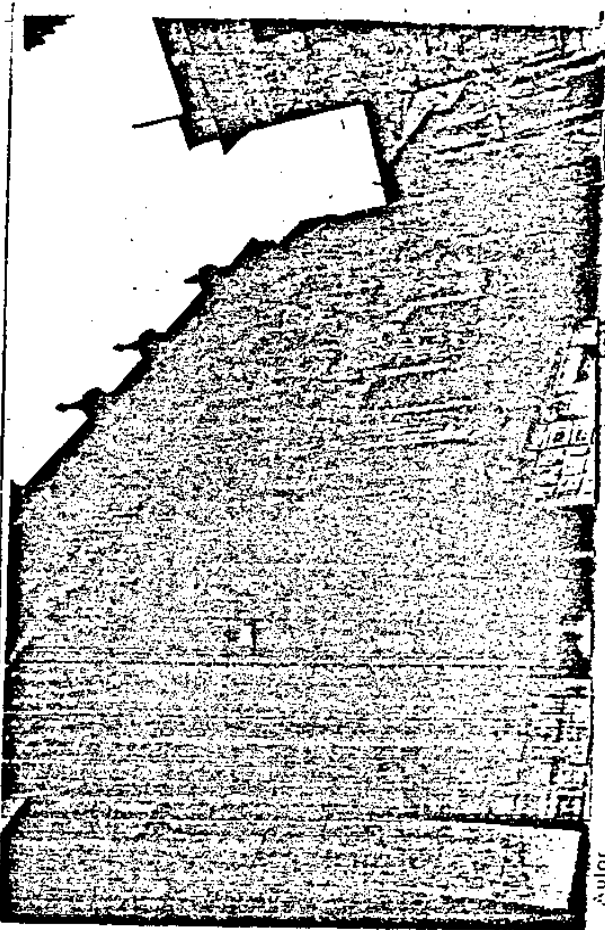
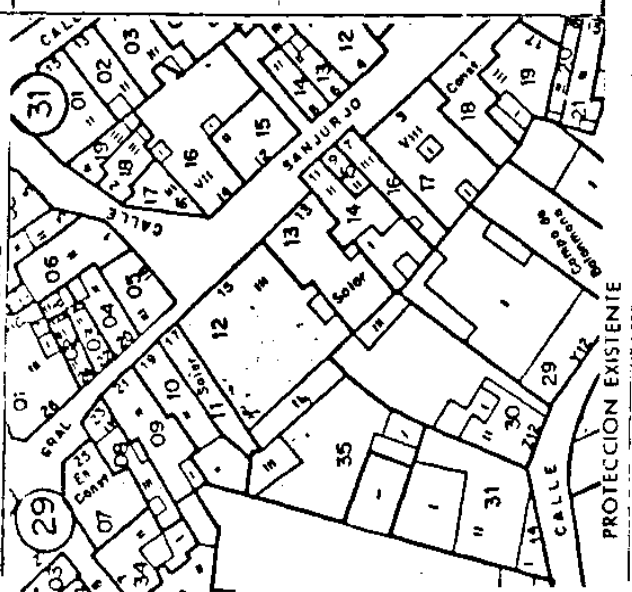
INVENTARIO DE PROTECCION PATRIMONIO CULTURAL PUNTO EPOE REFERENCIA ANZO

ARCHIVO HISTORICO DE ARQUITECTURA Y DISEÑO COLEGIO DE ARQUITECTOS DE VALENCIA DENOMINACION Ayuntamiento de Crevillente LOCALIZACION Calle Mayor 15 (antes General Sanjurjo) MUNICIPIO Crevillente AUTOR

EPOCA 1926 DESCRIPCION Se trata de un palacio claramente emma cadodentro de la "arquitectura culta". Consta de 3 plantas y de sus 4 huecos por planta, los de la izquierda de mayor tamaño y de caracter triple, corresponden en la planta intermedia a un mirador de 3 hojas frontales.

CONTEXTO Se halla en el casco antiguo, cuyo trazado es irregular y de calles estrechas. Los edificios varían entre 2 y 3 plantas siendo de grado medio-bajo el nivel socioeconómico.

ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA



ESTADO DE CONSERVACION Otro mayor bien Cubiertos bien Interior bien Humedades NO UTILIZACION Actual Ayuntamiento Propuesto

Autor IZU-KAYUBGUES

Fecha 10-9-01

PROTECCION EXISTENTE

PROTECCION PROPIETA

INFORMACION COMPLEMENTARIA DATOS TIPOLOGICOS	DATOS CRONOLOGICOS	INFORMACION DOCUMENTAL	INFORMACION GRAFICA
<p>3 alturas . Estructura de muros de carga y vigueria de madera. Cubiertas de teja cerámica. Fachada revocada, con un estampado de fondo rojo en las plantas superiores y con sillares simulados en planta baja, los huecos rectangulares poseen una moldura curvilínea sobre su dintel y el edificio queda rematado por una cornisa en voladizo con ménsulas de piedra y pináculos a lo largo de la línea de fachada. Carpintería de madera. Cerrajería de hierro forjado.</p>		<p>CSI Colegio Arquitectos Alicante 1980</p>	<p>BIBLIOGRAFIA DE BASE Geografía General del Reino de Valencia : F. Albuera Macbeo.</p>
<p>DATOS JURIDICOS</p>	<p>DATOS BIOGRAFICOS AUTOR</p>	<p>INFORMACION FOTOGRAFICA</p>	
<p>DATOS TIPOLOGICOS</p>			
<p>DATOS CRONOLOGICOS</p>			
<p>INFORMACION COMPLEMENTARIA</p>			
<p>DATOS TIPOLOGICOS</p>			
<p>DATOS CRONOLOGICOS</p>			
<p>INFORMACION COMPLEMENTARIA</p>			
<p>DATOS TIPOLOGICOS</p>			
<p>DATOS CRONOLOGICOS</p>			
<p>INFORMACION COMPLEMENTARIA</p>			
<p>DATOS TIPOLOGICOS</p>			
<p>DATOS CRONOLOGICOS</p>			
<p>INFORMACION COMPLEMENTARIA</p>			
<p>DATOS TIPOLOGICOS</p>			
<p>DATOS CRONOLOGICOS</p>			
<p>INFORMACION COMPLEMENTARIA</p>			
<p>DATOS TIPOLOGICOS</p>			
<p>DATOS CRONOLOGICOS</p>			
<p>INFORMACION COMPLEMENTARIA</p>			
<p>DATOS TIPOLOGICOS</p>			
<p>DATOS CRONOLOGICOS</p>			
<p>INFORMACION COMPLEMENTARIA</p>			
<p>DATOS TIPOLOGICOS</p>			
<p>DATOS CRONOLOGICOS</p>			
<p>INFORMACION COMPLEMENTARIA</p>			
<p>DATOS TIPOLOGICOS</p>			
<p>DATOS CRONOLOGICOS</p>			
<p>INFORMACION COMPLEMENTARIA</p>			
<p>DATOS TIPOLOGICOS</p>			
<p>DATOS CRONOLOGICOS</p>			
<p>INFORMACION COMPLEMENTARIA</p>			
<p>DATOS TIPOLOGICOS</p>			
<p>DATOS CRONOLOGICOS</p>			
<p>INFORMACION COMPLEMENTARIA</p>			
<p>DATOS TIPOLOGICOS</p>			
<p>DATOS CRONOLOGICOS</p>			
<p>INFORMACION COMPLEMENTARIA</p>			
<p>DATOS TIPOLOGICOS</p>			
<p>DATOS CRONOLOGICOS</p>			
<p>INFORMACION COMPLEMENTARIA</p>			
<p>DATOS TIPOLOGICOS</p>			
<p>DATOS CRONOLOGICOS</p>			
<p>INFORMACION COMPLEMENTARIA</p>			
<p>DATOS TIPOLOGICOS</p>			
<p>DATOS CRONOLOGICOS</p>			
<p>INFORMACION COMPLEMENTARIA</p>			
<p>DATOS TIPOLOGICOS</p>			
<p>DATOS CRONOLOGICOS</p>			
<p>INFORMACION COMPLEMENTARIA</p>			
<p>DATOS TIPOLOGICOS</p>			
<p>DATOS CRONOLOGICOS</p>			
<p>INFORMACION COMPLEMENTARIA</p>			
<p>DATOS TIPOLOGICOS</p>			
<p>DATOS CRONOLOGICOS</p>			
<p>INFORMACION COMPLEMENTARIA</p>			
<p>DATOS TIPOLOGICOS</p>			
<p>DATOS CRONOLOGICOS</p>			
<p>INFORMACION COMPLEMENTARIA</p>			
<p>DATOS TIPOLOGICOS</p>			
<p>DATOS CRONOLOGICOS</p>			
<p>INFORMACION COMPLEMENTARIA</p>			
<p>DATOS TIPOLOGICOS</p>			
<p>DATOS CRONOLOGICOS</p>			
<p>INFORMACION COMPLEMENTARIA</p>			
<p>DATOS TIPOLOGICOS</p>			
<p>DATOS CRONOLOGICOS</p>			
<p>INFORMACION COMPLEMENTARIA</p>			
<p>DATOS TIPOLOGICOS</p>			
<p>DATOS CRONOLOGICOS</p>			
<p>INFORMACION COMPLEMENTARIA</p>			
<p>DATOS TIPOLOGICOS</p>			
<p>DATOS CRONOLOGICOS</p>			
<p>INFORMACION COMPLEMENTARIA</p>			
<p>DATOS TIPOLOGICOS</p>			
<p>DATOS CRONOLOGICOS</p>			
<p>INFORMACION COMPLEMENTARIA</p>			
<p>DATOS TIPOLOGICOS</p>			
<p>DATOS CRONOLOGICOS</p>			
<p>INFORMACION COMPLEMENTARIA</p>			
<p>DATOS TIPOLOGICOS</p>			
<p>DATOS CRONOLOGICOS</p>			
<p>INFORMACION COMPLEMENTARIA</p>			
<p>DATOS TIPOLOGICOS</p>			
<p>DATOS CRONOLOGICOS</p>			
<p>INFORMACION COMPLEMENTARIA</p>			
<p>DATOS TIPOLOGICOS</p>			
<p>DATOS CRONOLOGICOS</p>			
<p>INFORMACION COMPLEMENTARIA</p>			
<p>DATOS TIPOLOGICOS</p>			
<p>DATOS CRONOLOGICOS</p>			
<p>INFORMACION COMPLEMENTARIA</p>			
<p>DATOS TIPOLOGICOS</p>			
<p>DATOS CRONOLOGICOS</p>			
<p>INFORMACION COMPLEMENTARIA</p>			
<p>DATOS TIPOLOGICOS</p>			
<p>DATOS CRONOLOGICOS</p>			
<p>INFORMACION COMPLEMENTARIA</p>			
<p>DATOS TIPOLOGICOS</p>			

ARCHIVO HISTORICO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
COLLEJO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA Y MURCIA

INVENTARIO DE PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL EUROPEO I.P.C.E.

REFERENCIA AHAD REFERENCIA IRCE

ESTADO DE CONSERVACION

Obra mayor bien
Cubiertas bien
Interior bien
Humedades si

UTILIZACION

Actual residencial
Propuesta

DENOMINACION Casa particular

LOCALIZACION Calle Maestro número 4

MUNICIPIO Cuvillenas

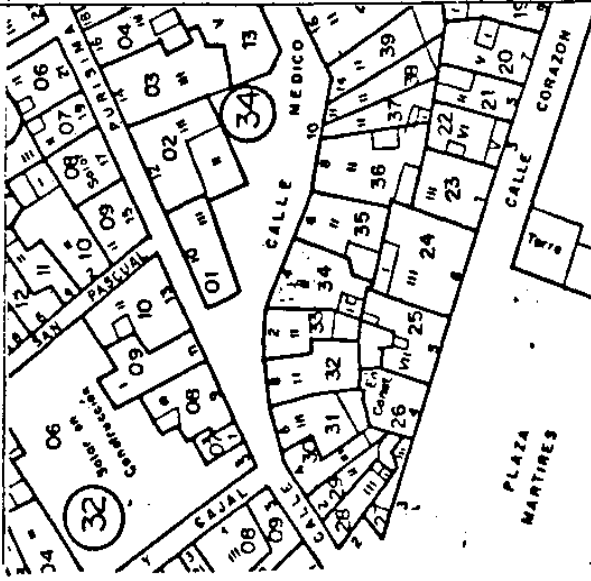
AUTOR

EPOCA Primer cuarto del s. XX

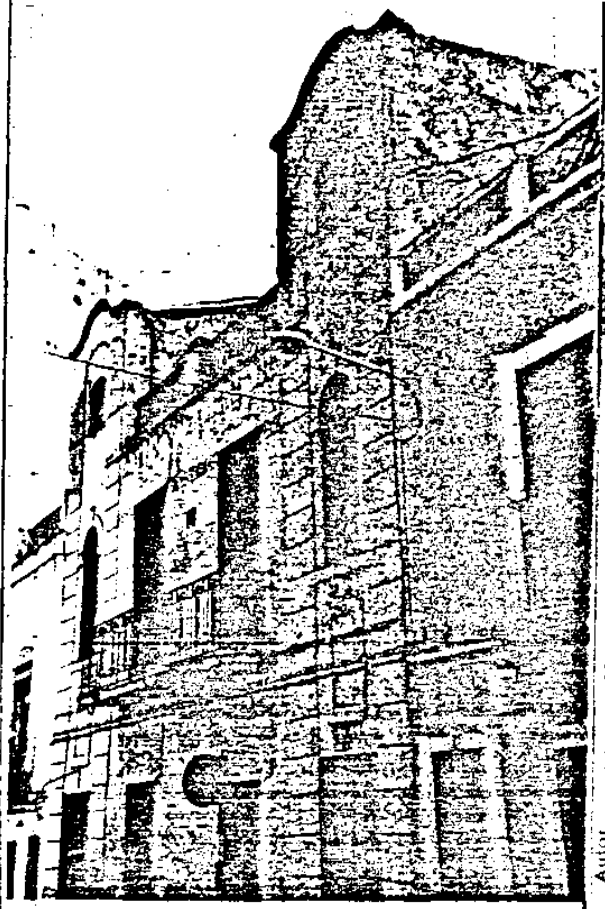
DESCRIPCION El edificio es de composición simétrica y homogénea, combinando huecos rectangulares con arcos de medio punto y rebajados. Consta de 2 plantas, más una 3ª en buhardillas laterales, cuyos cuerpos rematan en fachada con sendos frontones circulares que dejan a la parte central entre ampos.

CONTEXTO Se halla en el casco antiguo, calles estrechas y trazado irregular. El nivel socioeconómico es medio.

CROQUIS EMPLAZAMIENTO



ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA



Autor IZU-UVASCUES

Revisión

PROTECCION EXISTENTE

PROTECCION PROPUESTA

Planta irregular, 2 alturas mas una 3a en cuerpos laterales.

Estructura de muros de cercha y vigueria de madera.

Cubiertas mixtas, en terraza e inclinadas de teja cerámica.

Fachada revocada, molduras y franjas horizontales imitación de sillería encuerpos laterales y dibujos en cuerpo central, con 2 huecos rectangulares unidos por un balcón corrido.

Carpintería de madera con persianas exteriores.

Cerrajería de fundición.

DATOS JURIDICOS

Propiedad particular

DATOS BIOGRAFICOS AUTOR

CSI.

Colegio de arquitectos Alicante, 1980

INFORMACION FOTOGRAFICA

BIBLIOGRAFIA DE BASE

NOTAS

INVENTARIO DE PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL EUROPEO IPCE
 REFERENCIA AHAU REFERENCIA IPCE

ESTADO DE CONSERVACION

Obra mayor Bien
 Cubiertas Bien
 Interior Bien
 Humedades No
 I.E.

UTILIZACION

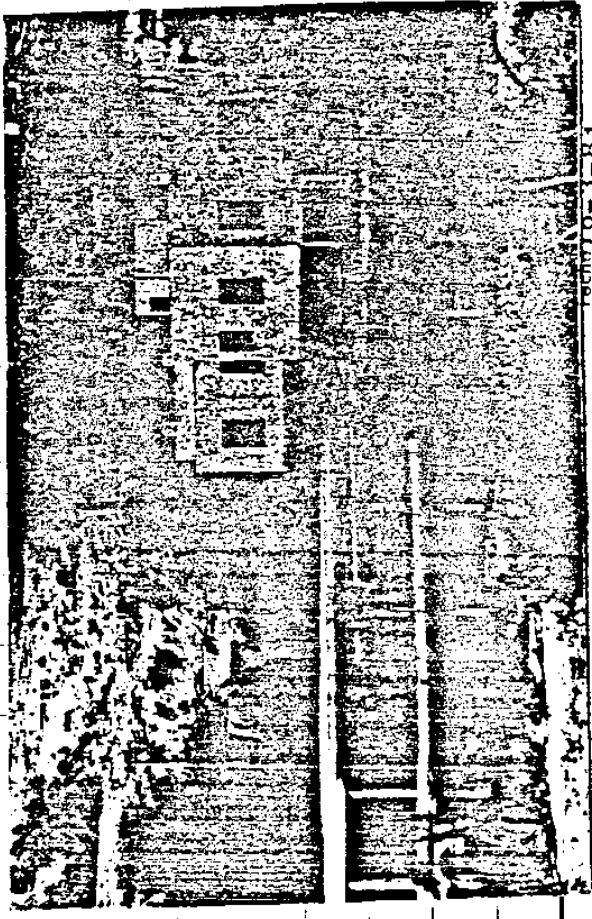
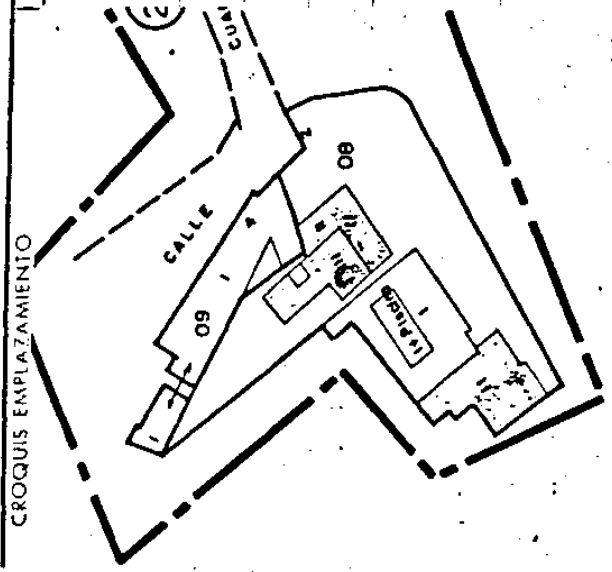
Actual Residencial
 Propuesta

DENOMINACION Residencia particular
 LOCALIZACION Rambla de Crevillente (parte alta)
 MUNICIPIO Crevillente
 AUTOR

EPOCA 1945-55
 DESCRIPCION Ejemplo de actuaciones fuera de planificación, esta vivienda se levanta en medio de la rambla. Su composición y estética son racionales, constituyendo un complejo de edificio integrado en una estructura que da cabida a diversas funciones y equipamientos.

CONTEXTO Se halla en las afueras de la ciudad, exento de otras edificaciones y ajeno a tipologías cercanas.

ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA



PROTECCION EXISTENTE

PROTECCION PROPUESTA

Revisión

Fecha

DATOS CRONOLOGICOS

INFORMACION DOCUMENTAL

INFORMACION GRAFICA

Una ,dos y tres plantas,
 Estructura metálica ,y de hor-
 migón armado, cerramientos de
 fábrica de ladrillo.
 Cubierta en terraza.
 Fachadas revocadas lisas,color
 blanco, huecos rectangulares
 sin marco ni adornos.
 Carpintería de madera con ba-
~~laxista~~ contraventanas.

DATOS JURIDICOS

Propiedad
 particular

DATOS BIOGRAFICOS AUTOR

INFORMACION FOTOGRAFICA

BIBLIOGRAFIA DE BASE

CSI.
 Colegio de arquitects.
 Alicante.1980

NOTAS

MINISTERIO DE CULTURA
ARCHIVO HISTORICO DE ARQUITECTURA Y MONUMENTOS
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA Y MURCIA

INVENTARIO DE PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL EUROPEO IPCE

REFERENCIA AHAD REFERENCIA IPCE

DE NOMINACION Casa particular

LOCALIZACION Calle de la Santisima Trinidad 36

MUNICIPIO Creyillente

AUTOR

ESTADO DE CONSERVACION

Obra mayor Bien

Cubiertas Bien

Plantas Bien

Humedades NO

UTILIZACION

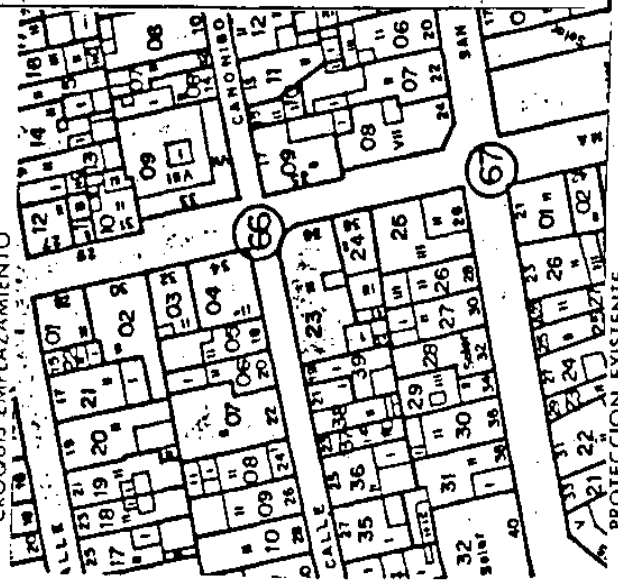
Actual Residencial

Propuesta

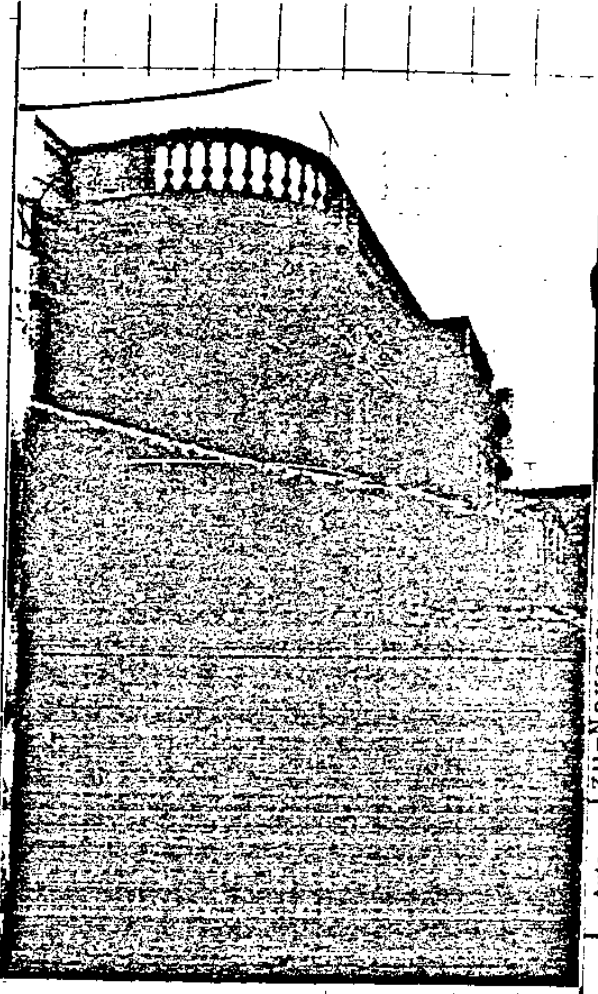
DESCRIPCION
Primer tercio del s.XX (Año 1910). El edificio se halla muy bien conservado, consta de dos plantas mas la azotea que posee una balaustrada de piedra que remata el perimetro de las fachadas. En su esquina se redondea y da lugar a sendos huecos subdivididos en tres, por dos columnas doxicas pintadas, el de la planta superior con balcon en voladizo. Otros cuerpos en voladizo con mirador en CONTEXTO

Se trata de una zona del antiguo ensanche, su trazado se hace mas regular que en viejo casco, aunque la anchura de sus calles es muy pequena. El nivel socioeconomico es medio bajo, del que el presente edificio (2)

CROQUIS EMPLAZAMIENTO



ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA



Autor Izu-Navascues

Fecha 19-3-81

PROTECCION PROPIETA

Revisión

Dos alturas, cuerpo interior de una ,patio de luces, interior adosado a una medianera.

Estructura de muros de carga y vigas de madera ?

Cubierta en terraza.

Fachada revocada, con silleria pintada, bajo con zócalo de marmol. Huecos con marcos moldurados y pintados ,remate con cornisa moldurada y balaustrada de piedra.

Carpinteria de madera con persianas exteriores, e interiores en miradores.

Cerrajeria de hierro en perfil cuadrado, trabajo de forja.

DATOS JURIDICOS

Propiedad particular

DATOS BIOGRAFICOS AUTOR

INFORMACION FOTOGRAFICA

CSI. Colegio de architcts. Alicante.1980

BIBLIOGRAFIA DE BASE

NOTIAS

- (1)dicha planta.
- (2)-ficio es una excepción.

INVENTARIO DE PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL EUROPEO IPCE

REFERENCIA AHAI _____ REFERENCIA IPCE _____

ESTADO DE CONSERVACION

Obrn mayor Bien

Cubiertas Bien

Interior Bien

Humedades No

UTILIZACION

Actual Residencial

Propuesta _____

DENOMINACION Casa particular

LOCALIZACION Calle Santisima Trinidad 51

MUNICIPIO Crevillente

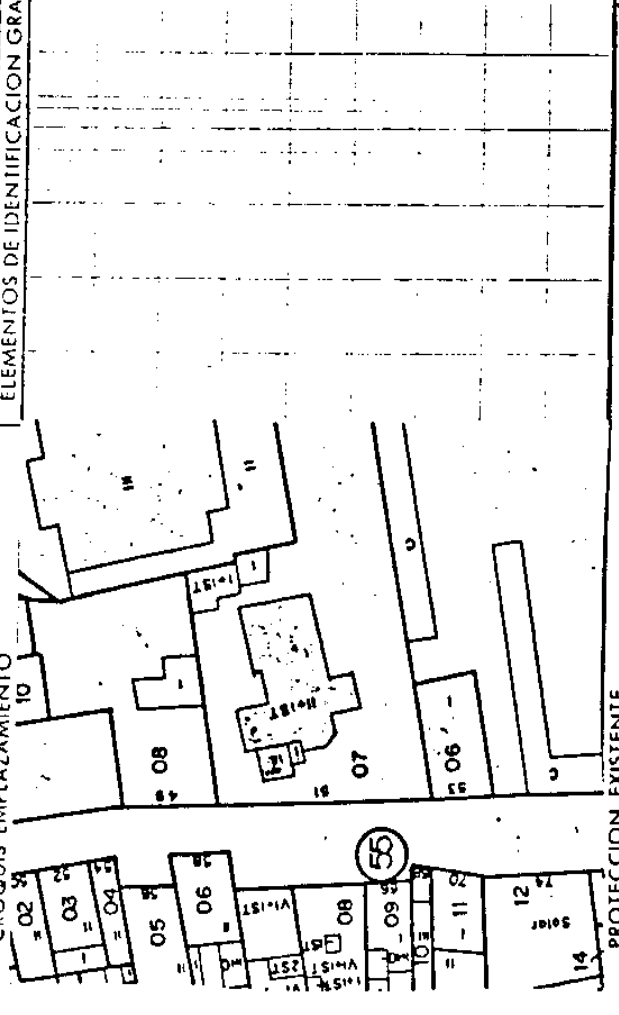
AUTOR _____

EPOCA Primer cuarto del s.XX

DESCRIPCION Se trata de una residencia con "torreta", de planta cuadrada y rematada con cornisa en voladizo y mensulas de madera. El resto de la casa, de planta en "T" consta de dos plantas, mas un cuerpo cercano a la entrada de una altura sobre el que se halla una terraza. En dicho cuerpo, grandes arcadas de medio punto. El resto de los huecos es de forma rectangular.

CONTEXTO Se trata de una calle paralela a la rambla que recorre la ciudad. En este tramo lejos del centro se hallan emplazadas junto al equipamiento residencial pequeñas industrias y talleres.

CROQUIS EMPLAZAMIENTO



ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA

PROTECCION EXISTENTE

Autor Izu-Navascues

Fecha 13-3-81

Revisión _____

Fecha _____

PROTECCION PROPUESTA

FORMACION COMPLEMENTARIA
DATOS TIPOLOGICOS

Edificio exento rodeado de Jardín ,dos alturas y torreta.
Estructura de muros de ladrillo y viguería de madera.
Cubierta en terraza y de cuatro aguas de teja cerámica curva en torre.
Fachada revocada, rematada en balaustrada cerámica, huecos rectangulares y grandes arcos en cuerpo de una planta.
Carpintería de madera con persianas interiores.

DATOS CRONOLOGICOS

INFORMACION DOCUMENTAL

INFORMACION GRAFICA

DATOS JURIDICOS

Propiedad particular

DATOS BIOGRAFICOS AUTOR

INFORMACION FOTOGRAFICA

BIBLIOGRAFIA DE BASE

CSF.
Colegio de arquitects.
Alicante:1980

NOTAS

/(1)-gular agrupando tres en la esquina redondeada.

Suelo sin pavimentar.
Plantación de palmeras, zonas con pequeñas huertas particulares

DATOS JURIDICOS

propiedad municipal

DATOS BIOGRAFICOS AUTIOR

INFORMACION FOTOGRAFICA

CSI.
Colegio de architects.
Alicante. 1930

BIBLIOGRAFIA DE BASE

NOTAS

En la actualidad y por iniciativa de su Ayuntamiento se halla en estudio un plan especial con objeto de controlar su uso y a las edificaciones adyacentes.

(1)considerablemente la edificabilidad existente.

INVENTARIO DE PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL EUROPEO IPCE

REFERENCIA AHIAU _____ REFERENCIA IPCE _____

ESTADO DE CONSERVACION _____

Obra mayor Regular

Cubiertas _____

Interior _____

Utilidades _____

UTILIZACION _____

Actual Residencial

Propuesta _____

ARCHIVO HISTORICO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE VALENCIA Y MURCIA

DENOMINACION Barrio de la Moreria (conjunto)

LOCALIZACION Idem

MUNICIPIO Crevillente

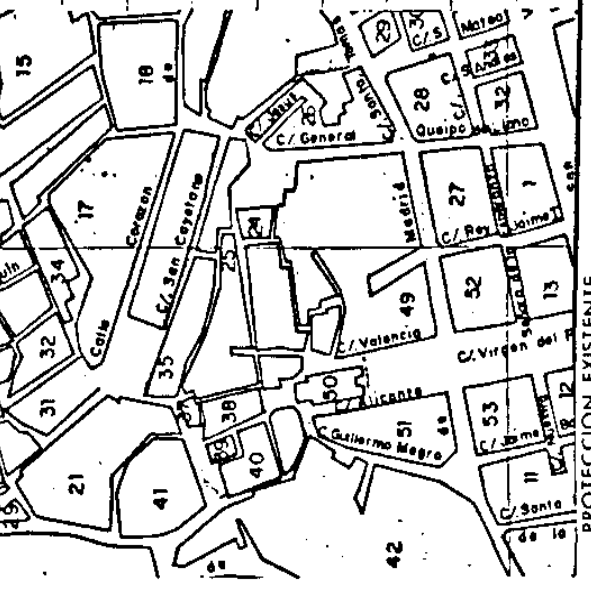
AUTOR _____

EPOCA Finales s. XVIII (vestigios) - s. XIX-XX

DESCRIPCION Se trata del antiguo casco de Crevillente, probablemente amurallado en siglos pasados. Su trazado es irregular y calles muy estrechas dificultan e impiden en caos la circulación de vehiculos. Las alturas dominantes son 2 y 3 plantas, con cuerpos de una y 4. Los solares son irregulares y entremetidos unos en otros abundando los callejones en fondo de saco.

CONTEXTO Se halla en casco urbano de Crevillente, próximo a la plaza de la Constitución. Su nivel socioeconómico es bajo, siendo muy puntuales las intervenciones en la renovación de su equipamiento.

ELEMENTOS DE IDENTIFICACION GRAFICA Y FOTOGRAFICA



Autor Izu-Navascues

Fecha 12-5-81

PROTECCION PROPUUESTA

Revisión _____

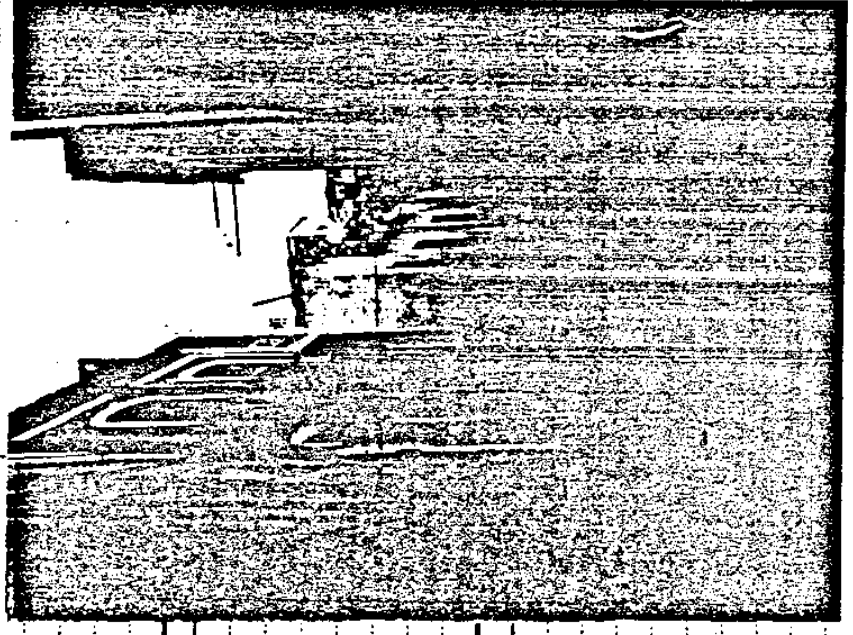
Fecha _____

Trama irregular, calles muy estrechas, algunas no aptas para la circulación de vehículos.

Suelo pavimentado sin encintado de aceras en partes.

Equipamiento residencial con predominancia de 2 y 3 alturas.

Alumbrado eléctrico.



DATOS JURIDICOS

Propiedad particular.

NOTAS

INFORMACION FOTOGRAFICA

CSI.
Colegio de arquitectos.
Alicante. 1980

BIBLIOGRAFIA DE BASE

A N E X O I I

ORDENANZA DE ESTACIONAMIENTOS, GARAJES-APARCAMIENTOS

Y SERVICIOS DEL AUTOMOVIL.-

- Artículo 1 .- Definición
- Artículo 2 .- Características de los estacionamientos públicos en cualquier clase de suelo.
- Artículo 3 .- Aparcamiento. Definición
- " 4.- Clasificación.
- " 5 .- Condiciones Generales.
- " 6 .- Accesos y vías de comunicación.
- " 7 .- Montacoches.
- " 8 .- Plaza de aparcamiento.
- " 9 .- Altura libre.
- " 10 .- Aislamiento térmico y acústico.
- " 11 .- Protección contra el fuego.
- " 12 .- Instalaciones eléctricas e iluminación.
- " 13 .- Ventilación.
- " 14 .- Saneamiento.
- " 15 .- Instalaciones de engrase y lavado.
- " 16 .- Carga de baterías.
- " 17 .- Estaciones de prueba de motores y talleres.
- " 18 .- Surtidores de combustible.
- " 19 .- Prescripciones de explotación.
- " 20 .- Estaciones de servicio.
- " 21 .- Talleres del automovil.
- " 22 .- Depósitos de vehículos usados.

ART. 1.- DEFINICION.-

Se entiende por estacionamiento el área o lugar abierto en vía pública, fuera de la calzada, que se destina a parada o terminal de vehículos automóviles. El estacionamiento será público y los terrenos afectados como tales por los correspondientes Planes Parciales y Especiales serán de cesión gratuita y obligatoria.

ART. 2.- CARACTERISTICAS DE LOS ESTACIONAMIENTOS PUBLICOS EN CUALQUIER TIPO DE SUELO.-

1.- Agrupación de los espacios de estacionamiento.-

Además de los grandes estacionamientos previstos por el P.G., los espacios de estacionamiento exigidos por estas Normas, deberán agruparse en áreas específicas sin producir excesivas concentraciones que den lugar a "vacíos urbanos" o a excesivas distancias entre ellos y las edificaciones e instalaciones.

2.- Tamaño.-

Con exclusión de los accesos, islas, rampas y áreas de maniobra, para cada plaza de estacionamiento, deberá preverse como mínimo una superficie de suelo rectangular de dos cincuenta metros (2,50 m) de ancho por cinco metros (5 m) de longitud.

3.- Accesos.-

Todo espacio de estacionamiento deberá abrirse directamente a la calzada de las vías urbanas, mediante una conexión cuyo diseño garantice suficiente seguridad para los automovilistas y en especial para los peatones. En todo caso, deberá preverse el acceso de forma concordante con los movimientos de tráfico. El ancho máximo de cada uno de los accesos al estacionamiento desde la vía pública, no sobrepasará en ningún caso los setenta y cinco metros (7,50 m).

4.- Diseño y mantenimiento.-

a) Pavimentación.- Todos los espacios de estacionamiento deberán estar pavimentados para evitar la formación de barro y polvo.

.../...

.../...

- b) Integración en el paisaje urbano.- Todos los espacios abiertos, en especial a partir de veinte plazas de estacionamiento deberán integrarse al paisaje urbano y evitar la intrusión visual ocasionada por un gran número de vehículos estacionados (principalmente en las zonas de desarrollo residencial y en los espacios para equipamientos), mediante la plantación de arbolado, jardinería, mobiliario urbano, etc.
- c) Iluminación.- La iluminación utilizada para alumbrar los espacios de estacionamiento no creará deslumbramientos a las zonas residenciales próximas que ocasionen molestias a sus usuarios.
- d) Reparación de vehículos.- En las áreas públicas de estacionamiento no se permitirá ningún tipo de actividad relacionada con la reparación, entretenimiento y limpieza de vehículos.

ART. 3 .- APARCAMIENTO .- DEFINICION.-

1.- Se denomina "Garaje-aparcamiento" a todo local público o privado situado en el suelo o en el subsuelo de las edificaciones destinado a la estancia o almacenamiento de vehículos rodados de cualquier clase que posean solamente instalaciones de lavado y suministro de aire.

Se incluyen los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, los depósitos para venta de coches y cualquier instalación especial necesaria destinada a la guarda de vehículos automóviles.

2.- A los efectos de la presente Ordenanza y sin perjuicio de lo establecido en los Reglamentos correspondientes, se entiende por "Estación de Servicio" toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión, cuando haya lugar, - que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gaseosos y lubricantes y en la que puedan existir otros servicios relacionados con los vehículos de motor, tales como lavado, engrase, carga de batería, y toda clase de operaciones de entretenimiento pero no de reparación.

3.- Se considerarán "Talleres de Automóvil" los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil.

ART. 4.- CLASIFICACION.-

1.- Los edificios o zonas de edificios destinados al uso - de garaje-aparcamiento se clasifican en los siguientes grupos de acuerdo con sus características:

GRUPO 0 .- Edificios o Zonas cuya superficie total no sea superior a 150 m²

GRUPO I .- Edificios o Zonas cuya superficie total sea superior a 150 m² e inferior o igual a 1000 m².

GRUPO II.- Edificios o Zonas cuya superficie total sea superior a 1.000 m² e inferior o igual a - 2.500 m².

GRUPO III- Edificios o Zonas cuya superficie total sea superior a 2.500 m².

2.- Para el computo de dichas superficies no se contabiliza rán la superficie de los accesos abiertos a la vía pública y separados físicamente del resto del garaje-aparcamiento por puertas u otros medios similares.

MODIF. 059 100.01:

ARTICULO 5.- CONDICIONES GENERALES.

- 1.- Las instalaciones y el uso de garajes-aparcamientos y locales para el servicio del automóvil deberán sujetarse a las prescripciones de la presente Ordenanza y demás disposiciones vigentes.
 - 2.- a) En todas las edificaciones de nueva planta y en las ampliaciones que supongan un incremento de volumen sobre lo construido del 50%, siempre que sea compatible, deberán preverse en los Proyectos, las siguientes plazas de aparcamiento, en el interior del edificio o en terrazas edificables de la misma propiedad, a razón de un mínimo de veinte mts. cuadrados (20 m2.) por plaza, incluidas rampas de acceso, áreas de maniobra, isletas y aceras.
 - b) Las plazas mínimas de aparcamientos a prever con carácter general son las siguientes:
 - b.1.- En Suelo Urbano, una plaza por cada dos viviendas; en edificios con locales y establecimientos comerciales, servicios bancarios y edificios públicos o privados para oficinas y despachos, una plaza de aparcamiento por cada 200 m2. de superficie construida.
 - b.2.- En Suelo Urbanizable, objeto de un Plan Parcial -- las que se fijen en el mismo, con el límite mínimo de una plaza, al menos por cada 100 m2. de edificación, complementándose el estándar legal a través de la reserva de superficie de estacionamiento.
 - c) Cuando en un edificio existan zonas destinadas a distintos usos, los mínimos se aplicarán por separado a cada uno de ellos.
- 3.- Todas las nuevas construcciones deberán presentar para la obtención de la licencia el proyecto debidamente justificado de sus previsiones de aparcamiento según lo previsto en estas Normas.
 - 4.- Además el Ayuntamiento podrá denegar la instalación o construcción de garajes en aquellas fincas que estén situadas en vías

ART. 5.- CONDICIONES GENERALES. - → Modif. 059/100-01

1.- Las instalaciones y el uso de garajes-aparcamientos y locales para el servicio del automóvil deberán sujetarse a las prescripciones de la presente Ordenanza y demás disposiciones vigentes.

2.- a) En todas las edificaciones de nueva planta y en las ampliaciones que supongan un incremento de volumen sobre lo construido del cincuenta por ciento, siempre que sea compatible, deberán preverse en los Proyectos, las siguientes plazas de aparcamiento, en el interior del edificio o en terrazas edificables de la misma propiedad, a razón de un mínimo de veinte mts. cuadrados (20 m²) por plaza, incluidas rampas de acceso, áreas de maniobra, isletas y aceras.

b) Las plazas mínimas de aparcamientos a prever con carácter general son las siguientes:

b.1.- En Suelo Urbano, una plaza por cada dos viviendas; en edificios con locales y establecimientos comerciales, servicios bancarios y edificios públicos o privados para oficinas y despachos, una plaza de aparcamiento por cada 200 m² de superficie construida.

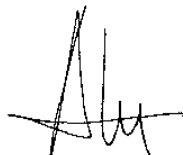
b.2.- En Suelo Urbanizable, objeto de un Plan Parcial las que se fijen en el mismo, con el límite mínimo de una plaza, al menos por cada 100 m² de edificación, complementándose el estándar legal a través de la reserva de superficie de estacionamiento.

c) Cuando en un edificio existan zonas destinadas a distintos usos, los mínimos se aplicarán por separado a cada uno de ellos.

... cuyo tránsito rodado o carácter peatonal a sí lo aconseje.

En el primer caso el hecho de denegar la instalación de garaje-aparcamiento no relevará a los propietarios de suplir estas instalaciones en lugar y forma adecuados.

5.- En solares inferiores a 200 m². el Ayuntamiento podrá dispensar de la obligatoriedad de previsión de plazas de aparcamiento.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized letter 'A' followed by a horizontal line and a smaller, less distinct mark.

.../...

3.- Todas las nuevas construcciones deberán presentar para la obtención de la licencia el proyecto debidamente justificado de sus previsiones de aparcamiento según lo previsto en estas Normas.

4.- Además el Ayuntamiento podrá denegar la instalación o construcción de garajes en aquellas fincas que estén situadas en vías cuyo tránsito rodado o carácter peatonal así lo aconseje. En el primer caso el hecho de denegar la instalación de garaje-aparcamiento no relevará a los propietarios de suplir estas instalaciones en lugar y forma adecuados.

ART. 6 .- ACCESOS Y VIAS DE CIRCULACION.-

1.- Los garajes-aparcamientos y locales incluidos en esta Ordenanza dispondrán en todos sus accesos de un zaguán rectangular de 3 metros de anchura libre y 4 metros de fondo, como mínimo, con piso horizontal, abierto hacia la vía pública, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad, ni estacionar vehículos ni existir puertas ni obstáculo alguno a la libre circulación de éstos. La anchura mínima de este zaguán se verá incrementada a 4 ó 5 metros según den a calles o tramos de calles de anchura comprendida entre 10 y 15 metros o menores de 10 metros respectivamente.

2.- El ancho mínimo de las vías de circulación interior, será de 3 metros, con el sobreancho necesario en las curvas, cuyo radio mínimo medido en el eje será de 6 metros.

3.- Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16 por ciento y las rampas en curva del 12 por ciento, medida por la línea media.

4.- Los garajes-aparcamiento del Grupo 0 podrán disponer de una única vía de circulación.

5.- Los garajes-aparcamiento del Grupo I podrán disponer de una única vía de circulación; pero en las entradas y salidas de las rampas se instalará una regulación del paso, manual o automática, de forma que se impida el encuentro frontal de dos vehículos en dichas rampas.

Se dispondrá además de sobreanchos equivalentes a una plaza de aparcamiento tanto a la entrada como a la salida de las rampas y pasos estrechos, que sirvan como estacionamientos en espera de paso.

.../...

.../...

6.- Los garajes-aparcamientos del Grupo II dispondrán de un mínimo de dos vías diferentes de circulación: una de entrada y una de salida. Se permite que ambas vías vayan una al lado de la otra.

En este último caso, las anchuras mínimas del zaguán de acceso serán las siguientes:

Calles de anchura superior a 15 metros	6 metros.
Calles de anchura entre 10 y 15 metros	7 metros.
Calles de anchura inferior a 10 metros	8 metros.

7.- Los garajes-aparcamientos del Grupo III dispondrán además de un mínimo de dos vías de circulación separadas e independientes, estando los accesos de entrada y salida separados más de 25 metros.

8.- Los garajes-aparcamientos de los Grupo 0 y I pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando el aparcamiento sea privado y para uso exclusivo de los propietarios.

9.- Todos los locales a que se refiere esta Ordenanza deberán tener un acceso peatonal independiente del acceso rodado. Si el local se dispone en planta sótano, el acceso peatonal será a través de una rampa o escalera, el vestíbulo de la cual dispondrá de puertas de cierre automático.

10.- Si existe ascensor de acceso al sótano el desembarco dispondrá también de vestíbulo con puertas de cierre automático.

ART. 7 .- MONTACOCHE.-

Cuando la capacidad del garaje no supere los 10 vehículos o los 200 m² de superficie construída, podrá establecerse el acceso a los mismos mediante elevador o montacargas, con arreglo a las siguientes características de la instalación:

- a.- El recinto será cerrado con muros de RF-90 como mínimo.
- b.- Dicho recinto tendrá acceso mediante dos puertas - como máximo, uno en cada parada.
Estas puertas serán estancas al fuego, y dispondrán de los mecanismos necesarios para garantizar que en todo momento al menos una de ellas permanezca cerrada herméticamente.
- c.- Los dispositivos de maniobra se situarán en el exterior del recinto, quedando prohibido el accionamiento del ascensor desde el interior de la plataforma.
- d.- La plataforma estará dotada de los dispositivos necesarios para asegurar la inmovilidad de los vehículos durante el transporte. Su utilización estará prohibida a las personas. Sólo podrán acceder a ella para maniobrar los vehículos en su entrada o salida.
- e.- Las dimensiones mínimas de la batea serán de 5 m. de longitud y 2,5 m de anchura, librándose sobre ella una altura de 2,10 m.
- f.- La velocidad de elevación no será inferior a los 0,20 mts/seg.
- g.- La capacidad de carga mínima será de 1.500 kg.
- h.- Se complementará el elevador con una escalera para peatones totalmente independiente del elevador y del garaje, e ignificada.

.../...

.../...

- i.- En el caso de montacoches, se dispondrá de una metá de iguales características que en el acceso mediante rampa.
- j.- Cada elevador sólo podrá servir una planta. En el caso de que el garaje se disponga en plantas de sótano, sólo podrá dedicarse a tal fin una planta de sótano.
Se dispondrá de un elevador por cada 10 coches o fracción.

ART. 8.- PLAZA DE APARCAMIENTO.-

Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,50 por 5,00 metros.

Sin embargo el número de coches en el interior de los garajes-aparcamientos no podrá exceder del correspondiente a 20 metros cuadrados por coche.

Se señalarán en el pavimento los emplazamientos de los vehículos y las vías de circulación; señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de instalación, funcionamiento y apertura y de construcción del garaje-aparcamiento.

ART. 9 .- ALTURA LIBRE.-

La altura mínima libre en cualquier punto de los garajes-aparcamientos será de 2,20 metros.

ART. 10.- AISLAMIENTO TERMICO Y ACUSTICO.-

Los recintos de los garajes-aparcamientos deberán disponer de aislamiento térmico y acústico conforme a lo dispuesto en las Normas Básicas y Reglamentos vigentes. El aislamiento mínimo exigible entre el local aparcamiento y el resto del -- edificio cuando sea de otros usos será de 70 dBA

ART. 11.- PROTECCION CONTRA EL FUEGO.-

 Todos los locales incluidos en esta Ordenanza deberán cumplir la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI 81: CONDICIONES DE PROTECCION CONTRA INCENDIOS EN EDIFICIOS y cuantas otras disposiciones obligatorias existan en materia de protección contra incendios.

ART. 12.- INSTALACIONES ELECTRICAS E ILUMINACION.-

1.- Las instalaciones eléctricas en los locales objeto de esta Ordenanza, cumplirán obligatoriamente las prescripciones del Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.

2.- La iluminancia mínima en los garajes-aparcamientos será de 100 lux, con un coeficiente de uniformidad superior a 0,5.

Se procurará que este nivel se aumente en los accesos y vías de circulación a 150 lux.

ART. 13°.- VENTILACION.-

1.- Todos los locales objeto de esta Ordenanza deberán disponer de ventilación natural o forzada.

2.- En cualquier caso deberá demostrarse la inexistencia de puntos en los que puedan acumularse gases o vapores por barrido insuficiente.

3.- La ventilación se hará por patios o chimeneas exclusivos para este uso, contruidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán 1 metro de altura máxima de cumbre de la edificación. Dichas chimeneas o patios especiales se alejarán 15 metros de cualquier hueco o abertura de las edificaciones colindantes y si desembocan en lugares de uso o acceso al público, tendrán una altura mínima desde la superficie pisable de 2,50 metros, de manera que en el punto más afectado no se superen los niveles de inmisión.

4.- En el caso de ventilación natural se permitirán huecos de ventilación a fachada, separados como mínimo, 4 metros de las fincas colindantes, no autorizándose dichos huecos a fachadas de patios de manzana a los que no tengan acceso los vehículos del Servicio contra Incendios.

ART. 14º.- SANEAMIENTO.-

1.- Todos los locales objeto de esta Ordenanza dispondrán de instalación de saneamiento con un sistema eficaz de separación de grasas. Dichas instalaciones deberán venir descritas en el Proyecto de Instalación, Funcionamiento y Apertura y en el de Construcción edificio.

2.- En el caso de que la cota de recogida sea inferior a la de la red general se dispondrá de estación de elevación y bombeo automática.

ART. 15°.- INSTALACIONES DE ENGRASE Y LAVADO.-

Se permitirán estas instalaciones como anexas a garajes-aparcamientos de los Grupos II y III siempre y cuando la superficie total destinada a estas instalaciones no supere el 10 por ciento de la superficie del local, con un máximo de - 250 metros cuadrados.

ART. 16°.- CARGA DE BATERIAS.-

Se permiten instalaciones para la carga de baterías siempre que el local donde se efectúen estas operaciones esté aislado del resto del garaje, formando un sector de incendio independiente con RF-120 y su ventilación sea independiente de la del resto del garaje.

ART. 17°.- ESTACIONES DE PRUEBA DE MOTORES Y TALLERES.-

No se autorizan estas instalaciones más que en garajes establecidos en zonas industriales.

ART. 18°.- SURTIDORES DE COMBUSTIBLE.-

Se prohíbe la instalación de aparatos surtidores en el interior de los garajes-aparcamientos, excepto en los edificios exclusivos para garaje-aparcamiento situados en zonas industriales.

ART. 19°.- PRESCRIPCIONES DE EXPLOTACION.-

1.- Queda prohibido fumar y hacer fuego en todo local de garaje-aparcamiento, en las Estaciones de Servicio o sus establecimientos anexos, dentro de las zonas peligrosas.

Se fijarán visiblemente, con carácter permanente letreros en los diferentes locales con la leyenda "No fumar", "Peligro de Incendio" o con anagramas en el mismo sentido.

2.- Se prohíbe el almacenamiento de carburantes y combustibles fuera de los depósitos de los vehículos y los correspondientes a los surtidores.

3.- Queda prohibido también todo almacenamiento incluso dentro de los vehículos, de materiales de cualquier clase y la realización dentro de los garajes-aparcamientos de operaciones que no respondan estrictamente a las autorizadas por la presente Ordenanza.

ART. 20°.- ESTACIONES DE SERVICIO.-

Además de las condiciones establecidas en la presente Ordenanza y demás disposiciones legales vigentes que les fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

1.- Dispondrán de plazas de aparcamiento en número suficiente para no entorpecer el tránsito en las vías públicas, con un número mínimo de 2 plazas por surtidor.

2.- Los talleres del automóvil anexos no podrán tener una superficie superior a 250 metros cuadrados y dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de taller.

Si se establecieran servicios de lavado y engrase deberán instalarse con las condiciones señaladas en el artículo siguiente.

3.- No causarán molestias a los vecinos y viandantes y se ajustarán a lo dispuesto en las ordenanzas de ruidos y normas en vigor.

ART. 21º.- TALLERES DEL AUTOMOVIL.-

Además de las condiciones establecidas en la presente Ordenanza y disposiciones legales vigentes que les fueran de aplicación, cumplirán las siguientes:

1.- No causarán molestias a los vecinos y viandantes y se ajustarán a lo establecido en las ordenanzas y normas sobre ruidos y vibraciones.

2.- El local tendrá una superficie mínima de 100 metros cuadrados y dispondrán dentro del mismo de una plaza de aparcamiento en espera de reparación, por cada 25 metros cuadrados.

3.- En los locales de servicio de lavado y engrase que formen parte de edificios de viviendas la potencia total instalada no excederá de 25 KW. En los restantes no excederá de 50 KW, y en edificios exclusivos para uso del automóvil no existirá limitación de potencia.

Dichos locales dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 2,5 Kw de potencia total instalada.

4.- Los garajes y talleres de reparación de vehículos de transporte de viajeros y mercancías de más de 1 Tm sólo se permitirán en zonas o manzanas industriales.

CUARTA.-

En caso de destrucción de edificios industriales por eventos catastróficos, la reconstrucción de los mismos tendrá la consideración de consolidación y reforma, siempre que sea estrictamente necesario para el proceso productivo, la edificación en la mismas condiciones anteriores, lo cual deberá justificarse en el momento de la solicitud de licencia.

Modif. 059/100.02 :

QUINTA

Las industrias existentes con anterioridad a este PGMO que estén emplazadas en Suelo No Urbanizable y que no sean contaminantes, deberán solicitar licencia de actividad y en su caso, licencia de edificación en un plazo de seis meses a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de modificaciones al PGMO (expediente número 2) : los efectos de legalizar su situación y poder acogerse a la disposición transitoria sexta.

Las industrias que obtengan de este modo su legalización, podrán ser transmitidas en lo referente a la actividad e igualmente podrán cambiar ésta. A ~~los~~ efectos del impuesto municipal sobre el incremento del valor de los terrenos, tales transmisiones se liquidarán con arreglo a los índices de precios establecidos para el Suelo Urbanizable no Programado de uso industrial. Los interesados habrán de manifestar su conformidad con lo anterior para que la transmisión pueda ser autorizada.

QUINTA

→ Modif. 059 100.02

Las industrias existentes con anterioridad a este PGMO que estén emplazadas en Suelo No Urbanizable deberán solicitar en su caso, licencia de edificación en un plazo de seis meses a partir de la aprobación definitiva de este PGMO a los efectos de legalizar su situación y poder acogerse a la disposición transitoria séptima.

SEXTA

Las edificaciones de uso industrial existentes con anterioridad a este PGM0, emplazadas en Suelo No Urbanizable, no se considerarán - como fuera de ordenación y podrán ampliar (siempre que cuenten con la superficie de terreno necesaria para ello), su volumen construido con anterioridad a la entrada en vigor de este PGM0, de acuerdo con las - condiciones del Plan General que se revisa, y declarándose la indivisibilidad de la parcela:

- En Suelo de Expansión Industrial (según el P.G. revisado):

Parcela mínima: 4.000 m²

Edificabilidad: 2 m³/m²

Retranqueos: 5 m a linderos

10 m a eje de camino,

- En suelo Rural (según el P.G. revisado):

Parcela mínima: 2.000 m²

Edificabilidad: 1 m³ por cada 5 m² de parcela.

OCTAVA

De conformidad con lo establecido en el artículo 120 del RPlan una vez aprobado inicialmente el PGM0 y antes de su aprobación definitiva, podrán concederse licencias de edificación - en los casos en que lo solicitado coincida con el régimen del PGOU vigente y con el propuesto por este PGM0°

NOVENA

Desde la fecha de aprobación definitiva de este PGMO, queda derogado en su totalidad el Plan General de Ordenación Urbana de Crevillente aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo en sesión del 29 de octubre de 1.968, así como todos los Planes Parciales, Planes Especiales y Normas Complementarias, que lo desarrollaron, salvo los casos de remisión expresa establecidos en el presente PGMO.

DECIMA

Situaciones existentes en Suelo No Urbanizable.-

1.- En las viviendas unifamiliares construidas de acuerdo con la normativa anterior, en suelo clasificado como No Urbanizable y que resultarán fuera de ordenación en virtud de las dimensiones de parcela mínima establecidas en el presente PGMO, podrán autorizarse obras de ampliación siempre que su edificabilidad total no supere la establecida en el presente PGMO para la respectiva zona del Suelo No Urbanizable.

2.- Asimismo podrá edificarse en las parcelas de Suelo No Urbanizable que fueran edificables con el Plan General anterior y se demostrará fehacientemente que dichas parcelas hubieran sido adquiridas con anterioridad a la aprobación inicial del presente PGMO. La edificabilidad en estos casos será la indicada por este PGMO para las zonas de Suelo No Urbanizable donde se emplace la respectiva parcela.

3.- Se concede una posibilidad única y extraordinaria para la legalización, previa presentación de proyecto técnico, a las viviendas unifamiliares construidas sin licencia antes de la aprobación inicial de este PGMO -demostrable este extremo mediante escritura pública-, siempre que las parcelas respectivas tengan como mínimo una superficie de 2 tahúllas. El plazo para acogerse a esta excepción será de tres meses a contar desde la entrada en vigor del presente PGMO.

ART. 22º.- DEPOSITOS DE VEHICULOS USADOS.-

1.- El almacenamiento de vehículos usados, tanto para su venta como para su desguace, únicamente podrá ser permitido en los emplazamientos que expresamente autorice el Ayuntamiento.

2.- Cumplirán las condiciones de seguridad que señalan las disposiciones vigentes y deberán estar cercados en todo su perímetro por muros de fábrica de suficiente altura, o por setos tupidos vegetales que impidan el paso y la vista de los vehículos desde el exterior.

A N E X O I I I

ORDENANZA PARA LA INSTALACION DE GRUAS Y APARATOS

ELEVADORES PARA OBRAS

- Artículo 1 .- Objeto.
- Artículo 2 .- Licencia.
- " 3 .- Documentos.
- " 4 .- Carro.
- " 5 .- Area del brazo.
- " 6 .- Elementos de la grúa.
- " 7 .- Justificantes.
- " 8 .- Lugar de la instalación.
- " 9 .- Medidas de protección.
- " 10 .- Seguridad e higiene.

ARTICULO.- 1°.- OBJETO

La finalidad de las presentes Ordenanzas es regular la instalación de todo tipo de grúas de las empleadas en la construcción, así como de aquellos aparatos elevadores que se instalen en edificios o estructuras en construcción, reparación o demolición con carácter temporal, dentro o fuera del edificio o estructura y que no formen parte de éste.

ARTICULO 2°.- LICENCIA.-

Para llevar a cabo las instalaciones definidas en el artículo precedente será necesario obtener la correspondiente licencia municipal que podrá ser incluida en la de obras si se especificasen en el proyecto de éstas los medios técnicos a utilizar en las mismas.

ARTICULO 3º.- DOCUMENTOS.-

En todo caso, a la solicitud de instalación de la grúa deberán acompañarse los siguientes documentos:

a) Plano de ubicación de la grúa, con las áreas de barrido de la pluma, firmado por el técnico autor del proyecto o el Director de las obras.

b) Póliza de seguro con cobertura total de cualquier género de accidentes que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

c) Certificación de buen funcionamiento y seguridad de la grúa, durante todo el transcurso y hasta la paralización de las obras o su desmontaje, expedida por técnico competente, de acuerdo con las disposiciones legales en vigor y visa da por el Colegio Oficial correspondiente.

d) Certificación de la casa instaladora, acreditativa del perfecto estado de montaje y funcionamiento de la grúa.

ARTICULO 4°.- CARRO.-

El carro del que cuelga el gancho de la grúa no rebasará en ningún caso, el área del solar de la obra.

ARTICULO 5° .- AREA DEL BRAZO

Si el área de funcionamiento del brazo de la grúa rebasa el espacio acotado por la valla de las obras el otorgamiento o denegación de la licencia será facultad de la Corporación.

ARTICULO 6° .- ELEMENTOS DE LA GRUA .-

Los elementos que transporte la grúa serán colocados en forma que presenten la necesaria garantía de seguridad a juicio del facultativo de la obra.

ARTICULO 7° .- JUSTIFICANTES.-

La solicitud de licencia municipal para la instalación de aparatos elevadores para obras deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

a) Justificante de haber obtenido de la Delegación Provincial del Ministerio de Industria y Energía la autorización de funcionamiento a que se refieren los artículos 88 y siguientes de la Orden Ministerial de 23 de Mayo de 1.977.

b) Plano de ubicación del aparato elevador.

c) Póliza de seguro con cobertura total de cualquier género de accidentes que pueda producir el funcionamiento del aparato elevador.

ARTICULO 8°.- LUGAR DE LA INSTALACION ←

Como norma general los aparatos elevadores deberán instalarse en el interior de la casa o solar y dentro de la valla de protección de las obras.

ARTICULO 9°.- MEDIDAS DE PROTECCION.-

Quando por las características especiales de una determinada obra, la situación del aparato elevador pueda suponer un peligro para la seguridad de la vía pública, se harán constar en la licencia las medidas de protección que deban adoptarse, siendo en estos casos el otorgamiento o denegación de la misma facultad discrecional de la Corporación.

ARTICULO 10°.- SEGURIDAD E HIGIENE.-

Se cumplirá exactamente lo dispuesto sobre esta materia en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo aprobada por Orden de 9 de marzo de 1.971.

Fdº Pascual Cámara

Fdº Gaspar Jaén

Fdº Diego Maciá

Fdº Jose Luis Ortuño

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

PRIMERA.-

Los edificios construidos e instalaciones realizadas o en curso de ejecución en terrenos calificados total o parcialmente, por este Plan General como sistemas generales o locales, siempre que no cumplan las condiciones de edificación y de uso, reguladas por estas Normas, quedarán fuera de ordenación con el alcance del artículo 60-1 de la Ley del Suelo.

SEGUNDA.-

Cuando la discrepancia entre las precisiones del presente Plan General y los edificios construídos al amparo de una licencia otorgada con anterioridad a la aprobación inicial de aquél, se limitará a su altura reguladora máxima, número de plantas, profundidad edificable, ocupación máxima de la parcela o separaciones mínimas a los lindes de parcela, dicha discordancia no comportará su consideración como edificios fuera de ordenación.

Consiguientemente se autorizarán en los mismos las obras de terminación, conservación, reforma y mejora siempre que no conlleven aumento del volumen y/o de la superficie construída y siempre que se garantice la continuidad en su uso actual y su adecuación a los criterios técnicos de este Plan General.

TERCERA.-

La calificación de fuera de ordenación podrá afectar a la totalidad o sólo a parte de la edificación, instalación o uso, pudiendo ser aplicable sólo a la parte que esté disconforme con este PGMO.