



ORDENANZA MUNICIPAL DE EDIFICACIÓN

Aprobación inicial Pleno 30.3.2017



PREÁMBULO

Este documento pretende actualizar, complementar y definir el marco de referencia para la actividad de la construcción en el término municipal de Dénia, teniendo presente el vigente Decreto del Consell 112/2013, de 2 de agosto, por el que se suspende la vigencia del Plan General de Ordenación Urbana de Dénia de 1972 y se establece el régimen transitoriamente aplicable en tanto culmine el procedimiento de aprobación del plan general en trámite (en adelante RUT), así como la incidencia de las últimas disposiciones legales en la materia.

La presente Ordenanza tiene por objeto satisfacer la necesaria concreción de determinados conceptos relativos a los trabajos de construcción hasta el momento indeterminados o imprecisos, así como cubrir vacíos normativos, con la finalidad de complementar el marco regulador en la materia -dentro de los debidos límites de jerarquía normativa y competencia- y así acotar criterios generales, otorgando mayor seguridad tanto a los administrados como a la administración, lo que repercutirá en beneficio del interés general.

De otro lado, encontrándose actualmente en tramitación el futuro Plan General Estructural, esta Ordenanza pretende evitar la afección a campos que se consideran más propios del planeamiento que de la construcción, para con ello evitar posibles contradicciones que pudieran derivarse de la aprobación futura de dicho planeamiento general, sin renunciar a cubrir la necesidad actual de existencia de un marco normativo claro y predecible.

Igualmente, la Ordenanza regula aspectos mínimos e imprescindibles en materia de construcción, prescindiendo de reiterar regulaciones contenidas en la normativa superior (legislación estatal y autonómica de ordenación de la edificación, Código Técnico de Edificación etc.) o incluso en otras normas municipales (Ordenanza de Licencias y otros Actos Urbanísticos Municipales), logrando con ello mayor claridad y simplificación.

Asimismo, esta iniciativa normativa municipal tiene cobertura legal en el artículo 35.3 de la vigente Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje 5/2014, de 25 de julio, así como en la propia remisión a las Ordenanzas Municipales de la Edificación contenida en el RUT y se ajusta a los principios de necesidad, eficacia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia y eficiencia exigidos por la nueva Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En consecuencia y en atención al principio de intervención mínima, el presente texto aborda, dentro del marco del planeamiento urbanístico y demás normativa aplicable y teniendo en cuenta el contexto y los antecedentes normativos más inmediatos, las obras admisibles en edificios fuera de ordenación, la parcela residual, conceptos constructivos (ocupación, edificabilidad, altura etc.), abanalamientos y movimientos de tierra, vallados -reduciendo en el medio rural de 6 a 3 metros el retranqueo al eje del camino-, edificación auxiliar, (cocheras etc.), construcciones por encima de la altura máxima edificable y seguridad en la construcción (itinerarios seguros para peatones etc.), entre otras cuestiones.

Igualmente, la Ordenanza incluye dos disposiciones transitorias cuyo objetivo es dejar incólumes la situaciones consolidadas en forma legal con anterioridad a su entrada en vigor.

Por último y a efectos aclaratorios, se incluyen anexos gráficos explicativos y se abre la posibilidad de recopilar y dar la difusión necesaria a los criterios interpretativos que en aplicación de la Ordenanza se vayan adoptando.



REFERENCIAS LEGISLATIVAS.

LSRU Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

LOTUP Ley 5/2014, de 25 de julio de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana.

RZONAS Orden de 26 de abril de 1999, del conceller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se aprueba el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

NCOMP Normas de ordenación complementarias y subsidiarias de los municipios de la provincia de Alicante, aprobadas definitivamente por Orden Ministerial y publicadas en el BOE 6-2-78.

CTE Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

DC/09 Orden de 7 de diciembre de 2009 de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda por la que se aprueban las condiciones de diseño y calidad en desarrollo del Decreto 151/2009 de 2 de octubre, del Consell.

PORN Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Montgó, decreto 180/2002, de 5 de noviembre, del Gobierno Valenciano.

PRUG Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural del Montgó, DECRETO 229/2007, de 23 de noviembre, del Consell.

PLANEAMIENTO VIGENTE, a la fecha de aprobación de la presente Ordenanza, el Régimen Urbanístico Transitorio aprobado por Decreto 112/2013, de 2 de agosto, del Consell (DOCV 05/08/2013), sin perjuicio de las normas de planeamiento futuro que lo sustituyan.



ÍNDICE

PREÁMBULO

-TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Art. 1. Objeto.

Art. 2. Vigencia.

Art. 3. Interpretación.

Art. 4. Revisión.

Art. 5. Construcciones, Edificaciones e Instalaciones y Usos preexistentes. Regímenes de Fuera de Ordenación.

- TÍTULO SEGUNDO. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y USOS.

Art. 6. Parcela.

Art. 7. Parcela mínima.

Art. 8. Parcela residual.

Art. 9. Solar.

Art. 10. Alineación.

Art. 11. Rasante.

Art. 12. Ocupación máxima de parcela.

Art. 13. Profundidad edificable.

Art. 14. Edificabilidad.

Art. 15. Cerramientos de los espacios exteriores cubiertos.

Art. 16. Altura.

Art. 17. Abancalamientos y movimientos de tierra.

Art. 18. Vallados

Art. 19. Edificación auxiliar o secundaria.

Art. 20. Sótanos.

Art. 21. Semisótanos

Art. 22. Altillos

Art. 23. Áticos.

Art. 24. Construcciones por encima de la altura máxima edificable.

Art. 25. Proyectos y obras de urbanización.

-TÍTULO TERCERO. NORMAS DE CARÁCTER SECTORIAL: SEGURIDAD EN LA CONSTRUCCIÓN.

Art. 26. Condiciones de seguridad.

Art. 27. Vallas de protección y precaución.

Art. 28. Precauciones durante la ejecución de las obras.

Art. 29. Aparatos elevadores.

TITULO CUARTO. PROTECCIÓN DEL ARBOLADO

Art. 30. Mantenimiento y preservación de las masas y elementos arbóreos.

Art. 31. Autorización Tala de ejemplares arbóreos.

Art. 32. Compensación de ejemplares arbóreos.

Art. 33. Procedimiento de Autorización Tala de ejemplares arbóreos.

Art. 34. Prohibiciones.

Art. 35. Régimen Sancionador.



Art. 36. Reposición del daño.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

Primera

Segunda



TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Art. 1. Objeto.

Constituye el objeto de estas ordenanzas la regulación de los aspectos constructivos, morfológicos y ornamentales de las construcciones y en general, aquéllas condiciones de las obras de edificación que se pretendan llevar a cabo en el término municipal de Dénia que no sean definitivas de la edificabilidad o el destino del suelo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 35.3 de la Ley de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje de la Comunidad Valenciana.

Art. 2. Vigencia.

1.- La aprobación definitiva de las presentes Ordenanzas supone su aplicación como norma adicional o complementaria, así como modificativa de otras normas municipales de igual rango, con vigencia indefinida, sin perjuicio de las modificaciones que se aprueben.

2.- Las presentes Ordenanzas, una vez aprobadas por el órgano competente, entrarán en vigor a los quince días hábiles de su publicación en el Boletín Oficial correspondiente.

Art. 3. Interpretación.

1.- La interpretación de las presentes Ordenanzas corresponde al Ayuntamiento de Dénia, de acuerdo con su contenido y con los fines y objetivos del planeamiento vigente.

2.- En casos de duda prevalecerá la solución más favorable a la exigencia de previa o simultánea urbanización y a la menor ocupación del suelo o menor entidad de lo construido o modificado.

3.- Asimismo también en caso de duda prevalecerá lo grafiado en los planos o figuras gráficas adjuntas respecto al texto escrito. En caso de discrepancia prevalecerá la norma más reciente publicada.

4.- Serán objeto de interpretación y consiguiente supervisión de los servicios técnicos municipales para cada caso aquéllas circunstancias que favoreciendo una eficiencia energética superior a lo exigible de lo construido, puedan entrar en conflicto con lo establecido en estas ordenanzas.

5.- Los criterios de interpretación de la presente Ordenanza serán objeto de aprobación municipal, recopilación y máxima difusión a través de la web municipal.

Art. 4. Revisión.

Justificará la revisión de esta Ordenanza la necesidad de adaptación a nuevas realidades sociales o técnicas, o la publicación de disposiciones legales que así lo exijan.



Art. 5. Construcciones, Edificaciones e Instalaciones y Usos preexistentes. Regímenes de Fuera de Ordenación.

1.- Fuera de ordenación manifiesta:

En las situaciones de fuera de ordenación manifiesta previstas en el planeamiento por radical incompatibilidad con la ordenación vigente al ocupar suelos con destino o uso público en los términos previstos por el mismo, no se podrán realizar otras obras mas que las de mera conservación, reparación y decoración que no rebasen las exigencias el deber normal de conservación, así como las precisas para eliminar una o más de las causas de la situación de fuera de ordenación.

2.- Fuera de ordenación sobrevenida:

En las situaciones de fuera de ordenación sobrevenida previstas en el planeamiento vigente en edificaciones, construcciones, instalaciones o usos legalmente construidos y de conformidad con el mismo:

a.- El simple incumplimiento por las edificaciones existentes de los parámetros de ordenación de la nueva edificación contenidos en el planeamiento, estas ordenanzas o sus instrumentos de desarrollo, no supone por sí mismo la calificación de edificación / construcción / instalación fuera de ordenación estricta y no es obstáculo para el mantenimiento de los usos lícitamente instalados o para el establecimiento en ella y en sus locales y piezas de los usos admitidos para el lugar y situación concreta del inmueble, si estos usos se atienen a las reglas de compatibilidad generales y a las específicas que se señalan por zonas.

b.- Las construcciones en esta situación podrán ser objeto de obras de consolidación, reparación, reforma interior y rehabilitación referidas a usos permitidos, de mejora de sus condiciones estéticas, incluidos los cambios de cubierta sin aumento de edificabilidad o volumen, de comodidad e higiene y de medidas correctoras de las correspondientes actividades, así como de cambios de uso a otros permitidos por el planeamiento y de cambios de titularidad.

A tales efectos, las obras de ampliación resultan autorizables siempre que se cumpla la parcela mínima edificable y si la edificabilidad y la ocupación de la construcción total resultante no supera la máxima autorizada para las obras de nueva planta y cuando la parte que constituye la ampliación propiamente dicha, se ajuste a las condiciones de posición, altura y demás exigidas para aquéllas por el planeamiento vigente, de forma que no se empeoren las condiciones limitadas por la normativa.

c.- La mera incompatibilidad de un uso existente con los previstos no impide su persistencia y la simple mejora de sus instalaciones mecánicas cuyo objetivo sea minorar su impacto sobre los usos vecinos y no suponga aumento de sus prestaciones y funcionalidad.

3.- Fuera de ordenación consecuencia del transcurso del plazo para dictar la orden de restauración de la legalidad urbanística.

El mero transcurso del plazo máximo legal para el ejercicio por la Administración de la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística desde la total terminación de las obras o usos del suelo realizados sin licencia u orden de ejecución, o instrumento de intervención legalmente exigible o sin ajustarse a las condiciones señaladas en los mismos, no conllevará la legalización de las obras y construcciones ejecutadas sin cumplir con la legalidad urbanística y, en consecuencia, mientras persista la vulneración de la ordenación urbanística, no podrán llevarse a cabo obras de reforma, ampliación o consolidación de lo ilegalmente construido.



En este tipo de situaciones solo se permitirá realizar obras de mera conservación y reparación que no rebasen las exigencias el deber normal de conservación. Así, en los elementos arquitectónicos no estructurales en estos edificios sólo se autorizaran las obras imprescindibles de conservación y reparación para evitar riesgos a la seguridad, salubridad u ornato público.

No obstante, con la finalidad de reducir el impacto negativo de estas construcciones y edificaciones, la administración actuante podrá ordenar la ejecución de las obras que resulten necesarias para no perturbar la seguridad, salubridad y el ornato o paisaje del entorno.

Ello sin perjuicio de la posibilidad que tiene en todo momento el interesado de legalizar las obras respectivas previa obtención de la licencia o instrumento de intervención exigido que, en su caso, recoja la demolición de lo ilegalmente construido u otras actuaciones procedentes para adaptarlas al planeamiento y demás normativa vigente, en cuyo caso el inmueble quedará liberado de las restricciones derivadas de este régimen de fuera de ordenación.

4.- La situación como fuera de ordenación de una edificación, vallado o instalación, no es obstáculo para el cumplimiento del deber de su conservación en las adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro exigidos, con las limitaciones anteriores.

TÍTULO SEGUNDO. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y USOS.

Art. 6. Parcela.

La definición de parcela se establece en el artículo 26.1.b. de la LSRU.

Art. 7. Parcela mínima.

1.- Como establece el RZONAS en su artículo 20, la parcela mínima se define como la menor superficie u otro requisito, tal como frente a la vía pública, que debe tener una parcela para que pueda ser edificable.

Es la establecida por el planeamiento de acuerdo con las características de la edificación y tipologías edificatorias y previstas para una zona.

Cuando en estas Normas o en Planes Parciales o Especiales se fijen superficies o dimensiones de parcela mínima, es requisito obligado para poder edificar de nueva planta o ampliar el cumplimiento de tales mínimos.

De acuerdo con el artículo 26 de la LSRU, las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

No podrán realizarse parcelaciones o reparcelaciones que supongan parcelas inferiores a la mínima.

2.- En tipología de manzana densa o manzana cerrada, mientras no se determine específicamente, la parcela mínima será aquella que sea capaz de albergar una vivienda que cumpla con los mínimos según la normativa de habitabilidad.

3.- En tipologías de edificación aislada, no serán edificables los terrenos cuya superficie sea inferior a la fijada como parcela mínima que indique el planeamiento para la zona correspondiente, según fichas de zonas de ordenación, salvo que sean consideradas parcelas residuales cuando cumplan en todo caso el 75% de la superficie mínima fijada por el planeamiento.

Art. 8. Parcela residual.



1.- Se considera parcela residual a aquellos terrenos urbanos que no reúnen todas las condiciones dimensionales mínimas exigibles en la zona para ser edificados, según la tipología de que se trate (referida siempre a la tipología con parcela mínima inferior para cada zona de Ordenación establecida en las normas particulares de cada zona), siempre que se hallen rodeados en todo su perímetro de edificaciones, parcela edificada o de superficies no edificables o dotacionales (vías o espacios públicos, zonas verdes, zonas de protección o cualquier otra que el planeamiento determine como no edificable).

Estas parcelas residuales podrán tener la conceptualización de solares edificables cuando cumplan las condiciones según la tipología de que se trate (referida siempre a la tipología con parcela mínima inferior para cada zona de Ordenación establecida en las normas particulares de cada zona) y las construcciones sobre ellas habrán de atenerse en todo lo demás a lo establecido en el planeamiento. En cualquier caso la parcela residual deberá contar siempre con una longitud de frente de fachada igual o superior a la establecida como mínima.

2.- También se considerarán parcelas residuales, en las condiciones señaladas anteriormente aquellas que provengan de parcelaciones aprobadas antes de 1990.

Art. 9. Solar.

La definición de solar se establece en el artículo 177 de la LOTUP.

Art. 10. Alineación.

1.- Se entiende por alineación la que fija el planeamiento en su documentación gráfica o mediante la aplicación de los parámetros definitorios de la construcción, bien sea para determinar el trazado de las fachadas a vial o el fondo edificable.

Art. 11. Rasante.

Rasante es la línea del perfil que determina la posición e inclinación de un terreno o vía.

A)-Rasante oficial: es el perfil longitudinal del viario definido por el planeamiento.

B)-Rasante natural: es la correspondiente al perfil natural del terreno, sin que haya experimentado ninguna transformación por parte del ser humano. La rasante natural del terreno se deberá reflejar en todo caso en los proyectos.

C)-Terreno modificado: El terreno que se pretenda modificar, cumpliendo lo establecido en estas ordenanzas y en concreto en lo referente al artículo 17 "abancalamientos y movimientos de tierra", deberá expresarse en relación a la rasante natural.

Art. 12. Ocupación máxima de parcela.

1.- Es la relación máxima, expresada en términos porcentuales, entre la superficie que puede ser ocupada en planta por la edificación y la superficie total de la parcela o terreno. También puede determinarse indirectamente mediante parámetros de separación a linderos o a otras edificaciones.

Si se diera el caso de discrepancia entre lo que se señale directamente mediante porcentajes e indirectamente por distancias u otros parámetros, prevalecerá el que permita emplazar la edificabilidad asignada, y si ambos lo hicieran el caso más restrictivo.

2.- Cómputo de la ocupación.

A estos efectos se entenderá por superficie ocupada en planta por la edificación, la superficie definida por la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela.

Serán consideradas estos efectos todas las edificaciones cubiertas, que se construyan por encima del límite admisible para el terreno modificado, y según los artículos 11 y 17 de estas ordenanzas.



Se entenderá por edificación cubierta aquella sobre la que exista cualquier elemento de cubrición continuo, sea ligero o pesado, y presente carácter permanente.

3.- Elementos enterrados.

Art. 13. Profundidad edificable.

Como establece el RZONAS en su artículo 30, la profundidad edificable o fondo máximo de la edificación es la distancia desde la alineación de vial, medida sobre una recta perpendicular a dicha alineación, que establece un límite a la edificación por la parte posterior, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

Art. 14. Edificabilidad.

1.- La edificabilidad define la cuantía de edificación que admite un ámbito determinado. Se expresa en metros cuadrados de techo (m²t) y puede estar determinada también de forma indirecta por los parámetros urbanísticos. La LOTUP establece la definición de edificabilidad neta y bruta.

2.- Cómputo de la edificabilidad.

El cómputo de la edificabilidad de las superficies se establece con el siguiente criterio:

Computará al 100% toda la superficie que por cada planta quede comprendida en el perímetro definido por la cara exterior de sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones, independientemente del uso a que se destinen.

Computarán al 50% los espacios exteriores cubiertos y no cerrados en su perímetro en más del 50%.

No computarán a efectos de edificabilidad los espacios de sótano y semisótano.

2.1.- Espacios exteriores cubiertos.

Son aquellos cuya cubierta no permite el paso del agua de lluvia en sentido vertical.

- a) También se consideran espacios exteriores cubiertos a efectos de cómputo de edificabilidad aquellos en los que el elemento de cubrición esté formado por una estructura capaz de soportar un uso de terraza exterior (según la definición del CTE-SE, tabla 3.1. Subcategoría A1), como por ejemplo pérgolas de hormigón armado así dimensionadas.
- b) No computará a efectos de edificabilidad el espacio exterior cubierto generado por un alero o voladizo de una fachada comprendido dentro de un ángulo de 15º desde la vertical de fachada en su encuentro con el plano horizontal del pavimento de dicho espacio exterior.

Ver gráfico nº 1 en Anexo.

A nivel orientativo, y según lo anteriormente establecido, se establece la siguiente tabla de profundidad no computable de techo exterior según su altura.

ALTURA (metros)	PROFUNDIDAD NO COMPUTABLE (metros)
3	0.80
6	1.90
9	2.70
12	3.50
15	4.30



3.- Las construcciones secundarias se computarán con los mismos criterios anteriores, sin perjuicio de lo establecido en estas mismas ordenanzas para cada tipo específico de construcción secundaria.

4.- Espacios exentos del cómputo de edificabilidad.

En edificios plurifamiliares de tipología bloque exento con elementos comunes, no computarán a efectos de edificabilidad, los espacios para guardar bicicletas, a razón de 2.5 m² útiles por vivienda ubicados en planta baja.

5.- Los espacios bajo cubierta inclinada, que tengan una altura libre inferior a 1.7 m no computarán a efectos de edificabilidad.

6.- Para edificaciones existentes a la entrada en vigor del Código Técnico de Edificación, serán admisibles obras dirigidas a mejorar su aislamiento térmico sin que las mismas computen a efectos de edificabilidad y ocupación, hasta un máximo de 10 centímetros de espesor.

7.- En los proyectos se deberá presentar un esquema gráfico de justificación del cumplimiento de la edificabilidad y ocupación.

Art. 15. Cerramientos de los espacios exteriores cubiertos.

1.- Definición de tipos de cerramientos.

-Paramentos opacos: aquellos no transparentes no permeables al aire, conocidos comúnmente como realizados en obra, así como acristalamientos.

-Paramentos transparentes y traslúcidos: acristalamientos.

-Paramentos calados: serán considerados como tales en esta ordenanza aquellos con una transparencia y permeabilidad al aire del 80%.

2.- Los espacios exteriores cubiertos podrán estar cerrados con paramentos opacos o transparentes o traslúcidos, en el 50% de su perímetro como máximo. En el caso de que este porcentaje sea mayor, se considerarán como espacios computables al 100% de edificabilidad.

Art. 16. Altura.

1.- Definiciones:

-Altura de la línea de cornisa: O altura reguladora, es la dimensión vertical de la edificación medida hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta. Se medirá desde la rasante de la acera o desde el terreno natural. Cuando se admitan modificaciones como aterramiento de este terreno natural, la altura se medirá desde dicha modificación.

-Altura total: Dimensión vertical medida hasta el punto más alto del edificio, excluyendo elementos técnicos de instalaciones. Se medirá desde el mismo punto que en el caso anterior.

-Altura en número de plantas: Es la altura del edificio, expresada en número de plantas incluida la baja y excluidos los semisótanos y los espacios que puedan situarse debajo cubierta inclinada y el plano horizontal marcado por la línea de cornisa. La altura en número de plantas viene establecida por el planeamiento en la documentación gráfica y/o en las fichas de parámetros aplicables a cada zona.

-Altura libre: Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y el techo de la misma planta. La altura libre de las plantas destinadas a uso residencial cumplirá



con lo establecido en la normativa de habitabilidad. Se limita una altura libre máxima, para uso residencial, entre cara superior de forjado de suelo y cara inferior de forjado de techo de 2.90 m. La altura libre de plantas destinadas a uso comercial o recreativo será igual o superior a 2,80 m. En cualquier caso y en función del uso, se respetará lo establecido en el Anexo I del RD 486/1997, en el apartado A)2, referente a dimensiones del espacio de trabajo.

2.- Medición en casos de viales o frentes de fachada con pendiente.

a) Edificación cerrada.

La determinación del punto de medición de la altura edificable será:

a.1) Edificios con frente a un solo vial. Si la rasante de la acera tomada en la línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre el extremo de la fachada a mayor cota y el centro de la misma es menor de 0'50 m, la altura edificable se tomará en el centro de la fachada. Si, por el contrario, esta diferencia de niveles es mayor que 0'50 m, la mencionada altura se tomará a partir de un nivel situado 0'50 m por debajo de la cota del extremo de la línea de fachada de mayor cota. Cuando la aplicación de la regla precedente, de lugar a que en determinados puntos de la fachada la rasante de la acera se sitúe a más de 1'00 metro por debajo del punto de aplicación de la altura reguladora, la fachada se deberá escalonar en tramos que se considerarán como fachadas independientes y que evitará que la rasante de la acera quede a más de 1'00 metro del punto citado.

a.2) Edificios con frente a dos o más viales formando esquina o chaflán. La altura edificable se determinará como si se tratara de fachadas independientes aplicando las normas precedentes. Si la altura edificable de los diferentes viales fueran distintos, la mayor de ellas alcanzará a los viales adyacentes de menor altura hasta una longitud máxima del doble del ancho del vial de menor altura, contada desde la esquina, última flexión de chaflán o punto de tangencia para acuerdo curvo de la línea de fachada, con un máximo de 20 metros. A partir de este punto se permitirán alturas escalonadas, siempre que no invadan el plano ideal de 45° que pasa por la línea intersección del plano de máximo ancho de la calle medido en la forma señalada anteriormente, con un máximo de 20.

a.3) Edificio con frente a dos viales sin continuidad de fachadas. La altura edificable y el número de plantas para cada vial, tendrá validez hasta una profundidad edificable determinada por la línea equidistante de las dos alineaciones opuestas, sin perjuicio de la aplicación de las alineaciones interiores si las hubiera. Se exceptúa de la norma anterior los edificios en los que la dimensión normal a las alineaciones sea inferior a 50 m. En estos casos, la profundidad edificable del vial de mayor altura cumplirá las siguientes condiciones:

- No excederá de 25 m.
- Podrá realizarse, en todo caso, hasta la línea equidistante de las dos alineaciones opuestas.
- Sin perjuicio del punto precedente, no invadirá el plano ideal de 45° que pasa por la línea intersección del plano de máximo vuelo y del plano del último forjado correspondiente al vial de menor altura.

b) Edificación abierta o aislada.

Se considerará la altura máxima de la edificación como la distancia entre los dos puntos de intersección, de la vertical trazada en cualquier punto, con el terreno y una teórica paralela a la pendiente del terreno. Se considera la pendiente del terreno en su estado final, según las modificaciones permitidas en esta ordenanza. Se exceptuará de este caso el acceso a garaje en sótano, por la rampa que necesitara, siempre que se justifique adecuadamente su procedencia.



3.-Altura máxima por plantas.

Sin perjuicio de lo que determinen las fichas de zona de ordenación, con carácter general las alturas máximas de la edificación vendrán determinadas, en función del número de plantas, por el cuadro siguiente:

Nº DE PLANTAS	ALTURA MÁXIMA DE LA LÍNEA DE CORNISA DE LA EDIFICACIÓN (metros)	
	EDIFICIO CON ALTILLO EN PLANTA BAJA	SIN ALTILLO EN PLANTA BAJA
1	4.70	3.50
2	7.90	6.70
3	11.10	9.90
4	14.30	13.10
5	17.50	16.30
6	20.70	19.50

Ver gráfico nº2 en anexo.

Art. 17. Abancalamientos y movimientos de tierra.

1- En casos justificados, debido a la pendiente del terreno natural, ésta se podrá modificar en el interior de la parcela de manera que, el desmonte o terraplén que se realice no suponga un desnivel mayor de 1.50 m. (medidos en la vertical del punto más desfavorable), en cualquiera de los límites de la parcela respecto a las parcelas colindantes, ni en los puntos interiores de la parcela respecto del terreno natural, ni tampoco en la alineación oficial prevista en el Plan General, respecto de la rasante de la misma.

La pendiente máxima del terreno, una vez modificada, no será superior al 10 %, entre muros de abancalamiento, caso de que estos se realicen, ni a la mitad de la pendiente inicial del terreno natural si no se realizan bancales.

En caso de abancalamientos, la distancia entre dos muros consecutivos, será igual o mayor que la altura del muro superior (medida desde la cota de coronación del muro inferior).

Todo lo anterior nunca será aplicable en parcelas cuyas cotas originales del terreno difieran menos de un 1 metro. En estos casos, el terreno original podrá variarse únicamente para alcanzar la cota de rasante de la calle.

2.- Toda modificación del terreno según lo establecido en el punto anterior, deberá separarse de los lindes de parcela la misma distancia que la dimensión vertical del desnivel generado. Se exceptúa de este caso la tipología de manzana densa.

3.- Se admitirán patios ingleses para sótanos o semisótanos, siempre que se respete lo establecido en el apartado anterior. Los patios ingleses tienen el objetivo de proporcionar iluminación y ventilación a espacios enterrados o semienterrados. Podrán tener la altura necesaria para permitir acceder a ellos desde el espacio interior al que sirven. Tendrán una dimensión máxima de 1.5 m perpendicular a la fachada, pudiendo invadir en planta el espacio delimitado por el retranqueo de la edificación a lindes.

4.- Los accesos de vehículos inferiores o superiores a parcelas con pendiente pronunciada, en el caso de que por claras evidencias respecto a las necesidades comunes deban exceder alguno



de los preceptos establecidos en esta normativa, serán objeto de estudio justificativo detallado para su autorización.

Ver gráfico nº3 en anexo.

Art. 18. Vallados

1. Todo solar dispondrá de cierre provisional hasta su edificación, con cerramiento estable sito en la alineación oficial, cuyo dimensionado y ejecución será adecuados para garantizar su estabilidad y correctas condiciones de conservación, debiendo guardarse en su composición las debidas condiciones de dignidad y armonía con su entorno.

2. En el casco urbano este cerramiento provisional deberá ser al menos de 2`00 metros de altura desde la rasante de la vía pública, ejecutado con materiales opacos de al menos 20 cm de espesor, que aseguren su solidez y conservación en buen estado, y cuanto menos estarán terminados con enlucido y pintado.

3. Se exceptúan de esta obligación aquellos solares que, previa autorización municipal, se habiliten para usos provisionales como estacionamiento de vehículos, quioscos y similares, para los que en la correspondiente autorización se impondrán las condiciones de adecuación que el solicitante habrá de implantar en el solar para el ejercicio del uso o actividad pretendido.

4. Las parcelas se deberán cerrar con las condiciones que a continuación se indican, salvo que por el uso a que se destinen se requiriesen otras condiciones:

- a) No se podrá modificar la cota natural del terreno para computar sobre dicha modificación la altura máxima de vallado.
- b) En el medio urbano, los vallados y cerramientos de parcela se construirán con una altura máxima total de 2,00 m. formados por un paramento opaco de hasta 1,50mts de altura, al que se podrá añadir superiormente 0'50 m. de paramento calado
La altura de los vallados se medirá en el caso de una diferencia de cota entre propiedades o entre propiedades y vial a ambos lados del propio vallado, desde la mas alta de ellas.
- c) El cerramiento deberá ejecutarse y terminarse con acabado decoroso, mediante un revestimiento adecuado, o bien mediante su ejecución con elementos cara vista. En cualquier caso, se intentará que el diseño y ejecución de las cercas armonicen con el de las edificaciones de la propia parcela si las tuviera.
- d) En el medio rural se estará a lo dispuesto en la ordenanza municipal del medio rural. Los vallados y cerramientos se retranquearán 3 m. al eje de camino.
- e) En cualquier ámbito, salvo que las condiciones especiales del uso a desarrollar en la correspondiente parcela impusieran características determinadas, se prohíben soluciones de cercado con elementos que puedan causar daño a personas o animales, tales como alambre de espino, cascote de vidrio en la coronación de fábricas, rejas puntiagudas y otras análogas.

5. En el medio urbano los cerramientos y vallados se emplazarán en los linderos y en la alineación exterior de la parcela; podrán retrasarse de las alineaciones a fin de conseguir un mejor acceso a la parcela desde los espacios públicos, debiéndose en estos casos tratar el espacio



privado que se incorpore materialmente al espacio público, en congruencia con éste. En este caso se aportará la planimetría que refleje esta situación para su registro administrativo.

5.- La definición constructiva de estos elementos deberá aparecer en el proyecto. En todo caso se respetará lo establecido en el Código Civil para garantizar la escorrentía natural del terreno. Y previa a la construcción e instalación de cualquier tipo de vallado o cerramiento de parcela, se deberá solicitar la correspondiente licencia de obras.

Art. 19. Edificación auxiliar o secundaria.

1.- Con carácter general, la edificación secundaria podrá adosarse a linde de parcela, salvo los supuestos regulados en el presente artículo. El perímetro de la parcela podrá admitir cuerpos edificados adosados a linde hasta un máximo del 10% de la longitud total del mismo, a excepción de lo dispuesto en el apartado 6 del presente artículo.

2.- Los cuerpos edificados adosados a linde tendrán, en esa parte adosada, una altura igual o inferior a la máxima permitida para el vallado de dicho linde. Desde ese punto se permitirá una inclinación de cubierta ascendente hacia el interior de la parcela según la pendiente establecida para cubiertas inclinadas más adelante. En cualquier caso se respetará la envolvente virtual definida por dicha pendiente desde ese punto, como también más adelante se define. La altura máxima de la cumbrera real o virtual será de 2.80 m. En la longitud en la que la edificación auxiliar coincida con el vallado de parcela será admisible que la altura de este paramento que coincide tenga una altura de paramento opaco mayor de la establecida para el vallado en general.

Ver gráfico nº4 en anexo.

3.- Los cuerpos adosados a la edificación principal se entenderán computables junto con la edificación principal, cuando se encuentren a menos de 3 metros de la misma.

4.- Con carácter general serán aplicables los mismos parámetros que a la edificación principal respecto a cómputo de ocupación y edificabilidad, salvo elementos con superficie cubierta menor o igual a 8 m². La ocupación máxima del total de edificaciones auxiliares cubiertas con elementos fijos no computables a efectos de edificabilidad no superará el 2% de la superficie de la parcela.

5.- Cocheras.

Excepcionalmente para los espacios de aparcamiento de vehículos, se admite una altura máxima de 2.50 m para toda la cubierta, sin que sea exigible lo establecido en el punto 2 de este artículo, en lo referente a envolvente virtual, en el ámbito del linde con el vial por el que se produce el acceso.

Serán admisibles adosadas a linde y sin computar edificabilidad cubiertas ligeras impermeables a razón de 30 m² por vivienda aislada o adosada, para este uso específico. Se entienden a estos efectos como cubierta ligera aquella cuya estructura no sea capaz de soportar un uso de terraza exterior (según la definición del CTE-SE, tabla 3.1. Subcategoría A1) y tenga un canto medio máximo de 15 cm.

Además, para tipología de edificación de Bloque Aislado y Unifamiliar en Fila:

Los aparcamientos exteriores cubiertos y no cerrados lateralmente podrán exceder el cómputo de longitud de linde al que se adosan, establecido con carácter general en este artículo.

Se admitirán dos soluciones:

-Pérgola vegetal: La pérgola vegetal cumple la función de protección solar, siendo permeable al paso de la lluvia. Está formada por vegetación trepadora o arbustiva y la estructura necesaria para soportarla.



-Cubierta ligera ajardinada: La cubierta ligera ajardinada cumple la función de protección solar y además es impermeable al paso de la lluvia. Está formada por vegetación tapizante de tipo extensivo y la estructura necesaria para soportarla.

Cumpliendo estas condiciones la superficie de estos espacios no se computará a efectos de edificabilidad y ocupación en cuanto se destinen a este uso exclusivo de aparcamiento.

6.- Lavaderos, tendederos y similares. Espacios exteriores no cubiertos.

Los cerramientos verticales de estos espacios podrán ser opacos hasta 1 m de altura, debiendo el resto ser calados. La altura máxima de estos cerramientos será de 2.50 m, respetando siempre la envolvente virtual definida en el punto 2 de este artículo.

7.- Trasteros.

Los trasteros respetarán lo establecido en este artículo, estas ordenanzas y la normativa de superior rango autonómica o estatal.

8.- Terrazas descubiertas.

Las terrazas descubiertas respetarán lo establecido para movimientos de tierra permitidos. Podrán exceder esos límites siempre que sea dentro del espacio de retranqueo a lindes, computando por tanto a efectos de ocupación y/o edificabilidad.

9.- Piscinas

Las condiciones para las piscinas se establecen respecto a la lámina de agua, la superficie de agua destinada a su uso para el baño.

-A nivel del terreno, deberá estar separada 1.6 m a lindes. Cualquier punto de la misma que se eleve sobre el terreno deberá separarse 3 m a lindes.

-Elevada sobre el terreno, hasta un máximo de 3 m, según los mismos criterios de medición de alturas y de los movimientos de terreno admisibles en estas ordenanzas.

-Elevada sobre el terreno más de 3 m, computará edificabilidad y ocupación con carácter de volumen edificado, y cumplirá con la distancia mínima a lindes de la edificación.

10.- Casetas de depuración o similares.

Los cuartos destinados a alojar la instalación de depuración de piscinas, vasos de compensación, programadores de riego y similares cumplirán lo siguiente:

Si este cuarto está por debajo de la rasante del terreno deberá retranquearse como mínimo 0.5 m de los lindes. Si sobresale por encima de la rasante deberá retranquearse como mínimo 2 m de los lindes.

Su dimensión en planta será la estricta necesaria para la instalación.

En cualquier caso se retranquearán como mínimo 2 m desde la alineación a vial.

11.- Instalaciones deportivas.

Las instalaciones deportivas que sean admisibles en el interior de la propiedad privada respetarán las condiciones exigibles en esta ordenanza en lo referente a movimientos de tierra, edificabilidad y ocupación. La delimitación perimetral de estas instalaciones podrá ser opaca hasta una altura igual o inferior a la de la altura máxima de la edificación, y habrá de retranquearse como mínimo su propia altura respecto al linde más próximo.

En este sentido, atendiendo a los condicionantes concretos del uso deportivo en cada caso, se podrá rebasar la altura máxima permitida en la envolvente virtual.



12.- Cuartos de basuras y buzones.

Se atenderá en lo establecido en la normativa estatal respecto a los espacios de reserva para el almacenamiento de residuos necesarios en las propiedades privadas.

Todo proyecto de urbanización contemplará el espacio para zona de contenedores, así como para buzones de correo postal, según establezca este ayuntamiento para cada caso.

Las casetas para buzones exentos de la edificación tendrán una altura igual o inferior a 2.20 m.

Los buzones integrados en la edificación o en la propiedad privada serán fácilmente accesibles desde el exterior para los carteros, quedando prohibida su ubicación en el interior de zaguanes o situaciones similares.

Los grupos de contenedores exentos podrán vallarse según lo establecido en esta ordenanza para vallados.

13.- Casetas de gas y depósitos de gas.

Se regirán por su normativa específica, respetando lo establecido en estas ordenanzas en cuanto a distancias y alturas.

14.- Invernaderos.

Las construcciones destinadas a garantizar unas condiciones óptimas para el cultivo de alimentos y especies vegetales no computarán a efectos de edificabilidad siempre que sus características constructivas respondan a esta tipología, con su carácter liviano y temporal.

Cuando estén dispuestos sobre el terreno tendrán una altura máxima de 2.30 m y su distancia a lindes será también de 2.30 m.

En el resto de casos se cumplirán las condiciones generales de la edificación establecidas en esta ordenanza.

Art. 20. Sótanos.

Sótano es todo espacio cuyo techo esté por debajo de la rasante del terreno, bien sea la rasante de acera en edificios alineados a vial, o bien la rasante del terreno natural en construcciones exentas.

Ver gráfico nº5 en anexo.

Art. 21. Semisótanos

Se define como semisótano todo espacio cuyo techo esté a 1.2 m o menos sobre la rasante del terreno inmediatamente exterior, bien sea la rasante de acera en edificios alineados a vial, o bien la rasante del terreno natural en construcciones exentas.

Ver gráfico nº5 en anexo.

Art. 22. Alttillos

Los alttillos en planta baja del casco urbano estarán retranqueados 3 m desde la alineación de fachada, permitiéndose en ese espacio de retranqueo las escaleras o medios de circulación vertical hasta esos espacios superiores. La altura libre mínima tanto por encima como por debajo del forjado que forma el alttillo será de 2.20 m.



Art. 23. Áticos.

Se comprende por ático a la última planta de un edificio, debiendo en tipología de manzana densa estar su fachada retranqueada de los planos de fachada del inmueble. El retranqueo mínimo será de 3 m desde el plano vertical de la fachada del edificio.

Art. 24. Construcciones por encima de la altura máxima edificable.

1.- Por encima de la altura máxima establecida en cada zona, podrán sobresalir los siguientes elementos:

a).- Las vertientes de la cubierta de la edificación, cuando se construya inclinada, cumpliendo éstas condiciones:

a.1) La inclinación de los planos de la cubierta será de un máximo del 30%.

a.2) Otros elementos constructivos, siempre que queden englobados en una envolvente virtual definida según el apartado anterior, desde el perímetro del forjado que marca la altura máxima edificable.

a.3) La cumbre podrá alcanzar una altura máxima de 2,50 m, midiéndose desde la cara superior del último forjado.

a.4) La ventilación e iluminación de estos espacios se hará en el interior del edificio, o bien a través de elementos traslúcidos, móviles o no, integrados o por debajo del mencionado plano inclinado, sin posibilidad alguna de sobresalir del mismo.

a.5) Aprovechamiento bajo cubierta. Se permitirá que el espacio bajo cubierta pueda ser una continuación de las viviendas situadas en su parte inferior. En ningún caso este espacio podrá suponer un aumento en el número de viviendas.

Cuando el espacio bajo cubierta se destine a anexo de la vivienda inferior, su superficie no podrá exceder el 50% de la superficie que tenga la planta inferior medidos a partir de la altura libre de 1'70 m entre forjados. El aprovechamiento bajo cubierta así definido no se computará como planta a efectos del cumplimiento del número máximo de alturas autorizado.

b).- Antepechos y elementos de seguridad similares. Como máximo tendrán las dimensiones que requieran según la normativa respecto a seguridad de uso.

c).- Elementos de accesibilidad, como castilletes de escaleras y conducto del ascensor. En tipología de manzana densa no se permitirán elementos en fachada salvo en casos justificados y previa autorización municipal expresa.

d).- Locales para albergar las instalaciones técnicas de la edificación, como depósitos y cuartos de maquinaria, ajustados a los requisitos estrictos de la instalación técnica que alberguen, aspecto que deberá justificarse, sobre todo en el caso de que no se incluyan en la envolvente virtual definida anteriormente.

2.- Elementos ornamentales y de jardinería. Serán admisibles pérgolas ligeras dentro de la envolvente virtual y de una altura libre máxima de 2.20 m, pero no elementos estructurales con las dimensiones propias para soportar usos de tránsito de las personas.

3.- Chimeneas y antenas.

4.- Elementos de publicidad permitidos.

5.- Trasteros. Deberán incluirse en la envolvente virtual y no serán más de uno por vivienda, a la que obligatoriamente irán vinculados en el proyecto y en la declaración de obra nueva.



6.- Los espacios libres bajo cubierta serán computables a efectos de edificabilidad si tienen uso y acceso, o dimensiones tales que fueran susceptibles de tenerlos mediante una reforma de escasa entidad.

Ver gráfico nº2 en anexo.

Art. 25. Proyectos y obras de urbanización.

Los proyectos y obras de urbanización seguirán lo establecido en su normativa específica, la ordenanza municipal correspondiente a esta materia y siempre atendiendo a lo que determinen los servicios técnicos municipales.

TÍTULO TERCERO. NORMAS DE CARÁCTER SECTORIAL: SEGURIDAD EN LA CONSTRUCCIÓN.

Art. 26. Condiciones de seguridad.

En defecto de normativa de seguridad aplicable, regirán con carácter subsidiario la regulación contenida en esta Sección.

Art. 27. Vallas de protección y precaución.

1. Los frentes del edificio o solar donde se practiquen obras, ya sea de derribo, reforma, ampliación o nueva construcción deberán protegerse de forma que evite, completamente, el peligro de los transeúntes y el deterioro de la vía pública. Se vallará todo el perímetro de la obra, debiendo permanecer cerrado en todo momento de manera que impida el acceso a las obras de personas ajenas a las mismas.

Para su instalación, se deberán obtener las autorizaciones de ocupación de la vía pública correspondientes, atendiendo a las indicaciones que al respecto se reciban de la Policía Local.

2. La altura de la valla no será nunca inferior a 2 metros y estará construida con materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa, tales como ladrillos o bloques enlucidos, madera, paneles prefabricados o vallas metálicas, debiéndose mantener en buen estado de conservación durante el tiempo que permanezca instalada. Dicha valla no será obligatoria cuando estuviere construido el cerramiento y los trabajos que se ejecuten no tengan incidencia en la seguridad y libre tránsito de la vía pública.

El Estudio o Estudio Básico de Seguridad y Salud incluido en el proyecto técnico para el que se obtuvo licencia de obras, deberá recoger este vallado con la descripción y delimitación del mismo, atendiendo a lo establecido en esta ordenanza y a las disposiciones legales vigentes en la materia.

3. El máximo espacio que con la valla de precaución podrá ocuparse estará en proporción con la anchura de la acera o calle, pudiendo adelantarse como máximo tres metros (3 m) contados desde la línea de fachada, sin rebasar los dos tercios de la acera, ni dejar un espacio libre de acera inferior a un metro (1,00 m).

En las aceras de menos de un metro cuarenta centímetros (1,40 m) de ancho se permitirá el establecimiento de vallas, con un saliente máximo de sesenta centímetros (0,60 m) solamente en casos de obra de nueva planta, hasta la realización de la cubierta de la planta baja, o hasta que se alcance la altura mínima señalada para las plantas bajas de cada zona; y de obras de reforma que afecten a la fachada de la planta baja. Durante la ejecución del resto de las obras, en el primer caso, cuando las de reforma no afecten a la parte indicada, o cuando se trate de adición de pisos, la valla será sustituida por una protección volada o sobre pies derechos



Durante la ejecución del resto de las obras, en el primer caso, o cuando las de reforma no afecten a la parte indicada, o cuando se trate de adicción de pisos, la valla será sustituida por una protección volada o sobre pies derechos, contando además con una defensa vertical de 90 cm de altura, con el fin de evitar la caída de materiales sobre la vía pública o edificios colindantes.

4. Cuando se pretenda ejecutar cualquier tipo de obra que no esté contemplada en los puntos anteriores, que puedan afectar a la seguridad de la vía pública y no se trate de obras con proyecto técnico y/o que no lo requieran, deberá vallarse igualmente el perímetro de la actuación o aquel que se precise para la correcta ejecución de los trabajos, con las mismas condiciones establecidas en este artículo, siempre teniendo en cuenta las disposiciones legales vigentes en la materia.

5. Cuando por la tipología de los trabajos a ejecutar se deba hacer un puntual de maquinaria elevadora desde la que se ejecuten los trabajos, se deberá realizar el vallado de la zona de tránsito de dicha máquina, debiendo establecerse los itinerarios alternativos seguros, para el paso de peatones y vehículos, siempre antes del inicio de los trabajos y de acuerdo con las instrucciones que se reciban de la Policía Local. Todo ello sin perjuicio de la previa obtención de las autorizaciones de ocupación de vía pública que se precisen.

6. En cualquier caso, si para la realización de trabajos puntuales que puedan afectar a la seguridad de transeúntes, en cualquier tipo de obra, y el vallado de precaución que se precise afecte a los itinerarios peatonales o de vehículos, se deberán delimitar los recorridos alternativos seguros, siempre obteniendo la correspondiente autorización de ocupación de la vía pública, atendiendo a las indicaciones que al respecto se reciban de la Policía Local.

7. Será obligatorio dotar a todos los vallados de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo y ángulo saliente de las vallas como mínimo.

8. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo las obras, o éstas se interrumpan durante igual plazo, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público, sin perjuicio de adoptar las pertinentes medidas de prevención.

9. Se colocarán lonas o redes de protección de la vía pública entre los forjados de plantas mientras se realicen en éstas trabajos que pudieran comportar peligro para los peatones, o bien se realizará una protección adecuada de la acera en los términos establecidos en este capítulo.

10. En casos especiales, en que por el Servicio técnico municipal se considere indispensable, podrá adoptarse medidas de carácter extraordinario.

Art. 28. Precauciones durante la ejecución de las obras.

1. Mientras se estén ejecutando obras en un inmueble que pudieran ofrecer peligro o dificultad al tránsito por las calles, este podrá interrumpirse en las inmediaciones de la obra en la forma que para cada caso determine la autoridad municipal y la policía local.

2. El acopio de materiales así como su preparación se realizará dentro de la obra. Si esto no fuese posible, antes de finalizar cada jornada todos los materiales deberán ser introducidos en el interior de las obras, quedando limpias las aceras y calzadas afectadas.

Durante el tiempo en que los materiales de obra permanezcan sobre la vía pública, deberán quedar perfectamente acotados y en ningún caso dificultarán el paso de peatones o vehículos.

3. Para la colocación de los andamios se estará a lo dispuesto en el RD 2177/2004, de 12 de noviembre por el que se modifica el Real Decreto 1215/1997 de 18 de julio, sobre disposiciones mínimas de seguridad y salud para la utilización por los trabajadores de los equipos de trabajo en materia de trabajos temporales en altura, o normativa que la sustituya.

4. Los contenedores de residuos de obra se colocaran según lo establecido en la ordenanzas general municipal sobre tráfico, circulación de vehículos a motor y seguridad vial.

En horario no laboral, los contenedores deberán permanecer tapados con lona.

No se permitirá el vertido libre de escombros al contenedor desde las plantas de los edificios, debiéndose disponer en todo caso de los medios auxiliares necesarios para evitar molestias o perjuicios a terceros (boca de carga cubierta con lonas)



Art. 29. Aparatos elevadores.

1. Los aparatos elevadores de materiales y/o de personas sobre los que se pueda trabajar, no podrán situarse en la vía pública, y sí sólo en el interior del inmueble o solar, o dentro de la valla de protección y prevención, salvo casos especiales y con la autorización pertinente.

2. La instalación de aparatos elevadores se ajustará a lo previsto en las disposiciones generales reguladoras de la materia. La construcción, instalación y mantenimiento de los aparatos elevadores de uso temporal y mixto para materiales y personal de obra, se regulará por el Real Decreto 1644/2008, de 10 de octubre, por el que se establecen las normas para la comercialización y puesta en servicio de las máquinas, o normativa que la sustituya.

TITULO CUARTO. PROTECCIÓN DEL ARBOLADO

Art. 30. Mantenimiento y preservación de las masas y elementos arbóreos.

Se pretende mantener y preservar las masas y elementos arbóreos del término municipal de Denia, así como potenciar la biodiversidad genética, con independencia de su titularidad y de la calificación urbanística donde se encuentren los ejemplares. Para ello, se fijan criterios y pautas de obligado cumplimiento.

1. Los propietarios que dispongan de jardín y arbolado están obligados a mantenerlos en buen estado de conservación, limpieza y ornato, así como a realizar los tratamientos fitosanitarios oportunos, tanto preventivos como curativos, en caso de presencia de plagas.
2. Se prohíbe, con carácter general, la tala total o parcial, arranque, envenenamiento o trasplante de árboles, arbustos o conjuntos vegetales ubicados en el término municipal de Denia, sin disponer de preceptiva licencia urbanística.
3. Queda prohibida la poda drástica, indiscriminada y extemporánea de cualquier ejemplar arbóreo, excepto, aquellos casos en los que la copa de los arboles disminuya notablemente la luminosidad interior de las viviendas, no guarde las distancias a tendidos eléctricos o telefónicos, dificulte o impida la visibilidad de semáforos y, en todo caso, cuando exista algún peligro para la seguridad vial o peatonal.

Entendiéndose como poda drástica el terciado (corte de todas las ramas del árbol dejando solo un tercio de la longitud de las mismas) o desmochado (corte de todas las ramas a ras del tronco, dejando solo el tronco) y, la poda extemporánea, como aquella que se realiza fuera del periodo de mínima actividad vegetativa, que suele ser a finales de invierno.

4. En el caso de las especies arbóreas incluidas en el grupo de las Coníferas, queda prohibido el corte de la yema apical conocida, también, como ojo de crecimiento.
5. El arbolado podrá ser podado para mantener su porte, su aspecto o la forma requerida, así como, cuando sea necesario para contrarrestar el ataque de enfermedades o cuando exista peligro de caída de ramas o de contacto con instalaciones de servicios, no siendo necesario la obtención de licencia para tal fin.

Art. 31. Autorización Tala de ejemplares arbóreos.

1. Se podrá autorizar la tala de ejemplares en situaciones excepcionales, considerándose como excepcional las siguientes:
 - A. En caso de necesidad de tala debido a daños causados por el árbol sobre estructuras (cimientos, muros, garajes, saneamiento, piscinas, etc.), se deberá presentar informe firmado por un técnico competente que justifique suficientemente los daños causados por el árbol.



- B. En caso de ejemplares arbóreos enfermos o debilitados, cuya presencia suponga un peligro para las personas, se deberá presentar informe firmado por un técnico competente que justifique suficientemente el estado vegetativo en que se encuentra el ejemplar.
 - C. En caso de nuevas actuaciones urbanísticas, tanto públicas como privadas, que afecten a ejemplares arbóreos o arbustivos, se deberá compatibilizar su presencia con el desarrollo previsto, integrándolas en los espacios libres y zonas verdes. Cuando ello no fuera posible, se presentará, junto al proyecto básico de la obra a ejecutar y plano de ubicación de los ejemplares afectados, informe técnico que acredite que no existe alternativa viable para la conservación de los ejemplares.
2. En aquellos casos, en los que la tala sea la única alternativa viable, será necesario disponer de informe previo favorable, emitido por el Departamento Municipal de Medio Ambiente. Para ello, deberá solicitarse previamente, aportando la documentación requerida.
 3. El otorgamiento de la licencia urbanística de tala arbórea, queda supeditada a la compensación de los elementos arbóreos que se vean eliminados.
 4. Una vez obtenida la autorización previa de tala arbórea, el interesado podrá solicitar la preceptiva licencia urbanística (Declaración Responsable), debiendo aportar para dicho trámite la justificación de la compensación.
 5. Para cada una de las autorizaciones de tala concedidas, ya sean con carácter excepcional o general, se exigirá la compensación de dos ejemplares arbóreos adultos por cada uno de los ejemplares eliminados, debiéndose reponer, en caso de plantación, en el mismo ámbito de actuación.

Art. 32. Compensación de ejemplares arbóreos.

1. Para autorizar la tala de ejemplares arbóreos, se exige la plantación de dos ejemplares adultos por cada uno eliminado, pudiéndose elegir cualquier especie autóctona de las recogidas en el artículo 33.2, cuyo ámbito bioclimático sea el adecuado a la zona y, cuyo porte sea de una altura mínima de 2 metros y perímetro de tronco mínimo de 25 cm.
2. En el supuesto de que resulte inviable cumplir en el interior de la parcela la exigencia del punto anterior, se compensará la tala mediante la correspondiente reposición económica, conforme lo previsto en el artículo 33.3. Dichos ingresos quedan afectados, íntegramente, a un "Fondo para la reposición del Arbolado, con el objeto de recuperar el arbolado perdido.
3. Para la justificación de la compensación, el interesado deberá aportar, en caso de plantación, factura de compra de los árboles y fotografías de los ejemplares plantados. En caso de optar por la reposición económica, se aportará justificante del ingreso efectuado.
4. Para aquellas licencias de obra concedidas que incluyan tala de arbolado y no pueda cumplirse con la reposición exigida hasta la finalización de las obras, el interesado deberá depositar la correspondiente fianza para responder de la reposición futura. Dicha fianza le será devuelta, previa solicitud y aportación de la documentación justificativa de la reposición mediante plantación.



Art. 33. Procedimiento de Autorización Tala de ejemplares arbóreos.

1. La solicitud de licencia de tala será realizada por el interesado, el propietario del inmueble donde se encuentre el árbol o representante legal, debidamente acreditado. Cuando se trate de Comunidades de Propietarios que deseen talar un árbol en zona comunitaria, deberán presentar junto a la solicitud, el acuerdo mayoritario de los copropietarios.
2. A continuación se enumeran, como *númerus apertus*, algunas especies autóctonas adecuadas para la reposición de ejemplares arbóreos, sin perjuicio de que el interesado pueda elegir cualquier otra especie autóctona, previa consulta al departamento de medio ambiente:
“*Olea europaea* (olivo), *Ceratonia siliqua* (algarrobo), *Prunus sp* (almendro, cerezo, ciruelo, etc), *Laurus nobilis* (laurel), *Ficus carica* (higuera), *Juglans regia* (nogal), *Quercus sp* (carrasca, encina), *Celtis australis* (almez), *Morus alba/nigra* (morera), *Crataegus azarolus* (acerolo), *Sorbus domestica* (serbal), *Ulmus glaba/minor* (olmo), *Alnus glutinosa* (aliso), *Populus sp* (chopo), *Betula sp* (abedul), *Cercis siliquastrum* (árbol del amor), *Cupressus sempervirens* (ciprés), *Punica granatum* (granado)”.
3. En caso de no poder realizar la reposición en el ámbito de actuación, el Ayuntamiento realizará una estimación económica del coste del arbolado a reponer, según precios de vivero, para que el interesado pueda ingresar dicha cantidad en una cuenta bancaria del Ayuntamiento destinada a la plantación de arbolado en el municipio. Dicha valoración económica incluirá, además del precio de los ejemplares, los gastos de plantación y el primer año de riego.
4. Los trasplantes, también quedan sometidos a Autorización previa del Departamento de Medio Ambiente y obtención de la preceptiva licencia urbanística, autorizándose sólo cuando se trate de árboles que no merezcan ser protegidos debido a su ubicación, porte o interés paisajístico, ambiental o social y se tenga la certeza técnica que el ejemplar pueda soportar el trasplante sin sufrir daños en su estructura, forma, aspecto o estado fisiológico. En caso contrario, la licencia para el trasplante será denegada.
5. Cuando se realicen obras u excavaciones, zanjas, apertura de hoyos, etc., en lugares próximos a plantaciones de arbolado, deberá guardarse un perímetro de protección, como mínimo de 1 metro.
6. Los propietarios de terrenos forestales, deberán conservar el suelo manteniendo su masa vegetal, conforme al equilibrio medioambiental en su uso y en las condiciones precisas para evitar un incremento del riesgo de erosión, incendio, inundación y contaminación; soslayar cualquier peligro en la Seguridad o Salud Pública; e impedir cualquier otra perturbación medioambiental, daños o perjuicios a terceros o al interés general.
Para la tala de árboles en suelo forestal, se requerirá la previa autorización del Departamento de Medio Ambiente, cuya finalidad será comprobar que la transformación de uso del suelo se ajusta a la legislación urbanística y sectorial, a los instrumentos de planeamiento aplicables y a la presente Ordenanza.
7. Quedan exentos de la obtención previa de licencia urbanística para la Tala de ejemplares arbóreos, los trabajos que ejecute directamente la Generalitat Valenciana, en el desarrollo de las actuaciones de prevención de incendios forestales, en todo el ámbito del parque natural del Montgó.
8. Los titulares de infraestructuras que transcurran por terrenos forestales, que por su mantenimiento requieran la tala de ejemplares arbóreos, deberán solicitar la preceptiva licencia urbanística de tala.



9. En lo referente a la altura del arbolado y distancias de plantación, se estará a lo dispuesto en el Código Civil.

Art. 34. Prohibiciones.

1. Queda prohibido realizar cualquier actuación que pueda dañar al árbol, tales como:
 - a. Clavar carteles u otros objetos de publicidad en troncos.
 - b. Sujetar o atar cables o cuerdas en árboles que puedan resultar perjudiciales para el arbolado.
 - c. Pintar o hacer grafitis en los troncos.
 - d. Verter aguas con sustancias fitotóxicas o materiales perjudiciales en sus proximidades.
 - e. Depositar cualquier tipo de material de obra en los alcorques del arbolado.
2. La infracción de dichas las prohibiciones dará lugar a la imposición de la correspondiente sanción al Empresario de las obras o a la Empresa Anunciadora en caso de material publicitario, sin perjuicio de la indemnización que corresponda por el daño causado.

Art. 35. Régimen Sancionador.

1. Principios Generales.
El ejercicio de la potestad Sancionadora, en el ámbito de la presente Ordenanza, se regirá por los principios recogidos en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico de Sector Público.
2. Infracciones.
Constituyen infracciones, en materia de Protección de Arbolado, las acciones y omisiones tipificadas en este Título, sin perjuicio de las responsabilidades civiles, penales o de otro orden que pudieran derivarse de ellas.
Las infracciones administrativas en este ámbito se clasifican en leves, graves y muy graves.
3. Responsabilidad administrativa.
Serán responsables de las infracciones administrativas previstas en este Título las personas físicas o jurídicas que incurran en las acciones u omisiones tipificadas en la misma y, subsidiariamente, el propietario de los terrenos donde se ubicasen los árboles eliminados.
En el supuesto de que no fuese posible determinar el grado de participación de las distintas personas que hubiesen intervenido en la comisión de la infracción, la responsabilidad será solidaria.
4. Procedimiento.
Las infracciones en materia de Protección del Arbolado serán objeto de las sanciones administrativas correspondientes, previa la instrucción del oportuno procedimiento tramitado con arreglo a lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
5. Infracciones Leves.
Se consideran infracciones leves:
 - a. La tala, poda drástica, arranque, envenenamiento o trasplante de ejemplares arbóreos de perímetro menor de 40 cm, sin disponer del informe previo de autorización de Medio Ambiente y la preceptiva licencia urbanística.



- b. La no aplicación de los oportunos tratamientos fitosanitarios preventivos para evitar el desarrollo o la aparición de plagas o enfermedades en el arbolado y que pudieran causar daños o perjuicios a terceros.
- c. Cualquier incumplimiento a lo establecido en el presente Título, no tipificado como infracción Muy Grave o Grave.

6. Infracciones Graves.

Se consideran infracciones graves:

- a. La tala, poda drástica, arranque, envenenamiento o trasplante de ejemplares arbóreos de perímetro comprendido entre 41-60 cm, sin disponer del informe previo de autorización de Medio Ambiente y la preceptiva licencia urbanística.
- b. Realizar daños intencionados en el arbolado público y en zonas verdes que comprometa la viabilidad de supervivencia de ejemplares arbóreos, tales como clavar objetos u elementos de publicidad, agujerear el tronco, pintar o hacer grafitis, verter aguas sucias o materiales perjudiciales en sus proximidades, utilizar el arbolado como soporte para tendido eléctrico o telefónico, atar al tronco cualquier tipo de cuerda o alambre.
- c. La falsedad en la documentación presentada para la obtención de la licencia urbanística de Tala.

7. Infracciones Muy Graves.

Se consideran infracciones muy graves:

- a. La tala, poda drástica, arranque, envenenamiento o trasplante de ejemplares arbóreos de perímetro superior a los 61 cm, sin disponer del informe previo de autorización de Medio Ambiente y la preceptiva licencia urbanística.
- b. No ejecutar la compensación de los ejemplares arbóreos indicada en los proyectos de urbanización.
- c. No proceder a la compensación de los ejemplares arbóreos por parte de propietarios y/o promotores.
- d. Ejecutar trabajos de mantenimiento de infraestructuras que transcurran por terrenos forestales, sin la obtención de la licencia municipal de Tala.
- e. Introducir especies alóctonas en las masas forestales.

8. Sanciones.

Las infracciones tipificadas en este Título serán sancionadas con arreglo a las siguientes multas, sin perjuicio del pago de la compensación a que hubiese lugar, para cada uno de los casos.

- a. Las infracciones leves serán sancionadas con multa de hasta 750 euros.
- b. Las infracciones Graves serán sancionadas con multa de 751 euros hasta 1.500 euros.
- c. Las infracciones Muy Graves serán sancionadas con multa de 1.501 euros a 3.000 euros.

9. Graduación de las sanciones.

Las sanciones deberán guardar la necesaria proporcionalidad con la gravedad de los hechos constitutivos de la infracción. La graduación de éstas atenderá los siguientes criterios:



- a. La trascendencia social de la infracción.
- b. La negligencia o intencionalidad del infractor.
- c. La naturaleza, número de ejemplares talados y cuantía de los perjuicios ocasionados.
- d. La existencia de reiteración y reincidencia. Se entenderá por reiteración, la comisión de una infracción de distinta naturaleza en el término de un año cuando haya sido declarado por resolución que ponga fin a la vía administrativa. Por su parte, se entenderá por reincidencia la comisión de más de una infracción de la misma naturaleza en el término de un año cuando así haya sido declarado por resolución que ponga fin a la vía administrativa.
- e. La conducta observada por el infractor en orden al cumplimiento de las prescripciones establecidas en este Título.

Para la aplicación de los criterios en la graduación de las sanciones y respetando los límites establecidos anteriormente, el órgano competente para sancionar deberá ponderar, en todo caso, que la comisión de la infracción no resulte más beneficiosa para el infractor que el cumplimiento de las normas infringidas.

Art. 36. Reposición del daño.

Sin perjuicio de la sanción que en cada caso proceda, se deberán reparar los daños causados. La reparación tendrá como objeto la restauración de los bienes alterados a la situación anterior a la infracción o su completa reposición.

Cuando los bienes alterados puedan ser repuestos o reparados a su estado anterior, el infractor deberá indemnizar el coste de los daños y perjuicios ocasionados. En caso de que no puedan ser reparados, el infractor deberá indemnizar al Ayuntamiento el coste total de su sustitución por un elemento de igual o similares características. La valoración de los mismos se hará por el Ayuntamiento, basándose en los criterios que mejor permitan su cuantificación, dependiendo del tipo de daño causado.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.

Las construcciones legalmente ejecutadas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ordenanza que no se ajusten plenamente a la misma, no se considerarán fuera de ordenación sobrevenida.

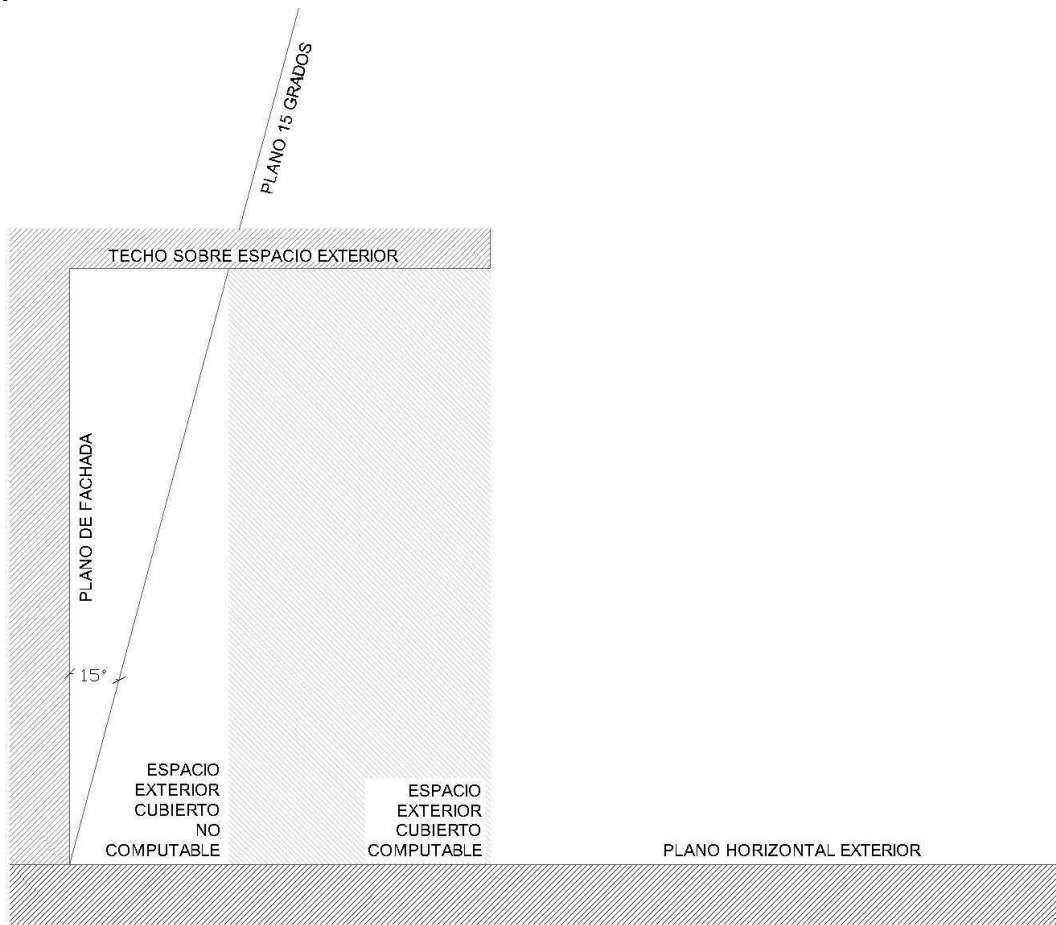
Segunda.

Los compromisos notariales contraídos entre propietarios de parcelas colindantes que se hubieran establecido con anterioridad a la aprobación de esta ordenanza y con el objetivo de permitir edificaciones adosadas a linde en zonas en las que el planeamiento establezca una distancia de retranqueos a lindes con carácter general, seguirán siendo admitidos a efectos de mantener como válida esta excepción.



ANEXO GRÁFICO

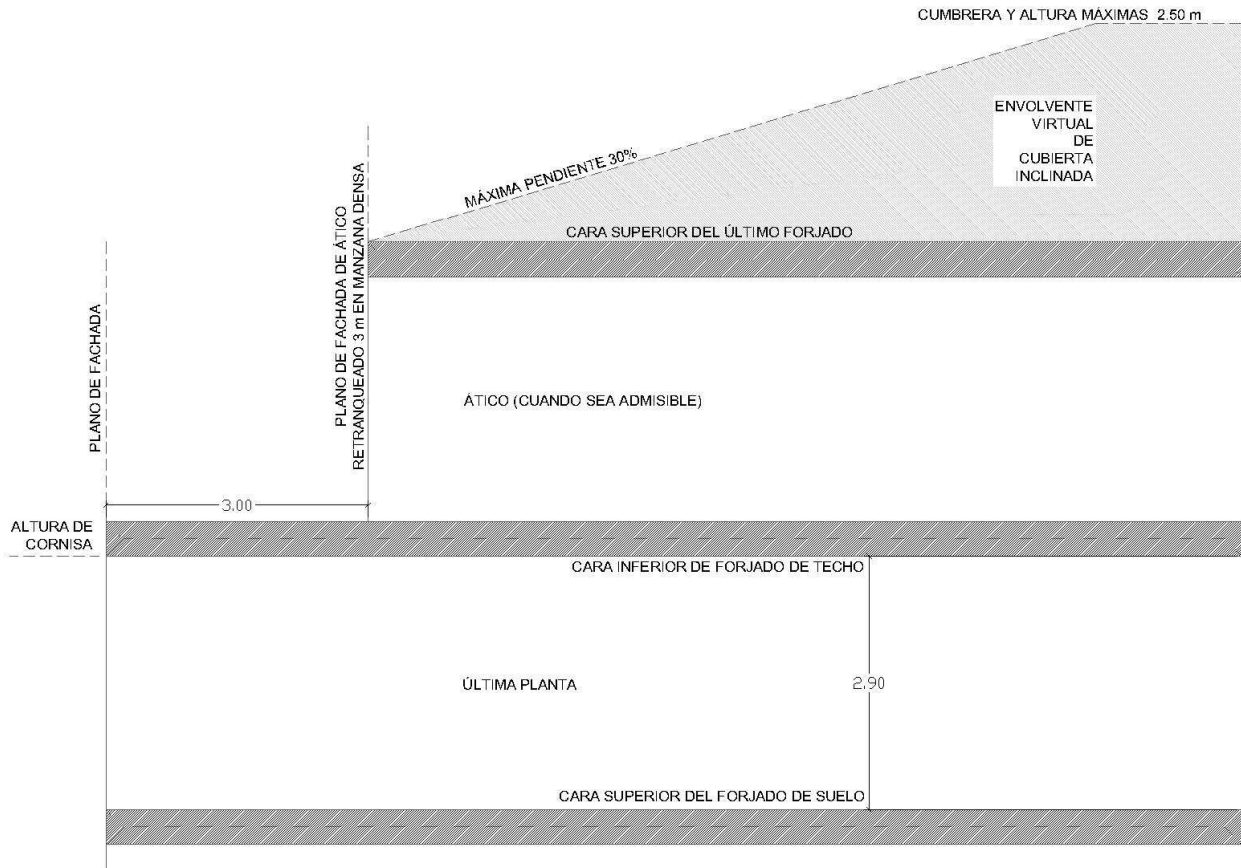
Gráfico 1



SECCIÓN POR FACHADA CON ESPACIO EXTERIOR CUBIERTO



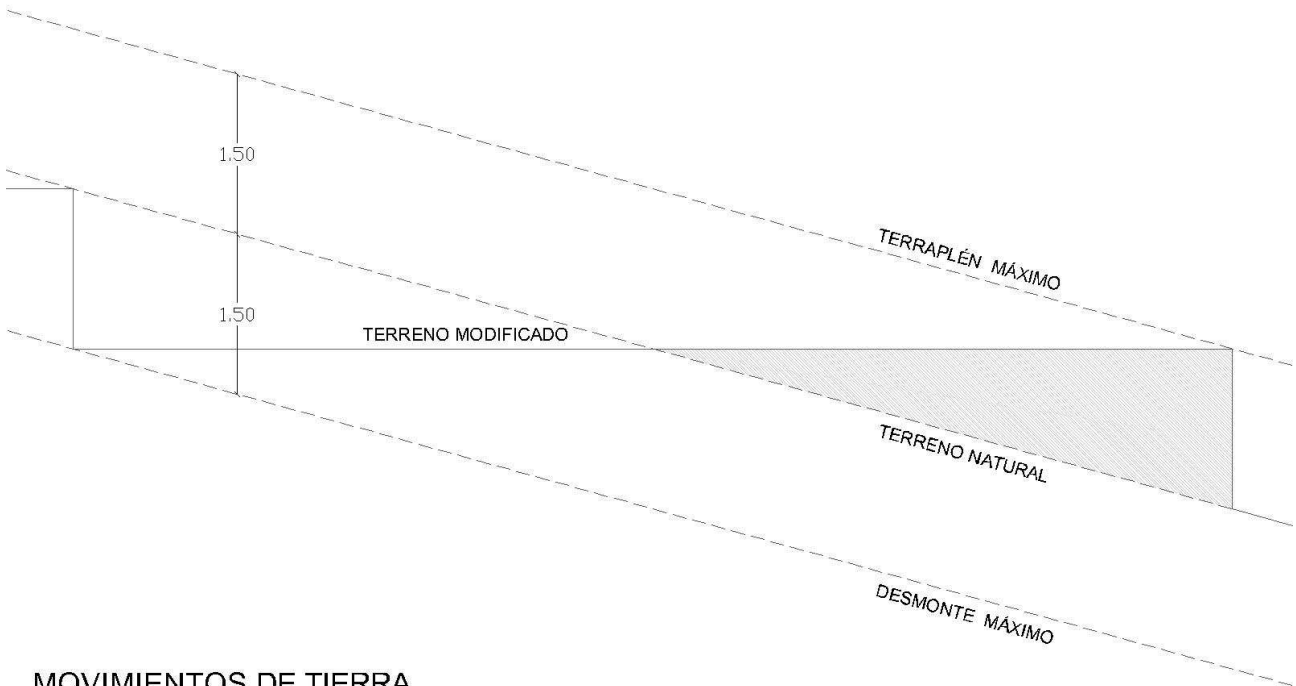
Gráfico 2



ALTURAS MÁXIMAS Y ENVOLVENTE VIRTUAL DE CUBIERTA



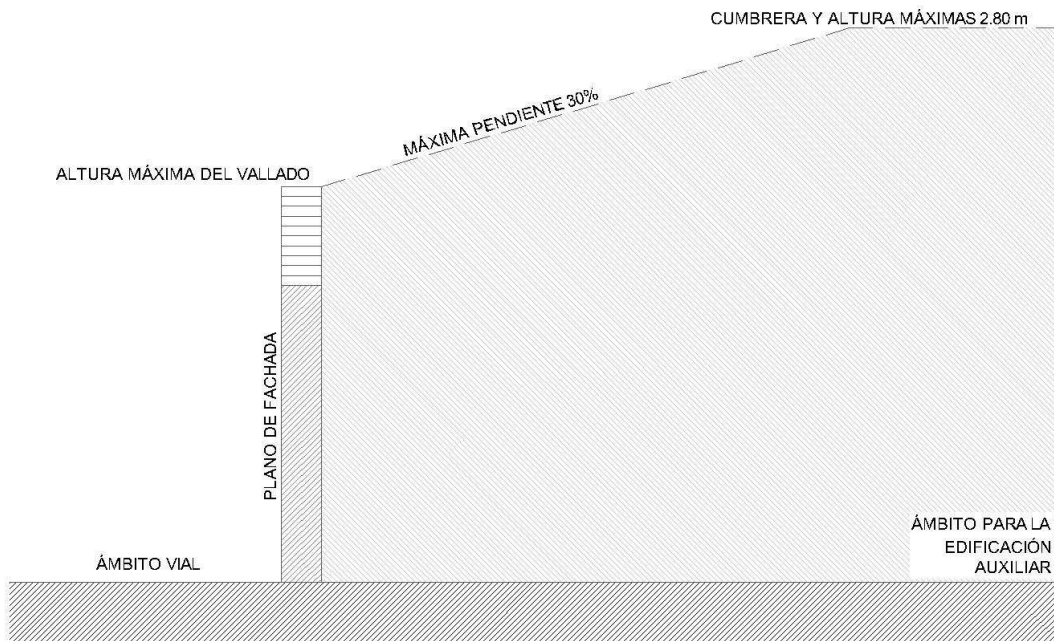
Gráfico 3



MOVIMIENTOS DE TIERRA



Gráfico 4



EDIFICACIÓN AUXILIAR EN ESPACIOS LIBRES DE PARCELA



Gráfico 5

