

## **NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE REAL DE MONTROI**

NS - BOP.15.07.96 -

### TITULO PRELIMINAR. OBJETO DE LAS NORMAS

#### CAPITULO UNICO. DISPOSICIONES GENERALES

##### Art.0.1. Fines y objetivos

Se redacta el presente documento en cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 80.2 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana -en adelante Ley del Suelo-, según el cual la documentación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal debe contar con normas urbanísticas de la ordenación que establezcan y, en su caso, regulación de las condiciones y plazos de la edificación y urbanización en suelo urbano.

##### Art.0.2. Ámbito de aplicación

1. Las presentes Normas Urbanísticas regularán cuantas actuaciones, referidas a materias propias de planeamiento, urbanización o edificación, se lleven a cabo en el término municipal de Real de Montroi, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable.

2. Para lo no regulado por estas Normas, se declaran Normas Complementarias, mientras no se opongan a la vigente Ley del Suelo, las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento de la Provincia de Valencia, aprobadas el 24 de mayo de 1975, o las que sustituyan o complementen a éstas.

##### Art.0.3. Contenido

1. Conforme a los Arts. 93.1.e). y 40.2 del Reglamento de Planeamiento, referido al suelo urbano, las Normas Urbanísticas tendrán el carácter de Ordenanzas de la Edificación y Uso del Suelo y contendrán la reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como las características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.

2. En el suelo apto para urbanizar, las Normas Urbanísticas, además de regular, en concordancia con la calificación de suelo establecida, el régimen general de cada uno de los distintos usos de suelo y la edificación, establecerán las características de los sistemas generales incluidos en esta categoría de suelo y las exigencias mínimas, en lo referente a infraestructuras y servicios, a que se ha de ajustar el desarrollo de los Planes Parciales o, en su caso, los Planes Especiales.

3. En el suelo no urbanizable las Normas contendrán el señalamiento y delimitación de las zonas objeto de protección especial y normas mínimas de defensa frente a la urbanización y la edificación en las mismas.

##### Art.0.4. Documentación

1. El alcance normativo de las Normas Subsidiarias es el comprendido en los documentos que seguidamente se citan y que, a dicho efecto, lo integran:

a) Las presentes Normas Urbanísticas que establecen la regulación urbanística de término municipal de Real de Montroi.

b) La Memoria, en la que se recogen las conclusiones del análisis urbanístico del Municipio y se expresan y justifican los criterios para la adopción de las determinaciones que establecen las Normas.

c) Los Planos de Ordenación, en los que se expresan gráficamente las determinaciones sustantivas de las Normas.

2. El resto de los documentos que componen las Normas tiene un carácter complementario de la documentación anteriormente reseñada.

3. En caso de discrepancia entre documentos, se otorgará primacía al de mayor escala sobre el de menor, salvo que del texto se desprendiere una interpretación en sentido contrario.

4. En caso de discrepancia entre documentos escritos primará siempre el texto de las Normas Urbanísticas.

#### Art.0.5. Vigencia, modificación y revisión

1. Las presentes Normas Subsidiarias serán inmediatamente ejecutivas una vez publicada su aprobación definitiva, sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. 124 de la Ley del Suelo, y tendrán vigencia indefinida en tanto no sean modificadas o revisadas.

2. Se entiende por revisión de las Normas la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad de las Normas.

En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones de las Normas se considerará como modificación de las mismas, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo.

3. Las Normas Subsidiarias deberán ser revisadas, en cualquier caso, cuando se produzca alguna de las circunstancias siguientes.

a) Si se aprueba un Plan de Ordenación de ámbito supramunicipal en el que esté comprendido el término de Real de Montroi, de forma tal que las determinaciones de aquél afecten a la estructura general y orgánica prevista en la Normas.

b) Cuando la ocupación del suelo residencial, excluido el apto para urbanizar de baja densidad, suponga un 80% del suelo destinado a este fin.

c) Cuando se alcance el 75% del potencial máximo de población sin considerar el del suelo apto para urbanizar de baja densidad.

#### Art.0.6. Publicidad

1. La publicidad de estas Normas alcanza a la totalidad de documentación, que debe poder ser consultada, en horas de despacho al público, en las oficinas municipales.

2. Todo administrado tiene derecho a obtener del Ayuntamiento informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector.

#### Art.0.7. Obligatoriedad

Estas Normas obligan a particulares y Administración de conformidad con lo dispuesto en el Art. 134 de la Ley del Suelo.

#### Art.0.8. Declaración de utilidad pública

La aprobación de estas Normas implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

## TITULO I. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

### CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

#### Art.1.1.1. Estructura del territorio

A efectos de la ordenación urbanística del término municipal, éste se estructura a través de la definición de sus sistemas generales, de la clasificación del suelo y de la división en zonas según su calificación urbanística.

#### Art.1.1.2. Sistemas generales

Constituyen los elementos que aseguran el funcionamiento urbanístico del término municipal de forma integrada, de modo que se garanticen las interrelaciones entre áreas y funciones, así como las dotaciones básicas necesarias.

#### Art.1.1.3. Clasificación del suelo

1. Las presentes Normas Subsidiarias clasifican el suelo municipal en urbano, apto para urbanizar y no urbanizable.

2. El suelo reservado a sistemas generales se encuentra sujeto al mismo régimen urbanístico que la clase de suelo a la que en cada caso se adscriben.

#### Art.1.4. Calificación del suelo

1. A los efectos de las presentes Normas se denomina Zona de Calificación Urbanística al conjunto de terrenos de una misma clase de suelo que se encuentran sujetos a determinadas condiciones homogéneas de uso, edificación y ejecución.

2. La calificación pormenorizada referida a cada predio expresa el destino público o privado del suelo, así como sus condiciones concretas de uso y edificación.

#### Art.1.5. Contenido normal de la propiedad

1. La ordenación del uso de los terrenos y construcciones enunciadas en estas Normas no conferirá derechos a los propietarios a exigir indemnización, por implicar limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad según su clasificación y calificación urbanística. Los afectados tendrán derecho, no obstante, a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, en los términos previstos por la Ley.

2. Las ordenaciones que impusieran limitaciones o vinculaciones singulares que lleven consigo una restricción del aprovechamiento urbanístico del suelo que no pueda ser objeto de distribución equitativa entre los interesados conferirán derecho a indemnización.

### CAPITULO II. REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

#### Art.1.6. Definición

Constituyen el suelo no urbanizable las áreas del territorio municipal que estas Normas no clasifican como suelo urbano o apto para urbanizar, así como aquellos espacios a los que se otorga una especial protección en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de la posibilidad de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

#### Art.1.7. Contenido urbanístico del derecho de propiedad

1. La clasificación, con especificación o no a especial protección y, en su caso, calificación del suelo no urbanizable, vinculan los terrenos a los correspondientes destinos y usos y definen la función social de la propiedad de los mismos, delimitando el contenido de este derecho.

2. Integran el contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo no urbanizable común las facultades y deberes regulados en el Art. 5 de la Ley 4/92, de 5 de junio, de la Generalitat Valenciana, sobre suelo no urbanizable.

3. Integran el contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo no urbanizable sujeto a especial protección las facultades y deberes regulados en el Art. 6 de la Ley 4/92, de 5 de junio, de la Generalitat Valenciana, sobre suelo no urbanizable.

#### Art.1.8. Parcelaciones en suelo no urbanizable

1. Todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable quedarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad a previa licencia municipal.

2. No podrán realizarse ni, por tanto, autorizarse en ningún caso, actos de división o segregación de fincas en los supuestos siguientes:

a) Cuando pudieran dar lugar a la creación de un mayor número de fincas que sean inferiores a la unidad de cultivo establecida reglamentariamente como mínima, salvo que se cuente con informe favorable de la Consellería de Agricultura.

b) Cuando se refieran a fincas en las que ya existan construcciones ilegales, salvo que la segregación no agravara las circunstancias determinantes del incumplimiento de la legislación.

c) Cuando la división pretendida sea incompatible con las condiciones de indivisibilidad impuestas por una autorización previa o declaración de interés otorgada a los efectos previstos en el Art. 8 de la Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana.

d) Cuando deba presumirse legalmente que tienen un fin urbanístico por existir

ya de hecho en los terrenos o encontrarse proyectada la instalación de infraestructuras o servicios innecesarios para las actividades a que se refiere el Art. 5.A).1º. de la Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana o de carácter específicamente urbano, así como por proponerse realizar o responder a una división fáctica que, por sus características, pudiera suponer riesgo de formación de núcleo urbano.

### CAPITULO III. REGIMEN DEL SUELO URBANO Y APTO PARA URBANIZAR

#### Art.1.9. Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio

1. La aprobación de estas Normas determina, para los propietarios de suelo urbano, el deber de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en la legislación urbanística.
2. La incorporación a los procesos citados en el número anterior requiere, en el caso de suelo apto para urbanizar, la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo.

#### Art.1.10. Régimen urbanístico del suelo apto para urbanizar

1. Los terrenos clasificados como apto para urbanizar estarán sujetos, en tanto no se redacten los correspondientes Planes Parciales a las siguientes limitaciones:
  - a) Deberán respetarse las determinaciones que sobre usos establezcan las presentes Normas.
  - b) No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas, forestales, ganaderas, cinegéticas o similares, que guarden relación directa con la naturaleza y destino de la finca, se ajusten a los planes o normas establecidos por la Consellería competente en materia de agricultura y en tal sentido haya ésta emitido informe, así como las correspondientes a obras y servicios públicos y las vinculadas funcionalmente a la ejecución, el entretenimiento y el funcionamiento de éstos últimos.
  - c) Los tipos de estas construcciones habrán de ser adecuados a su emplazamiento y condición aislada, siendo de aplicación los parámetros urbanísticos establecidos en estas Normas para el suelo no urbanizable común, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.
  - d) En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de las determinaciones de estas Normas sobre parcela mínima.

2. En tanto no se redacte el correspondiente planeamiento de desarrollo, las parcelaciones en suelo apto para urbanizar estarán sometidas a las mismas obligaciones y limitaciones que las del suelo no urbanizable.

#### Art.1.11. Deberes legales para la adquisición gradual de facultades

1. La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:
  - a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
  - b) Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico en la forma en que establece la legislación urbanística.
  - c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
  - d) Solicitar la licencia y edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.
  - e) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.
2. El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas que se definen en el número siguiente.
3. El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los derechos a urbanizar, al aprovechamiento urbanístico, a edificar y a la edificación, en los términos establecidos en la Ley del Suelo.

## TITULO II. NORMAS DE PROCEDIMIENTO

### CAPITULO I. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

#### Art.2.1. Órganos actuantes

El desarrollo de estas Normas Subsidiarias corresponderá al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de los particulares y cualesquiera otras Administraciones competentes de acuerdo con sus atribuciones.

#### Art.2.2. Instrumentos de planeamiento

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento pueden desarrollarse a través de Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización.

#### Art.2.3. Planes Parciales

1. Tienen por objeto detallar la ordenación del suelo clasificado como apto para urbanizar en estas Normas.

2. Las determinaciones de los Planes Parciales serán las que resulten de lo dispuesto en el Art. 83 de la Ley del Suelo.

#### Art.2.4. Planes Especiales

1. Se pueden redactar con los siguientes fines:

a) Desarrollo del sistema general de comunicación y sus zonas de protección, del sistema de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes y del sistema de equipamiento comunitario para centros y servicios públicos y sociales.

b) Ordenación y protección de recintos y conjuntos arquitectónicos históricos y artísticos.

c) Reforma interior en suelo urbano.

d) Protección del paisaje, de las vías de comunicación, del suelo y subsuelo, del medio urbano rural y natural, para su conservación y mejora en determinados lugares.

e) Saneamiento de población.

f) Mejora de los medios urbano, rural y natural.

g) Cualesquiera otras finalidades análogas.

2. La documentación y determinaciones de los Planes Especiales se ajustarán al contenido de los Arts. 76 y s.s. del Reglamento de Planeamiento.

#### Art.2.5. Estudio de Detalle

1. Se pueden redactar con el fin de completar o, en su caso, adaptar las determinaciones establecidas en estas Normas para el suelo urbano y en los Planes Parciales que se redacten.

2. Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos:

a) El señalamiento de alineaciones y rasantes.

b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento.

3. La documentación de los Estudios de Detalle se ajustará a lo establecido en el Art. 66 del Reglamento de Planeamiento.

#### Art.2.6. Proyectos de urbanización

1. Los Proyectos de Urbanización son proyecto de obras cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones de estas Normas en suelo urbano y las de los Planes Parciales.

2. Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse, conforme a la normativa del ente interesado, proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones de las Normas.

3. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones de esta Normas, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de la obra.

4. La documentación de los Proyectos de urbanización se ajustará a lo

establecido en el Art. 69 del Reglamento de Planeamiento.

## CAPITULO II. EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

### SECCION 1ª. DISPOSICIONES GENERALES

#### Art.2.7. Equidistribución y deberes legales

La ejecución del planeamiento se desarrollará por los procedimientos establecidos en la legislación urbanística aplicable, que garantizarán la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas y la de aquellos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración, al igual que el costeamiento y, en su caso, ejecución de la urbanización.

#### Art.2.8. Presupuestos de la ejecución

1. En suelo urbano será suficiente la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias por contener su ordenación detallada.
2. En suelo apto para urbanizar se requerirá la aprobación previa del Plan Parcial del sector correspondiente, sin perjuicio de lo establecido en el Art. 136.1 de la Ley del Suelo.

#### Art.2.9. Areas de reparto

1. En suelo urbano no se delimitan áreas de reparto, de acuerdo con lo establecido en la Disposición Adicional primera de la Ley del Suelo, para municipios de población inferior a 25.000 habitantes.
2. En el suelo apto para urbanizar se definen tantas áreas de reparto como zonas de calificación urbanística. El aprovechamiento tipo de cada una de ellas se fija en las presentes Normas Urbanísticas de conformidad con la Disposición Transitoria sexta de la Ley del Suelo.

#### Art.2.10. Unidades de ejecución

1. Estas Normas Subsidiarias se ejecutarán mediante la delimitación de unidades de ejecución, de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie, pudiendo ser discontinuas en suelo urbano.
2. La delimitación de unidades de ejecución se realizará conforme a lo establecido en el Art. 146 de la Ley del Suelo.

#### Art.2.11. Aprovechamiento urbanístico

1. En suelo urbano el aprovechamiento susceptible de apropiación será el aprovechamiento medio de la unidad de ejecución respectiva o, en caso de no estar incluido en ninguna de estas unidades, el permitido por el planeamiento.
2. En suelo apto para urbanizar el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el resultado de referir a su superficie el 85 por 100 del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.

### SECCION 2ª. SISTEMAS DE ACTUACION

#### Art.2.12. Elección del sistema

1. La gestión de las unidades de ejecución que se delimiten en desarrollo de estas Normas Subsidiarias se realizará mediante cualquiera de los sistemas previstos en la Ley: compensación, cooperación o expropiación.
2. Corresponde a la Administración la elección del sistema de actuación.

#### Art.2.13. Sistema de compensación

1. En el sistema de compensación los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos establecidos en estas Normas y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular.
2. El procedimiento de gestión de las unidades de ejecución a las que las Normas Subsidiarias o su desarrollo posterior señale el sistema de compensación se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable.

#### Art.2.14. Sistema de cooperación

1. En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en la

unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y toman a su cargo los costes de urbanización. El Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización participando, en su caso, en proporción a sus derechos.

2. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que ésta sea innecesaria por resultar suficientemente equitativa la distribución de los beneficios y las cargas.

Art.2.15. La reparcelación

1. Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos.

2. Procede la reparcelación para:

a) Distribuir justamente entre los interesados los beneficios y las cargas de la ordenación urbanística.

b) Regularizar las fincas y adaptarlas así a las exigencias del planeamiento.

c) Situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento establecido por las Normas.

d) Localizar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento que corresponde a la Administración.

Art.2.16. Sistema de expropiación

1. La expropiación se aplicará, como sistema de actuación, por unidades de ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en las mismas.

2. Sin perjuicio de su aplicación como sistema, la expropiación se aplicará en los demás supuestos establecidos en el Art. 206 de la Ley del Suelo.

3. En todas las expropiaciones derivadas de la aplicación de la legislación urbanística, la Administración podrá aplicar el procedimiento de tasación conjunta regulado en aquélla o seguir la expropiación individualmente, conforme al procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa.

### TITULO III. INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO

#### CAPITULO I. LICENCIAS URBANISTICAS

Art.3.1. Actos sujetos a licencia

1. Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos enumerados en el Art. 242 de la Ley del Suelo y Art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

2. Se exceptúan de la previa licencia municipal:

a) Los trabajos de limpieza, desbroce y jardinería en el interior de un solar, siempre que no suponga la destrucción de jardines existentes.

b) Las obras de urbanización, construcción o derribo de un edificio cuando se ejecuten en virtud de orden municipal y bajo la dirección de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

Art.3.2. Tipos de obras

Se establecen los siguientes tipos de obras en función del grado de control:

1. Obras mayores

a) Movimientos de tierra y obras de urbanización.

b) Obras de nueva planta.

c) Obras de reforma, ampliación o modificación, que supongan alteración de estructura o fachada.

2. Obras menores

a) Modificación exterior o interior de edificaciones existentes sin alteración o incremento de partes estructurales, ni variación de huecos, por motivos exclusivos de conservación, salubridad y ornato.

b) Pequeños movimientos de tierras que se efectúen sin necesidad de entibaciones ni medidas de seguridad y siempre que no vayan a constituir un peligro para la vía pública.

c) Vallados y cercas.

3. Actuaciones especiales

a) Parcelaciones urbanas.

b) Primera utilización y modificación de uso.

c) Colocación de carteles de propaganda.

d) Iniciación de cualquier tipo de actividad que pueda afectar al paisaje o salubridad del área, tales como cementerio de vehículos, basurero o estercolero, talado de árboles, tendido de líneas, o cualesquiera otras asimilables a las citadas por su repercusión medioambiental.

Art.3.3. Responsabilidad de la Administración

1. Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

2. El otorgamiento de las licencias no implicará para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las actividades que se realicen en virtud de las mismas.

Art.3.4. Contenido de la licencia

1. Cuanto se dispone en las presentes Normas respecto a condiciones de edificabilidad y uso, así como sobre condiciones estéticas, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderá incluido en el contenido del acto de otorgamiento de la licencia.

2. Los titulares de licencias deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas y, además, el contenido implícito que es el definido por las Normas Subsidiarias, en toda su documentación, según la clase de destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos.

3. No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales y Normas Urbanísticas en el silencio o insuficiencia de la licencia.

4. A la licencia se unirá, como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del proyecto aprobado, con el sello de la Corporación que prevalecerá sobre cualquier otra descripción de la obra o instalación autorizada.

Art.3.5. Normas y condiciones aplicables

1. Las licencias se otorgarán con sujeción a lo dispuesto en las Normas respecto a la clase de suelo y destino, y a las condiciones de aprovechamiento, edificabilidad, y usos previstos en las mismas y en la legislación específica que, en su caso, les sea aplicable.

2. En todo caso, será requisito indispensable para el otorgamiento de licencia que se haya adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico conforme a la legislación urbanística aplicable.

Art.3.6. Licencia condicionada a completar la urbanización

Las licencias de nueva construcción, de ampliación o de reforma de edificios existentes que se refieran a fincas que no tengan calificación de solar, según el Art. 14 de la Ley del Suelo, sin perjuicio de lo dispuesto en el Art.20 de la propia Ley, se otorgarán condicionadas a la ejecución de las obras de urbanización, cuando concurran las circunstancias a que se refieren los Arts. 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística, según que el terreno no esté o sí que esté incluido en una unidad de ejecución, respectivamente.

Art.3.7. Vigencia de las licencias

1. Las licencias caducarán y quedarán sin efecto, sin derecho a indemnización, cuando las obras de edificación o los trabajos de instalación no se hubieran iniciado en el plazo de seis meses o no se terminaren en el plazo de dos años, salvo que expresamente se hubiera concedido un plazo mayor. Los plazos se computarán desde la notificación del acto de concesión de licencia, si fuera expreso, o desde que deba entenderse concedida la licencia por silencio



administrativo. No obstante el titular de la licencia, dentro de dicho plazo, podrá solicitar una prórroga del mismo, que la Administración concederá, si no se hubiera acordado, en el ámbito de que se trate, la suspensión de licencias, al amparo de lo dispuesto en la Ley del Suelo, y no se hubiere modificado el régimen urbanístico vigente en el momento del otorgamiento de la licencia.

2. La caducidad a que se refiere el número anterior se producirá por el mero transcurso del plazo o de su prórroga. Ello no obstante, para que produzca efectos, la caducidad deberá ser declarada expresamente, previa audiencia del interesado.

#### Art.3.8. Iniciación de las obras e instalaciones

A los efectos señalados en el artículo anterior, solamente se considerarán iniciadas las obras e instalaciones cuando concurran, conjuntamente, los requisitos siguientes:

- a) Que se haya comunicado previamente su iniciación a la Administración Municipal.
- b) Que se hayan emprendido la realización de los trabajos y que exista una relación funcional entre los trabajos ejecutados y la obra o instalación proyectada, objeto de licencia.

#### Art.3.9. Plazo de ejecución

1. El inclumplimiento del plazo para la ejecución comportará en todo caso:

- a) La necesidad de solicitar prórroga del plazo de ejecución.
- b) La adaptación de la obra o instalación a las modificaciones de la normativa, incluso de índole técnico-constructiva, que se hubiera aprobado con posterioridad a la concesión de la licencia de que se trate, en lo que sea compatible con el estado real de la obra y la precisión, para continuar las obras, de obtener licencia de adaptación, con devengo de tasas, como si de nueva licencia se tratara.

2. El plazo de prórroga será fijado por el Ayuntamiento, teniendo en cuenta el retraso de las obras y la complejidad de las pendientes de realizar y, en su caso, la alegación que sobre este extremo se formule en la solicitud de prórroga.

3. La transmisión de licencias no alterará el cómputo del plazo de caducidad y se tendrá en cuenta para el adquirente el tiempo que ya hubiere transcurrido para el transmitente. Igual cómputo y subrogación se producirá si hubiere transmisiones sucesivas.

#### Art.3.10. Procedimiento

1. El procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase se ajustará a lo dispuesto en la legislación aplicable, en estas Normas y en las Ordenanzas Municipales.

2. Las licencias deberán concederse en los siguientes plazos:

- a) Un mes para las licencias de parcelaciones urbanas, reparaciones y reformas interiores menores, vallado desolares y otros terrenos, pavimentación de aceras, usos de carácter provisional, así como la primera utilización de los edificios y la modificación de uso de los mismos.
- b) Dos meses para las licencias de obra de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, demolición de construcciones y movimientos de tierras.

#### Art.3.11. Requisitos del proyecto técnico

1. En todas las solicitudes de licencias que requieran la presentación de un proyecto técnico, éste será firmado por técnico facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional.

2. En la solicitud de licencia de obra mayor deberá adjuntarse, como mínimo, el Proyecto Básico de la actuación a realizar, siendo imprescindible la presentación del Proyecto de Ejecución antes del inicio de las obras.

3. La solicitud de licencia de obra menor queda eximida de la presentación de proyecto técnico, que será sustituido por una sucinta relación de las obras a ejecutar y su respectivo presupuesto, respaldado por la empresa constructora o

sus técnicos.

4. La solicitud de licencia de parcelación urbana requerirá la siguiente documentación:

- Plano de emplazamiento a escala mínima 1:1.000.
- Plano acotado de la finca o fincas a parcelar.
- Plano de parcelación acotando las parcelas resultantes y señalando los accesos, linderos y planeamiento aplicable.
- Memoria descriptiva de la finca existente y de cada una de las nuevas parcelas, en la que se justifique que la nueva parcelación se ajusta a la ordenación aplicable, y que no se dejan parcelas inedificables conforme a lo dispuesto en las presentes Normas.

5. En los casos de solicitud de licencia para actuaciones especiales, éstas deberán ser explicitadas suficientemente en su correspondiente solicitud, acompañándose de los documentos, planos, croquis, fotografías, certificaciones de final de obra, altas del Impuesto de Bienes Inmuebles, y cualquier otro documento necesario para acreditar la veracidad de lo declarado por el solicitante.

Art.3.12. Documentación en el lugar de la obra o instalación

En el lugar de toda obra o instalación deberá tenerse a disposición de la inspección municipal, lo siguiente:

- a) El documento acreditativo de la concesión de la licencia o fotocopia.
- b) Un ejemplar del proyecto aprobado con el sello de la Corporación, o una copia autenticada.
- c) El documento acreditativo de haber sido comunicado al Ayuntamiento la efectividad de la dirección facultativa.
- d) Copia del plano entregado, en su caso, acreditativo del señalamiento de alineaciones y rasantes.

## CAPITULO II. ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS

Art.3.13. Señalamiento previo de alineaciones y rasantes

Antes del comienzo de cualquier obra que afecte o linde con la vía pública, se solicitará la tira de líneas, que será realizada por los Servicios Técnicos Municipales, en el día y hora que se señale, contando con la presencia del peticionario y sus técnicos y reflejado la ceremonia en el acta correspondiente.

Art.3.14. Inspección e infracciones

1. Durante la ejecución de toda clase de obras o instalaciones sujetas a licencia, la inspección municipal podrá examinar los trabajos siempre que lo juzgue conveniente o lo ordene la autoridad competente.
2. De las infracciones que se cometan serán responsables el promotor, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas, en la extensión determinada en el Art. 264 de la Ley del Suelo.

Art.3.15. Abandono o paralización de las obras

1. Las obras o instalaciones deberán terminarse dentro del plazo establecido en la licencia o, en su caso, en el de la prórroga concedida.
2. En ningún caso se permitirá que las obra una vez iniciadas queden sin concluir, o en forma que afeen el aspecto de la vía pública, desmerezcan las condiciones estéticas del paraje o perturben la normal utilización del inmueble.
3. En el supuesto que las obras quedaran abandonadas o paralizadas, sin perjuicio de que la autoridad municipal pueda ordenar la ejecución de los trabajos que se estimen necesarios para evitar los efectos determinados en el número anterior, la inspección lo comunicará al servicio municipal competente a los fines establecidos en el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.

Art.3.16. Obligaciones del propietario al concluir las obras

1. Dentro de los siete días siguientes a la conclusión de una obra, el propietario deberá:
  - a) Retirar los materiales sobrantes, los andamios, vallas y barreras, que aún no

lo hubiesen sido.

b) Construir el piso definitivo de las aceras.

c) Reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones y cuantos otros elementos urbanísticos hubiesen resultado afectados por la obra.

d) Colocar el número correspondiente a la finca.

2. El Ayuntamiento exigirá fianza previa y bastante, por cualquiera de los medios legalmente previstos, para cubrir la reparación de los daños y desperfectos ocasionados en los bienes de dominio público, devolviéndose aquella una vez transcurridos seis meses desde la finalización de las obras, siempre que no hubiese sido necesario efectuar reparación alguna en ese período de tiempo. En caso contrario las reparaciones se harán con cargo a la fianza prestada.

Art.3.17. Comunicación de la conclusión de las obras o instalaciones

1. Terminadas las obras o instalaciones, el titular de la licencia lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, mediante el oportuno escrito al que deberá acompañar certificado expedido por el facultativo director de las obras, visado por el correspondiente Colegio Oficial.

2. Comunicada la terminación de las obras o instalaciones, y habiéndose comprobado por los servicios técnicos municipales que la edificación se ajusta estrictamente a la licencia concedida, se propondrá la concesión de la licencia de primera utilización, o de ocupación. En caso de que se observase algún reparo se requerirá al interesado para que lo subsane en el plazo prudencial que al efecto se señale. Una vez concedida la licencia de primera utilización, o de uso, podrán conectarse las instalaciones particulares a las redes generales de los distintos servicios urbanísticos.

### CAPITULO III. DEBER DE CONSERVACION, ORDENES DE EJECUCION Y RUINA

Art.3.18. Deber de conservación

1. Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos, y sobre rehabilitación urbana.

2. El deber normal de conservación de la propiedad tiene como límite la realización de aquellas obras cuyo coste o características técnicas determinarían la ruina del inmueble si fueran precisas para la reparación de éste.

Art.3.19. Ordenes de ejecución

1. El Ayuntamiento y, en su caso, los demás organismos competentes, ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para la conservación de las condiciones citadas en el artículo anterior con indicación del plazo de realización que estará en relación a la magnitud de las mismas.

2. Transcurrido el plazo fijado sin que el propietario hubiese cumplido la orden de ejecución se procederá a la incoación de expediente sancionador en cuya resolución se requerirá a los interesados a la ejecución de la orden efectuada que, de no cumplirla, se llevará a cabo por el Organismo requirente, con cargo al obligado, a través del procedimiento de ejecución subsidiaria previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo.

Art.3.20. Urgencias en las actuaciones

1. Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exige, a cuyo efecto la Alcaldía ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas.

2. Si el propietario no cumpliera lo ordenado en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria de inmediato.

Art.3.21. Declaración de ruina

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta

situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

2. Se declarará el estado ruinoso en los siguientes supuestos:

a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al 50 por 100 del valor actual del edificio o plantas afectadas, excluido el valor del terreno.

b) Cuando el edificio presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales.

c) Cuando se requiera la realización de obras que no pudieran ser autorizadas por encontrarse el edificio en situación de fuera de ordenación.

3. Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

4. Si existiere urgencia y peligro en la demora, el Ayuntamiento o el Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.

#### CAPITULO IV. PROTECCION DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO

##### Art.3.22. Inventario de elementos protegidos

Se declaran sujetos a régimen de protección los siguientes edificios, conjuntos o elementos:

- |                            |                              |
|----------------------------|------------------------------|
| 1. Iglesia Parroquial      | c/Mayor, 35                  |
| 2. Hogar del Jubilado      | Pza. Constitución, 7         |
| 3. Vivienda                | Pza. Constitución, 9         |
| 4. Vivienda                | c/Mayor, 12                  |
| 5. Vivienda                | c/Mayor, 34                  |
| 6. Vivienda                | c/Mayor, 38                  |
| 7. Vivienda                | c/Mayor, 40                  |
| 8. Vivienda                | c/Mayor, 44                  |
| 9. Vivienda                | c/Mayor, 46                  |
| 10. Vivienda               | c/Mayor, 56                  |
| 11. Vivienda               | c/Dr. Fleming, 3             |
| 12. Vivienda               | c/Dr. Fleming, 21            |
| 13. Vivienda               | c/J. Garrigós, 2             |
| 14. Cerramiento Anís Maura | c/J. Garrigós, 8-10          |
| 15. Vivienda               | c/J. Garrigós, 12-Pza.PV, 11 |
| 16. Edificio Anís Maura    | c/J. Garrigós, 13            |
| 17. Vivienda aislada       | c/J. Garrigós, 15a           |
| 18. Jardín                 | c/J. Garrigós, 15a           |
| 19. Vivienda               | c/J. Garrigós, 32            |
| 20. Vivienda               | c/G <sup>a</sup> . Araus, 5  |
| 21. Chimenea y nave anexa  | c/Dr. Gómez Ferrer, 11       |

##### Art.3.23. Objeto de la protección

1. La protección de un edificio o elemento tiene por objeto servir de referencia a las intervenciones y sustituciones que se lleven a cabo en edificios ubicados en un determinado entorno con el fin de facilitar los criterios de definición de las nuevas implantaciones edilicias en el mismo.

2. La declaración de protección implica el mantenimiento de los elementos definitorios de la estructura arquitectónica de aquellos edificios que por su interés tipológico, representativo de un área concreta, potencian el ambiente urbano de la zona en que se ubican.

3. La protección se extiende a la totalidad de la parcela en que se encuentra situado el edificio, afectando su régimen a la totalidad del arbolado y jardinería existente en ella. Solo se admitirá la segregación parcelaria cuando las obras de intervención se acometieran sobre varios inmuebles y la segregación pretendida permitiera conservar, con mayor eficacia, los valores arquitectónicos que se traten de proteger en el conjunto de ellos.

4. La protección de un elemento supone la necesidad de un estudio pormenorizado de los niveles de intervención sobre el mismo.

#### Art.3.24. Niveles de intervención

Para el conjunto de los edificios incluidos en el inventario de edificios y elementos protegidos se establece la posibilidad de actuar según los siguientes niveles de intervención:

##### a) Obras de conservación.

Son aquellas obras cuya finalidad es mantener el edificio o construcción con un correcto estado de sus elementos constructivos, de funcionamiento de sus instalaciones y, en general, de seguridad, salubridad y ornato, sin alterar su configuración exterior o interior.

##### b) Obras de restauración.

Son aquellas que constituyen el grado máximo de conservación y respeto de las partes que componen y configuran el edificio o elemento, con las que se pretende restituir sus condiciones originales, no admitiéndose inicialmente en el proceso aportaciones de nuevo diseño.

Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta o presentaba el edificio antes de que fuera objeto de modificaciones de menor interés y ajenas a la recuperación de sus características iniciales. A pesar de ello, deberá valorarse las intervenciones procedentes de etapas anteriores que sean congruentes, funcional y arquitectónicamente, con la calidad y uso del edificio o elemento.

##### c) Obras de consolidación.

Son las de afianzamiento y refuerzo de los elementos estructurales con eventual sustitución parcial de éstos, manteniendo la organización arquitectónica de los espacios interiores aunque se planteen aportaciones de nuevo diseño.

##### d) Obras de rehabilitación.

Son aquéllas que implican la adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, respetando, en cualquier caso, las características estructurales del edificio. En ellas deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

##### e) Obras de reestructuración.

Son las de adecuación o transformación del espacio interior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales, sin afectar, en ningún caso, a la envolvente del edificio. El caso extremo de obra de reestructuración sería el vaciado del edificio con mantenimiento de la fachada o fachadas exteriores y sus remates.

##### f) Obras de reestructuración con sobre elevación.

Son aquellas obras de reestructuración que comportan el grado máximo de las mismas pudiéndose efectuar, cuando el techo de aprovechamiento de la Normas así lo autorice, la sobre elevación de una o varias plantas sin afectar compositiva o tipológicamente la estructuración formal de la fachada y su remate, resultando un cuerpo sobreelevado que deberá resolverse en planos compositivos únicos coincidentes con las fachadas del edificio existente.

##### g) Obras de nueva planta.

Comprende las construcciones de nueva planta sobre solares existentes o que puedan crearse a través de la ejecución de estas Normas y de las consecuencias derivadas del estado ruinoso o del derribo de edificios preexistentes. Tendrán el carácter de reconstrucción cuando la nueva obra recupere la o las fachadas y cubiertas originales del edificio preexistente con la mismas técnicas y materiales con que fueran construidas.

#### Art.3.25. Grado de admisibilidad de las obras

1. El grado de admisibilidad de las obras se regulará de acuerdo con la siguiente escala:

Obligatorio. Aquellas obras que son de obligada ejecución por el propietario del inmueble de acuerdo con el Art. 245 de la Ley del Suelo

Preferente. Aquellas obras que se ajustan estrictamente a las determinaciones que se derivan de la protección del edificio.

No preferente. Aquellas obras que se ajustan al objetivo de protección de mejora

del entorno urbano en cuanto a su formalización final, pero no de forma estricta.

Posible. Aquellas obras que no se ajustan a la finalidad de la conservación del patrimonio edificado, pero que respetan las normas urbanísticas de protección y los aprovechamientos permitidos por las Normas.

Prohibido. Aquellas obras que incumplen, en todos los sentidos, las finalidades de la protección de patrimonio edificado.

2. En relación a estos grados de admisibilidad, se plantea el siguiente cuadro de compatibilidades.

INTERVENCION	ADMISIBILIDAD
Conservación	Obligatorio
Restauración	Preferente
Consolidación	Preferente
Rehabilitación	Preferente
Reestructuración	No preferente
Reestructuración con sobreelevación	Posible
Nueva planta con reconstrucción	Posible
Nueva planta	Prohibido

Art.3.26. Fomento de la conservación del patrimonio edificado

1. Los propietarios de bienes protegidos podrán recabar para conservarlos la cooperación de las Administraciones competentes, que habrán de prestarla en condiciones adecuadas cuando tales obras excedieren de los límites del deber de conservación.

2. El Ayuntamiento podrá elaborar unas Ordenanzas Fiscales específicas que regulen el tratamiento de las figuras impositivas de base urbana, cuyo hecho imponible afecte a edificios o elementos protegidos.

3. En la fijación de la tasa por licencia de obras sobre edificio o elemento protegido se podrá establecer una modulación de la misma en función del grado de admisibilidad de las obras respecto de las cuales se solicita licencia.

Art.3.27. Obras de intervención sobre edificios o elementos protegidos

El propietario de un inmueble con algún tipo de protección, previamente a la solicitud de licencia de obras, deberá cumplir los siguientes requisitos para que el Ayuntamiento pueda determinar el nivel máximo de intervención admisible:

1. Realizar una solicitud de información urbanística aportando la siguiente documentación, que podrá ampliarse a criterio del Ayuntamiento, dependiendo de la importancia del edificio:

A) Planos de estado actual del edificio, a escala mínima 1:100, indicando:

A.1. Alzados de fachadas exteriores e interiores, con expresión de los elementos añadidos a su estado original.

A.2. Plantas de los distintos niveles sobre los que se actúe, identificando los elementos más importantes de su configuración estructural y las zonas donde se ha modificado la distribución original.

A.3. Secciones longitudinales y transversales indicando las modificaciones del estado original.

B) Documentación fotográfica de las fachadas del edificio y elementos ornamentales de interés, tanto exteriores como interiores.

C) Identificación de usos originales del edificio y de los actualmente existentes.

D) Memoria y planos indicativos de las obras que se pretenden realizar, con indicación de los usos previstos.

2. Examinada la documentación aportada y realizada la inspección preceptiva del edificio sobre el que se pretende intervenir, los servicios técnicos municipales

evacuarán, en plazo máximo de un mes a partir de la solicitud por parte del interesado, un informe urbanístico en el que se valorará, de forma fundamentada, la admisibilidad de la propuesta.

3. Ante este informe, el Ayuntamiento podrá adoptar los acuerdos siguientes, dando traslado al interesado:

A) Ordenar la ejecución de obras de conservación para mantener el edificio en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, en virtud de las facultades reguladas en el Art. 245 de la Ley del Suelo.

B) En caso que las obras propuestas resultasen no preferentes, fijar las condiciones a que deberá ajustarse la intervención en la solicitada licencia.

C) Emitir informe, en base al cual deberá presentarse proyecto de ejecución, para el tramite de la licencia de obras pertinente en caso de que la obra planteada se ajuste a las determinaciones de la Norma.

4. En cualquier caso, el informe previo municipal se considerará como una parte fundamental del proyecto para la solicitud de licencia y, en caso de no existir éste, deberá requerirse al interesado para que lo solicite y paralizar el procedimiento por carecer de proyecto completo.

5. Sólo será innecesario este trámite en aquellas obras de intervención tipificadas como menores por no afectar al aspecto exterior o la estructura del inmueble, y siempre que no afecte a elementos de interés.

Art.3.28. Derribo de edificios protegidos

Si se demoliere un edificio o elemento protegido como consecuencia de su declaración de ruina, el aprovechamiento urbanístico de la parcela subyacente consistirá en la facultad de reconstruir el inmueble con fachada y elementos propios idénticos a los originarios.

## CAPITULO V. PARCELACIONES

Art.3.29. Definición

1. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

2. Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación contraria a lo establecido en estas Normas o que infrinja lo dispuesto en la legislación urbanística.

Art.3.30. Indivisibilidad de parcelas

1. Serán indivisibles:

a) Las parcelas determinadas como mínimas en las presentes Normas, a fin de constituir fincas independientes.

b) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en estas Normas, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.

c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en estas Normas, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.

d). Las parcelas edificables con arreglo a una determinada relación entre superficie de suelo y superficie construible, cuando se edificara la correspondiente a toda la superficie de suelo o, en el supuesto de que se edificare la correspondiente a sólo una parte de ella, la restante, si fuera inferior a la parcela mínima, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

2. Los Notarios y Registradores de la Propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, en su caso.

3. Al otorgarse licencia de edificación sobre una parcela comprendida en el apartado d) del número 1, se comunicará al Registro de la Propiedad para su constancia en la inscripción de la finca.

Art.3.31. Agregación obligatoria de parcelas

1. Todas las parcelas deberán tener al menos un linde frontal.
2. Aquellas parcelas cuya agregación a las colindantes sea precisa para permitir que éstas tengan linde frontal no serán edificables en tanto no se produzca dicha agregación. El cumplimiento de esta condición se exigirá ponderando las circunstancias de consolidación de la manzana.
3. Las dimensiones de las parcelas serán tales que en la franja entre cualesquiera líneas que intersecten en ángulo recto uno de sus lindes frontales no exista ninguna parcela colindante sin salida a vía pública o espacio libre público. Si existiere parcela colindante en dicha situación la agregación parcelaria será obligatoria.
4. No serán edificables las parcelas cuyas colindantes quedaran inedificables por sí mismas o sin posible agregación con tercera no consolidada. Si las parcelas colindantes fuesen de propiedad municipal se estará a lo dispuesto en la legislación de Régimen Local sobre venta o permuta a colindantes.
5. En caso de disconformidad entre propietarios será obligatoria la reparcelación o, en su caso, normalización de fincas.

#### TITULO IV. ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACION

##### CAPITULO I. DEFINICION DE CONCEPTOS

###### Art.4.1. Clase de suelo

Categoría establecida a partir de la clasificación del suelo según el distinto régimen jurídico aplicable a los terrenos para la regulación del proceso de desarrollo urbano.

###### Art.4.2. Perímetro urbano

El que delimita el suelo urbano y sus distintas zonas, distinguiéndolo de las restantes clases de suelo.

###### Art.4.3. Zona de ordenanza

La que se deriva de la calificación del suelo según el destino o la utilización del mismo previsto en el planeamiento.

###### Art.4.4. Parcela urbana

Se entiende por parcela urbana toda porción de suelo susceptible de aprovechamiento urbanístico con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, de servir de referencia a la intensidad de la edificación y de asegurar la unidad mínima de la edificación.

###### Art.4.5. Condiciones de las parcelas

La parcela mínima edificable se define en estas Normas en función de alguno o algunos de los siguientes parámetros: superficie, frente, forma y relación de sus lindes respecto a los colindantes. No obstante, podrá concederse licencia de edificación para parcelas cuyas dimensiones no alcancen las mínimas si las circunstancias de consolidación del entorno no permitieran su agregación a parcelas colindantes.

###### Art.4.6. Solar

Es aquella superficie de suelo apta para la edificación que teniendo señaladas alineaciones y rasantes esté urbanizada conforme a lo establecido en estas Normas.

###### Art.4.7. Manzana

Es la superficie de suelo delimitada por las alineaciones de viales contiguas.

###### Art.4.8. Alineación de calle

Es la línea que establece los límites de suelo público y privado. Queda reflejada en los planos de ordenación.

###### Art.4.9. Alineación de fachada

Es la línea que establece los límites de la edificación en planta baja y puede ser coincidente con la alineación de la calle o retranqueada de la misma.

###### Art.4.10. Línea de edificación

Viene definida por el perímetro exterior de la edificación en cualquier planta



superior a la baja.

Art.4.11. Alineación de patio

Son las líneas interiores de manzana que establecen los límites de edificación entre el suelo con aprovechamiento máximo y el suelo de mínimo aprovechamiento que se corresponde con el interior del patio de manzana.

Art.4.12. Patio de manzana

Es el espacio interior de manzana cuyos límites quedan definidos a través de la profundidad máxima edificable. Los patios interiores de manzana podrán tener aprovechamiento y edificabilidad techo o bien edificabilidad nula de acuerdo con las Ordenanzas Particulares de Zona.

Art.4.13. Profundidad edificable

Es la distancia que, medida desde la alineación de calle, y perpendicularmente a ésta, define la alineación de patio.

Art.4.14. Rasante

En los casos en que la alineación de calle deba coincidir con la alineación de fachada, vendrá definida por el desarrollo de la línea que define la cara superior de encintado de aceras donde da frente la alineación de la calle. En caso contrario, se corresponderá con el perfil natural del terreno.

Art.4.15. Cota de rasante

Cota que sirve de origen para la medición de la altura.

Art.4.16. Ancho de calle

Es la distancia entre dos alineaciones de calle, medida en el punto medio del ancho de fachada, perpendicularmente a la bisectriz del ángulo que forman aquéllas y en horizontal.

Art.4.17. Medianera

Es la pared lateral, límite entre dos edificios o parcelas que se levanta desde los cimientos hasta la cubierta aunque su continuidad quede interrumpida por los patios de luces o ventilación de carácter mancomunado.

Art.4.18. Retranqueo

Desplazamiento de la línea de fachada respecto de la línea de edificación.

Art.4.19. Altura reguladora máxima

1. Es aquella que como tope pueden alcanzar los edificios en función de las determinaciones de estas Normas.

2. En los edificios cuya alineación de fachada deba coincidir con la alineación de calle, la altura reguladora máxima se mide en la vertical que pasa por el punto medio de la alineación de calle, entre la cara superior del encintado de aceras y la cara inferior del forjado de cubierta. En edificaciones con un ancho de fachada superior a los 15 metros se medirán en el punto central de cada cuerpo de 15 metros.

3. En el caso de edificaciones cuya alineación de fachada no deba coincidir con la alineación de calle, la altura reguladora máxima se medirá, en cualquier vertical que intercepte al forjado de cubierta, respecto a la rasante natural del terreno.

Art.4.20. Construcciones por encima de la altura

1. Por encima de la altura de cornisa del edificio podrá admitirse, con las limitaciones que establezcan las Ordenanzas Particulares de Zona, las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de la cubierta que no podrán sobrepasar los planos que, conteniendo una línea situada a 1,40 metros por encima de las aristas de altura de cornisa del edificio en fachadas y patios, formen una pendiente del 50 por 100, de forma tal que la cumbrera se sitúe a una cota no superior a 3,50 metros sobre la altura de cornisa.

b) Los remates de las cajas de escalera, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones así como antepechos y remates ornamentales que no podrá sobrepasar una altura de 3,60 metros sobre la altura de cornisa.

c) Las chimeneas, conductos de ventilación, antenas y pararrayos, con la altura que señale la reglamentación específica o los requerimientos para su buen

funcionamiento.

#### Art.4.21. Superficie útil

Se entiende por superficie útil de un local la del suelo del mismo, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otros locales de cualquier uso. Del conjunto de superficie útil queda excluida la superficie ocupada, en planta, por las particiones interiores del local, fijas o móviles, elementos estructurales verticales y canalizaciones o conductos de sección horizontal superior a 100 cm<sup>2</sup>, y aquella superficie del suelo del local sobre la que la altura libre sea inferior a 1,50 metros. No se computan las superficies de suelo de los espacios exteriores como terrazas y balcones.

#### Art.4.22. Superficie construida

Se entiende por superficie construida de un local la comprendida entre los límites exteriores del mismo. No se computan las superficies de suelo de los espacios exteriores como terrazas o balcones.

#### Art.4.23. Edificabilidad

Es el valor máximo de metros cuadrados de techo que pueden construirse sobre una determinada parcela. Se puede establecer a partir de los criterios geométricos de la ordenación o por aplicación de un determinado coeficiente.

#### Art.4.24. Coeficiente de edificabilidad

Es un parámetro, expresado en metro cuadrado de techo/metro cuadrado de suelo, que multiplicado por la superficie exclusiva de la parcela, da el máximo de metros cuadrados de techo construidos sobre la misma.

#### Art.4.25. Ocupación máxima de parcela

Es la superficie máxima de parcela que puede ser ocupada por la proyección en planta del perímetro de la cubierta de la edificación, expresada en el porcentaje del total de la misma. Computarán los aleros y cornisas cuando éstos rebasen la longitud de 35 cm.

#### Art.4.26. Separaciones

Distancia a los lindes de parcela de la proyección en planta de la cubierta del edificio medida en perpendicular a los mismos desde el punto más próximo.

#### Art.4.27. Número máximo de plantas

Las permitidas dentro de la altura reguladora. En cualquier caso, se deberá respetar siempre y conjuntamente ambas constantes: número de plantas y altura reguladora máxima.

#### Art.4.28. Planta

Es toda superficie horizontal, practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad. Se pueden dar los siguientes casos particulares:

1. Planta baja: es aquella cuya cara superior de forjado de piso está comprendida entre un plano horizontal que contiene el punto más alto de la rasante y otro paralelo a aquél y distante 1,00 metro del mismo.
2. Planta piso: es cualquier planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.
3. Planta semisótano: es aquella cuya cara superior del forjado de techo esta comprendido entre un plano horizontal que contiene el punto más alto de la rasante y otro paralelo a aquél y distante 1,00 metro por encima del mismo.
4. Planta sótano: es aquella cuya cara superior del forjado de techo está por debajo de un plano horizontal que contiene el punto más alto de la rasante.

#### Art.4.29. Altura libre de planta

1. Se entiende por altura libre de planta la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta o del falso techo si lo hubiere.
2. Salvo lo dispuesto en los números siguientes de este artículo o determinación contraria en las Ordenanzas Particulares de Zona, la altura libre mínima de plantas sobre rasante, para locales en los que exista utilización permanente por personas, será de 2,50 metros.

3. Esta altura podrá ser inferior en áreas no superiores a un 30 por 100 de cada pieza habitable a causa de elementos constructivos, sin que pueda, en ningún caso, ser inferior a 2,20 metros. No obstante, en cocinas, vestíbulos, pasillos, cuartos de aseo y tendederos, la altura libre podrá reducirse en toda su superficie hasta 2,20 metros.

4. La distancia mínima de suelo a techo en edificios de uso dominante no residencial será de 3 metros en todas las plantas, salvo en las destinadas a aparcamiento, cuya altura libre mínima será de 2,20 metros.

#### Art.4.30. Entreplanta

1. Se entiende por entreplanta aquella planta que, en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja. Se admite la construcción de entreplantas siempre que su superficie útil no exceda del 25 por 100 de la superficie útil del local a que quede adscrita y quede retirada 3 metros como mínimo de la fachada exterior. Cuando las entreplantas se destinen a aparcamiento no existirá limitación en el porcentaje de ocupación de la superficie útil, salvo el retiro de 3 metros a fachadas exteriores.

2. La altura libre por encima y por debajo del forjado de suelo de la entreplanta no será inferior a 2,20 metros.

#### Art.4.31. Cambra

1. Planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de la cubierta inclinada, si la hubiere. No computará a efectos de número máximo de plantas siempre y cuando esté vinculada funcionalmente a la planta inferior.

2. La profundidad edificable de dicha planta sufrirá un retranqueo posterior de 3 metros respecto a la planta inmediata inferior, con un máximo de 12 metros.

#### Art.4.32. Salientes

1. Son aquellos cuerpos o elementos que sobresalen respecto del plano de fachada. Se medirán perpendicularmente al citado plano y se pueden dar los siguientes casos:

a) Elementos salientes ornamentales o funcionales tales como aleros, zócalos, molduras, pilastras, rejerías, aleros, etc.

b) Cuerpos salientes utilizables por las personas y que pueden presentarse en forma abierta (balcones) o cerrada (miradores).

2. Sin perjuicio de lo que establezcan las Ordenanzas Particulares de Zona, cualquier cuerpo saliente se separará de la medianera una distancia no inferior a la longitud del vuelo y, en cualquier caso, una distancia no inferior a 60 cm. Idéntico criterio se seguirá respecto a la separación entre cuerpos.

3. Las distancias reguladas en el número anterior se multiplicarán por los siguientes coeficientes (k) en función del ángulo exterior (A) que formen los paramentos de fachada concurrentes u opuestos (sus prolongaciones) sobre los que se sitúan los cuerpos salientes:

·  
Para  $0^\circ \leq A < 60^\circ$                       k=5  
Para  $60^\circ \leq A < 120^\circ$                     k=3  
Para  $120^\circ \leq A < 180^\circ$                 k=1,5  
·

#### Art.4.33. Reserva de aparcamiento

Espacio destinado a aparcamiento sobre la propia parcela, de uso particular, con unas dimensiones mínimas y con acceso directo a la calle.

## CAPITULO II. DISPOSICIONES COMUNES

### SECCION 1ª. CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACION

#### Art.4.34. Aplicación

Las condiciones establecidas en la presente sección, a excepción del Art. 4.37 no serán de aplicación a los edificios protegidos.

#### Art.4.35. Local

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas dedicadas al desarrollo de una misma actividad.

#### Art.4.36. Pieza habitable

Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

#### Art.4.37. Condiciones de las piezas habitables

1. Toda pieza habitable debe cumplir alguna de las siguientes condiciones:

- a) Recaer sobre una vía, espacio libre o plaza pública.
- b) Recaer sobre un patio o espacio libre privado que cumpla las condiciones mínimas exigidas en estas Normas.

2. Se eximirá del cumplimiento de las condiciones indicadas en el número anterior a aquellas piezas que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, siempre que cuenten con instalación de ventilación o acondicionamiento de aire.

3. En planta sótano se prohíbe la ubicación de piezas habitables al igual que en planta semisótano cuando aquéllas se destinen a usos residenciales.

#### Art.4.38. Prevención de las caídas

Será de aplicación, en cualquier caso, lo dispuesto en el Art. 2.17 de la Orden de 22 de abril de 1991, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, por la que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrolla las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

#### Art.4.39. Características de los patios de luces

1. En edificios de vivienda se estará a lo dispuesto en el la Orden de 22 de abril de 1991, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, por la que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrolla las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

2. En edificios de uso no residencial será de aplicación el Art. 2.12 de la Orden citada en el número anterior, considerando como criterio de dimensionado el que corresponde al tipo de patio 2 de los regulados en el citado artículo, con un diámetro mínimo de la circunferencia inscribible de 3,00 metros.

#### Art.4.40. Condiciones de ventilación e iluminación

1. En edificios de vivienda se estará a lo dispuesto en el la Orden de 22 de abril de 1991, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, por la que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrolla las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

2. En edificios de uso no residencial, las superficies de los huecos de iluminación y ventilación se regularán por lo dispuesto en los Arts.2.5 y 2.6, respectivamente, de la Orden citada en el número anterior.

### SECCION 2ª. PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE

#### Art.4.41. Condiciones ambientales

1. Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que alberguen, y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por transmisión de ruidos, vibraciones, emisión de gases nocivos, humos o partículas, vertidos líquidos o sólidos, perturbaciones eléctricas o emisión de radiactividad.

2. Serán de aplicación las condiciones que se establezcan en las Ordenanzas Municipales específicas así como en la reglamentación de ámbito supramunicipal.

#### Art.4.42. Compatibilidad de actividades

1. En suelo urbano o apto para urbanizar solamente podrán instalarse actividades autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2431/61 de 30 de noviembre) o norma equivalente o que dispongan de las medidas correctoras necesarias.

2. Únicamente se considerarán compatibles con vivienda las actividades calificadas como "bajo índice" según el Decreto 54/1990, de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana, siempre que se ubiquen en los

emplazamientos que determinen estas Normas y las medidas correctoras adoptadas sean acordes.

#### Art.4.43. Ruidos

1. Se entiende por nivel medio ambiental de ruido el nivel máximo en Db. que se mantiene constante o varía + ó - 3 decibelios en mediciones efectuadas con intervalos de 5 ó 10 minutos a lo largo de una hora.
2. La repercusión máxima en ruidos en el exterior del recinto donde se ejerce la actividad, queda fijada en 5 Dba sobre el nivel medio ambiente de la zona, evaluados en el exterior más próximo al local, y encontrándose en pleno funcionamiento todos los elementos de la instalación. La medición se efectuará en el lugar en que el valor sea más elevado.
3. El nivel sonoro máximo de emisión al exterior se ajustará a lo siguientes valores:

- EN ZONA RESIDENCIAL:
  - De 0 a 24 horas 35 Db.
- EN ZONA INDUSTRIAL:
  - De 8 a 22 horas 50 Db.
  - De 22 a 8 horas 40 Db.

#### Art.4.44. Vibraciones

1. El funcionamiento de cualquier actividad, no deberá dar lugar a repercusiones o vibraciones molestas.
2. No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en el entorno de la actividad o en el perímetro del local o parcela.

#### Art.4.45. Vertido de aguas residuales

1. Se prohíbe todo vertido directo o indirecto a los cauces, lagunas o acuíferos subterráneos cuya composición pueda alterar la calidad de las aguas con daños para la salud pública o para los aprovechamientos inferiores.
2. No se permitirá el vertido a la red general de alcantarillado de:
  - a) Cuerpos susceptibles de provocar obstrucciones en las canalizaciones: grava, arenas, escorias, basuras, residuos de mataderos, y otros cuerpos sólidos.
  - b) Materiales inflamables, explosivos, tóxicos, materiales radiactivos y cualquier otra materia capaz de poner en peligro la red de alcantarillado o las personas que trabajen en ella.
  - c) Aceites, grasas y en general cualquier líquido que no sea aguas residuales. Si son arrastradas por éstas, serán separadas previamente al vertido.
3. Si las aguas residuales reúnen alguna de las materias indicadas en el número anterior habrán de ser sometidas a previa depuración en parcela antes de su vertido a la red general.

#### Art.4.46. Vertidos ambientales

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de ceniza, polvo, humos, vapores, gases ni otra forma de contaminación que pueda causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal y vegetal, a los bienes inmuebles o deteriore las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.
2. En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en el punto del entorno en que dichos efectos sean más aparentes o en el perímetro del local o parcela.
3. Las emisiones de gases, vapores, humos, polvos, cenizas u otras formas de contaminación, en ningún caso podrán ser evacuadas libremente al exterior, sino que lo harán a través de conductos o chimeneas suficientemente protegidos para evitar perjuicios a terceros y cuya boca estará situada por lo menos 1,10 metros por encima de cualquier obstáculo distante menos de 6 metros.

#### Art.4.47. Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.
2. En ningún caso se permitirá actividad alguna que emita radiaciones

peligrosas, así como que produzca alteraciones eléctricas que afecten el funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferente de aquellos que originen las perturbaciones.

#### Art.4.48. Deslumbramiento

Desde el entorno o límite del recinto o parcela no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuente luminosa de gran intensidad, o proceso de incandescencia a altas temperaturas.

#### SECCION 3ª. CONDICIONES ESTETICAS

#### Art.4.49. Protección de la estética urbana

1. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse.
2. No se permitirá que la situación, masa, anchura o altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación o el depósito permanente de otros elementos o materiales, rompa la armonía del paisaje -rural o urbano- o desfigure su perspectiva.

#### Art.4.50. Fachadas

Cualquier fachada que se realice en el entorno de edificación objeto de protección se adecuará a la fachada de ésta, armonizando las líneas de referencia de la composición arquitectónica.

#### Art.4.51. Modificación de fachadas

En intervenciones parciales sobre edificaciones existentes se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a) Si afectan a la planta baja del inmueble, la modificación deberá armonizar con el resto de la fachada, valorándose el mantenimiento del plano de fachada, la relación de macizos y huecos y la armonización de materiales.
- b) Cualquier modificación de las características de la fachada se realizará de acuerdo con un proyecto que garantice el resultado homogéneo del conjunto arquitectónico.
- c) Todas las actuaciones que impliquen la conservación, reparación o pintura de la fachada deberán contemplar la totalidad de ésta.

#### Art.4.52. Medianeras

Todas las medianeras, incluso las de carácter provisional, se tratarán de forma que su aspecto no desmerezca el de las fachadas, quedando prohibidos los tratamientos con materiales bituminosos en medianeras que puedan quedar vistas desde espacios públicos.

#### Art.4.53. Instalaciones en fachada

1. Los conductos o chimeneas no discurrirán visibles por fachadas exteriores.
2. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá salir más de 40 cm. del plano de fachada, ni perjudicar la estética de la misma.
3. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire no podrán tener salida a fachada a menos de 3 metros sobre el nivel de la acera, ni producirán goteo sobre la vía pública.
4. No se admitirán tendidos de instalaciones vistos grapeados en fachada, ni aéreos entre edificaciones. Cuando ello no sea posible en función de insalvables dificultades técnicas, la solución de diseño que se adopte será la menos lesiva para la estética urbana.

#### Art.4.54. Limitaciones a la publicidad exterior

1. Se prohíbe la fijación directa de carteleras publicitarias en edificios, muros, vallas y cercas, así como la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos y la fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de los edificios.
2. Se admitirá la instalación de rótulos publicitarios previa solicitud de licencia, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:
  - a) Se sitúen en el plano de fachada.
  - b) No oculten ningún elemento ornamental o característico de la composición de

la fachada, debiendo adecuarse a los huecos existentes.

c) Se encuentren en la parte basamental del edificio, entendiéndose ésta por aquella que integra la planta baja y en todo caso entresuelos que constituyan la parte horizontal representativa definida por la línea de los primeros voladizos.

d) Se adecuen a las condiciones ambientales del entorno en diseño y materiales.

### CAPITULO III. REGULACION ESPECIFICA DE LOS DISTINTOS USOS

#### SECCION 1ª. DISPOSICIONES COMUNES

##### Art.4.55. Alcance y desarrollo

Las Normas Subsidiarias regulan pormenorizadamente los usos permitidos en terrenos clasificados como Suelo Urbano y asignan usos globales para las áreas aptas para la urbanización, con expresión en ambos casos de su nivel de intensidad.

##### Art.4.56. Clasificación

A efectos de estas Normas, se clasifican los diversos usos en :

1. Vivienda
2. Comercial
3. Hotelero
4. Oficinas
5. Aparcamiento y servicios del automóvil
6. Almacenes
7. Industrial
8. Recreativo
9. Dotacional

##### Art.4.57. Simultaneidad de usos

Cuando una actividad comprenda varios de los usos señalados en el artículo anterior, y siempre que fueren compatibles entre sí, cada uno de ellos deberá cumplir las condiciones que le sean exigibles.

#### SECCION 2ª. VIVIENDA

##### Art.4.58. Definición

Aquel que se desarrolla en un edificio o parte del mismo destinado a residencia familiar.

##### Art.4.59. Clasificación

Se establecen las siguientes categorías:

1. Vivienda unifamiliar: Edificio constituido por una vivienda aislada, o por varias agrupadas con accesos independientes y exclusivos.
2. Vivienda colectiva: Edificio constituido por viviendas con accesos y otros elementos comunes.

##### Art.4.60. Condiciones

1. Toda vivienda ha de ser exterior, para lo cual al menos un hueco de dimensiones  $B > 0,80$  metros y  $H > 1,20$  metros de una pieza habitable, excepto cocina o baño recaerá sobre calle, espacio libre público o espacio libre privado en contacto con la vía pública.

2. Se estará a lo dispuesto en la Orden de 22 de abril de 1991, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, por la que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrolla las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

#### SECCION 3ª. COMERCIAL

##### Art.4.61. Definición

Comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor y prestación de servicios a particulares. También se considera uso comercial la actividad mixta con actividad artesanal, no calificada, en la que predomine la parte comercial.

##### Art.4.62. Clasificación

Se distinguen las siguientes categorías:

- Tipo A. El que se ejerce en locales comerciales con superficie de venta no superior a 200 metros cuadrados.

- Tipo B. El que se ejerce en locales comerciales con superficie de venta mayor que 200 metros cuadrados y no superior a 800 metros cuadrados.
- Tipo C. El que se ejerce en locales de superficie de venta superior a 800 metros cuadrados o que implica la comercialización de mercancías que confieren a la actividad la condición de calificada, de acuerdo con la Ley 3/89, de 2 de mayo, de la Generalitat Valenciana, de Actividades Calificadas, excepto las especificadas como de "bajo índice" según el Decreto 54/1990, de 26 de marzo de la Generalitat Valenciana.

#### Art.4.63. Condiciones

Todos los locales comerciales cumplirán las condiciones generales de edificabilidad de estas Normas y específicamente las siguientes:

1. La zona destinada al público en cualquier local tendrá una superficie mínima de 6 metros cuadrados.
2. Cuando en el edificio coexista el uso comercial con el de vivienda cada uno de ellos deberá disponer de acceso independiente, salvo que se trate de vivienda del propietario del comercio.
3. Los locales que se establezcan en plantas bajo rasante no podrán ser independientes del local inmediatamente superior y los que se ubiquen en plantas superiores a la baja y no formen parte de un establecimiento en planta baja habrán de tener acceso directo desde la calle independiente de los de los restantes usos.
4. Los locales comerciales, salvo los destinados a venta de prensa, golosinas y similares (quioscos) cuya superficie no supere los 20 metros cuadrados, que no estarán obligados a la instalación de sanitarios, dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: Hasta los primeros 100 metros cuadrados un inodoro y un lavabo. Por cada 200 metros cuadrados adicionales o fracción superior a 100 metros cuadrados se aumentará un inodoro y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. Estos servicios no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

En los locales comerciales que forman conjunto, como ocurre en los mercados, galerías comerciales, etc., podrán agruparse los servicios sanitarios correspondientes a cada local. El número de servicios vendrá determinado por la aplicación de la condición anterior sobre la suma de la superficie de locales, incluyendo los espacios comunes de uso público.

5. La iluminación y ventilación de los locales podrá ser natural o artificial. En el segundo supuesto, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y ventilación o acondicionamiento de aire que deberán cumplir la normativa de Seguridad e Higiene en el Trabajo, así como lo dispuesto en estas Normas.

6. Los locales comerciales cuya superficie de venta se superior a 800 metros cuadrados deberán disponer en el interior de la parcela, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie comercial. Además, en este caso, se reservará un espacio expresamente habilitado para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro y reparto.

#### SECCION 4ª. HOTELERO

##### Art.4.64. Definición

Es el uso que corresponde a aquellos establecimientos, sujetos a legislación específica, que se destinan al alojamiento temporal así como las actividades complementarias, incluidas en los propios inmuebles, tales como restaurantes, tiendas, peluquerías, piscinas, almacenes, garajes, y otros al servicio del uso principal. Se considerarán incluidas igualmente en este uso las residencias y edificios análogos destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyen unidades familiares.

##### Art.4.65. Clasificación

Se distinguen las siguientes categorías:



- Tipo A. Establecimientos de hasta 10 habitaciones o 500 metros cuadrados de superficie total edificada.
- Tipo B. Establecimientos que sobrepasen alguno de los dos límites establecidos en el apartado anterior.

#### Art.4.66. Condiciones

1. Los locales cumplirán las dimensiones y condicionamientos generales de edificabilidad e higiene fijados en estas Normas para el uso de vivienda.
2. Los establecimientos del tipo B deberán establecer una reserva de aparcamiento de una plaza por cada habitación y no menor a una plaza por cada 50 metros cuadrados o fracción superior a 25.

#### SECCION 5ª. OFICINAS

##### Art.4.67. Definición

Se incluyen en este uso los locales destinados al ejercicio de actividades predominantemente administrativas, técnicas, financieras, de información u otras análogas, tanto de carácter público como privado.

##### Art.4.68. Clasificación

Se distinguen las siguientes categorías:

- Tipo A. Locales de oficinas y despachos situados en edificios cuyo uso dominante es el de vivienda.
- Tipo B. Edificios con más del 50 por 100 destinado a despachos u oficinas y el resto a otros usos.

##### Art.4.69. Condiciones

1. Los locales de oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: Hasta los primeros 100 metros cuadrados un inodoro y un lavabo. Por cada 200 metros cuadrados adicionales o fracción superior a 100 metros cuadrados se aumentará un inodoro y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.
2. La iluminación y ventilación de los locales podrá ser natural o artificial. En el segundo supuesto, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y ventilación o acondicionamiento de aire que deberán cumplir la normativa de Seguridad e Higiene en el Trabajo, así como lo dispuesto en estas Normas.

#### SECCION 6ª. APARCAMIENTO Y SERVICIOS DEL AUTOMOVIL

##### Art.4.70. Definición

1. Se entiende por aparcamiento el lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, incluidos los servicios públicos de transporte.
2. Se consideran servicios del automóvil los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluyendo los servicios de lavado y engrase.
3. En caso de que, de forma exclusiva, o como complemento de los servicios citados en el número anterior, tenga lugar el suministro de combustible, la denominación del local será la de estación de servicio.

##### Art.4.71. Clasificación

Se distinguen las siguientes categorías:

- Tipo A. Aparcamiento para uso público o privado de vehículos que puede darse en cualquiera de las siguientes situaciones:
  - a) Al aire libre sobre superficie de parcela.
  - b) En planta baja, semisótano o sótano bajo edificación en altura.
  - c) En edificio de uso exclusivo.
  - d) Bajo espacios libres privados o, en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacio libre público.
- Tipo B. Aparcamiento expresamente vinculado a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros o mercancías
- Tipo C. Servicios del automóvil
- Tipo D. Estaciones de servicios

##### Art.4.72. Condiciones de los aparcamientos

Las características de los locales de aparcamiento se ajustarán, con carácter

general, a lo dispuesto en el Art.3.1. de la Orden de 22 de abril de 1991, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, por la que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrolla las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

Art.4.73. Condiciones de los servicios del automóvil

Verificarán las mismas condiciones requeridas a los aparcamientos en lo referente a superficie, dimensiones, accesos, rampas y medidas correctoras, además de las que les sean exigibles en función de las condiciones específicas de la actividad.

Art.4.74. Condiciones de las estaciones de servicio

Se estará a lo que disponga la legislación sectorial en cuanto a condiciones de diseño y distancias mínimas entre estaciones de servicio.

SECCION 7ª. ALMACENES

Art.4.75. Definición

Se incluyen en este uso aquellas actividades relacionadas con la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores, quedando excluido el servicio de venta directa al público. En los locales destinados a este fin se podrán efectuar operaciones secundarias que transformen, en parte, los productos almacenados.

Art.4.76. Clasificación

Se distinguen las siguientes categorías:

- Tipo A. Locales con superficie total construida no superior a 150 metros cuadrados.
- Tipo B. Locales con superficie total construida mayor que 150 metros cuadrados y no superior a 600 metros cuadrados.
- Tipo C. Locales de superficie total construida superior a 600 metros cuadrados o que impliquen el almacenaje de mercancías que confieren a la actividad la condición de calificada, de acuerdo con la Ley 3/89, de 2 de mayo, de la Generalitat Valenciana, de Actividades Calificadas, excepto las especificadas como de "bajo índice" según el Decreto 54/1990, de 26 de marzo de la Generalitat Valenciana.

Art.4.77. Condiciones

1. Cuando en el edificio coexista el uso de almacén con el de vivienda cada uno de ellos deberá disponer de acceso independiente, salvo que se trate de vivienda del propietario del almacén.
2. Los locales que se establezcan en plantas bajo rasante no podrán ser independientes del local inmediatamente superior y los que se ubiquen en plantas superiores a la baja y no formen parte de un establecimiento en planta baja habrán de tener acceso directo desde la calle independiente de los de los restantes usos.
3. La iluminación y ventilación de los locales podrá ser natural o artificial. En el segundo supuesto, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y ventilación o acondicionamiento de aire que deberán cumplir la normativa de Seguridad e Higiene en el Trabajo, así como lo dispuesto en estas Normas.
4. Los almacenes cuya superficie total construida sea superior a 600 metros cuadrados deberán disponer en el interior de la parcela, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie comercial. Además, en este caso, se reservará un espacio expresamente habilitado para las operaciones de carga y descarga de los vehículos de suministro y reparto.

SECCION 8ª. INDUSTRIAL

Art.4.78. Definición

A efectos de estas Normas, se define como uso industrial el vinculado a aquellas actividades que implican el conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su elaboración para

posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte, distribución y, en su caso, reparación.

#### Art.4.79. Clasificación

Se distinguen las siguientes categorías:

- Tipo A. Actividades no calificadas, de acuerdo con la Ley 3/89, de 2 de mayo, de la Generalitat Valenciana, de Actividades Calificadas y aquellas que, aún siendo calificadas, son consideradas de "bajo índice" según el Decreto 54/1990, de 26 de marzo de la Generalitat Valenciana.
- Tipo B. Actividades calificadas, de acuerdo con la Ley 3/89, de 2 de mayo, de la Generalitat Valenciana, de Actividades Calificadas, no incluidas en el tipo A.

#### Art.4.80. Condiciones

1. Cuando en el edificio coexista el uso industrial con otros usos cada uno de ellos deberá disponer de acceso independiente, salvo que se trate de usos vinculados a la propia industria.
2. Los locales que se establezcan en plantas bajo rasante no podrán ser independientes del local inmediatamente superior y los que se ubiquen en plantas superiores a la baja y no formen parte de un establecimiento en planta baja habrán de tener acceso directo desde la calle independiente de los de los restantes usos.
3. La iluminación y ventilación de los locales podrá ser natural o artificial. En el segundo supuesto, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y ventilación o acondicionamiento de aire que deberán cumplir la normativa de Seguridad e Higiene en el Trabajo, así como lo dispuesto en estas Normas.
4. Se dispondrán aseos independientes para los dos sexos, a razón de un inodoro, un lavabo, una ducha y, en su caso, un urinario, por cada grupo de 10 trabajadores o fracción superior a 5.

#### SECCION 9ª. RECREATIVO

##### Art.4.81. Definición

Comprenden este uso las actividades reguladas por el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, de 27 de agosto de 1982, relacionadas en el Nomenclator Anexo al mismo.

##### Art.4.82. Condiciones

Los locales destinados a este tipo de actividades deberán cumplimentar los requisitos exigidos en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de 27 de agosto de 1982, y normativa que lo desarrolle, así como las condiciones de edificabilidad establecidas en estas Normas que les sean de aplicación.

#### SECCION 10ª. DOTACIONAL

##### Art.4.83. Definición

Comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los espacios libres, equipamientos y servicios necesarios para su esparcimiento, educación, enriquecimiento cultural, salud, asistencia, bienestar y, en general, para la mejora de la calidad de vida.

##### Art.4.84. Clasificación

Se distinguen los siguientes tipos de sistemas generales o locales:

- De comunicación
- De espacios libres
- De equipamiento comunitario

##### Art.4.85. Condiciones

Cumplirán las condiciones establecidas para los correspondientes sistemas generales y locales, así como aquellas disposiciones de carácter supramunicipal que les sean de aplicación.

## TITULO V. ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA

## CAPITULO I. DIVISION DEL TERRITORIO EN ZONAS Y SISTEMAS

### Art.5.1. División en zonas

1. La división del territorio municipal en Zonas de Calificación Urbanística tiene por objeto diferenciar los terrenos según su destino en la ordenación, lo cual se concreta a través de la definición de usos globales o pormenorizados según la clase de suelo con expresión de su nivel de intensidad y de las condiciones de la edificación.

2. El territorio municipal se divide en las siguientes Zonas cuya delimitación se encuentra en los planos de "Estructura general y calificación del suelo".

a) En suelo urbano:

- Casco Antiguo (C.A.)
- Ensanche (ENS.)
- Vivienda Unifamiliar (V.U.)
- Industrias y Almacenes (I.A.)

b) En suelo apto para urbanizar:

- Residencial de densidad media (S.A.U.-1.).
- Residencial de densidad baja (S.A.U.-2.).
- Industrial (S.A.U.-3.).

c). En suelo no urbanizable:

- Común (S.N.U.).
- De protección agrícola (S.N.U.P.A.).
- De protección forestal (S.N.U.P.F.).
- De protección del dominio público hidráulico (S.N.U.P.D.P.H.).
- De protección arqueológica (S.N.U.P.Ar.).

### Art.5.2. Clases de sistemas generales

Los sistemas generales son los elementos que, ubicados sobre cualquier clase de suelo, configuran la estructura general y orgánica del territorio. Se dividen en los siguientes grupos:

- De comunicación.
- De espacios libres.
- De equipamiento comunitario.

## CAPITULO II. ZONAS EN SUELO URBANO

### SECCION 1ª. CASCO ANTIGUO

#### Art.5.3. Ámbito

El ámbito de esta zona se corresponde con el núcleo inicial de formación de la actual trama urbana y queda delimitado en el plano de Ordenación Urbana.

#### Art.5.4. Usos

1. El uso dominante en esta zona es el de vivienda unifamiliar

2. Quedan expresamente prohibidos los siguientes usos:

- Comercial tipo B y C.
- Hotelero tipo B.
- Oficinas tipo B.
- Aparcamiento servicios del automóvil tipo A.a)., B, C y D.
- Almacenes tipo B y C.
- Industrial tipo B.

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el número anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante de esta zona, y con la condición de que los usos comercial, almacenes e industrial autorizados solo podrán ubicarse en planta baja o inferiores a la baja.

#### Art.5.5. Condiciones de parcela

1. Para que una parcela sea edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Todos y cada uno de los lindes frontales tendrá como mínimo cuatro metros de longitud.
- b) La superficie mínima de la parcela será de 60 metros cuadrados.

c) Se deberá poder inscribir un rectángulo de 4x9 metros, uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior.

d) Los lindes laterales no deben formar un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la alineación de calle.

2. No se autorizarán agregaciones parcelarias que den como resultado una longitud de fachada superior a doce metros salvo que simultáneamente se solicite licencia de edificación para uno o varios edificios que reflejen el ancho medio de fachada del frente de manzana al que recaigan.

#### Art.5.6. Condiciones de aprovechamiento

El volumen edificable se ajustará a las siguientes condiciones:

a) No se autorizan retranqueos respecto a medianera o fachada en ninguna de las plantas del edificio.

b) La profundidad edificable máxima en todas las plantas será de 16 metros, salvo en los casos en que la superficie de parcela así definida sea inferior a 80 metros cuadrados; en estos supuestos la profundidad edificable máxima se podrá incrementar hasta alcanzar la superficie citada. En cualquier caso, las porciones del hipotético patio de manzana resultante en que las luces rectas hubieren de resultar menores de 8 metros, se considerarán edificables con el número de plantas asignado por las Normas. Asimismo, en planta baja se podrá rebasar la profundidad edificable máxima mediante construcciones auxiliares que no rebasen los 30 metros cuadrados en una planta, con una altura máxima de cornisa de 4 metros, siempre y cuando entre la edificación principal y la secundaria exista un patio en el que sea posible inscribir un círculo de 4 metros de diámetro.

c) El número máximo de plantas será de dos con una altura máxima de cornisa de 7 metros.

d) Por encima de la altura de cornisa se admiten las construcciones reguladas en el Art. 4.20., autorizándose la utilización del espacio bajo las cubiertas inclinadas, las cuales se adecuarán a las soluciones tradicionales del entorno con faldones que tendrán una pendiente única con un mínimo del 30 por 100 y un máximo del 50 por 100. Los faldones recayentes a la alineación exterior deberán llegar hasta la fachada sin ningún hueco en su ejecución y por encima de los mismos no se admite ningún cuerpo de edificación salvo chimeneas.

e) Cuando fuere exigible el enrase de cornisa por motivos de adecuación al entorno o como resultado de la proximidad de un edificio protegido, se admitirá un incremento de la altura de cornisa no superior a un metro sobre la máxima autorizada, sin que ello suponga alteración del número de plantas permitido.

f) No se permite la construcción de semisótanos ni entreplantas.

g) La distancia de cota de rasante a cara inferior del forjado de techo de planta baja tendrá un mínimo de 3,50 metros y un máximo de 4,20 metros. Todo ello, sin perjuicio de la posibilidad de ejecutar falsos techos que permitan unas alturas libres de acuerdo con lo establecido en las Ordenanzas Generales.

#### Art.5.7. Condiciones de los vuelos

Los cuerpos y elementos salientes se ajustarán a las siguientes condiciones:

a) En calles de ancho inferior a 4 metros solo se autorizan aleros con un máximo de 35 cm. y salientes ornamentales con un máximo de 12 cm.

b) En calles de ancho entre 4 y menos de 6 metros se autorizan aleros con un máximo de 60 cm., balcones con un máximo de 40 cm. y salientes ornamentales con un máximo de 12 cm.

c) En calles de ancho no inferior a 6 metros se autorizan aleros con un máximo de 60 cm., balcones con un máximo de 60 cm., así como salientes ornamentales con un máximo de 12 cm.

d) En cualquier patio de parcela se autorizan aleros con un máximo de 35 cm., así como salientes ornamentales con un máximo de 12 cm. En los patios de parcela en los que sea posible inscribir un círculo de 4 metros de diámetro se autorizan aleros con un máximo de 60 cm., balcones con un máximo de 60 cm. y salientes ornamentales con un máximo de 12 cm.

#### Art.5.8. Condiciones estéticas

1. Las fachadas deberán tomar como referencia el edificio protegido más próximo a la parcela o edificio sobre el que se actúe y, en cualquier caso, las características propias de la arquitectura originaria de la zona. Dichas referencia se considerará en los siguientes extremos, sin tener en cuenta los criterios que puedan derivarse de la existencia de elementos impropios:
  - a) Estructuración jerárquica de la fachada: basamento, fachada y remate.
  - b) La estructura y relación formal de los macizos y huecos de fachada.
  - c) La proporción de los huecos de fachada.
  - d) Los materiales empleados en el edificio.
2. No se autoriza la construcción de patios de luces o de ventilación recayentes a viales o espacios libres públicos.
3. En caso de que el remate del edificio sea en forma de cubierta inclinada, los faldones se resolverán a base de teja árabe o cerámica. Los aleros y cornisas deberán rematarse en la línea de medianería.
4. No se autoriza la formación de paños de fábrica o elementos opacos en los antepechos de balcones.
5. Queda prohibida la instalación de marquesinas y toldos fijos a menos que sean originales del edificio.

#### SECCION 2ª. ENSANCHE

#### Art.5.9. Ámbito

El ámbito de esta zona se corresponde con la expansión urbana que tiene lugar desde finales del siglo pasado hasta nuestros días y queda delimitado en el plano de Ordenación Urbana.

#### Art.5.10. Usos

1. El uso dominante en esta zona es el de vivienda unifamiliar.
2. Quedan expresamente prohibidos los siguientes usos:
  - Comercial tipo C.
  - Aparcamiento y servicios del automóvil tipo B y D.
  - Almacenes tipo C.
  - Industria tipo B.
3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el número anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante de esta zona, y con la condición de que los usos comercial, almacenes e industrial autorizados solo podrán ubicarse en planta baja o inferiores a la baja.

#### Art.5.11. Condiciones de parcela

1. Para que una parcela sea edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:
  - a) Todos y cada uno de los lindes frontales tendrá como mínimo seis metros de longitud.
  - b) La superficie mínima de la parcela será de 80 metros cuadrados.
  - c) Se deberá poder inscribir un rectángulo de 6x9 metros, uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior.
  - d) Los lindes laterales no deben formar un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación de calle.
2. No se autorizarán agregaciones parcelarias que den como resultado una longitud de fachada superior a dieciséis metros salvo que simultáneamente se solicite licencia de edificación para uno o varios edificios que reflejen el ancho medio de fachada del frente de manzana al que recaigan.

#### Art.5.12. Condiciones de aprovechamiento

El volumen edificable se ajustará a las siguientes condiciones:

- a) En ninguna de las plantas del edificio se autorizan retranqueos respecto a medianera ni, en planta baja, respecto a la alineación de calle. Los retranqueos en planta piso no rebasarán su ancho y, en cualquier caso, serán inferiores a 1,50 metros.
- b) La parcela se puede ocupar en su totalidad en planta baja. La profundidad edificable máxima en plantas superiores a la baja será la indicada en el plano

de Ordenación Urbana; caso de no grafarse será de 20 metros. No obstante, las porciones del hipotético patio de manzana resultante en que las luces rectas hubieren de resultar menores de 8 metros, se considerarán edificables con el número de plantas asignado por las Normas.

c) El número máximo de plantas autorizado será el indicado en el plano de Ordenación Urbana. La altura máxima de cornisa será función de dicho parámetro o del número de plantas realmente construidas, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Para una planta	4,80 m.
Para dos plantas	7,80 m.
Para tres plantas	10,80 m.
Para cuatro plantas	13,80 m.

d) Por encima de la altura de cornisa se admiten las construcciones reguladas en el Art. 4.20., autorizándose la utilización del espacio bajo las cubiertas inclinadas salvo que se agote el número máximo de plantas autorizado. Dichas cubiertas se adecuarán a las soluciones tradicionales del entorno con faldones que tendrán una pendiente única con un mínimo del 30 por 100 y un máximo del 50 por 100. Los faldones recayentes a la alineación exterior deberán llegar hasta la fachada sin ningún hueco en su ejecución y por encima de los mismos no se admite ningún cuerpo de edificación salvo chimeneas.

e) Cuando fuere exigible el enrase de cornisa por motivos de adecuación al entorno o como resultado de la proximidad de un edificio protegido, se admitirá un incremento de la altura de cornisa no superior a un metro sobre la máxima autorizada, sin que ello suponga alteración del número de plantas permitido.

f) No se permite la construcción de semisótanos.

g) La distancia desde la cota de rasante hasta la cara inferior del forjado de techo de la planta baja no será inferior a 3,50 metros ni superior a 4,80 metros. Todo ello, sin perjuicio de la posibilidad de ejecutar falsos techos que permitan unas alturas libres de acuerdo con lo establecido en las Ordenanzas Generales.

#### Art.5.13. Condiciones de los vuelos

Los cuerpos y elementos salientes se ajustarán a las siguientes condiciones:

a) En calles de ancho inferior a 4 metros solo se autorizan aleros con un máximo de 35 cm. y salientes ornamentales con un máximo de 12 cm.

b) En calles de ancho entre 4 y menos de 6 metros se autorizan aleros con un máximo de 60 cm., balcones con un máximo de 40 cm. y salientes ornamentales con un máximo de 12 cm.

c) En calles de ancho entre 6 y menos de 9 metros se autorizan aleros con un máximo de 60 cm., balcones con un máximo de 60 cm. y salientes ornamentales con un máximo de 12 cm.

d) En calles de ancho no inferior a 9 metros se autorizan aleros con un máximo de 60 cm., balcones con un máximo de 60 cm., miradores con un máximo de 90 cm. y salientes ornamentales con un máximo de 12 cm.

e) En cualquier patio de parcela se autorizan aleros con un máximo de 35 cm., así como salientes ornamentales con un máximo de 12 cm. En los patios de parcela en los que sea posible inscribir un círculo de 4 metros de diámetro se autorizan aleros con un máximo de 60 cm., balcones con un máximo de 60 cm. y salientes ornamentales con un máximo de 12 cm.

f) La longitud total de los miradores no excederá del 50 por 100 de la longitud del frente de fachada correspondiente a cada planta.

#### Art.5.14. Condiciones estéticas

1. Las proporciones y composición de huecos de fachada, así como el tratamiento de los materiales, color y textura de la misma, tomarán como referencia los correspondientes al carácter propio de la arquitectura originaria de la zona.

2. No se autoriza la construcción de patios de luces o de ventilación recayentes a viales o espacios libres públicos.

#### Art.5.15. Ámbito de estudio de detalle

En el perímetro señalado en el plano de Ordenación Urbana como A.E.D. (ámbito de estudio de detalle), previamente a la solicitud de licencia y, sin perjuicio de cuantas actuaciones sea necesario efectuar en orden a la ejecución del planeamiento, se deberá redactar un estudio de detalle con el fin de distribuir sobre la parcela la volumetría permitida, con las siguientes condiciones:

- Edificabilidad máxima total: 1.200 metros cuadrados de techo.
- Número máximo de plantas: 4.
- La línea de fachada se retirará un mínimo de 4 metros respecto de la valla de cerramiento protegida.
- Sobre el patio delantero resultante se admiten cuerpos y elementos salientes de acuerdo con las condiciones establecidas en las Ordenanzas Generales y Particulares, según lo dispuesto para los vuelos en patio de parcela.

#### SECCION 3ª. VIVIENDA UNIFAMILIAR

#### Art.5.16. Ámbito

El ámbito de esta zona viene delimitado en el plano de Ordenación Urbana y comprende las áreas de nueva construcción con edificaciones retranqueadas respecto a la alineación exterior y, en ocasiones, con respecto a las medianeras, alternando con superficies ajardinadas.

#### Art.5.17. Usos

1. El uso dominante en esta zona es el de vivienda unifamiliar aislada o adosada.
2. Quedan expresamente prohibidos los siguientes usos:
  - Vivienda plurifamiliar
  - Comercial tipo B y C
  - Hotelero
  - Oficinas tipo B
  - Aparcamientos y servicios del automóvil tipo A.c)., B, C y D
  - Almacenes tipo B y C
  - Industrial
  - Recreativo
3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el número anterior salvo que sean manifiestamente incompatibles con el dominante en la zona y con la condición de que el uso comercial autorizado solo podrá ubicarse en planta baja o inferiores a la baja y que los aparcamientos, oficinas y almacenes autorizados deben estar vinculados funcionalmente a la vivienda.

#### Art.5.18. Condiciones de parcela

Para que una parcela sea edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Todos y cada uno de los lindes frontales tendrá como mínimo doce metros de longitud.
- b) La superficie mínima de la parcela será de 400 metros cuadrados.
- c) Se deberá poder inscribir un rectángulo de 12x18 metros, uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior.
- d) Los lindes laterales no deben formar un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación de calle.

#### Art.5.19. Condiciones de aprovechamiento

El volumen edificable se ajustará a las siguientes condiciones:

- a) El coeficiente de ocupación máximo de la parcela será del 50 por 100 de su superficie.
- b) El coeficiente de edificabilidad neta de la parcela será de 1,00 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- c) El número máximo de plantas será de dos con una altura máxima de cornisa de 7 metros.
- d) Por encima de la altura de cornisa se admiten las construcciones reguladas en el Art. 4.20., autorizándose la utilización del espacio bajo las cubiertas inclinadas, las cuales se adecuarán a las soluciones tradicionales del entorno con faldones que tendrán una pendiente única con un mínimo del 30 por 100 y un máximo del 50 por 100. Por encima de los mismos no se admite ningún cuerpo de



edificación salvo chimeneas.

e) Las edificaciones se separarán un mínimo de 5 metros de los lindes frontales y 3 metros de los restantes salvo que la edificación a realizar tenga como linde lateral la medianera de un edificio que no se encuentre en fuera de ordenación, en cuyo caso se prohíben los retranqueos respecto de dicha medianera. Cuando sobre una misma parcela se construyan varias edificaciones aisladas, la separación entre ellas no será inferior a 5 metros.

f) No se permite la construcción de entreplantas.

g) La distancia desde la cota de rasante hasta la cara inferior del forjado de techo de la planta baja no será inferior a 3 metros, sin perjuicio de la posibilidad de ejecutar falsos techos que permitan unas alturas libres de acuerdo con lo establecido en las Ordenanzas Generales.

#### Art.5.20. Condiciones de los vuelos

Sobre patios de parcela se permiten cuerpos salientes con la limitación de no superar la superficie ocupable ni la edificabilidad establecidas en el artículo anterior, así como de respetar las distancias a lindes preceptivas.

#### Art.5.21. Condiciones estéticas

1. Resulta de aplicación lo dispuesto en la sección 3ª del Capítulo II del Título IV referente a la protección de la estética urbana. En cualquier caso, las edificaciones tendrán todos sus paramentos con acabado de fachada, quedando por lo menos enlucidos y pintados, salvo que se empleen materiales ideados para dejar vistos.

2. El espacio libre de parcela deberá quedar vallado. El cerramiento tendrá una altura comprendida entre 1,00 y 2,20 metros. En caso de que se rebase el mínimo exigido, sólo el primer metro podrá ser totalmente macizo, debiendo el resto tener un tratamiento diáfano tipo seto o verja.

#### SECCION 4ª. INDUSTRIAS Y ALMACENES

##### Art.5.22. Ámbito

Comprende las áreas actualmente ocupadas por este tipo de edificaciones, con la necesaria previsión para nuevas implantaciones, y queda grafiada en el plano de Ordenación Urbana.

##### Art.5.23. Usos

1. El uso dominante en esta zona es el industrial y el de almacén.

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

- Vivienda. Salvo la del encargado de la vigilancia de la industria, siempre y cuando ésta tenga una superficie construida no inferior a 1.000 m<sup>2</sup>., con un máximo de una vivienda por industria.

- Hotelero.

- Oficinas. Excepto aquellas que estén vinculadas a la actividad industrial o de almacenaje.

- Aparcamiento y servicios del automóvil tipo D.

- Recreativo, excepto bares y restaurantes.

- Dotacional del tipo escolar, religioso y asistencial.

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el número anterior salvo que sean manifiestamente incompatibles con el dominante en la zona.

##### Art.5.24. Condiciones de parcela

Para que una parcela sea edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Todos y cada uno de los lindes frontales tendrá como mínimo doce metros de longitud.

b) La superficie mínima de la parcela será de 300 metros cuadrados.

c) Se deberá poder inscribir un rectángulo de 10x15 metros, uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior.

d) Los lindes laterales no deben formar un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación de calle.

##### Art.5.25. Condiciones de aprovechamiento

El volumen edificable se ajustará a las siguientes condiciones:

a) El coeficiente de ocupación máximo de la parcela será del 80 por 100 de su

superficie, de forma que, al menos un 20 por 100 de la superficie de la parcela se sitúe en el frente de la misma, en contacto con la vía pública. Dichos espacios libres se utilizarán como aparcamiento o para llevar a cabo las actividades de carga y descarga, no autorizándose su destino como lugar de almacenaje permanente.

b) El número máximo de plantas será de dos con una altura máxima de cornisa de 8 metros.

c) Por encima de la altura de cornisa se admiten los remates de las cajas de escalera, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones así como antepechos y remates ornamentales que no podrá sobrepasar una altura de 3,60 metros sobre la altura de cornisa. También se admiten las chimeneas, conductos de ventilación, antenas y pararrayos, con la altura que señale la reglamentación específica o los requerimientos para su buen funcionamiento, así como elementos propios de la instalación tales como silos y grúas, que computarán a efectos de ocupación de parcela. Se autorizan igualmente cubiertas inclinadas con la limitación de que la cumbrera no se sitúe a más de 4 metros sobre la altura de cornisa.

d) Se autoriza la construcción de entreplantas conforme a lo establecido en las Ordenanzas Generales.

e) Las edificaciones se separarán un mínimo de 5 metros de los lindes frontales de la parcela a excepción de los transformadores que, en su caso, podrán situarse coincidentes con la alineación exterior.

f) La distancia de cota de rasante a cara inferior del forjado de techo de planta baja o arranque de cuchillos no será inferior a 4,00 metros, sin perjuicio de la posibilidad de ejecutar falsos techos en zonas de oficinas y servicios que permitan unas alturas libres de acuerdo con lo establecido en las Ordenanzas Generales.

Art.5.26. Condiciones de los vuelos

Sobre patios de parcela se permiten cuerpos salientes con la limitación de no superar la superficie ocupable ni la distancia a lindes establecida en el artículo anterior.

Art.5.27. Reserva de aparcamiento

Se deberá prever una reserva de aparcamiento de una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos.

Art.5.28. Condiciones estéticas

1. Resulta de aplicación lo dispuesto en la sección 3ª del Capítulo II del Título IV de estas Normas referente a la protección de la estética urbana. En cualquier caso, las edificaciones tendrán todos sus paramentos con acabado de fachada, quedando por lo menos enlucidos y pintados, salvo que se empleen materiales ideados para dejar vistos.

2. El espacio libre de parcela deberá quedar vallado. El cerramiento tendrá una altura comprendida entre 1,00 y 3,00 metros.

CAPITULO III. ZONAS EN SUELO APTO PARA URBANIZAR

SECCION 1ª. RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA. S.A.U. - 1

Art.5.29. Ámbito

Queda grafiado en el plano de Estructura General y Calificación del Suelo y comprende los terrenos previstos como expansión natural del casco urbano en el vacío situado al Este del mismo en la zona de la Plana que, por su ubicación y características físicas, ofrece las condiciones idóneas para ser urbanizados.

Art.5.30. Usos

1. El uso dominante en esta zona es el de vivienda unifamiliar.

2. Quedan expresamente prohibidos los siguientes usos:

- Aparcamiento y servicios del automóvil tipo D.
- Almacenes tipo C.
- Industrial tipo B.

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el número anterior, salvo

que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante de esta zona, debiendo el planeamiento de desarrollo establecer la regulación pormenorizada de los usos.

#### Art.5.31. Condiciones de aprovechamiento

1. La zona de calificación urbanística S.A.U.-1 constituirá una sola área de reparto y un único sector que deberá ser desarrollado mediante el correspondiente Plan Parcial.

2. La ordenación del sector se ajustará a los siguientes condicionantes:

- Densidad máxima: 30 viviendas/Ha.

- Coeficiente de edificabilidad global: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

3. El aprovechamiento tipo del área de reparto se fija en 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> teniendo en cuenta las siguientes premisas:

- Superficie del área de reparto: 8,32 Ha.

- Uso característico: Vivienda unifamiliar.

- Coeficiente de ponderación del uso característico: 1.

- Coeficiente de ponderación de los restantes usos: 1.

- Aprovechamiento lucrativo total: 41.600 m<sup>2</sup>.

#### Art. 5.32. Condiciones de la ordenación

El Plan Parcial que se redacte en desarrollo de este sector tendrá en cuenta las siguientes condiciones:

a) Se trazará una vía perimetral coincidente con el límite Este del sector que enlazará la calle Reyes Católicos con la CC. 3322, de forma que el Servicio Público ubicado en la confluencia de ambas vías tenga acceso por la primera de ellas.

b) Se trazará una vía que tendrá el carácter de eje vertebrador del sector que, siendo prolongación de la calle García Araus, conectará con la ronda perimetral citada en el apartado anterior.

#### SECCION 2<sup>a</sup>. RESIDENCIAL DE DENSIDAD BAJA. S.A.U. - 2

#### Art.5.33. Ámbito

Queda grafiado en el plano de Estructura General y Calificación del Suelo y comprende las parcelas ya consolidadas de la partida de La Serreta, así como los terrenos requeridos para dar soporte al suelo dotacional necesario y a suelo con aprovechamiento lucrativo en cantidad suficiente como para hacer viable la gestión del planeamiento de desarrollo.

#### Art.5.34. Usos

1. El uso dominante en esta zona es el de vivienda unifamiliar.

2. Quedan expresamente prohibidos los siguientes usos:

- Vivienda plurifamiliar.

- Aparcamiento y servicios del automóvil tipo A.c)., B, C y D.

- Almacenes tipo B y C.

- Industrial.

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el número anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante de esta zona, debiendo el planeamiento de desarrollo establecer la regulación pormenorizada de los usos.

#### Art.5.35. Condiciones de aprovechamiento

1. La zona de calificación urbanística S.A.U.-2 constituirá una sola área de reparto y un único sector que deberá ser desarrollado mediante el correspondiente Plan Parcial.

2. La ordenación del sector se ajustará a los siguientes condicionantes:

- Densidad máxima: 15 viviendas/Ha.

- Coeficiente de edificabilidad global: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

3. El aprovechamiento tipo del área de reparto se fija en 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> teniendo en cuenta las siguientes premisas:

- Superficie del área de reparto: 47,7 Ha.

- Uso característico: Vivienda unifamiliar.

- Coeficiente de ponderación del uso característico: 1.

- Coeficiente de ponderación de los restantes usos: 1.
- Aprovechamiento lucrativo total: 143.100 m<sup>2</sup>.

#### Art.5.36. Condiciones de la ordenación

El Plan Parcial que se redacte en desarrollo de este sector tendrá en cuenta las siguientes condiciones:

- a) Se resolverán los dos accesos desde la CC. 3322.
- b) La ordenación no impedirá el paso de las aguas que en la actualidad se produce a través de la Cañada del Tejedor.

#### SECCION 3<sup>a</sup>. INDUSTRIAL. S.A.U. - 3

#### Art.5.37. Ámbito

Queda grafiado en el plano de Estructura General y Calificación del Suelo y comprende las parcelas ya consolidadas al Sur del suelo urbano, así como los terrenos necesarios para dar soporte al suelo dotacional necesario y a suelo con aprovechamiento lucrativo en cantidad suficiente como para hacer viable la gestión del planeamiento de desarrollo.

#### Art.5.38. Usos

1. El uso dominante en esta zona es el industrial y el de almacén.
2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:
  - Vivienda. Salvo la del encargado de la vigilancia de la industria, siempre y cuando ésta tenga una superficie construida no inferior a 1.000 m<sup>2</sup>., con un máximo de una vivienda por industria.
  - Hotelero.
  - Oficinas. Excepto aquellas que estén vinculadas a la actividad industrial o de almacenaje.
  - Aparcamiento y servicios del automóvil tipo D.
  - Recreativo, excepto bares y restaurantes.
  - Dotacional, salvo los exigidos por la legislación urbanística aplicable.
3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el número anterior salvo que sean manifiestamente incompatibles con el dominante en la zona.

#### Art.5.39. Condiciones de aprovechamiento

1. La zona de calificación urbanística S.A.U.-3 constituirá una sola área de reparto y un único sector que deberá ser desarrollado mediante el correspondiente Plan Parcial.
2. La ordenación del sector se ajustará a los siguientes condicionantes:
  - Coeficiente de edificabilidad global: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
3. El aprovechamiento tipo del área de reparto se fija en 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> teniendo en cuenta las siguientes premisas:
  - Superficie del área de reparto: 15,95 Ha.
  - Uso característico: Almacén e industrial.
  - Coeficiente de ponderación del uso característico: 1.
  - Coeficiente de ponderación de los restantes usos: 1.
  - Aprovechamiento lucrativo total: 95.700 m<sup>2</sup>.

#### Art.5.40. Condiciones de la ordenación

El Plan Parcial que se redacte en desarrollo del presente sector tendrá en cuenta las siguientes condiciones:

- a) Se remodelará el nudo de conexión de la carretera a Dos Aguas con el camino de la Paridera y con los viales de servicio a través de la creación de una ronda que se grafía en el presente documento a escala 1/5.000, cuyo diseño concreto debe formularse en el preceptivo planeamiento de desarrollo que se redacte, para lo cual se cuenta con la reserva de suelo suficiente.
- b) No se crearán nuevas travesías que afecten a la carretera a Dos Aguas. Los accesos al nuevo suelo industrial se resolverán a través de la creación de un vial de servicio que parte de la ronda anteriormente citada. Asimismo, tampoco existirá afección alguna sobre la continuidad y conexiones de la red viaria existente.
- c) Se tendrán en cuenta las limitaciones a la edificación en las zonas de dominio público, protección y reserva de acuerdo con lo previsto en los Arts. 31

y s.s. de la Ley 6/1991, de la Generalitat Valenciana, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana.

d) La existencia de un yacimiento arqueológico en el ámbito del sector implicará la realización de una prospección previa a cualquier actuación así como que el mismo se incluya dentro de una parte del sistema de espacios libres del Plan Parcial. Asimismo, una parte de dicho sistema se situará en el extremo Norte del sector a modo de frontera con el suelo urbano.

e) Se respetarán las medidas correctoras propuestas por el estudio de impacto ambiental que se tramita simultáneamente con este expediente.

#### CAPITULO IV. ZONAS EN SUELO NO URBANIZABLE

##### SECCION 1ª. COMUN S.N.U.

###### Art.5.41. Ámbito

1. La zona de suelo no urbanizable común está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el plano de Estructura General y Calificación del Suelo.

2. Comprende aquellos terrenos en los que se valora fundamentalmente el carácter rústico de los mismos, y que deben preservarse del proceso urbanizador.

###### Art.5.42. Usos

1. El uso global o dominante de esta zona es el agrícola.

2. Pueden realizarse, garantizando el cumplimiento de los parámetros impuestos en el número cuatro de este artículo o, en su caso, con las características resultantes de su función propia y de su legislación específicamente reguladora, las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos de dicha clase.

3. Previa autorización de la Consellería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo se podrán realizar los usos a que se refiere el Art. 8.1 de la Ley 4/92 de la Generalitat, con las siguientes particularidades:

a) Respecto a viviendas familiares aisladas.

- No podrán implicar la formación de núcleo de población.

- La distancia mínima a cualquier núcleo de población será de 300 metros.

- La superficie mínima de la parcela será de una hectárea.

- Altura máxima de la edificación: 7 metros.

- Número máximo de plantas: 2.

- La superficie edificada no rebasará en ningún caso el coeficiente 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s con un máximo absoluto de 300 metros cuadrados construidos.

- Distancia mínima a lindes: 5 metros.

- Deberán garantizar la depuración de los vertidos.

b) Los almacenes vinculados a explotación agrícola, ganadera o forestal se ejecutarán sobre parcela mínima de 1 hectárea, con una ocupación máxima del 2 por 100. No obstante, mediante informe favorable del órgano de la Generalitat competente en materia de agricultura, fundado en necesidades de la actividad agraria, podrá eximirse, en casos determinados, del cumplimiento de la limitaciones generales. En cualquier caso, dichas edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

- Altura máxima de cornisa: 8 m.

- Número máximo de plantas: 2.

- Distancia mínima a lindes: 5 m.

- Deberán garantizar la depuración de vertidos si hubieren.

4. Mediante su declaración de interés comunitario, que deberá definir sus características y condiciones de acuerdo con las determinaciones materiales de ordenación previstas en la Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana, se autorizarán los usos especificados en el Art. 8.2 de la citada Ley con el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Superficie mínima de parcela: 0,5 Ha.

- Superficie ocupable máxima: 25 por 100 de la parcela.

- Coeficiente máximo de edificabilidad: 0,25 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Número máximo de plantas: 3.
- Altura máxima de cornisa: 12 m.
- Deberán garantizar la depuración de los vertidos.

## MOD. 2

No obstante, en caso de ampliación de instalaciones vinculadas a actividades productivas relacionadas con la transformación y/o comercialización de productos del sector primario - agrícolas, forestales o ganaderos -, se autorizará una ocupación máxima de parcela del 50% y un coeficiente de edificabilidad de 0,50 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, siempre y cuando no proceda adoptar respecto a ellas cualesquiera medidas de protección y restablecimiento de la legalidad urbanística.

5. En la realización de actuaciones integrales previstas en el Art. 20 de la Ley 4/1992, se podrá someter a la aprobación del Gobierno Valenciano una regulación propia basada en las necesidades específicas de la actuación, debiendo, en cualquier caso, ser asumido por el adjudicatario un régimen de obligaciones y cesiones equivalente, como mínimo, al legalmente establecido para el suelo urbanizable programado.

6. En los casos de reforma o ampliación de actividades industriales, se estará a lo regulado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 4/1992, siempre y cuando las instalaciones correspondientes cuenten con sistema de depuración de residuos y emisiones en condiciones reglamentarias.

### Art.5.43. Núcleo de población

Se considera que existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando en un círculo de 100 metros de diámetro, con centro en la edificación a construir, exista más de una vivienda.

### SECCION 2<sup>a</sup>. DE PROTECCION AGRICOLA. S.N.U.P.A.

#### Art.5.44. Ámbito

Comprende aquellas áreas del suelo municipal que, por la riqueza de sus cultivos, o por la calidad agrológica de las tierras, deben ser preservadas de usos que no estén directamente vinculados con la explotación agrícola de los mismos. Su situación, delimitación y extensión viene grafiada en el plano de Estructura General y Calificación del Suelo.

#### Art.5.45. Usos

1. Los únicos usos permitidos son los específicamente agrícolas excluyéndose, en su caso, las transformaciones que impliquen un cambio de cultivo de regadío a secano.

2. Se permite, previa solicitud de licencia municipal, la realización de construcciones ligeras, tipo invernadero, de baja altura y totalmente desmontables, destinadas exclusivamente a la protección de especies que requieran dicha instalación.

### SECCION 3<sup>a</sup>. DE PROTECCION FORESTAL. S.N.U.P.F.

#### Art.5.46. Ámbito

Comprende aquellas áreas del suelo municipal que por la riqueza de sus actuales explotaciones forestales o por la posibilidad de actuaciones futuras deben ser preservadas de usos que no estén directamente vinculados con las mismas. Su situación, delimitación y extensión viene grafiada en el plano de Estructura General y Calificación del Suelo.

#### Art.5.47. Usos

1. El único uso autorizado es el que implica la protección, preservación y mantenimiento de las características propias del medio natural, pudiéndose proceder a la repoblación de aquellos lugares de monte bajo incluidos en la masa forestal así como de los que han sido objeto de devastación por la acción del fuego.

2. Se considera compatible con la protección de este suelo la realización de actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, vinculadas al medio natural.

3. Se prohíbe la tala de árboles, excepto en las zonas de explotación controlada, así como el trazado de nuevos caminos y las transformaciones agrícolas.

SECCION 4ª. DE PROTECCION DEL DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO. S.N.U.P.D.P.H.

Art.5.48. **Ámbito**

Comprende aquellas áreas del suelo municipal que constituyen un cauce fluvial permanente y que por ello deben ser preservadas de cualquier uso que ponga en peligro el discurrir natural del mismo. Su situación, delimitación y extensión vienen grafiadas en el plano de Estructura General y Calificación del Suelo.

Art.5.49. **Usos**

1. Se prohíbe toda modificación de la composición de la vegetación arbustiva o herbórea de las orillas y márgenes de aguas públicas, así como la extracción de rocas, arenas o piedras en cantidades que puedan perjudicar la capacidad ecológica del medio.

2. En tanto no se haya efectuado, por el organismo correspondiente, el deslinde de las zonas de máxima avenida de los cauces, las construcciones, extracciones de áridos, establecimientos de plantaciones, obstáculos u otras instalaciones que se sitúen a una distancia menor de 100 m. a partir de ambos límites de alveo de los cauces públicos, precisarán la autorización previa de la Comisaría de Aguas.

3. Queda prohibido el almacenamiento de residuos tóxicos o peligrosos así como la ubicación de equipamientos o instalaciones en lugares accesibles a las aguas.

SECCION 5ª. DE PROTECCION ARQUEOLOGICA. S.N.U.P.Ar.

Art.5.50. **Ámbito**

Comprende aquellas áreas del suelo municipal que, debido a la presencia de yacimientos arqueológicos, deben ser preservadas de usos que pongan en peligro la existencia de los mismos. Su situación, delimitación y extensión viene grafiada en el plano de Estructura General y Calificación del Suelo.

Art.5.51. **Usos**

Solo se autorizan aquellas actuaciones que vayan encaminadas al descubrimiento, mantenimiento o divulgación de los yacimientos, prohibiéndose cualquier intervención que ponga en peligro el bien a proteger.

SECCION 6ª. OTRAS PROTECCIONES

Art.5.52. **Infraestructuras**

Todas las infraestructuras de comunicaciones (carreteras, caminos y vías pecuarias), captación de agua (pozos y fuentes), depuradoras y red de suministro de energía eléctrica en alta tensión estarán sometidas a las protecciones que se derivan de la legislación sectorial aplicable.

CAPITULO V. SISTEMAS GENERALES

SECCION 1ª. DE COMUNICACION

Art.5.53. **Definición**

1. Comprende aquellos elementos que constituyen la red de comunicaciones básica del municipio con su entorno así como el entramado de comunicaciones interiores del propio término municipal.

2. El sistema general de comunicaciones está constituido por los siguientes elementos:

- Red Básica de la Comunidad Valenciana.
- Red Local de la Comunidad Valenciana.
- Red de caminos de dominio público municipal.
- Vías pecuarias.

Art.5.54. **Carreteras**

1. Son las vías de dominio y uso público proyectadas y construidas fundamentalmente para la circulación de vehículos automóviles.

2. En las actuaciones en zonas contiguas a las carreteras se estará a lo dispuesto en la Ley 6/1991 de la Generalitat Valenciana, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana, estableciéndose las siguientes zonas: de dominio público, de protección y de reserva.

3. Las edificaciones, instalaciones y talas o plantaciones de árboles que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras, sobre terrenos lindantes a ellas o dentro de la zona de protección de las mismas, no podrán situarse a distancias menores de las determinadas de conformidad con la legislación sectorial aplicable y se precisará, previa a la obtención de la licencia municipal, la autorización o informe de los organismos competentes en la materia.

#### Art.5.55. Caminos municipales

1. La red de caminos municipales está compuesta por todas las vías de titularidad pública, susceptibles de tránsito rodado y que no tienen la consideración de carretera.

2. Cualquier actuación que se pretenda llevar a cabo sobre un terreno lindante con un camino municipal tendrá en cuenta que la línea de vallado y la de edificación se situarán a cinco y diez metros, respectivamente, del eje del camino.

#### Art.5.56. Vías pecuarias

1. Las vías pecuarias son bienes de dominio público, no susceptibles de prescripción o enajenación. No podrá alegarse para su expropiación el tiempo transcurrido desde su ocupación, ni legitimarse usurpaciones que hubieren podido efectuarse.

2. La creación, deslinde, amojonamiento y reivindicación, así como las variaciones y permutas, serán competencia de la Consellería de Agricultura, Pesca y Alimentación, la cual deberá informar, asimismo, cualquier actuación que pretenda llevarse a cabo en el ancho de protección, sin perjuicio de cualesquiera otras competencias concurrentes.

3. Las magnitudes de las vías pecuarias que atraviesan el término municipal, conforme al trazado expresado en los planos correspondientes, son las siguientes:

.

Nº 1. Cordel del Pantano de Payos o Escolapios	37,61 m.
Nº 2. Cordel de la Ribera	37,61 m.
Nº 3. Vereda del Camino de Colmeneros	20,89 m.

.

#### SECCION 2ª. DE ESPACIOS LIBRES

##### Art.5.57. Definición

Comprende aquellos espacios, al servicio de toda la población, destinados al esparcimiento y reposo al aire libre, desarrollados en terrenos dotados de arbolado, jardinería y mobiliario urbano necesarios para garantizar las actividades citadas así como para la mejora de las condiciones medioambientales.

##### Art.5.58. Condiciones específicas

Se autorizan las instalaciones culturales desmontables y provisionales, tipo tarimas, escenarios, etc. así como la ubicación de monumentos y elementos de mobiliario urbano, incluidas las áreas de juegos infantiles. Asimismo, en jardines de extensión superior a 1.000 metros cuadrados se permite la instalación de quioscos o construcciones para servicio público, con una ocupación en planta no mayor que el 10 por 100 de la extensión total del jardín.

#### SECCION 3ª. DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

##### Art.5.59. Definición

Comprende aquellos espacios y elementos necesarios para dotar al ciudadano de los servicios necesarios para su esparcimiento, educación, enriquecimiento cultural, salud, asistencia, bienestar y mejora de la calidad de vida.

##### Art.5.60. Clasificación

Se distinguen las siguientes categorías:



- Deportivo
- Escolar
- Administrativo
- Religioso
- Cultural
- Asistencial
- Servicio Público

Art.5.61. Condiciones específicas

1. Las condiciones de parcela, aprovechamiento y forma de las edificaciones se ajustarán a las particularidades propias de sus requerimientos funcionales derivados de la normativa sectorial aplicable o, en su caso, de la exigencias de un óptimo desarrollo del programa de necesidades impuesto.

2. Cualquiera de estos suelos puede cambiar de uso concreto siempre y cuando se sigan destinando a equipamiento comunitario y queden cubiertas las necesidades de la población respecto al conjunto de usos dotacionales previstos en estas Normas.

CAPITULO VI. SISTEMAS LOCALES

Art.5.62. Definición

Constituyen el conjunto de la red viaria urbana a excepción de los tramos que forman parte de la red de carreteras, cuyo trazado viene reflejado en el plano de Ordenación Urbana, comprendiendo los espacios de comunicación rodada y/o peatonal incluidos en el perímetro de suelo urbano.

Art.5.63. Condiciones específicas

Su diseño debe ajustarse a las condiciones de urbanización establecidas en estas Normas, no permitiéndose ninguna instalación superficial ajena a los elementos de señalización y mobiliario urbano.

TITULO VI. NORMAS DE URBANIZACION

CAPITULO UNICO. DISEÑO DE LAS INFRAESTRUCTURAS

Art.6.1. Ordenación de las infraestructuras

Las Normas Subsidiarias contemplan, en los planos correspondientes, la ordenación de las infraestructuras básicas, precisando las reservas de suelo necesarias para el establecimiento de las mismas.

Art.6.2. Desarrollo de las infraestructuras

El desarrollo de las infraestructuras básicas, y el destino de las reservas de suelo necesarias, se concertarán, de acuerdo con los Organismos correspondientes, mediante la redacción de Planes Especiales o proyectos de urbanización, fijando la situación, trazado y características de sus elementos.

Art.6.3. Criterios de diseño de las infraestructuras

Los Planes Especiales y proyectos de urbanización que desarrollen los esquemas de infraestructuras contenidos en estas Normas deberán seguir los siguientes criterios de diseño:

1. Pavimentado de calzada.

a) Todas las calzadas deberán disponer, como mínimo, de una sub-base granular de 20 cm., base de zahorras artificiales del mismo espesor y capa de rodadura de 7 cm.

b) La red viaria contará, asimismo, con encintado de aceras realizado con baldosa hidráulica de cuatro pastillas sobre solera de hormigón.

2. Abastecimiento de agua potable.

a) La red de distribución será mallada, con llaves de paso para poder aislar los diversos anillos.

b) La dotación de agua se calculará con los siguientes indicadores:

- 500 litros por vivienda y DIA
- 200 litros por habitante y día.

- Equivalencia con otros usos según NTE-IFA.  
c) Se cumplirá lo dispuesto en el R.D. 1423/82, de 18 de junio, sobre "Reglamentación técnico-sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables de consumo público" (B.O.E. 29-6-82).

3. Alcantarillado.

a) El cálculo de los caudales incluirá un porcentaje de absorción de aguas pluviales superior al 50 por 100, calculando con un período de retorno no inferior a cinco años.

b) Velocidad de los fluidos:

- Máxima: 5 m/seg.

- Mínima: 0,5 m/seg.

4. Suministro de energía eléctrica.

a) Coeficientes básicos para el cálculo de la carga:

- 5 Kw/vivienda.

- 100 W/m<sup>2</sup>. en comercial.

- 16 W/ml. de vial.

- Coeficiente de simultaneidad: 0,45.

- Factor de potencia: 0,85.

b) La conducción será enterrada en todas las zonas incluidas en una unidad de ejecución o sujetas a planeamiento de desarrollo.

5. Excepcionalmente podrán modificarse las normas contenidas en el presente artículo siempre que el proyectista demuestre la adecuación de las redes previstas a la normativa vigente y a los usos previstos.

Art.6.4. Licencia para obras de infraestructura

1. La ejecución de infraestructuras no incluidas en Plan Especial o proyecto de urbanización requerirá la solicitud previa de licencia que deberá ir acompañada de proyecto técnico con indicación de su trazado, objetivos, características y estimación de presupuesto.

2. La autorización de instalaciones provisionales implicará la existencia de un compromiso previo por parte de la empresa solicitante para su adaptación a las alineaciones futuras o su modificación, a requerimiento del Ayuntamiento, con renuncia expresa a cualquier tipo de indemnización por las obras provisionalmente efectuadas.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

### DISPOSICION TRANSITORIA 1ª. EDIFICIOS Y USOS FUERA DE ORDENACION

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas que resultaren disconformes con las mismas serán calificados como fuera de ordenación.

2. Salvo lo dispuesto en los números siguientes, no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

Dicho régimen será aplicable a los siguientes supuestos:

a) Edificios e instalaciones que ocupen suelo destinado a viales, espacios libres o equipamientos salvo, en este último caso, los actualmente existentes.

b) Los edificios e instalaciones ubicados en suelo no urbanizable que no sean legalizables conforme al Capítulo IV del Título VI de estas Normas y los emplazados en suelo apto para urbanizar que puedan impedir la ejecución del planeamiento general o parcial.

c) Los edificios e instalaciones en los que se ejerzan usos que tengan la consideración de fuera de ordenación de acuerdo con lo dispuesto en el número 5.

d) Aquellos edificios que el planeamiento declare expresamente por falta de adecuación a sus finalidades y determinaciones.

3. Los edificios e instalaciones no incluidos en el número anterior cuyas

características arquitectónicas no estén adaptadas a alguna de las condiciones establecidas por estas Normas no contarán con declaración de fuera de ordenación durante el período que les reste de vida útil. Por tanto, se admitirán obras de reforma, consolidación y, en su caso, aumento de volumen, si bien, en este último supuesto, la ampliación que se lleve a cabo deberá cumplir las Ordenanzas Generales y Particulares de estas Normas.

4. Sobre edificios en situación de fuera de ordenación, y siempre que no sea necesario realizar obras prohibidas de acuerdo con el régimen aplicable, se autoriza el cambio de titularidad y de uso, siempre que éste sea compatible con el dominante en la zona y el solicitante renuncie a cualquier indemnización que pudiera derivarse del cierre parcial o total de la actividad como consecuencia de la ejecución del planeamiento.

5. Se considerará que un uso está en situación de fuera de ordenación cuando tenga la consideración de uso prohibido en relación con la zona donde se desarrollan.

6. Las actividades que cuenten con licencia de apertura, aun cuando impliquen la existencia de usos que tengan la consideración de fuera de ordenación podrán seguir ejerciéndose mientras no exista cambio de titularidad, salvo en los supuestos de transmisión por herencia, intervivos o mortis causa.

#### DISPOSICION TRANSITORIA 2ª. VERTIDOS INDUSTRIALES

Todas aquellas industrias que se encuentren legalmente instaladas y en funcionamiento a la entrada en vigor de estas Normas disponen de un plazo de dos años a partir de dicha fecha para la ejecución, en caso de incumplimiento alguna de las condiciones establecidas con carácter general para el vertido de residuos líquidos, de una instalación depuradora propia.

#### DISPOSICION TRANSITORIA 3ª. RESERVA DE APARCAMIENTO

La reserva obligatoria de espacio para aparcamiento no será exigible a los edificios existentes o con licencia a la entrada en vigor de estas Normas, en tanto no se produzca la sustitución de los mismos.

#### DISPOSICION DEROGATORIA

Quedan derogadas las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Real de Montroi, aprobadas por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de 30 de Junio de 1981 así como todas sus modificaciones puntuales.