



NORMES SUBSIDIÀRIES DEL PLANEJAMENT URBÀ DE BETXÍ (Publicades en el BOP de 15 de febrer de 1996)

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

TÍTULO II. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

TÍTULO III. NORMAS DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

TÍTULO IV. INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

TÍTULO V. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

TÍTULO VI. DISCIPLINA URBANÍSTICA

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

DISPOSICIONES FINALES

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1. NATURALEZA, ÁMBITO, VIGENCIA Y PUBLICIDAD

ARTÍCULO 1.1.1 Naturaleza y Ámbito.-

- 1.- El instrumento de ordenación del que las presentes Normas urbanísticas forman parte constituye las Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal del municipio de Betxí.
- 2.- Las disposiciones contenidas en las Normas urbanísticas y demás documentos de las Normas Subsidiarias, son de aplicación en todo el territorio que comprende el término municipal.
- 3.- Sin perjuicio de lo establecido en la legislación vigente los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en las Normas Subsidiarias y documentos de planeamiento aprobados con arreglo a las mismas.
- 4.- Forman parte de las Normas Subsidiarias los documentos siguientes.
 - a) Memoria Informativa.
 - b) Memoria Justificativa.
 - c) Normas urbanística.
 - d) Planos de Información.
 - e) Planos de Ordenación.
- 5.- De los anteriores documentos únicamente las Normas urbanística y los Planos de Ordenación tienen carácter normativo. En defecto de norma directamente aplicable, regirán los preceptos contenidos en otros instrumentos urbanísticos de aplicación, los principios informantes de las Normas Subsidiarias reflejados en la Memoria Justificativa, los de la legislación urbanística vigente y los generales del derecho.
- 6.- Las referencias hechas en las presentes Normas a la Ley del Suelo, Ley del Suelo no urbanizable, Reglamento de Planeamiento, Reglamento de Gestión y Reglamento de Disciplina se entenderán hechas a los siguientes textos legales y reglamentarios.
 - a) Ley del Suelo: Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 junio.
 - b) Ley del Suelo No urbanizable: Ley 4/1992, de 5 junio, de la Generalitat Valenciana, sobre suelo no urbanizable.



c) Reglamento de Planeamiento: Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 junio.

d) Reglamento de Gestión: Reglamento de Gestión urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación urbana, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 agosto.

e) Reglamento de Disciplina: Reglamento de Disciplina urbanística para el Desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación urbana, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 junio.

7.- Las referencias a preceptos legales y reglamentarios vigentes, se entenderán hechas sin perjuicio de la aplicación de preceptos de derecho necesario que se dicten con posterioridad.

ARTÍCULO 1.1.2 Vigencia.-

1.- Las Normas Subsidiarias entrarán en vigor según lo establecido en la legislación aplicable, manteniendo su vigencia indefinidamente en tanto no se revisen.

2.- En todo caso, las Normas Subsidiarias quedarán sin efecto cuando se apruebe el correspondiente Plan General Municipal de Ordenación.

ARTÍCULO 1.1.3 Revisión de las Normas Subsidiarias.-

1.- Deberá realizarse la revisión de las Normas Subsidiarias, cuando se presente alguna de las siguientes circunstancias.

a) Cuando el incremento de población supere las previsiones de las Normas Subsidiarias y no sea posible satisfacer la demanda con el suelo clasificado.

b) Cuando por disposiciones de rango superior se asignen a este término municipal previsiones de desarrollo no concordantes con las que disponen las Normas Subsidiarias.

c) Cuando se presente una actuación importante y de interés público, que por sus características especiales, no encaje en la estructura urbanística prevista. Siempre que no pueda solucionarse a través de una simple modificación de las Normas Subsidiarias.

ARTÍCULO 1.1.4 Sustitución por un Plan General Municipal.-

Deberán sustituirse las Normas Subsidiarias por un Plan General Municipal cuando la capacidad de gestión y programación del municipio, discrecionalmente apreciadas por la Corporación, así lo aconseje.

ARTÍCULO 1.1.5 Modificación de las Normas Subsidiarias.-

1.- Se entiende por modificación de las Normas Subsidiarias la alteración singular de alguno o algunos de los elementos que las integran, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo.

2.- La modificación de las Normas Subsidiarias se atenderá a lo dispuesto en los Arts. 128 y 129 Ley del Suelo y disposiciones concordantes.



3.- Si una modificación afectara a la concepción global de la ordenación prevista por las Normas o alterase de modo sensible o generalizado sus determinaciones básicas, ya sea por sí sola o por la sucesión acumulativa con otras modificaciones, se considerará Revisión.

ARTÍCULO 1.1.6 Precisión de límites.-

1.- Las delimitaciones de Planes Especiales, Planes Parciales, Estudios de Detalle, áreas de reparto, unidades de ejecución, zonas o sistemas, podrán precisarse en sus respectivos casos de utilización, cuando se trate de ajustes debidos a las alineaciones o líneas de edificación actuales, las características topográficas del terreno, arbolado, vegetación u otros elementos naturales o artificiales de interés que justifiquen el ajuste.

2.- La referida precisión de límites deberá cumplir las siguientes condiciones.

- a) Se mantendrá sensiblemente la forma de las determinaciones gráficas.
- b) No se producirán aumentos o disminuciones de la superficie delimitada superiores al cinco por ciento (5%).
- c) No disminuirán los niveles de servicio de las vías de circulación.
- d) No disminuirá la superficie destinada a sistemas.

ARTÍCULO 1.1.7 Edificios y usos anteriores a las Normas Subsidiarias.-

1.- Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias que resultaren disconformes con las mismas se consideran fuera de ordenación.

2.- A los efectos prevenidos en el apartado 2 del Artículo 137 de la Ley del Suelo se establecen dos niveles de fuera de ordenación el 1 y el 2.

3.- Se consideran fuera de ordenación con el nivel 1 aquellos edificios que contravengan las presentes normas subsidiarias por ocupar terrenos calificados como zonas verdes o espacios libres, o bien parcelas destinadas a equipamientos de carácter público, salvo que dichos edificios, por sus características, sean utilizables como tales equipamientos. Asimismo, se enmarcan en el nivel 1 los edificios e instalaciones emplazados en cualquier clase de suelo que se hubieran implantado sin licencia, de forma clandestina, en tanto no fueran legalizables conforme a las determinaciones de las presentes normas urbanísticas. No se consideran en este nivel de fuera de ordenación los edificios anteriores a las presentes normas que no cuenten con las dimensiones exigidas en los chaflanes.

4.- Se consideran fuera de ordenación con el nivel 2 aquellos edificios que contravengan las normas subsidiarias por cualquier otra circunstancia distinta de las enumeradas en el apartado anterior.

5.- En los edificios en fuera de ordenación con el nivel 1 solo se permitirán las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble; y excepcionalmente podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años.

Todo ello conforme al artículo 137 de la Ley del Suelo.

6.- En los edificios en fuera de ordenación con el nivel 2 son autorizables todo tipo de obras de reforma, modernización y mejora, como si de un edificio que no se encontrará en fuera de ordenación se tratase, en tanto concluya la vida útil del mismo. No será de aplicación lo anterior en caso de sustitución del edificio de que el alcance de la reforma proyectada sea equiparable a la reedificación, en cuyo caso se deberá dar cumplimiento integro a las presentes normas urbanísticas. A estos efectos se considera que la reforma es equiparable a la reedificación cuando el presupuesto de la misma sea igual o superior al cincuenta por cien (50%) del que tendría en el caso de construirse de nueva planta.



ARTÍCULO 1.1.8 Publicidad.-

- 1.- Los documentos de planeamiento vigentes serán públicos y toda persona tendrá derecho a consultarlos en las dependencias municipales.
- 2.- El Ayuntamiento informará por escrito en el plazo máximo de un mes, del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector. La citada información urbanística expresará, en su caso, el aprovechamiento tipo aplicable al área de reparto en que se encuentre y el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de facilitarse dicha información.
- 3.- En tanto no se apruebe, en su caso, la ordenanza reguladora de la Cédula urbanística prevista en el Art. 44 Ley del Suelo, la información urbanística facilitada por el Ayuntamiento tendrá una naturaleza meramente informativa, careciendo del carácter vinculante que, en su caso, pueda otorgarse a la citada cédula.
- 4.- En los títulos de enajenación de terrenos, edificios o industrias deberán hacerse constar expresamente las situaciones previstas en el Art. 45 Ley del Suelo, en su caso.
- 5.- Sin perjuicio de lo establecido en otras disposiciones, la publicidad relativa a urbanizaciones de iniciativa particular se ajustará al Art. 45.5 Ley del Suelo.

ARTÍCULO 1.1.9 Discrepancia entre documentos.-

En caso de existir discrepancia entre los distintos documentos que integran las presentes Normas Subsidiarias prevalecerá la parte escrita sobre la gráfica.

CAPÍTULO 2. DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

ARTÍCULO 1.2.1 Competencia.-

El desarrollo de las Normas Subsidiarias corresponde al Ayuntamiento y demás entidades urbanísticas, en la esfera de sus respectivas competencias, sin perjuicio de la participación de los particulares en la forma regulada en la normativa urbanística vigente y en las presentes Normas.

ARTÍCULO 1.2.2 Normativa de aplicación.-

El desarrollo de las Normas Subsidiarias mediante instrumentos de planeamiento y de ejecución, el contenido y determinaciones de los mismos, y el procedimiento para su formulación, elaboración y aprobación, se regirá por lo dispuesto en la normativa urbanística vigente y en las presentes Normas.

ARTÍCULO 1.2.3 Estudios de detalle.-

- 1.- Los Estudios de Detalle tienen por objeto desarrollar las Normas Subsidiarias en suelo urbano, reajustando o estableciendo alineaciones y redistribuyendo la edificabilidad asignada por el planeamiento, sin aumentarla en ningún caso.
- 2.- La adaptación y reajuste de alineaciones no podrá comportar reducción de la superficie de sistemas previstos por el planeamiento, ni suponer alteraciones en la continuidad del recorrido establecido para el viario que discurra por su ámbito.
Podrán crear nuevo viario de acceso a los volúmenes que ordenen.



3.- Mantendrán las determinaciones de las presentes Normas y en ningún caso podrán ocasionar perjuicios ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

4.- En la zona de ensanche (EN) se permitirá la redacción de estudios de detalle con el objeto de sustituir la tipología de residencial colectiva por la de vivienda unifamiliar agrupada, siempre que se dé cumplimiento a lo establecido en los apartados anteriores y que dicho estudio se refiera a manzanas completas.

TÍTULO II. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1. PRINCIPIOS GENERALES

ARTÍCULO 2.1.1 Principios generales.-

1.- La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas susceptibles de adquisición y condiciona su ejercicio.

2.- La utilización del suelo y en especial su urbanización y edificación, deberá producirse en la forma y con las limitaciones que la legislación de ordenación territorial y urbanística, y las presentes Normas Subsidiarias, por remisión de ella, establecen, de conformidad con la clasificación y calificación urbanística de los predios.

3.- La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos y el reparto entre los afectados por la misma de los beneficios y cargas derivados del planeamiento urbanístico, se producirán en los términos fijados por las leyes.

4.- La ordenación del uso de los terrenos y construcciones no confiere derechos indemnizatorios, salvo en los supuestos que la Ley define.

CAPÍTULO 2. TIPOS DE SUELO

ARTÍCULO 2.2.1 Clasificación del suelo.-

Las presentes Normas Subsidiarias clasifican el suelo de la totalidad del término municipal en los siguientes tipos: suelo urbano, suelo apto para urbanizar y suelo no urbanizable.

ARTÍCULO 2.2.2 Suelo urbano.-

1.- Constituyen el suelo urbano aquellos terrenos que las Normas Subsidiarias clasifican como tales, por cumplir los requisitos exigidos por el Art. 10 Ley del Suelo; y los que en ejecución de éstas lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el citado artículo.

2.- El régimen urbanístico del suelo urbano es el regulado por las Normas Subsidiarias, y por los Arts. 19 a 45 Ley del Suelo en aquello que resulte de aplicación de acuerdo con la Disposición Adicional Primera, apartado tercero, de ésta.

ARTÍCULO 2.2.3 Suelo no urbanizable.-

1.- Constituyen el suelo no urbanizable aquellos terrenos que las Normas Subsidiarias clasifican como tales, por cumplir los requisitos exigidos por el Art. 1 Ley del Suelo No urbanizable.

2.- El régimen urbanístico del suelo no urbanizable es el regulado por las Normas Subsidiarias y por la Ley del Suelo No urbanizable.



ARTÍCULO 2.2.4 Calificación del suelo.-

Las presentes Normas Subsidiarias califican el suelo, según su destino en la ordenación, en sistemas y zonas.

ARTÍCULO 2.2.5 Sistemas.-

- 1.- Los sistemas se refieren a áreas de suelo destinadas a servicios de carácter público.
- 2.- Son sistemas generales aquellos que expresamente se califican como tales en las presentes Normas Subsidiarias por configurar el esquema de infraestructuras, equipamientos y dotaciones del territorio y encontrarse al servicio del conjunto de la población municipal o tener un ámbito de servicio más amplio.
- 3.- Son sistemas locales aquellos cuyo ámbito de servicio es inferior al de la totalidad del municipio, pudiendo tener carácter complementario de los anteriores.

ARTÍCULO 2.2.6 Zonas.-

- 1.- Las zonas se refieren a áreas de suelo susceptibles de aprovechamiento privado.
- 2.- En el suelo urbano las distintas zonas corresponden a diferentes ordenanzas para la edificación y el uso de los edificios y las parcelas.
- 3.- En el suelo no urbanizable las distintas zonas corresponden a diferentes normas de protección de las características de los terrenos e implican diversas tolerancias para la edificación y el uso de los mismos.

CAPÍTULO 3. REGIMEN DEL SUELO URBANO Y APTO PARA URBANIZAR

ARTÍCULO 2.3.1 Derecho a urbanizar.-

- 1.- El derecho a urbanizar consiste en la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras, precisos para que adquiera la condición de solar, con arreglo a lo establecido en las presentes Normas.
- 2.- El derecho a urbanizar se adquiere con la aprobación definitiva del planeamiento preciso según la clase de suelo de que se trate y lo previsto en las presentes Normas.
El ejercicio del derecho a urbanizar los terrenos incluidos en una unidad de ejecución requiere la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación, proyecto de compensación o la declaración de innecesariedad de la reparcelación en los casos legalmente previstos.
En todo caso el ejercicio del derecho a urbanizar requiere la aprobación definitiva del correspondiente proyecto de urbanización.
- 3.- El derecho a urbanizar los terrenos incluidos en una unidad de ejecución a gestionar por un sistema de gestión privada se extinguirá si la urbanización efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución, no se realiza en los plazos establecidos en las presentes Normas.
- 4.- La extinción del derecho a urbanizar faculta al Ayuntamiento a sustituir el sistema de actuación por otro de gestión pública, garantizando, en todo caso, a los propietarios no responsables del



incumplimiento los derechos vinculados a la ejecución del planeamiento o la valoración urbanística correspondiente, conforme a la legislación urbanística aplicable.

ARTÍCULO 2.3.2 Derecho al aprovechamiento.-

1.- El derecho al aprovechamiento urbanístico consiste en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de adquisición privada, o su equivalente económico, en los términos legalmente establecidos y de acuerdo con las determinaciones de estas Normas.

2.- El aprovechamiento susceptible de apropiación en suelo urbano será el permitido por el planeamiento o, en el supuesto de terrenos incluidos en unidades de ejecución, el aprovechamiento medio resultante de la unidad de ejecución respectiva, calculado conforme a la Disposición Adicional Segunda de la Ley del Suelo.

3.- El aprovechamiento susceptible de apropiación en suelo apto para urbanizar será el 85 por cien del aprovechamiento tipo del área de reparto.

4.- El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por las presentes Normas.

En suelo urbano, cuando se trate de terrenos no incluidos en una unidad de ejecución, el derecho al aprovechamiento se entenderá adquirido por la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias o del planeamiento formulado en desarrollo de las mismas.

5.- El plazo para acreditar el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en suelo urbano incluido en unidades de ejecución con sistema de gestión privada se establece en cuatro años desde la aprobación definitiva de las presentes Normas, cuando la delimitación estuviera incluida en las mismas; o desde la aprobación definitiva de la delimitación, cuando la delimitación se efectuara con posterioridad a la aprobación definitiva de éstas.

6.- El plazo para acreditar el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en suelo apto para urbanizar, se establece en cuatro años desde la aprobación definitiva del correspondiente plan parcial de conformación con la programación prevista en las presentes Normas Subsidiarias.

7.- El derecho al aprovechamiento urbanístico se reducirá en un cincuenta por cien si no se solicita licencia de obras de nueva planta en los siguientes plazos, contados a partir de la adquisición del derecho.

- a) Suelo incluido en unidades de ejecución: cuatro años.
- b) Suelo no incluido en unidades de ejecución: ocho años.

8.- La resolución administrativa que declare, en su caso, la no solicitud de licencia de obras de nueva planta en los plazos previstos en el apartado anterior facultará al Ayuntamiento para la expropiación de los terrenos por incumplimiento de la función social de la propiedad en los términos legalmente previstos.

ARTÍCULO 2.3.3 Derecho a edificar.-

1.- El derecho a edificar consiste en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

2.- El derecho a edificar se adquiere con el otorgamiento de la licencia, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.



3.- El derecho a edificar se extingue con la declaración formal de caducidad de la licencia por incumplimiento de los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras fijados en la misma, de acuerdo con lo establecido en las presentes Normas.

4.- Extinguido el derecho a edificar, el interesado no podrá iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la licencia caducada, salvo, previa autorización u orden del Ayuntamiento, las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes y el valor de la edificación ya realizada.

5.- La declaración formal de caducidad de la licencia por incumplimiento de los plazos previstos en estas Normas facultará al Ayuntamiento para la expropiación de los terrenos con las obras ya ejecutadas, por incumplimiento de la función social de la propiedad en los términos legalmente previstos.

ARTÍCULO 2.3.4 Derecho a la edificación.-

1.- El derecho a la edificación consiste en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

2.- El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.

3.- El derecho a la edificación no es susceptible de extinción, sin perjuicio de la situación de fuera de ordenación en que pudiera quedar aquélla en los casos legalmente previstos.

CAPÍTULO 4. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

ARTÍCULO 2.4.1 Facultades de los propietarios de suelo no urbanizable común.-

Integran el contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo no urbanizable común las siguientes facultades.

a.- Las de realización de los actos de uso y disposición precisos para la utilización o explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de que sean susceptibles los terrenos conforme a su naturaleza mediante el empleo de los medios técnicos e instalaciones adecuadas y ordinarias, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de su estado o características esenciales, de acuerdo con la legislación vigente y lo establecido en estas Normas.

b.- Las de realización de obras y construcciones, así como de uso y disposición de instalaciones y edificaciones que excedan de las previstas en la letra anterior y se legitimen o atribuyan expresamente por las Normas Subsidiarias en los términos legalmente previstos.

ARTÍCULO 2.4.2 Deberes de los propietarios de suelo no urbanizable común.-

1.- Integran el contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo no urbanizable común los siguientes deberes.

a.- Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística y levantar, en su caso, las cargas por ésta impuestas para el legítimo ejercicio de las facultades señaladas en el apartado b) del artículo anterior, así como conservar y eventualmente mejorar las edificaciones o instalaciones a que estas últimas den lugar en las condiciones previstas en el Art. 21 Ley del Suelo.

b.- Conservar y mantener el suelo y su masa vegetal en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, incendio o para la seguridad o salud públicas o cualquier otra perturbación



medioambiental, así como los daños o perjuicios a terceros o al interés general; y efectuar las labores de replantación y, en su caso, reforestación precisas para la reposición de la vegetación en toda la superficie de los terrenos que la hayan perdido como consecuencia de incendio, desastre natural o acción humana no debidamente autorizada, dentro de los plazos señalados en los planes y programas sectoriales reguladores de la materia.

c.- Realizar las plantaciones y los trabajos y obras de defensa del suelo y su vegetación que sean necesarios para salvaguardar el equilibrio ecológico, preservar el suelo de la erosión, impedir la contaminación del mismo y prevenir desastres naturales.

d.- Abstenerse de realizar cualesquiera actividades o actos que puedan tener como consecuencia o efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.

e.- Cumplir los planes y programas sectoriales aprobados conforme a la legislación administrativa sectorial reguladora de las actividades a que se refiere el apartado a) del artículo anterior.

f.- Los que deriven de la legislación administrativa que deba aplicarse concurrentemente con la urbanística por razón de la colindancia de los terrenos con otros que tengan la condición de bienes de demanio natural, de la conservación del medio ambiente, de la explotación de los recursos naturales que se hallen en aquéllos o en su subsuelo o del emplazamiento o funcionamiento en los mismos de obras y servicios públicos.

g.- Permitir en los terrenos de su propiedad en los que, por sus características, así sea preciso, la ejecución por los órganos competentes de la Generalitat de trabajos de plantación destinados a prevenir la erosión, con el límite derivado del Art. 6.2 de la Ley del Suelo No urbanizable.

2.- El incumplimiento manifiesto de los deberes de la propiedad establecidos en este artículo, facultará a la Administración para expropiar los terrenos correspondientes.

ARTÍCULO 2.4.3 Facultades y deberes de los propietarios de suelo no urbanizable sujeto a especial protección.-

Integran el contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo no urbanizable sujeto a especial protección las facultades y los deberes definidos expresamente por las presentes Normas Subsidiarias y, en todo caso, y en tanto sea compatible con aquella protección, los previstos en los Arts. 2.4.1.a y 2.4.2 de estas Normas.

ARTÍCULO 2.4.4 Obras, instalaciones y servicios públicos en suelo no urbanizable común.-

1.- En suelo no urbanizable común pueden realizarse, con las características resultantes de su función propia y de su legislación específica, las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos de dicha clase.

2.- Sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sobre evaluación del impacto ambiental, la posible contradicción entre el planeamiento y la ejecución de los proyectos relativos a las obras correspondientes a infraestructuras, instalaciones o servicios públicos se resolverá en los términos previstos en el Art. 7 Ley del Suelo No urbanizable.

ARTÍCULO 2.4.5 Obras, usos y aprovechamientos realizables al amparo de las Normas Subsidiarias en suelo no urbanizable común.-

En suelo no urbanizable común, al amparo de lo dispuesto en las presentes Normas, además de las construcciones previstas en el artículo anterior, pueden realizarse las destinadas a los usos y aprovechamientos siguientes, previa licencia urbanística.

a.- Vivienda aislada y familiar que no contribuya a la formación de núcleo urbano.

b.- Almacén vinculado a actividad agrícola, ganadera o forestal.

c.- Instalaciones precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética.



- d.- Explotación de canteras o extracción de áridos y tierras.
- e.- Actividades de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras y previstas en la ordenación sectorial de éstas, así como, en todo caso, las de suministro de carburante.

ARTÍCULO 2.4.6 Obras, usos y aprovechamientos realizables mediante su declaración de interés comunitario en suelo no urbanizable común.-

En suelo no urbanizable común, mediante su declaración de interés comunitario, previa licencia urbanística, pueden realizarse las construcciones y usos o aprovechamientos siguientes.

- a.- Actividades mineras y extractivas, salvo las previstas en la letra d) del artículo anterior.
- b.- Actividades industriales y productivas.
- c.- Actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio y esparcimiento y terciarias.
- d.- Actividades terciarias e industriales de especial importancia, en las condiciones reguladas en el Art. 20 de la Ley del Suelo No urbanizable.

ARTÍCULO 2.4.7 Obras, usos y aprovechamientos realizables, con carácter excepcional, en suelo no urbanizable de especial protección.-

En suelo no urbanizable de especial protección, sin perjuicio de las limitaciones derivadas de la legislación protectora del medio ambiente, no se podrán ubicar instalaciones ni construcciones u obras salvo aquellas expresa y excepcionalmente previstas en las presentes Normas Subsidiarias por ser necesarias para su mejor conservación o para el disfrute público compatible con los específicos valores justificativos de su especial protección.

TÍTULO III. NORMAS DE LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

CAPÍTULO 1. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Sección primera. Tipos de Ordenación.

ARTÍCULO 3.1.1.1 Ámbito de aplicación.-

Las normas o determinaciones de valor de algunos parámetros que se expresan en este capítulo no serán de aplicación en aquellos casos en que la norma específica de la zona contenga determinaciones distintas referentes a los mismos parámetros.

ARTÍCULO 3.1.1.2 Tipos de ordenación.-

La ordenación física de las zonas se regula a través de las siguientes tipologías:

- a) Edificación según alineación de vial. Corresponde al tipo de edificación, entre medianeras, a lo largo del frente continuo de un vial.
- b) Edificación aislada. Corresponde al tipo de edificación abierta, cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente a través de una altura máxima, un índice de edificabilidad y una distancia a lindes de parcela.

Sección segunda. Condiciones generales de la edificación.

ARTÍCULO 3.1.2.1 Alineaciones oficiales.-



Son alineaciones oficiales las líneas que caracterizan las parcelas señalando el límite entre los espacios destinados al uso público y las parcelas privadas.

ARTÍCULO 3.1.2.2 Alineaciones de la edificación.-Chaflanes

Son alineaciones de la edificación las líneas que, establecidas por las presentes Normas o por los instrumentos de planeamiento que las desarrollen, determinan los límites de la ordenación en planta, indicando que ninguna parte ni elemento de la edificación puede sobrepasarlas, salvo los cuerpos o elementos salientes que expresamente se autoricen y los sótanos permitidos.

La longitud de cada uno de los chaflanes será de 2 metros en la zona del Casco Antiguo y que viene delimitada por una poligonal en los planos 0-4.1.1 . / 0-4.1.2./ 0-4-1.3., (red viaria, alineaciones, rasantes y alturas). En la Zona de Ensanche la longitud de los chaflanes es de 3 mts.

En las calles que son coincidentes con la línea que separa la zona de Casco Antiguo y de Ensanche, la longitud de los chaflanes será de 3 mts, a excepción de la Calle Minas, cuyos chaflanes serán de 2 mts. Los chaflanes correspondientes a las intersecciones de las alineaciones de la Calle Minas con las Calles Progreso y Tales serán de 3 mts.

En las esquinas correspondientes a las Calle Mayor, cruce con Avenida Primero de Mayo y Herminio Perez y J. Dualde los chaflanes son circulares de una longitud de cuerda de 3 mts.

ARTÍCULO 3.1.2.3 Altura libre entre plantas.-

La altura libre entre plantas es la distancia entre el pavimento y el cielo raso o techo.

ARTÍCULO 3.1.2.4 Ancho de vial.

Se entiende por ancho de vial en un tramo de una alineación a la menor de las distancias entre dicho punto y la alineación opuesta del mismo vial.

ARTÍCULO 3.1.2.5 Cuerpos salientes.-

- 1.- Son cuerpos salientes aquellos cuerpos habitables u ocupables; cerrados, semicerrados o abiertos; que sobresalen de la alineación de la edificación.
- 2.- Se definen como cerrados, o miradores, los cuerpos salientes totalmente cerrados en su perímetro mediante cerramientos estancos.
- 3.- Se definen como semicerrados los cuerpos salientes sin ningún tipo de cerramiento longitudinal, aunque puedan estar cerrados en sus contornos laterales al plano de fachada.
- 4.- Se definen como abiertos, o balcones, los cuerpos salientes sin ningún tipo de cerramiento en sus contornos.

ARTÍCULO 3.1.2.6 Elementos salientes.-

Son los elementos constructivos no habitables ni ocupables y de carácter fijo que sobresalen de las alineaciones oficiales o de la alineación de la edificación. Se consideran como tales los zócalos, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, rótulos, banderas, toldos y otros elementos similares.

ARTÍCULO 3.1.2.7 Elementos técnicos de las instalaciones.-

Se engloban bajo el término elementos técnicos de las instalaciones los siguientes conceptos: filtros de aire, acumuladores, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, remates de muros, antenas



de radio o televisión, pararrayos, maquinaria de ascensor, caja de escalera para acceso a la cubierta, elementos de soporte para el tendido de ropa, y otros análogos.

ARTÍCULO 3.1.2.8 Frente de parcela o solar.-

Se denomina frente de parcela o solar al lado de la parcela o solar situado sobre la alineación oficial.

ARTÍCULO 3.1.2.9 Fondo de parcela o solar.-

Se denomina fondo de parcela o solar la distancia mínima entre el frente de la misma y su linde posterior medida sobre una recta perpendicular a aquel.

ARTÍCULO 3.1.2.10 Índice de edificabilidad.-

- 1.- El índice de edificabilidad es el resultado de dividir la superficie construida máxima permitida, entre la superficie de referencia.
- 2.- En el índice de edificabilidad neta el ámbito de referencia es la parcela.
- 3.- En el índice de edificabilidad bruta el ámbito de referencia es un sector, un polígono, una unidad de ejecución u otro definido de modo específico; e incluye tanto las zonas como los sistemas.

ARTÍCULO 3.1.2.11 Medianera.-

- 1.- Se entiende por medianera la pared lateral contigua entre dos edificaciones o parcelas, que puede utilizarse de forma compartida o no, y que se eleva desde la cimentación a la cubierta. A los efectos de las presentes Normas el concepto es independiente de la real existencia de servidumbre de medianería tal como se define en el Código Civil.
- 2.- Las medianeras que resulten al descubierto, sea por diferente edificación o por limitar con suelo público libre o edificable para dotaciones, deberán tener tratamiento de fachada. Salvo soluciones justificadas se dotará a la medianera de un tratamiento cromático similar al de la fachada.

ARTÍCULO 3.1.2.12 Parcela.-

- 1.- Se entiende por parcela toda superficie de suelo susceptible de edificación con arreglo a lo establecido en estas Normas.
- 2.- Son indivisibles.
 - a) Las parcelas determinadas como mínimas por las presentes Normas.
 - b) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas, salvo si los lotes resultantes se adquieren 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, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.
 - d) Las parcelas edificables en una proporción de volumen en relación con su área cuando se construyere el correspondiente a toda la superficie o, en el supuesto de que se edifique en proporción menor, la porción de exceso, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.



3.- Se entiende por superficie de parcela la superficie medida en proyección horizontal del área delimitada por las alineaciones oficiales exteriores y los lindes de parcelas adyacentes.

4.- Se define la superficie mínima de parcela como aquella que caracteriza a la parcela mínima, sin perjuicio del cumplimiento de otras condiciones establecidas en las presentes Normas.

5.- A efectos de su consideración como parcela mínima y para el cálculo de la edificabilidad permitida, en la medición de la superficie de parcela se admitirá como máximo, un error del cinco por cien (5%).

ARTÍCULO 3.1.2.13 Patios interiores.-

Se define como patio interior el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación, destinado a permitir ventilación y/o iluminación de las dependencias del edificio.

ARTÍCULO 3.1.2.14 Planta baja.-

1.- En el tipo de ordenación por alineación de vial se denomina planta baja, o planta primera a efectos del cómputo del número máximo de plantas permitido, a aquella planta en la que el pavimento se encuentra en más de un cincuenta por cien (50%) de su superficie construida, entre los dos planos horizontales que se definen a continuación.

a) El que contiene el punto de medición definido para este tipo de ordenación en el artículo relativo a altura edificable.

b) un plano situado a un metro cincuenta centímetros (1,50 m) sobre aquel.

2.- En el tipo de ordenación por edificación aislada se denomina planta baja, o planta primera a efectos del cómputo del número máximo de plantas permitido, a aquella cuyo techo se sitúa a una cota superior a un metro (1,00 m) sobre cualquiera de las rasantes de la acera, o calzada en su defecto. En el caso que la rasante de la parcela quedase por encima de la rasante de la acera o calzada, en parcelas recayentes a varias vías que presenten desnivel o una sola que presente especiales circunstancias orográficas, el origen de mediciones de la citada altura será la propia rasante de la parcela en su punto medio.

ARTÍCULO 3.1.2.15 Planta piso.-

Se entiende por planta piso cualquier planta situada por encima de la planta baja.

ARTÍCULO 3.1.2.16 Rasantes oficiales.-

1.- Son los perfiles longitudinales de las calles o plazas.

2.- Salvo que el correspondiente plano determine otras, coinciden con los perfiles consolidados actualmente.

ARTÍCULO 3.1.2.17 Solar.-

1.- Tendrán la consideración de solar las parcelas de suelo urbano que reúnan los siguientes requisitos.

a) Estar dotadas de abastecimiento de agua; evacuación de aguas residuales; suministro de energía eléctrica con características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya



de construir; pavimentado de calzadas y encintado de aceras, salvo que por sus características no se requiera este último.

b) Que el vial o viales a que dé frente la parcela sean de dominio público con la anchura mínima exigida en el apartado siguiente.

2.- La exigencia de pavimentado de calzada afectará como mínimo a la mitad de ésta, deducidas las aceras en su caso, siempre que la anchura resultante sea igual o superior a tres metros (3,00 m) y permita el tránsito de vehículos en las debidas condiciones de seguridad.

3.- La anchura de la acera, será la establecida en el proyecto de urbanización o, en su defecto, un quinceavo del ancho de vial con un mínimo de sesenta centímetros (0,60 m).

ARTÍCULO 3.1.2.18 Sótano.-

1.- Las plantas sótano son las situadas debajo de la planta baja, tengan o no aberturas, por causa de desniveles, en cualquiera de los frentes de la edificación.

2.- En los sótanos no se permiten los usos residenciales ni la ubicación de habitaciones en otros usos. Los sótanos, por debajo del primero solo podrán destinarse a aparcamientos, instalaciones técnicas del edificio, cámaras acorazadas y similares.

No obstante, podrán autorizarse otros usos distintos, si se dota al local de medidas técnicas seguras que cubran los riesgos de incendio, explosión y otros así como el desalojo, con seguridad, de las personas en estos casos.

3.- La altura libre de las plantas sótanos será al menos de dos metros veinte centímetros (2,20 m).

ARTÍCULO 3.1.2.19 Superficie construida.-

1.- Se entiende por superficie construida de una edificación la suma de la superficie de cada una de sus plantas a partir de la baja e incluida ésta, comprendida entre los límites exteriores de la misma.

2.- En el cómputo de la superficie construida quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso y uso público y las plantas bajas porticadas excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, así como los elementos salientes.

3.- Los cuerpos salientes que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos, formarán parte de la superficie construida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes; en caso contrario se computará el cincuenta por cien (50%) de su superficie.

Sección tercera. Condiciones específicas de la edificación según alineación de vial.

ARTÍCULO 3.1.3.1 Parámetros específicos.-

En el tipo de ordenación de edificación según alineación de vial, los parámetros que determinan las características de la edificación son los siguientes.

- a) Alineaciones oficiales.
- b) Altura edificable.
- c) Medianeras.
- d) Retranqueos.

ARTÍCULO 3.1.3.2 Alineaciones oficiales.-



En el tipo de ordenación regulado en esta sección, la alineación de la edificación coincide con la alineación oficial, salvo en los casos de retranqueo permitido por estas Normas.

ARTÍCULO 3.1.3.3 Altura edificable.-

1.- Se denomina altura edificable a la distancia vertical, en el plano de fachada de la edificación, que se permite a la misma, medida desde la cara inferior del último forjado ó cercha hasta el punto de medición que se determina a continuación.

a) Edificios con frente a una sola vía:

* Si la rasante de la acera o calzada en su defecto, tomada en el frente de parcela, es tal que la diferencia de niveles entre el extremo de la fachada de menor cota y el centro de la misma es menor que cincuenta centímetros (0,50 m) se tomará como punto de medición la intersección de la rasante y la línea vertical que pasa por el centro de la fachada.

* Si, por el contrario, la diferencia de niveles es superior a cincuenta centímetros (0,50 m) el punto de medición se encontrará cincuenta centímetros (0,50 m) por debajo de la cota del extremo del frente de parcela de mayor cota.

* Cuando, por aplicación de la regla anterior, resulte que en determinados puntos de la fachada, la rasante se sitúe a más de un metro (1,00 m) por debajo del punto de medición, la fachada se dividirá en tramos que se considerarán como fachadas independientes hasta que esto no ocurra. En cada uno de los tramos la altura de la edificación se medirá de acuerdo con las reglas precedentes como si cada tramo fuera fachada independiente.

b) Edificios con frente a más de una vía, formando esquina, o chaflán.

* El punto de medición se determinará como si se tratara de fachadas independientes para cada frente.

* Si la altura asignada a los viales fuera distinta, la mayor de ellas alcanzará a los viales adyacentes de menor altura hasta una longitud máxima igual al doble del ancho del vial en el frente de parcela de menor altura, contada desde la esquina, última flexión del chaflán o punto de tangencia para acuerdo curvo un máximo de quince metros (15,00 m).

c) Edificios con frente a más de una vía sin formar esquina o chaflán.

* El punto de medición se determinará para cada vía como si se tratara de edificios independientes. Si la altura asignada a los viales fuese distinta y no estuviese limitada la profundidad edificable, la profundidad a alcanzar por la edificación en cada uno de dichos viales será directamente proporcional a la altura máxima permitida.

* En el caso de edificaciones recayentes a dos calles con rasantes distintas, se procederá de la misma forma establecida en el párrafo anterior.

* Por encima de la última planta del edificio solo se permitirán cubiertas inclinadas no habitables, elementos técnicos de las instalaciones, palomares y trasteros en proporción no superior al treinta por cien (30+) de la superficie en planta de la cubierta con un retiro de la fachada de una distancia igual a su altura, siendo la altura máxima permitida de tres metros centímetros (3,00 m).

ARTÍCULO 3.1.3.4 Medianeras.-

1.- Cuando como consecuencia de diferentes alturas, retranqueos, u otra causa, puedan surgir medianeras al descubierto, deberán cumplir las condiciones de la sección segunda de este capítulo u optativamente retirarse la medida necesaria para permitir la aparición de aberturas como si de una fachada se tratase.



2.- Si la medianera que resultaría de la edificación de dos solares contiguos no es normal a la línea de fachada, sólo podrán edificarse los solares cuando el ángulo formado por la medianera con la normal al frente de parcela en el punto de su intersección sea inferior a veinticinco grados sexagesimales (25°)

3.- En los demás casos, para poder edificar deberán regularizarse los solares para que cumplan la condición indicada. Los casos especiales, o que den lugar a linderos de parcela curvos o quebrados o parcelas en ángulo, se resolverán aplicando los criterios técnicos inspirados en las reglas que se contienen en este artículo.

ARTÍCULO 3.1.3.5 Retranqueos.-

Se define el retranqueo como la distancia entre la alineación oficial y la alineación de la edificación.

Sección cuarta. Condiciones específicas de la edificación aislada.

ARTÍCULO 3.1.4.1 Parámetros específicos.-

Los parámetros propios del tipo de ordenación en edificación aislada son los siguientes.

- a) Edificabilidad.
- b) Ocupación máxima de la parcela.
- c) Altura edificable.
- d) Separaciones mínimas.
- e) Edificaciones auxiliares.
- f) Cercas.

ARTÍCULO 3.1.4.2 Índice de edificabilidad.-

1. Se entiende por índice de edificabilidad bruto el cociente entre la edificación máxima permitida en un ámbito determinado y su superficie total incluyendo las zonas sin aprovechamiento lucrativo, como viales, zonas verdes y equipamientos.

2. Se entiende por índice de edificabilidad neto el cociente entre la edificación máxima permitida en una parcela de uso lucrativo y su superficie.

ARTÍCULO 3.1.4.3 Ocupación máxima de parcela.-

1.- La ocupación de parcela es la superficie de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación, incluidos los cuerpos salientes.

2.- No podrá sobrepasarse la ocupación de parcela que resulte de aplicar el porcentaje de ocupación máxima, definido para cada zona, sobre la superficie de parcela.

3.- Las plantas sótanos resultantes de desmontes, nivelaciones o excavaciones no podrán sobrepasar la ocupación máxima de parcela en el caso de viviendas unifamiliares. En otros casos podrá también ocuparse hasta el treinta por cien (30%) del espacio restante, siempre que se justifique tal solución en proyecto de acondicionamiento como jardín del espacio libre.

4.- Los terrenos que quedaren libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto, en superficie, de otro aprovechamiento que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.

Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres.



ARTÍCULO 3.1.4.4 Altura edificable.-

1.- La altura edificable se determinará en cada punto como la distancia vertical entre la cota de piso de la planta o parte de la planta que tenga la consideración de planta baja y la cara inferior del último forjado o cercha. En los casos en que, por razón de la pendiente del terreno, la edificación se desarrolle escalonadamente los volúmenes de edificación, que se construyan sobre cada una de las plantas o partes de planta que posean la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda por razón de cada una de dichas partes y la edificabilidad total no superará la que resultaría de edificar en un terreno horizontal.

2.- Los valores de las alturas máximas y el número máximo de plantas se determinan en las Normas de cada zona.

3.- Sobre la altura edificable, sólo se permitirá:

- a) La cubierta definitiva del edificio, de pendiente inferior al treinta por cien (30%) con una cumbrera que no podrá situarse a más de un metro ochenta centímetros (1,80 m) sobre la altura de la edificación efectivamente adoptada.
- b) Los elementos técnicos de las instalaciones.
- c) Los remates de la edificación de carácter exclusivamente decorativo.

ARTÍCULO 3.1.4.5 Separaciones mínimas.-

1.- Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones principales al frente de parcela, al fondo de la misma, a sus linderos laterales y entre edificaciones de una misma parcela, son las establecidas, en cada caso, en estas Normas.

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

La separación entre dos cuerpos de edificación independientes, situados dentro de una misma parcela, se regula por la distancia mínima que media entre cada edificación.

2.- Las plantas sótanos resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, deberán en el caso de viviendas unifamiliares respetar las distancias mínimas a los lindes de parcela, excepto si se trata de la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos y siempre que dicha parte no exceda el quince por cien (15%) de la superficie libre. En otro caso, se estará a lo dispuesto en el artículo que regula la ocupación máxima de parcela.

ARTÍCULO 3.1.4.6 Edificaciones auxiliares.-

1.- Se permite en este tipo de ordenación la construcción de edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, piscinas o análogos, vestuarios, cuadras, lavaderos, despensas, invernaderos, garitas de guarda y otras análogas.

2.- La construcción de edificaciones auxiliares se ajustará a lo establecido en la regulación de cada zona en cuanto a superficie edificable, ocupación en planta baja, altura máxima y separaciones mínimas a los lindes de parcela.

ARTÍCULO 3.1.4.7 Cercas.-



1.- Las cercas con frentes a viales públicos, dotaciones y espacios libres, se regularán, en cuanto a alturas y materiales, conforme a las disposiciones establecidas para cada zona.

2.- Las cercas con frente a espacios públicos deberán sujetarse en toda su longitud, a las alineaciones y rasantes de estos, sin embargo, en determinados casos se permitirá retrasarla o retranquear la en parte, con el fin de mejor relacionar la edificación principal o las edificaciones auxiliares a la alineación del vial. En estos casos, el espacio intermedio entre edificación y alineación pública, deberá mantenerse, con jardinería, a cargo del propietario de dicho suelo.

3.- La altura máxima de las cercas opacas en los lindes restantes será tal que en ningún caso se rebase la altura de un metro cincuenta centímetros (1,50 m) medidos desde la cota natural del terreno en dicho linde.

CAPÍTULO 2. NORMAS GENERALES DE USO.

Sección primera. Clasificación de usos.

ARTÍCULO 3.2.1.1 Clases de usos.-

1.- A efectos de estas Normas y de las que, en desarrollo de las mismas se incluyan en los Planes Especiales y Planes Parciales, se establecen en este artículo las clases de usos adoptadas, precisándose su alcance en los artículos siguientes.

2.- Esta clasificación se hace en virtud de sus características funcionales, tipología arquitectónica que implica su establecimiento y efectos secundarios que pueden reportar al entorno, con el objeto de fijar el grado de permisividad en cada una de las zonas y sistemas que se prevén.

3.- Se distinguen los siguientes usos:

a) usos residenciales.

- * R1 Vivienda en edificios unifamiliares.
- * R2 Vivienda en edificios plurifamiliares.
- * R3 Residencia colectiva y hostelería.

b) usos industriales.

- * I1 Industrial compatible con viviendas.
- * I2 Industrial grado 1.
- * I3 Industrial grado 2.

c) usos colectivos.

- * AD Administrativo.
- * AP Aparcamiento.
- * AS Asistencial.
- * C Cementerio.
- * CL Cultural.
- * D Deportivo.
- * ED Educativo.
- * ES Especial.
- * RC Recreativo.
- * RL Religioso
- * S Sanitario
- * SP Seguridad Pública.
- * T Transportes y servicios técnicos.

d) usos terciarios.

- * T1 Comercial.



* T2 Oficinas.

ARTÍCULO 3.2.1.2 Usos residenciales.-

- 1.- R1 Vivienda unifamiliar, es el uso que corresponde a la utilización de la vivienda situada en parcela independiente y con acceso exclusivo para cada vivienda.
- 2.- R2 Vivienda Plurifamiliar, corresponde a la utilización de la vivienda cuando ésta se organiza de modo que en cada parcela se agrupan varias viviendas con espacios y accesos comunes.
- 3.- R3 Residencia colectiva y hostelería, es el uso que corresponde a aquellos edificios que se destinan a alojamientos comunitarios, como residencias, conventos, hogares de ancianos u otros; y al alojamiento temporal para transeuntes, como hoteles, apart- hoteles, moteles y, en general, los del ramo de hostelería destinados a alojamiento.

ARTÍCULO 3.2.1.3 Usos industriales.-

- 1.- I1 Industrial compatible con viviendas, comprende las actividades productivas o de almacenaje incluidas o no en el Anexo 1 del Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Decreto 56/1990 de la Generalitat Valenciana, que por su índice bajo (grados 1 y 2) sean compatibles con las viviendas.
- 2.- I2 Industrial grado 1, comprende las actividades incluidas o no en el Anexo 1 del Nomenclator que cuenten como máximo con índice medio correspondiente a grado 3.
- 3.- I3 Industrial grado 2, comprende las actividades incluidas en el Anexo 1 del Nomenclator a excepción de las insalubres y peligrosas que por su alto índice deban situarse necesariamente aisladas de cualquier núcleo urbano.

ARTÍCULO 3.2.1.4 Usos colectivos.-

- 1.- AD Administrativo, corresponde al uso de oficinas abiertas al público o no, que se destinan a la Administración Pública en todas sus formas.
- 2.- AP Aparcamiento, es el uso que se desarrolla en locales o recintos específicamente destinados al estacionamiento de vehículos.
- 3.- AS Asistencial, comprende aquellos establecimientos destinados a las personas que precisan especial atención y cuidado. Incluye guarderías infantiles, locales de jubilados, centros para la educación de minusválidos y similares.
- 4.- C Cementerio, es el recinto destinado al enterramiento y/o incineración de cadáveres con todas sus instalaciones anejas.
- 5.- CL El uso cultural, comprende las actividades encaminadas a facilitar el incremento y la transmisión de la cultura entre personas o grupos: bibliotecas, museos, salas de exposiciones, archivos y similares.
- 6.- D Se considera uso deportivo el que se realiza en locales o recintos acondicionados para la práctica de ejercicio físico y deportes.
- 7.- ED El uso educativo comprende las actividades que tienen por fin la enseñanza en todos sus modos y grados. Da lugar a centros de Educación Preescolar, Enseñanza Primaria, Enseñanza



Secundaria, Formación Profesional, Enseñanza universitaria y academias que tengan por objeto la enseñanza de cualquier materia.

8.- ES Se consideran usos colectivos especiales aquellos que no pueden calificarse en ninguno de los restantes tipos relacionados en este artículo.

9.- RC El uso recreativo es el que se refiere a las manifestaciones comunitarias de ocio y tiempo libre, no comprendidos en otra calificación. Se incluyen en este uso los destinados a espectáculos de toda índole, incluso los deportivos.

10.- RL El uso religioso comprende las actividades que se desarrollen en locales o recintos destinados al culto colectivo: capillas, parroquias, mezquitas, sinagogas y similares.

11.- S Sanitario es el uso correspondiente al tratamiento o alojamiento de enfermos. Se comprenden en este uso los hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, consultorios y similares.

12.- SP Seguridad pública comprende los usos propios de acuartelamiento de las fuerzas de orden público, policía local y bomberos, así como los establecimientos penitenciarios.

13.- T Transportes y servicios técnicos comprende actividades de guarda y mantenimiento de los vehículos de transporte público y de mercancías. Comprende también los usos que se desarrollen en las áreas terminales de las distintas líneas de transporte terrestre no ferroviario y los relativos a los parques de maquinaria de obras públicas, limpieza y similares.

ARTÍCULO 3.2.1.5 Usos Terciarios.-

1.- T1 Comercial, es el uso que corresponde a locales abiertos al público destinados al comercio al por menor o al por mayor, almacenes exclusivamente comerciales y locales destinados a la prestación de servicios privados al público, como peluquerías, salones de belleza, lavado, planchado y similares. Comprende también los restaurantes, bares, cafeterías y análogos.

2.- T2 Se incluyen en el uso de oficinas las actividades administrativas y burocráticas de carácter público o privado; los de la banca, bolsa, seguros; los que, con carácter análogo, pertenecen a empresas privadas o públicas, y los despachos profesionales.

Sección segunda. Condiciones de permisividad de los usos.

ARTÍCULO 3.2.2.1 Ámbito de aplicación.-

Las condiciones de permisividad de los usos que se establecen en esta sección serán de aplicación en suelo urbano y suelo no urbanizable, salvo que las normas específicas de cada zona dispongan otras.

ARTÍCULO 3.2.2.2 Carácter de los usos.-

Por su carácter los usos pueden ser prohibidos o admitidos; públicos o privados.

ARTÍCULO 3.2.2.3 Usos prohibidos y usos admitidos.-

1.- Son usos prohibidos en una zona o situación determinadas, aquellos cuyo establecimiento y desarrollo está prohibido por estas Normas, las Normas de los Planes Especiales o Parciales, las



Ordenanzas Municipales o las disposiciones estatales promulgadas en materia de seguridad, salubridad, moralidad o tranquilidad.

2.- Son usos admitidos los que en la regulación de las zonas están expresamente permitidos en las mismas y, en su caso, no se comprendan en alguno de los supuestos de los usos prohibidos.

ARTÍCULO 3.2.2.4 Usos públicos y privados.-

1.- Son usos públicos a los efectos de estas Normas y de las contenidas en los Planes que las desarrollen los referentes a usos y servicios públicos realizados o prestados por los órganos de la Administración o por gestión de los particulares sobre bienes de dominio público. Se incluyen en esta categoría los usos realizados por la Administración sobre bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro título de ocupación.

2.- Son usos privados los que se realizan por particulares en bienes de propiedad privada.

ARTÍCULO 3.2.2.5 Situación de los usos.-

Los distintos grados de compatibilidad se establecen en función de la localización de los usos de almacenamiento y producción en relación con la vivienda, considerándose las siguientes situaciones para estos usos.

- a) Situación A. En edificios de viviendas, en plantas superiores.
- b) Situación B. En edificio de viviendas, en planta baja o semisótano.
- c) Situación C. En edificio de vivienda, en patio de manzana, o anejo a vivienda unifamiliar.
- d) Situación D. En edificios industriales, entre medianeras con fachada a la calle y contiguos a viviendas.
- e) Situación E. En edificio industrial exclusivo e independiente rodeado de espacios libres y con fachada a la calle.

Sección tercera. Condiciones específicas de los usos residenciales.

ARTÍCULO 3.2.3.1 Normativa de aplicación.-

En materia de habilidad se estará a lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

Sección cuarta. Condiciones específicas del uso de aparcamientos.

ARTÍCULO 3.2.4.1 Objeto.-

Las determinaciones de la presente sección resultan de aplicación salvo que la normativa de zona disponga lo contrario.

ARTÍCULO 3.2.4.2 Condiciones de los aparcamientos en los edificios.-

1.- Los aparcamientos pueden situarse en la planta baja y sótanos de los edificios, en edificios independientes, en parcelas interiores y en patios de manzana.

2.- El zaguán será independiente funcionalmente del acceso de vehículos.



- 3.- Se dispondrá un acceso peatonal independiente de la rampa de acceso de vehículos. Cuando este acceso se realice por rampa o escalera, éstas cumplirán la normativa vigente.
- 4.- Los garajes deberán tener un acceso de anchura superior a tres metros (3,00 m) en calles con ancho de vial superior a doce metros (12,00 m), o de cuatro metros (4,00 m) en calles con ancho de vial inferior a doce metros (12,00 m). En los casos de garajes con capacidad superior a cien plazas, se dispondrá un acceso de anchura superior a seis metros (6,00 m) o dos accesos como mínimo, con las anchuras determinadas anteriormente en función del ancho del vial.
En viviendas unifamiliares la anchura mínima del acceso será de dos metros setenta centímetros (2,70 m), para cualquier ancho de vial.
- 5.- Los aparcamientos dispondrán de una meseta de acceso con una anchura igual a la del acceso y un fondo mínimo de cinco metros (5,00 m), con pendiente inferior al cinco por cien (5%). Esta meseta no podrá ocupar superficies de uso público como aceras o calzadas.
En viviendas unifamiliares no será exigible la meseta de acceso.
- 6.- Las rampas no podrán sobrepasar la pendiente del dieciséis por cien (16%), y las rampas con vuelta o giro, el doce por cien (12%); su anchura mínima será de tres metros (3,00 m), con el sobreancho necesario en las curvas y su radio de giro, medido en el eje, será como mínimo de seis metros (6,00 m).
Las rampas que sirvan a más de cien plazas tendrán un ancho mínimo de seis metros (6,00 m), con dos sentidos de circulación diferenciados, o existirán dos rampas independientes con un ancho mínimo de tres metros (3,00 m) cada una.
- 7.- Los accesos y calles de circulación interior dispondrán de una altura mínima libre de todo obstáculo de dos metros veinte centímetros (2,20 m)
- 8.- La superficie útil mínima de los garajes será de veinte metros cuadrados (20,00 m²) por vehículo, incluida en ella la que corresponda a aceras y pasillos de maniobras, pero no la destinada a otros usos.
En viviendas unifamiliares esta superficie se establece en catorce metros cuadrados (14,00 m²).
El número de vehículos en el interior de los garajes no podrá exceder del que resulte de aplicar las superficies anteriores a la del garaje.
- 9.- La dimensión mínima por plaza será de dos metros veinte centímetros (2,20 m) por cuatro metros cincuenta centímetros (4,50 m), libres de soportes estructurales u otros elementos.
- 10.- El ancho mínimo de calles de circulación interior será de tres metros (3,00 m), con un radio de giro mínimo en el eje de cuatro metros cincuenta centímetros (4,50 m).
- 11.- Sólo se tendrá que hacer maniobra para estacionar el vehículo, dejando para ello un espacio libre en el frente de la plaza de, al menos, dos metros veinte centímetros (2,20 m) por cuatro metros cincuenta centímetros (4,50 m).
- 12.- En aparcamientos, la iluminación artificial se efectuará exclusivamente mediante lámparas eléctricas conforme al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
- 13.- La evacuación de gases del interior del aparcamiento se efectuará siguiendo alguno de los siguientes sistemas.
- a) Ventilación natural.
Se producirá a través de huecos abiertos al exterior o a patios interiores de uso exclusivo a los que no recaigan huecos de otros locales o viviendas. La superficie mínima de ventilación será de un metro cuadrado de hueco (1,00 m²) por cada doscientos metros cuadrados de superficie de aparcamiento (200 m²).



b) Ventilación mecánica.

Realizada por medios mecánicos, garantizando la renovación del aire viciado del interior con un caudal mínimo de doscientos cincuenta metros cúbicos por hora (250 m³/h) por plaza de aparcamiento.

Los conductos de extracción serán exclusivos del aparcamiento, no pudiendo conectarse a ellos otro tipo de locales o viviendas.

En aparcamientos con capacidad superior a cien plazas, deberán existir simultáneamente los dos sistemas de ventilación, natural y mecánica, descritos anteriormente.

14.- Los aparcamientos cumplirán las condiciones de protección contra incendio, reguladas en la Norma Básica de la Edificación, Condiciones de Protección Contra Incendios vigente.

ARTÍCULO 3.2.4.3 Previsión de aparcamientos.-

1.- Salvo que la normativa de zona determine la no exigibilidad de esta previsión los edificios de nueva planta deben proyectarse de modo que cuenten con aparcamientos en el interior del edificio o en terrenos edificables de la misma parcela.

2.- Las plazas mínimas que deberán preverse son las siguientes.

a) Vivienda en edificios residenciales (R1 y R2).

Una plaza por vivienda.

b) Uso de oficinas (T2).

Una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100,00 m²) de superficie útil dedicada a oficinas o despachos.

c) Uso comercial (T1).

Cuando la superficie comercial, sumadas todas las plantas del edificio con destino comercial, exceda de cuatrocientos metros cuadrados (400,00 m²), deberán contar con una plaza de aparcamiento por cada ochenta metros cuadrados (80,00 m²) de superficie construida.

d) Uso Industrial (I1, I2, I3).

Una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100,00 m²) de superficie útil.

e) Uso recreativo y deportivo (RC, D).

Una plaza de aparcamiento por cada quince localidades y en lo que exceda de quinientas localidades de aforo, una plaza por cada diez localidades.

f) Residencia colectiva y hostelería y uso sanitario (R3, S).

* Hoteles de cuatro o cinco estrellas, una plaza de aparcamiento por cada tres habitaciones dobles o el equivalente de sencillas.

* Los demás, una plaza por cada seis habitaciones dobles o el equivalente de sencillas.

g) Uso Cultural (CL).

Una plaza de aparcamiento por cada doscientos metros cuadrados (200,00 m²) en aquellos locales de superficie superior a mil seiscientos metros cuadrados (1.600 m²).

ARTÍCULO 3.2.4.4 Reglas sobre la previsión de aparcamientos en edificios.-

1.- Cuando el edificio se destine a más de un uso de los expresados en el artículo anterior, el número mínimo de plazas de aparcamiento será el resultante de los distintos usos.



2.- Cuando el edificio se destine, en todo o en parte, a usos no especificados en el artículo anterior, deberán preverse las plazas de aparcamiento adecuadas aplicando, por analogía, los módulos de este artículo.

3.- Lo dispuesto en el artículo anterior sobre previsiones mínimas de aparcamientos, es también aplicable a los edificios que sean objeto de ampliación de volumen edificado. La previsión será la correspondiente a la ampliación. Cuando se trate de usos industriales, para la aplicación de esta regla con carácter obligatorio, será preciso que el aumento signifique una mayor disponibilidad de superficie útil superior al veinticinco por cien (25%) de la anterior a la ampliación.

4.- Cuando de la aplicación de los módulos del artículo anterior, la exigencia de plazas de aparcamiento sea inferior a cuatro, y pueda atenderse al previsible número de vehículos en aparcamientos públicos o privados próximos, sin entorpecer las áreas de circulación y de estacionamiento, podrá exonerarse de la obligación de reserva de aparcamientos en el propio edificio.

5.- Podrá sustituirse total o parcialmente las previsiones de espacios para aparcamientos en los edificios por la previsión de espacios contiguos de aparcamiento, cuando el sector o la zona urbana, por sus peculiaridades y función urbana, lo permitiera o lo exigiera.

Sección quinta. Condiciones específicas de los usos colectivos y terciarios.

ARTÍCULO 3.2.5.1 Normativa de aplicación.-

1.- Los edificios, locales y recintos que se destinen a usos colectivos y terciarios se ajustarán a la normativa vigente sobre la materia.

2.- En lo no previsto en la misma se aplicarán las condiciones específicas de los usos residenciales que establecen estas Normas.

3.- Se adoptarán soluciones de diseño tendentes a la eliminación de barreras arquitectónicas que impiden o dificultan el acceso de los disminuidos físicos a los usos en cuestión. En todo caso, se cumplirá lo previsto en el Decreto 193/1.988 de 12 de Diciembre, por el que se aprueban las Normas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas (D.O.G.V. 2 de Febrero).

Sección sexta. Condiciones específicas de los usos industriales.-

ARTÍCULO 3.2.6.1 Normativa de aplicación.-

Los edificios, locales y recintos que se destinen a usos industriales se ajustarán a la normativa vigente sobre la materia y en particular a la Ley de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana.

ARTÍCULO 3.2.6.2 Límites de las condiciones de funcionamiento de los establecimientos.-

1.- En ninguna zona donde se admita el uso residencial podrá utilizarse u ocuparse ningún suelo o edificio para usos industriales que produzcan ruido, vibración, olores, polvo, humo, suciedad u otra contaminación, perturbaciones de carácter eléctrico o de otro tipo, peligros especiales de fuego, peligro de explosión o en general cualquier tipo de molestia, nocividad, insalubridad, o peligro en grado tal que afecte negativamente al medio ambiente, a las demás áreas urbanas y a las situadas en sus lindes o impida la localización de uno cualquiera de los demás usos permitidos por estas Normas.

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



a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquier otra forma de contaminación y perturbaciones eléctricas o radioactivas. En el punto o puntos en donde se puedan originar en el caso especial de incendio y de peligro de explosión.

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

3.- Límites para cada tipo de efectos.

a) Fuego y explosión.

Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyen productos inflamables y materias explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como con los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.

En ningún caso se autorizará el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos a edificios destinados a vivienda.

b) Radioactividad y perturbaciones eléctricas.

No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de aparatos distintos de los que originen dicha perturbación. La instalación de Rayos X para usos médicos, se permitirá con el aislamiento necesario, que impida la emisión de radiaciones al exterior.

c) Vibración.

No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de medida especificados en el apartado 2 de este artículo. Para su corrección se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibratorios.

d) Deslumbramientos.

Desde los puntos de medida especificados en el apartado 2, no será visible ningún deslumbramiento directo, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.

e) Humos.

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

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

f) Olores.

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

g) Vertido de aguas residuales.

Las aguas residuales domésticas verterán directamente a la red de alcantarillado o estación depuradora de oxidación total.

Las aguas pluviales verterán, en su caso, a la red de aguas pluviales. Las aguas residuales industriales podrán verter, en su caso, a la red de aguas pluviales, previa depuración en la propia parcela que consiga las condiciones siguientes:

Los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales no excederá de 30 miligramos por litro.



La demanda bioquímica de oxígeno (D.B.O.) será inferior a 10 miligramos por litro después de cinco días de incubación a 20 grados centígrados.

El nitrógeno expresado en N y NH₄ no será superior a 10 miligramos por litro.

El efluente no contendrá sustancias capaces de provocar la muerte de los peces aguas abajo del punto de vertido.

En cualquier caso, las aguas residuales deberán estar desprovistas de elementos que por su forma, volumen o naturaleza, sean susceptibles de perjudicar las tuberías de la red, así como de materias flotantes, sedimentables o precipitables que al mezclarse con otros vertidos puedan afectar directa o indirectamente al buen funcionamiento de las redes generales de alcantarillado.

El efluente deberá tener su pH comprendido entre 5,5 y 8,5. Excepcionalmente, en caso de que la neutralización se haga mediante cal, el pH podrá estar comprendido entre 5,5 y 9,5.

El efluente no tendrá, en ningún caso, una temperatura superior a 30 grados centígrados, quedando obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración para no sobrepasar dicho límite.

Se prohíben los vertidos de productos cíclicos hidroxilados y sus derivados halogenados.

Queda asimismo prohibido el vertido de sustancias que favorezcan la formación de olores, sabores y coloraciones del agua.

h) Otras formas de contaminación.

No se permitirá ningún tipo de emisiones de cenizas, polvos, humos, vapores, gases ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar a la salud de las personas, de los animales o de las plantas y a clases de propiedad o que causen suciedad.

No se permitirán vertidos cuya demanda química de oxígeno (DQO) supere una concentración de 125 miligramos por litro, de conformidad con la Directiva 91/271 de la Comunidad Económica Europea.

CAPÍTULO 3. NORMAS ESPECIFICAS PARA SISTEMAS

ARTÍCULO 3.3.1 Tipos de sistemas.-

Se califican los siguientes sistemas:

- A. Sistema de espacios libres.
- B. Sistema de comunicaciones.
- C. Sistema de equipamiento.
- D. Sistema de infraestructuras y servicios.

ARTÍCULO 3.3.2 Sistema de espacios libres.-

1.- El sistema de espacios libres comprende el suelo que se destina a todas aquellas actividades (juego, reposo, relación, aireación, asoleo...) que la población puede desarrollar en espacios no edificados, de uso y dominio público y de libre acceso peatonal.

Aquellos que por su situación y tamaño estén al servicio general de la población se integran en el sistema general de espacios libres (GEL). Los de ámbito de servicio más reducidos se consideran sistemas locales (ZV).

2.- En aquellas áreas de este sistema cuya superficie sea superior a dos mil metros cuadrados (2.000 m²), se admiten edificaciones destinadas a usos colectivos, excepto aparcamientos, que cumplan las siguientes condiciones.

a) El total de edificaciones en cada área no dará lugar a un porcentaje de ocupación superior al cinco por cien (5%) de su superficie, con una máximo de cien metros cuadrados (100 m²).



b) La superficie construida no superará la que resulte de aplicar el índice de edificabilidad de 0,05 m²/m² a la superficie del área.

c) La altura máxima de las instalaciones o edificaciones será de tres metros (3,00 m), salvo que por sus características técnicas se requieran alturas mayores.

d) La edificación se configurará y localizará de modo que produzca el mínimo perjuicio al asoleamiento del área.

3.- En el diseño de estos espacios se garantizará, en la medida de lo posible, el acceso a los mismos por parte de la población minusválida con estricto cumplimiento de la normativa vigente sobre la materia.

ARTÍCULO 3.3.3 Sistema de comunicaciones.-

1.- El sistema de comunicaciones comprende el suelo que se destina a viales para la circulación de vehículos, personas o ganado. Puede formar parte del sistema general de comunicaciones (GCC) o tener un ámbito de servicio más reducido; en este último caso se considera sistema local (LCC).

2.- Constituyen el sistema general de comunicaciones (GCC) las vías de circulación, que se reflejan en el correspondiente plano.

3.- Constituyen el sistema local (LCC) de comunicaciones las vías de circulación existentes o propuestas por estas Normas, o planeamiento derivado formulado en desarrollo de las mismas, que no se relacionan en el apartado anterior.

4.- Se consideran elementos integrantes de las vías de circulación las calzadas para vehículos rodados, los arcones, los espacios de estacionamiento que forman parte de las calzadas, las aceras y calles peatonales, las isletas y las áreas libres de protección.

Las áreas de circulación peatonal y las áreas libres de protección se consideran en algunos casos incluidas en el sistema de espacios libres.

5.- La precisión de las alineaciones de los viales que se emplazan en suelo no urbano se hará en el planeamiento derivado que se redacte.

En la precisión de alineaciones se mantendrán las anchuras de las vías que se especifican en la documentación gráfica, pudiendo efectuarse modificaciones como consecuencia de la topografía, los límites de propiedades o las líneas de edificación existentes, sin disminuir el nivel de servicio de éstos.

ARTÍCULO 3.3.4 Disposiciones relativas al sistema general de comunicaciones.-

1.- La planificación, proyección, construcción, conservación, financiación, uso y explotación de las carreteras, así como la edificación en sus proximidades, se sujetará a lo establecido en la correspondiente legislación sectorial, según su titularidad.

Con el fin de garantizar la funcionalidad del sistema viario evitando los conflictos en la ocupación de los suelos destinados al mismo, así como para impedir que se produzcan en sus márgenes actividades que vayan en detrimento del buen funcionamiento, la seguridad o la futura evolución de las vías, al tiempo que se asegura la existencia de unas condiciones de estética adecuadas y se reduce el posible impacto de la carretera sobre los usos circundantes, la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1991, de 27 marzo, establece las siguientes zonas: zona de dominio público, zona de protección y zona de reserva.



a) La zona de dominio público está destinada a la construcción, utilización y mantenimiento de las vías. En defecto de planificación viaria o proyecto que la señale, viene delimitada por sendas líneas situadas a las siguientes distancias, medidas desde la arista exterior de la explanación: ocho metros (8,00 m) en autopistas, cinco metros (5,00 m) en autovías y vías rápidas, tres metros (3,00 m) en las restantes carreteras.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u otros similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación, la línea de proyección octogonal del borde de las obras sobre el terreno.

Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

En la zona de dominio público no se permite la realización de otras actividades que las directamente relacionadas con la construcción, conservación o explotación de la vía.

Solo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público, previa autorización de la Administración titular de la vía, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.

b) La zona de protección está destinada a garantizar la seguridad vial impidiendo que tengan lugar actuaciones que puedan ponerla en peligro, asegurar la disponibilidad de terrenos para la realización de actividades de mantenimiento de las vías o la instalación de servicios anexos a las mismas, y proteger los usos circundantes del impacto negativo de las vías.

En suelo urbano la delimitación de la zona de protección coincide con las alineaciones oficiales de la edificación más próximas a la vía, según la ordenación establecida por las presentes Normas o planeamiento de desarrollo formulado en virtud de las mismas.

En suelo no urbanizable, en defecto de planificación viaria o proyecto, se entenderá que la zona de protección abarca un espacio delimitado por dos líneas situadas a las siguientes distancias, medidas desde la arista de la calzada más próxima: cincuenta metros (50,00 m) en autopistas y autovías, veinticinco metros (25,00 m) en vías rápidas y en las demás vías de la red básica autonómica, dieciocho metros (18,00 m) en las restantes carreteras.

Se considera arista exterior de la calzada el borde exterior de la parte de la vía destinada a la circulación de vehículos en general.

En las zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización de la Administración titular de la vía.

No se admiten en esta zona las obras de nueva planta.

Los edificios e instalaciones existentes en el interior de la zona de protección se considerarán fuera de ordenación.

d) La zona de reserva, tiene por objeto salvaguardar el suelo para permitir la ejecución de una nueva carretera o la ampliación o mejora de una carretera existente.

La aprobación de un proyecto con cualquiera de las finalidades anteriores conllevará la aplicación de las determinaciones establecidas para las zonas de dominio público y protección.

En estas zonas quedan prohibidas todas las obras que puedan encarecer la expropiación, excepto las de cultivo agrícola y las de mera conservación de las edificaciones e instalaciones existentes.

2.- El régimen de las vías pecuarias será el establecido por la correspondiente legislación sectorial y en particular por la Ley 22/1.974 de 27 de Junio y su Reglamento aprobado por Decreto 2876/1.978 de 3 Noviembre.

En caso de discrepancia entre el trazado de las vías pecuarias grafiado en los planos de ordenación y el que figura en el correspondiente plano de información se estará a lo dispuesto en este último plano.

ARTÍCULO 3.3.5 Disposiciones relativas a los caminos.-

Las edificaciones e instalaciones que se construyan en las proximidades de los caminos se sujetarán a las siguientes condiciones, salvo que la normativa de zona señale otras más restrictivas.

a) El vallado de parcelas se efectuará a cuatro metros (4,00 m.) del eje.



- b) Las edificaciones o instalaciones se situarán a más de ocho metros (8,00 m) del eje.
- c) No regirán las distancias anteriores para obras o instalaciones directamente relacionados con el uso y explotación del camino.

ARTÍCULO 3.3.6 Sistema de equipamiento comunitario.-

1.- El sistema de equipamiento comprende el suelo que se destina a usos colectivos, tengan estos carácter público o privado. Puede formar parte del sistema general de equipamiento o tener un ámbito de servicio más reducido; en éste último caso se considera sistema local.

2.- Constituyen el sistema general de equipamientos los que así se grafían en el correspondiente plano, que son los siguientes:

- GCE Cementerio.
- GSU Servicios urbanos.
- GSC Socio- cultural.
- GAD Administrativo.
- GRL Religioso.
- GSA Sanitario- asistencial.
- GDE Deportivo.
- GED Educativo.

3.- Son sistemas locales los restantes equipamientos existentes y los que en desarrollo de estas Normas pueden calificarse por el planeamiento derivado.

4.- Los equipamientos existentes clasificados como tales por las presentes Normas quedarán afectados al destino que tengan en el momento de su aprobación, sin perjuicio de su posible cambio de uso con arreglo a lo establecido a continuación.

5.- Los equipamientos existentes a que hace referencia el apartado anterior, podrán cambiar su destino a cualquier otro uso colectivo sin necesidad de modificación de estas Normas, siempre que se justifique que tal cambio no disminuye el nivel del servicio que los mismos venían prestando. Bastará para ello acuerdo en tal sentido del Ayuntamiento Pleno, con el quórum exigido para la aprobación de los documentos de planeamiento. Cuando se compruebe que el cambio de uso pretendido disminuye el nivel de servicio, se requerirá la tramitación de una modificación de las Normas Subsidiarias.

6.- El cambio de uso de equipamientos de nueva creación previstos en estas Normas, incluso a otros usos colectivos, requerirá modificación de estas Normas. Igual modificación se requerirá para la sustitución de equipamientos calificados, existentes o no, por usos distintos de los colectivos.

7.- Se admiten todos los usos-colectivos. Se admiten también los usos residenciales cuando los residentes sean personas directamente relacionadas con la gestión del equipamiento y siempre que la superficie construida destinada a residencia no exceda del diez por cien (10%) del total de la superficie edificable en la parcela donde se localiza el equipamiento.

8.- La edificación en estas áreas se condiciona en todo caso a las exigencias funcionales de los diferentes equipamientos, al respeto a los valores ambientales y paisajísticos, a no perjudicar a las viviendas y demás usos colindantes y a la integración tipológica alas características del área en que se ubican.

Cumplirá además las siguientes condiciones:

a) En suelo urbano; se regirán por las condiciones de edificación y tipos de ordenación fijados por estas Normas para las zonas contiguas. Cuando el suelo de equipamientos sea contiguo a distintas zonas de ordenación y pueda haber dudas en lo que se refiere a su pertenencia bajo criterios



morfología urbana a una u otra, la edificación se ajustará a las condiciones más restrictivas que estas Normas fijan para cada una de las zonas contiguas al área de equipamiento.

Cuando la ordenación de la zona a la que se adscribe el área de equipamiento no sea adecuada para el desarrollo de la edificación a causa de sus exigencias funcionales, podrá realizarse un Estudio de Detalle, que respetando los criterios expuestos al principio de esta apartado, proponga la ordenación adecuada a los fines que se persiguen.

b) En suelo no urbanizable los equipamientos se atenderán a las necesidades específicas de la instalación de que se trate, contando con los parámetros de la edificación siguientes:

b.1. Tipo de ordenación.-

El tipo de ordenación es el de edificación aislada.

b.2. Índice de edificabilidad.-

Se establece en 0,25 metros cuadrados de superficie construida por cada metro cuadrado de suelo (0,25 m²/m²s).

b.3. Altura edific.-

Se establece en doce metros (12,00 m).

b.4. Número máximo de plantas.-

Se establece en tres plantas (planta baja y dos pisos) autorizándose por encima de esta altura las cubiertas inclinadas de pendiente máxima treinta grados (30+) y los elementos técnicos de las instalaciones.

b.5. Separaciones mínimas.-

A todos los lindes: diez metros (10,00 m).

b.6. Edificaciones auxiliares.-

Se permiten todo tipo de edificaciones auxiliares computando a los efectos de edificación máxima autorizada y respetando las distancias a lindes establecidas. No obstante se admitirá situar en dichos lindes los elementos imprescindibles de las infraestructuras como estaciones de transformación, depósitos...

b.7 Otras condiciones.-

Para cualquier actuación en este área que afecte a la zona de policía de cauces públicos prevista por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico se requerirá la autorización previa del Órgano competente.

En Ningún caso las actuaciones que se programen incrementarán el nivel de contaminación ambiental ni afectarán las condiciones naturales, paisajísticas o ecológicas del entorno. Tendrán garantizado el acceso a través de caminos públicos o privados. Los vertidos se realizarán a través de estación depuradora de oxidación total, siempre que no sea posible su enlace con la red municipal de saneamiento por encontrarse a más de cien (100,00 m) de su punto más próximo. Tendrán garantizado el suministro de agua potable como requisito previo a su construcción.

ARTÍCULO 3.3.7 Sistema de infraestructuras y servicios (GIS).-

1.- El sistema de infraestructuras y servicios comprende el suelo destinado a elementos de servicio necesarios para el funcionamiento del conjunto urbano, aunque como espacios no sean utilizables directamente por la población. Comprende instalaciones tales como transformadores eléctricos, depósitos, depuradores y otros análogos.

2.- Forman parte del sistema general de infraestructuras y servicios los que así se grafían en los correspondientes planos, que son los siguientes:

GIS1 Abastecimiento de agua.

GIS.1.1 Deposito y pozo.

GIS.1.2 Conducción.

GIS2 Saneamiento.

GIS.2.1 Depuradora.

GIS.2.2 Conducción.



GIS3 Energía eléctrica.
GIS.3.1 Red de media y alta tensión.
GIS.3.2 Transformadores.

GIS4 Telecomunicaciones.

GIS5 Productos energéticos.
GIS.5.1 Conducción de gas.
GIS.5.2 Estación de servicio.

GIS6 Canal.

3.- Son sistemas locales las restantes infraestructuras y servicios no relacionados en el apartado anterior y los que en desarrollo de estas Normas puedan preverse por el Planeamiento derivado.

4.- En este suelo se admiten únicamente las actividades y construcciones propias de la función que en cada caso tenga asignado.

CAPÍTULO 4. NORMAS ESPECIFICAS DE LAS DISTINTAS ZONAS

Sección primera. Zonas en suelo urbano.

ARTÍCULO 3.4.1.1 Zona Casco Antiguo (CA).-

1.- **Ámbito.**

La presente regulación afecta a las áreas que así se califican en el correspondiente plano.

2.- **Tipo de ordenación.**

El tipo de ordenación es el de edificación según alineación de vial, siendo válidas para esta zona las definiciones y disposiciones que figuran en las secciones segunda y tercera del Capítulo 1 del presente título de estas Normas.

3.- **Parcela mínima.**

Se considera parcela mínima edificable aquella que reúna los siguientes requisitos:

- a) Superficie: cincuenta metros cuadrados (50,00 m²).
- b) Frente de parcela: cinco metros (5,00 m).
- c) Fondo mínimo: diez metros (10,00 m).

No obstante se podrán autorizar edificaciones que no cumplan las condiciones anteriores, siempre:

- Sea inscribible un rectángulo de 5 x 10 m. apoyándose los 10 m. en la alineación oficial.

- O que estén limitadas en ambas medianeras por otras ya existentes que no se encuentren en situación de fuera de ordenación por ocupar vía pública o espacio libre público.

4.- **Alineaciones oficiales.**

Son las que figuran en el correspondiente plano.

5.- **Alineaciones de la edificación.**

Coinciden con las alineaciones oficiales y por tanto no se permiten retranqueos.

6.- **Número máximo de plantas.**

El número máximo de plantas se establece en tres (planta baja y dos pisos), excepto en las calles Naranjeros y las comprendidas entre Plaza Purísima y calle Minas y Plaza Purísima y calle Real que contarán con dos plantas.



7.- Altura edificable.

La altura edificable se establece en diez metros (10,00 m), excepto en las calles citadas de dos plantas cuya altura máxima se fija en siete metros (7,00 m).

8.- Cuerpos salientes.

Se autorizan cuerpos salientes cerrados y semicerrados con las siguientes condiciones.

- a) El espesor del forjado visible desde la vía pública no superará diez centímetros (0,10 m).
- b) La altura mínima de su cara inferior a la rasante de la acera, o en su defecto, de la calzada inmediatamente inferior será superior a tres metros cincuenta centímetros (3,50 m).
- c) El vuelo máximo no superará el menor de los siguientes valores.
 - * El diez por cien (10%) del ancho del vial en el tramo correspondiente.
 - * Un metro veinte centímetros (1,20).
 - * La anchura de la acera inmediatamente inferior deducidos quince centímetros (0,15 m).
 - * De no existir acera, la mitad del ancho del vial en el tramo en cuestión, deducido un metro cincuenta centímetros (1,50 m).
- d) Deberán separarse del eje de la medianera una distancia igual al vuelo, salvo acuerdo por escrito entre colindantes; con un mínimo de sesenta centímetros (0,60 m). Todo ello con independencia de lo establecido por el Código Civil en materia de servidumbres.
- e) El vuelo será perpendicular a la línea de fachada.
- f) En las esquinas achaflanadas el vuelo no excederá del mayor de los que concurran.
- g) El Ayuntamiento podrá limitar el vuelo de los cuerpos salientes, e incluso prohibirlos, cuando puedan ocasionar perjuicios al tráfico rodado, o por cualquier otra causa.

9.- Elementos salientes.

Los situados a una altura inferior a dos metros cincuenta centímetros (2,50 m), no podrán superar un vuelo de cinco centímetros (0,05 cm). Los situados a una altura superior a dos metros cincuenta centímetros (2,50 m), se someterán a lo dispuesto en el punto b) del apartado anterior.

10.- Composición de fachadas.

Los huecos de fachada mantendrán una proporción vertical. Las fachadas de plantas bajas estarán formalmente integradas en la composición del edificio y se tratarán con idénticos materiales y tonalidad que el resto de la misma. Toda reforma de fachada en planta baja queda condicionada al cumplimiento de lo anteriormente expuesto.

11.- Materiales de fachada.

Las fachadas se atenderán en su aspecto exterior a los materiales tradicionales, prohibiéndose los chapados con materiales cerámicos.

12.- Cubiertas.

En caso de cubiertas inclinadas las pendientes serán inferiores al cuarenta por cien (40%), con cumbres que no podrán situarse a más de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) sobre la altura de la edificación efectivamente adoptada. Los aleros serán los tradicionales de la localidad.

13.- Usos.

a) Se admiten en cualquier situación los siguientes usos.

* Usos residenciales.

R1 Vivienda unifamiliar.

R2 Vivienda plurifamiliar.



R3 Residencia colectiva y hostelería.

* Usos colectivos.

AD Administrativo.

AP Aparcamiento.

AS Asistencial.

CL Cultural.

D Deportivo.

ED Educativo.

RC Recreativo.

RL Religioso.

S Sanitario.

SP Seguridad pública.

* Usos terciarios.

T1 Comercial.

T2 Oficinas.

b) Se admiten los usos industriales compatibles con viviendas, I1 en situación B.

c) Se prohíben los usos no expresamente relacionados en los párrafos anteriores.

14.- Previsión de aparcamientos.

No es preceptivo efectuar reserva de aparcamiento.

ARTÍCULO 3.4.1.2 Zona Ensanche (EN).-

1.- **Ámbito.**

La presente regulación afecta a las áreas que así se califican en el correspondiente plano.

2.- **Tipo de ordenación.**

El tipo de ordenación es el de edificación según alineación de vial, siendo válidas para esta zona todas las definiciones y disposiciones que figuran en las secciones segunda y tercera del Capítulo 1 del presente título de estas Normas.

3.- **Parcela mínima.**

Se considera parcela mínima edificable aquella que reúne los siguientes requisitos:

a) Superficie: Cincuenta metros cuadrados (50,00 m²).

b) Frente de parcela: Cinco metros (5,00 m).

c) Fondo mínimo: Diez metros (10,00 m).

No obstante se podrán autorizar edificaciones que no cumplan las condiciones anteriores, siempre:

- Sea inscribible un rectángulo de 5 x 10 m. apoyándose los 10 m. en la alineación oficial.

- 0 que estén limitadas en ambas medianeras por otras ya existentes que no se encuentren en situación de fuera de ordenación por ocupar vía pública o espacio libre público

.

4.- **Alineaciones oficiales.**

Son las que figuran en el correspondiente plano.

5.- **Alineaciones de la edificación.**

Los edificios se ajustarán a las alineaciones oficiales, admitiéndose retranqueos exclusivamente a partir de la primera planta, en cuyo caso las medianeras que quedasen vistas deberán ser tratadas con el mismo material y acabados que las fachadas.

6.- **Número máximo de plantas.**

El número máximo de plantas se establece en función del ancho de la calle de la siguiente forma:

Menos de seis metros (6,00). 2 (pl. baja y 1 planta piso).

Mayor o igual de seis m (6,00) y menor de doce metros (12,00)

3 (pl. baja y 2 plantas piso).



Mayor de doce m. (12,00) y menor de veinte m. (20,00) 4 (pl. baja y 3 plantas piso).
Mayor de doce metros (20,00). 5 (pl. baja y 4 plantas piso).

7.- Número mínimo de plantas.

El número mínimo de plantas se establece en dos menos del número máximo autorizado.

8.- Altura edificable.

La altura máxima edificable que se establece en función del número de plantas es la siguiente:

Número de plantas	Altura máxima
Dos	Siete metros (7,00 m).
Tres	Diez metros (10,00 m).
Cuatro	Trece metros (13,00 m).
Cinco	Dieciseis metros (16,00)

9.- Cuerpos salientes.

Se autorizan cuerpos salientes cerrados y semicerrados con las siguientes condiciones.

a) La altura mínima de su cara inferior a la rasante de la acera, o en su defecto, de la calzada inmediatamente inferior será superior a tres metros cincuenta centímetros (3,50 m).

b) El vuelo máximo no superará los siguientes valores.

* El diez por cien (10%) del ancho del vial en el tramo correspondiente.

* Un metro veinte centímetros (1.20 cm).

* La anchura de la acera inmediatamente inferior deducidos quince centímetros (0,15 m).

* De no existir acera, la mitad del ancho del vial en el tramo en cuestión, deducido un metro cincuenta centímetros (1,50 m).

c) Deberá separarse del eje de la medianera una distancia igual al vuelo, salvo acuerdo por escrito entre colindantes. Todo ello con independencia de lo establecido por el Código Civil en materia de servidumbres.

d) En las esquinas achaflanadas el vuelo no excederá del mayor de los que concurren.

e) El Ayuntamiento podrá limitar el vuelo de los cuerpos salientes, e incluso prohibirlos, cuando puedan ocasionar perjuicios al tráfico rodado.

10.- Elementos salientes.

Los situados a una altura inferior a dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) no podrán superar un vuelo de cinco centímetros (5 cm). Los que se sitúen a una altura superior a dos metros cincuenta centímetros (2,50 m), se someterán a lo dispuesto en el apartado b anterior.

11.- Composición de fachadas.

Las fachadas de plantas bajas estarán formalmente integradas en la composición del edificio y se tratarán con idénticos materiales y tonalidad que el resto de la misma. Toda reforma de fachada en planta baja queda condicionada al cumplimiento de lo anteriormente expuesto.

12.- Usos.

a) Se admiten en cualquier situación los siguientes usos.

* Usos residenciales.

R1 Vivienda unifamiliar.

R2 Vivienda plurifamiliar.

R3 Residencia colectiva y hostelería.



* Usos colectivos.
AD Administrativo.
AP Aparcamiento.
AS Asistencial.
CL Cultural.
D Deportivo.
ED Educativo.
RC Recreativo.
RL Religioso.
S Sanitario.
SP Seguridad pública.
T Transporte y servicios técnicos.
* Usos terciarios.
T1 Comercial.
T2 Oficinas.

b) Se admiten los usos industriales compatibles con viviendas I1, en situación B.

c) Se prohíben los usos no expresamente relacionados en los párrafos anteriores.

13.- Previsión de aparcamientos.

Quedan excluidas de la exigencia de efectuar la reserva de aparcamiento las parcelas en las que no pueda inscribirse un rectángulo de diez metros por veinticinco metros (10,00 x 25,00 m).

ARTÍCULO 3.4.1.3 Zona Vivienda Unifamiliar aislada (UA).-

1.- Ámbito.

La presente regulación afecta a las áreas que así se califican en el correspondiente plano.

2.- Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación aislada, siendo válidas para esta zona las definiciones y disposiciones que figuran en las secciones segunda y cuarta del Capítulo 1 del presente título de estas Normas.

3.- Parcela mínima.

Se define la parcela mínima como aquella que cumple las siguientes condiciones.

- a) Superficie: setecientos cincuenta metros cuadrados (750,00 m²).
- b) Frente de parcela: doce metros (12,00 m).

4.- Alineaciones oficiales.

Son las que figuran en el correspondiente plano.

6.- Índice de edificabilidad neto.

Se establece en medio metro cuadrado de superficie construida por cada metro cuadrado de parcela neta (0,50 m²/m²).

7.- Ocupación máxima de parcela.

Se establece en el treinta por cien (30%).

8.- Altura edificable.

Se establece en siete metros (7,00 m).

9.- Número máximo de plantas.

Se establece en dos plantas (planta baja y piso), por encima de la altura reguladora así obtenida solo se permitirán cubiertas inclinadas con una pendiente máxima de treinta grados (30+) sexagesimales, pudiendo integrarse en el programa funcional de la vivienda el espacio comprendido entre el último



forjado y el plano de la mencionada cubierta. En este caso computarán a los efectos de la edificabilidad máxima autorizada la parte de dicha superficie que cuente con una altura libre igual o superior a un metro cincuenta centímetros (1,50 cm).

10.- Separaciones mínimas.

- a) A frente de parcela: tres metros (3,00 m).
- b) A otros lindes: tres metros (3,00 m).

11.- Edificaciones auxiliares.

Cumplirán las condiciones generales del presente artículo pudiendo adosarse a los lindes laterales con una longitud máxima de siete metros (7,00 m) previo acuerdo por escrito entre colindantes. La superficie construida máxima se establece en treinta metros cuadrados (30,00 m²), computables a los efectos de edificabilidad máxima.

El vaso de las piscinas cumplirá las separaciones mínimas establecidas para la construcción principal.

12.- Usos.

a) Se admiten en cualquier situación los siguientes usos.

* Usos residenciales.

R1 Vivienda unifamiliar.

* Usos colectivos.

AD Administrativo.

AP Aparcamiento.

AS Asistencial.

CL Cultural.

D Deportivo.

ED Educativo.

S Sanitario.

* Usos terciarios.

T2 Oficinas.

b) Se prohíben los usos no expresamente relacionados en el párrafo anterior.

13.- Previsión de aparcamientos.

Deberá efectuarse la reserva de aparcamiento prevista en las presentes Normas.

ARTÍCULO 3.4.1.4 Zona de tolerancia industrial (IN1).

1.- Ámbito.

La presente regulación afecta a las áreas que así se califican en el correspondiente plano.

2.- Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación según alineación de vial, siendo válidas para esta zona las definiciones y disposiciones que figuran en las secciones segunda y tercera del Capítulo 1 del presente título de estas Normas.

3.- Parcela mínima.

Se define la parcela mínima como aquella que reúne los siguientes requisitos:

- a) Superficie: quinientos metros cuadrados (500,00 m²).
- b) Frente de parcela: doce metros (12,00 m).

No obstante se podrán autorizar edificaciones que no cumplen las condiciones anteriores, siempre que estén limitados en ambas medianeras por otras ya existente que no se encuentren en situación de fuera de ordenación por ocupar vía pública o espacio libre público.



4.- Alineaciones oficiales.

Son las que figuran en el correspondiente plano.

5.- Alineaciones de la edificación.

Se ajustarán a las alineaciones oficiales. No obstante se admiten retranqueos que deberán abarcar toda la longitud de fachada si se realizan en planta baja y de cualquier tipo en las plantas piso. En caso de retranquearse el edificio desde la planta baja, deberá hacerlo un mínimo de tres metros (3,00 m). Si como consecuencia de dichos retranqueos apareciesen medianeras que resultasen vistas, estas deberán ser tratada con el mismo material que la fachada.

6.- Número máximo de plantas.

El número máximo de plantas se establece en tres (planta baja y dos plantas piso).

7.- Altura edificable.

La altura máxima edificable se establece en doce metros (12,00 m). Por encima de la altura máxima autorizada, además de los elementos expresamente autorizados en estas Normas, se permitirán todos aquellos al servicio del proceso de producción.

8.- Cuerpos salientes.

Los cuerpos salientes cumplirán las siguientes condiciones.

a) La altura mínima de su cara inferior a la rasante de la acera, o en su defecto, de la calzada inmediatamente inferior será superior a tres metros cincuenta centímetros (3,50 m).

b) El vuelo máximo no superará los siguientes valores:

* El diez por cien (10%) del ancho del vial en el tramo correspondiente.

* Un metro veinte centímetros (1,20 m).

* La anchura de la acera inmediatamente inferior deducidos quince centímetros (0,15 m).

c) Deberá separarse del eje de la medianera una distancia igual al vuelo, salvo acuerdo por escrito entre colindantes. Todo ello con independencia de lo establecido en el Código Civil en materia de servidumbres.

d) En las esquinas achaflanadas el vuelo no excederá del mayor de los que concurran.

e) El Ayuntamiento podrá limitar el vuelo de los cuerpos salientes, o incluso prohibirlos, cuando puedan ocasionar perjuicios al tráfico rodado.

9.- Elementos salientes.

Los situados a una altura inferior a dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) no podrán superar un vuelo de cinco centímetros (5,00 cm). Los que se sitúen a una altura superior a dos metros cincuenta centímetros (2,50 m), se someterán a lo dispuesto en el apartado b del punto anterior.

10.- Retranqueos.

En caso de producirse retranqueos de otros lindes distintos del frontal, su mínima dimensión será de tres metros (3,00 m).

11.- Usos.

a) Se admiten los siguientes usos.

* Usos industriales.

I1 Compatible con vivienda.

I2 Industrial grado 1.

* Usos colectivos.

AD Administrativo.

AP Aparcamiento.

CL Cultural.

D Deportivo.

ES Especial.

RC Recreativo.

SP Seguridad pública.

T Transportes y servicios técnicos.



* Usos terciarios.

T1 Comercial.

T2 Oficinas.

b) Se prohíben los usos no expresamente relacionados en el apartado anterior.

12.- Previsión de aparcamientos.

Deberá efectuarse la reserva de aparcamiento prevista en estas Normas.

ARTÍCULO 3.4.1.5 Enclaves industriales (IN2).

1.- Ámbito.

La presente regulación afecta a las áreas que así se califican en el correspondiente plano.

2.- Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación aislada, siendo válidas para esta zona las definiciones y disposiciones que figuran en las secciones segunda y cuarta del Capítulo 1 del presente Título de estas Normas.

3.- Parcela mínima.

Se define la parcela mínima como aquella que cumple las siguientes condiciones.

a) Superficie: mil metros cuadrados (1.000,00 m²).

b) Frente de parcela: quince metros (15,00 m).

4.- Alineaciones oficiales.

Son los que figuran en el correspondiente plano.

5.- Índice de edificabilidad neto.

Se establece en un metro cuadrado y medio de superficie construida por cada metro cuadrado de parcela neta (1,50 m²/m²).

6.- Ocupación máxima de parcela.

Se establece en el setenta por cien (70,00%).

7.- Altura edificable.

Se establece en doce metros (12,00 m), permitiendo sobrepasarla, además de con todos aquellos elementos autorizados en estas Normas, con los que sean necesarios en el proceso de producción de la instalación.

8.- Número de plantas.

Se establece en tres plantas (planta baja y dos pisos).

9.- Separaciones mínimas.

a) Frente de parcela: cinco metros (5,00 m).

b) Otros lindes: tres metros (3,00 m).

10.- Edificaciones auxiliares.

Se admiten todo tipo de edificaciones auxiliares al servicio del proceso de producción, admitiéndose adosados a lindes de parcela cuando se trate de instalaciones necesarias para su funcionamiento como transformadores y otros, sin perjuicio del obligado cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación.

11.- Usos.

a) Se admiten los siguientes usos.

* Usos industriales.

I1 Compatible con viviendas.



I2 Industrial grado 1.

I3 Industrial grado 2.

* Usos colectivos.

AD Administrativo.

AP Aparcamiento.

D Deportivo.

ES Especial.

RC Recreativo.

SP Seguridad pública.

T Transportes y servicios técnicos.

* Usos terciarios.

T1 Comercial.

T2 Oficinas.

b) Se prohíben los usos no expresamente relacionados con el párrafo anterior.

12.- Previsión de aparcamiento.

Deberá efectuarse la reserva de aparcamiento prevista en las presentes Normas.

13.- Sótanos.

Queda prohibida la construcción de sótanos en el área situada próxima al cauce del Río Seco en evitación de inundaciones producidas por avenidas.

14.- Depósito de materiales.

Se prohíbe el depósito de materiales que contengan sustancias nocivas o peligrosas en el área situada próxima al cauce del Río Seco.

Sección segunda. Suelo apto para urbanizar.

ARTÍCULO 3.4.2.1 División del suelo apto para urbanizar.

En el suelo apto para urbanizar se distingue una sola categoría (AUI) que corresponde al suelo apto.

ARTÍCULO 3.4.2.2 Ámbito y criterio de delimitación de los sectores.

1.- El ámbito de cada una de las áreas de suelo apto para urbanizar viene delimitado en el correspondiente plano.

2.- Tanto el área de suelo apto para urbanizar situada al oeste del casco urbano junto al Camino de Sant Francesc, como la situada al noreste del casco urbano, entre la carretera CS-223 y el Río Seco deberán ser desarrolladas mediante un plan parcial único.

3.- El área del suelo apto para urbanizar situada a ambos lados de la carretera CS- 223 al norte del término municipal podrá ser dividida en sectores para su desarrollo mediante los correspondientes planes parciales.

4.- Dichos sectores contarán con un superficie mínima de cinco hectáreas (5,00 has) y su delimitación deberá cumplir las siguientes condiciones.

a) No podrán dejar áreas de suelo apto para urbanizar que no sean susceptibles de cumplir las condiciones que establecen en el presente número.

b) Los sectores que se delimiten deberán apoyar necesariamente uno de sus límites en el trazado de la Carretera CS- 223 en una dimensión mínima de ciento cincuenta metros (150,00 m) y otro con la misma dimensión mínima en el límite del suelo apto para urbanizar.



c) Los sectores deberán prever viales de separación con los contiguos con un ancho mínimo de veinte metros.

d) El acceso a los distintos sectores deberá realizarse a través de viales de servicio que discurran paralelos al trazado de la carretera CS- 223 y a la proyectada variante de la misma, y que contarán con un ancho mínimo de quince metros (15,00 m) contados a partir de la zona de dominio público de la citada carretera.

ARTÍCULO 3.4.2.3 Intensidades y usos globales.

Se establece como tipo de ordenación para el suelo apto para urbanizar, el de edificación aislada, con un índice de edificabilidad bruto de cincuenta centésimas de metro cuadrado de techo por cada metro cuadrado de suelo (0,50 m²/m²) y una parcela mínima de quinientos metros cuadrados (500 m²). La altura edificable se fija en doce metros (12,00 m) con un número máximo de tres plantas.

El uso dominante será el industrial en cualquiera de sus categorías (I1, I2 e I3), pudiendo ser usos admitidos los terciarios y colectivos que el plan parcial considerase compatibles con el dominante. Quedan prohibidos los usos-residenciales.

ARTÍCULO 3.4.2.4 Características del desarrollo previsible.

1.- En el primer cuatrienio de vigencia de las presentes Normas Subsidiarias deberá ser desarrolladas las áreas de suelo apto para urbanizar situadas al noroeste del casco urbano, entre la carretera CS- 223 y el Río Seco y al oeste junto al Camino de Sant Francesc.

2.- Durante los primeros ocho años de vigencia de las presentes Normas Subsidiarias deberá ser desarrollado, mediante uno o varios planes parciales, el área de suelo apto para urbanizar situado al norte del término municipal a ambos lados de la carretera CS- 223.

ARTÍCULO 3.4.2.5. Áreas de reparto y Aprovechamiento tipo.

Las tres áreas de suelo apto para urbanizar definidos en el artículo 3.4.2.2 anterior y en los planos de ordenación, constituyen una única área de reparto cuyo aprovechamiento tipo es de 0,50 m² techo/m² suelo referidos al uso y tipología característico industrial, equivalente al índice de edificabilidad bruta permitido por constituir áreas de uso y tipología homogéneas.

ARTÍCULO 3.4.2.6 Previsión de los riesgos de inundación.

En previsión de riesgos de inundación los planes parciales que se redacten en desarrollo del Suelo Apto para urbanizar, situado a ambos márgenes del Río Seco deberán tener en cuenta los siguientes puntos:

- a) Las zonas dotacionales públicas o privadas no edificables (espacios libres) resultantes de la ordenación propuesta, deberán situarse en las áreas colindantes con el Río Seco, impidiéndose en lo posible el emplazamiento de edificaciones en dichas áreas.
- b) Los terrenos situados en el área de servidumbre del Río Seco deberán contar previamente a su urbanización, con la autorización del Organismo de Cuenca correspondiente.
- c) Las industrias se diseñarán de modo que circule el agua por el patio de maniobras que se elevará la cota de los muelles de carga. Asimismo, se elevarán las bancadas de las máquinas y se prohibirá la construcción de sótanos.
- d) Se prohibirá el almacenamiento de residuos tóxicos y peligrosos en lugares accesibles a las aguas.
- e) No podrán instalarse equipamientos o instalaciones con actividades que obstaculicen en grado elevado el paso de las aguas.



f) Se procederá a actualizar el Plan Básico Municipal contra el riesgo de inundación, que deberá contemplar en sus actuaciones la existencia de nuevas áreas industriales y de servicios. Del mismo modo, se llevarán a cabo, con la periodicidad requerida, operaciones de limpieza de cauces y drenajes naturales.

Sección tercera. Suelo no urbanizable.

ARTÍCULO 3.4.3.1.1 Suelo no urbanizable común.-

1.- Ámbito.

La presente regulación afecta a las áreas que así se califican en el correspondiente plano.

2.- Usos.

Se admite la realización de los actos de uso y disposición precisos para la utilización o explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de que sean susceptibles los terrenos conforme a su naturaleza mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuadas y ordinarias, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de su estado o características esenciales. Excepcionalmente se admiten los usos, actividades y aprovechamientos previstos en los Arts.7 y 8 de la Ley del Suelo No urbanizable, previos los trámites previstos en la misma.

3.- Condiciones generales para la realización de obras usos y aprovechamientos al amparo de lo previsto en el planeamiento.

a) Tipo de Ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación aislada, siendo válidas para esta zona las definiciones y disposiciones que figuran en las secciones segunda y cuarta del Capítulo 1 del presente Título de estas Normas.

b) Concepto de núcleo urbano.

Se considera que existe posibilidad de formación de núcleo urbano cuando concurren alguna de las condiciones siguientes.

* Existencia de viviendas en número igual o superior a dos en una superficie de terrenos de una hectárea (1.Ha) circundante a la edificación que se pretenda construir, incluida ésta. Para lo cual, estableciendo centro en cualquier punto de la edificación prevista, y con un radio apropiado, se trazará un círculo de una hectárea de superficie (1 Ha); no contabilizando a estos efectos aquellas construcciones de uso no residencial.

* Que se den las circunstancias objetivas que demuestren la existencia de una encubierta parcelación urbana de terrenos, por creación de vías de tránsito, servicios de agua, electricidad, con dotación conjunta, es decir, con captación y transformación comunes a todas ellas.

c) Parcela mínima.

Superficie: diez mil metros cuadrados (10.000 m²).

d) Edificabilidad.

El índice de edificabilidad neto sobre parcela será de 0,04 m²/m².

e) Ocupación máxima de parcela.

Dos por cien (2%).

f) Altura.

* Número máximo de plantas: dos plantas (planta baja y 1 piso).

* Altura máxima de la edificación: siete metros (7,00 m).

g) Separaciones.

La distancia mínima a lindes se establece en diez metros (10,00 m).

h) Cercas.

No se permitirán vallas cerradas que produzcan impacto ambiental. En todo caso se autorizarán muros de cerramiento de obra de hasta setenta y cinco centímetros (0,75 m) de altura.

i) Otras condiciones.

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

Tendrán garantizado el acceso a través de caminos públicos o privados.



Los vertidos se realizarán a través de estación depuradora de oxidación total, siempre que no sea posible su enlace con la red municipal de saneamiento por encontrarse a más de cien (100,00 m) de su punto más próximo.

Tendrán garantizado el suministro de agua potable como requisito previo a su construcción.

4.- Condiciones específicas para la construcción de viviendas aisladas.

- a) No podrán dar lugar a la formación de un núcleo urbano en los términos previstos en el apartado anterior de este artículo.
- b) Observarán las distancias al dominio público, áreas inundables o los hitos geográficos fijados reglamentariamente.
- c) La posición y el acabado del edificio serán acordes con su carácter aislado y rural.

5.- Condiciones específicas para la construcción de almacenes vinculados a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales.

- a) Las construcciones deberán ser adecuadas al ambiente en que se ubiquen y a su uso específico.
- b) Se ajustarán a lo establecido con carácter general en el apartado 3 de este artículo; no obstante, en casos fundados en necesidades de la actividad agraria podrá eximirse a las construcciones de algunas de estas condiciones, previo informe favorable de la Consellería de Agricultura, Pesca y Alimentación.

6.- Condiciones específicas para las instalaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas.

- a) Las instalaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas serán las estrictamente indispensables a su fin.
- b) Aquellas que requieran obras permanentes de arquitectura estarán sometidas a las condiciones establecidas en el apartado anterior de este artículo.

7.- Condiciones específicas para la explotación de canteras y extracción de áridos o de tierras.

Las autorizaciones para este tipo de explotaciones se ajustarán a lo establecido por el Art. 13 de la Ley del Suelo No urbanizable.

8.- Condiciones específicas para las actividades de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras.-

- a) Serán adecuadas al paisaje en que se ubiquen y no obstaculizarán la contemplación del mismo.
- b) No se exigirán para estas actividades las condiciones generales previstas en el apartado 3 de este artículo.
- c) Las autorizaciones se ajustarán a lo establecido en el Art. 14 de la Ley del Suelo No urbanizable.

9.- Condiciones específicas para las edificaciones sujetas a Declaración de interés comunitario.

*Usos.

Vendrán regulados por el Art.8.2.d la ley - 4/1992 de 5 de junio sobre Suelo No Urbanizable.

*Las actividades sujetas a declaración de interés comunitario

Vienen reguladas por los artículos 16, 17,,18,19 y 20 de la ley 411992 de 5 de junio sobre Suelo No Urbanizable.

* Condiciones generales para la realización de obras, usos y. provechamiento al amparo de lo previsto en el Planeamiento.

a) Tipo de Ordenación.

El tipo de Ordenación es el de edificación aislada, siendo válidas para esta zona las definiciones y disposiciones que figuran en las secciones segunda y cuarta del Capítulo 1 del presente Título de estas Normas

b) Concepto de núcleo urbano.

No se considera de aplicación el concepto de Núcleo Urbano, para las Declaraciones de interés comunitario.



c) Parcela mínima.

Superficie : diez mil metros cuadrados 10.000 m²

d) Edificabilidad

El índice de edificabilidad neto sobre la parcela será de 1.5 m²/m².

e) Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de parcela será la que resulte de deducir de la superficie de la parcela la destinada a caminos y uso agrícola. Si no existe uso agrícola se debe proceder a la plantación de arbolado y que no será inferior la superficie de dicha plantación al 50 % de la superficie de la parcela. Deberán grafarse claramente las superficies destinadas a : Usos agrícolas o arbolado, caminos o accesos y, edificaciones .

f) Plantas

Número máximo de plantas : tres plantas (planta baja y dos plantas pisos).

g) Alturas

Altura máxima de la edificación: diez metros (10,00 m).

En caso de edificaciones singulares, chimeneas, frontones, polideportivos, cúpulas o elementos similares, la altura máxima de edificación se establece en 14 mts.

h) Separaciones

La distancia mínima a lindes y caminos se establece en cinco metros (5,00 m).

i) Vallado.

Los cerramientos de las parcelas tendrán una altura máxima de 2,00 mts, de los que los hasta la altura de 1,00 mts puede ser macizo, teniendo el resto hasta los 2,00 mts un tratamiento diáfano (rejjas, malla metálica, celosías de hormigón) o ajardinado.

j) Otras condiciones.

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

Tendrán garantizado el acceso a través de caminos públicos o privados.

Los vertidos se realizarán a través de estación depuradora de oxidación total, siempre que no sea posible su enlace con la red municipal de saneamiento por encontrarse a más de cien (100,00 m) de su punto más próximo.

Deberán tener garantizado el suministro de agua potable como requisito previo a su construcción.

ARTÍCULO 3.4.3.1.2 Suelo no urbanizable común reserva viaria.-

1.- Ámbito.

La presente regulación afecta a las áreas que así se califican en el correspondiente plano.

2.- Usos, actividades y aprovechamientos.

Se admite la realización de los actos de uso y disposición precisos para la utilización o explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de que sean susceptibles los terrenos conforme a su naturaleza mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuadas y ordinarias, que no spongán ni tengan como consecuencia la transformación de su estado o características esenciales. Se prohíben todas las obras que puedan encarecer su expropiación, excepto las de mera conservación de las edificaciones e instalaciones existentes. Excepcionalmente se admiten los usos, actividades y aprovechamientos previstos en el Art. 7 de la Ley del Suelo No urbanizable, previos los trámites previstos en la misma.

ARTÍCULO 3.4.3.2 Suelo no urbanizable de protección paisajística.-



1.- Àmbito.

La presente regulació afecta a les àrees que así se califiquen en el corresponent pla.

2.- Usos.

Se admeten els usos vinculats al disfrute públic de la zona i els usos agrícoles que no lesionen els seus valors paisajístics.

3.- Obres, instal·lacions, serveis públics, usos i aprofitaments.

Prèvia declaració d'impacte ambiental, en que se justifiqui que no es lesionen els valors paisajístics objecte de protecció, se autoritzen les següents obres, instal·lacions, serveis públics, usos i aprofitaments.

a) Obres i instal·lacions requerides per les infraestructures i els serveis públics tramitats amb arreglament a lo previst per l'Art. 7 de la Ley del Suelo No urbanizable.

b) Instal·lacions precisades per a l'explotació agrícola, ganadera, forestal o cinegètica; excepte granxes, prèvia autorització de la Conselleria de Obres Públiques, urbanisme i Transportes.

c) Centres recreatius, campaments de turisme i activitats culturals benèfic-assistencials; prèvia declaració d'interès comunitari.

4.- Usos prohibits.

Queden expressament prohibits tots els usos no inclosos en els punts 2 i 3 anteriors i especialment aquells que provoquen canvis notables en el medi i consegüentment en el paisatge, com el agrícola intensiu, les instal·lacions destinades al tractament de residus, el ganader intensiu i les edificacions aïllades.

ARTÍCULO 3.4.3.3 Suelo no urbanizable de protección arqueológica.

1.- Àmbito.

La presente regulació afecta a les àrees que así se califiquen en el corresponent pla.

2.- Usos i aprofitaments.

Se admeten els usos vinculats a la conservació i investigació dels jaciments arqueològics, quedant prohibida tota mena d'obres, instal·lacions o moviments de terres no expressament autoritzats per l'organisme competent.

3.- En tot lo no regulat expressament en aquest article se estarà a lo dispost en la normativa sectorial de caràcter nacional o autonòmic d'obligat compliment.

ARTÍCULO 3.4.3.4 Suelo no urbanizable de protección de infraestructuras.

1.- Àmbito.

La presente regulació afecta a les àrees que así se califiquen en el corresponent pla.

2.- Normativa d'aplicació.

La regulació de esta zona serà la establida en la Ley de Aguas (Ley 29/1985, de 2 agosto) i en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 abril).

ARTÍCULO 3.4.3.5 Suelo No urbanizable de Protección de Acuíferos.

1.- Àmbito.

La presente regulació afecta a les àrees perimetrales de les captacions d'aigua que así se califiquen en el corresponent pla.



2.- Normativa de aplicación.

La regulación de esta zona será la establecida en la Ley de Aguas (Ley 29/1985, de 2 de agosto) y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986 de 11 de abril), contando los terrenos con las limitaciones de uso obligado establecidos.

Sección cuarta. Normas de protección.

ARTÍCULO 3.4.4.1 Ámbito.-

La regulación contenida en la presente sección se aplicará sobre todo el término municipal, con independencia de la clasificación y calificación de suelo establecida por estas Normas.

ARTÍCULO 3.4.4.2 Inmuebles con protección integral.-

1.- Ámbito.

Se registrarán por esta normativa los bienes patrimoniales que se relacionan a continuación.

a) Inmuebles.

1. Iglesia Parroquial.
2. Casa- Palacio de los Marqueses de Ariza.
3. Ermita de San Antonio.
4. Casa Hospedería.
5. Calvario.
6. El Molí.
7. El Rajolar.
8. Algibe del camino de San Antonio.
9. Balsa seca.
10. Acueducto de Les Ratxines.

b) Paneles cerámicos.

1. Entierro del Cristo: Pz. de la Piedad, 9.
2. San Pedro: c/ San Pedro, 13.
3. San Vicente Ferrer: c/ San Vicente, 19- 20.
4. San Francisco de Asís: c/ Barranco, 11.
5. San Pascual Bailón: c/ Real, 64.
6. Virgen de los Desamparados: c/ Real, 6.
7. Purísima Concepción: Plaza Purísima, 13.
8. San Cristóbal: c/ Mayor, 15.
9. La Ascensión de Cristo: c/ de las Minas, 10.
10. San Miguel: c/ de la Fuente, 14.
11. Virgen de Agosto: c/ de las Viñas, 11.
12. San José: c/ Naranjeros, 8.
13. Cristo Salvador: Plaza San Juan, 8.
14. Conjunto Placas Eucarísticas: Dependencias Municipales.

2.- Intervenciones permitidas.

a) Sobre los inmuebles.

Queda prohibida la demolición de estos inmuebles. Si por cualquier causa fueran objeto de destrucción o demolición el aprovechamiento urbanístico de la parcela consistirá en la facultad de reconstruir el inmueble originario.



Se permiten las obras que mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica tales como espacios libres interiores, alturas y forjados, jerarquización de espacios interiores, escaleras principales, el zaguán si lo hubiera, la fachada, patios, pórticos, bóvedas y demás elementos propios. Las intervenciones sobre inmuebles que tengan la consideración de Bien de Interés Cultural se sujetarán a lo establecido en el Art. 19 de la ley de Patrimonio Histórico Español.

b) Sobre los Paneles Cerámicos.

Las intervenciones permitidas por el planeamiento, bien de reforma o de sustitución sobre las edificaciones en que se sitúan los paneles cerámicos, deberán conservar los mismos en su ubicación original, con la debida prestancia e integración en la nueva fachada, en su caso.

c) Sobre Yacimientos Arqueológicos.

Solo se permiten actuaciones tendentes a la conservación, estudio e investigación de los yacimientos arqueológicos, quedando prohibida cualquier otra y especialmente las remociones de tierras que deberán contar, como las anteriores, con la debida autorización de la Dirección General de Patrimonio, Según lo dispuesto en el Título V de la Ley 16/85 de Patrimonio Histórico Español.

3.- Informe previo.

Será preceptivo el informe de la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia para realizar obras en los inmuebles calificados como objeto de protección integral.

ARTÍCULO 3.4.4.3 Protección del patrimonio histórico.-

En esta materia se estará a lo dispuesto en estas Normas y en las disposiciones siguientes.

a) Ley de Patrimonio Histórico español (Ley 16/1985 de 25 de junio).

b) Decreto de 22 de abril de 1949 sobre protección de los Castillos Españoles.

c) Decreto de 25 de junio de 1985 sobre protección de los escudos, rollos de justicia y cruces de término y piezas similares.

ARTÍCULO 3.4.4.4 Protección de cauces y barrancos.

En esta materia se estará a lo dispuesto en la Ley de Aguas (Ley 29/1985 de 2 de agosto) y en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986 de 11 de abril).

ARTÍCULO 3.4.4.5 Protección de redes eléctricas.

En esta materia se estará a lo dispuesto en los Reglamentos Electrotécnicos de Alta y Baja Tensión.

ARTÍCULO 3.4.4.6 Protección de carreteras.

En esta materia se estará a lo dispuesto en las presentes Normas y en la Ley de la Generalitat Valenciana 6/1991, de 27 marzo.

ARTÍCULO 3.4.4.7 Protección del medio natural.

Además de las normas ya citadas son de obligado cumplimiento todas aquellas que afectan a la protección del medio natural como Ley de Parajes Naturales, Ley del Suelo no urbanizable, Ley de Impacto Ambiental, Ley de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres, Ley de Actividades Calificadas, Nomenclator de Actividades Calificadas, Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad Valenciana y cualquier otra que se legisle en esta materia.



ARTÍCULO 3.4.4.8 Vías Pecuarias.

En esta materia se estará a lo dispuesto en las presentes Normas en la Ley 3/93 de 23 de marzo de Vías Pecuarias, BOE 24- 3- 95.

ARTÍCULO 3.4.4.9 Medidas contra la contaminación.

1. Transmisión de ruido.

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dB A) Según la Norma UNE 21/31475.

No se permitirá que ninguna actividad transmita a las viviendas colindantes, en su caso, un nivel de ruido superior a 35 dbA, sin perjuicio de las limitaciones de uso establecidas en las distintas zonas de calificación urbanística.

El nivel de ruido máximo perceptible desde el exterior no superará los 35 dbA entre las 20 y 8 horas del día siguiente y los 45 dbA entre las 8 y 20 horas respectivamente.

Los elementos separadores entre distintos locales, viviendas y zonas comunes contarán con el suficiente aislamiento al ruido aéreo y al impacto, según NBE- CA.

2. Vibraciones.

a) No se permitirá ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos.

b) Las vibraciones se expresan en Pals. $V \text{ pals} = 10 \log. 10. 3200 A+N+$, siendo A la amplitud en centímetros y N la frecuencia en hertzios.

c) El valor máximo tolerable de vibraciones, será de 17 pals, en el límite del recinto en el que se encuentre ubicado el generador de vibraciones y de 5 Pals, fuera de aquellos locales en la vía pública.

d) Los parámetros anteriores regirán para todo tipo de industrias y almacenes y cualquier otro uso capaz de generar vibraciones. Para el caso de instalaciones compatibles con usos residenciales, colindantes o en edificio compartido regirá lo expresado en el apartado anterior.

e) Para corregir la transmisión de vibraciones se tendrán en cuenta las siguientes reglas.

e.1 Los elementos móviles se deberán mantener en perfecto estado de conservación y especialmente su equilibrado dinámico y estático.

e.2 Se prohíbe el anclaje de maquinaria a paredes, techos o elementos portantes de la edificación (forjados, vigas, muros, etc), o elementos medianeros.

e.3 Cualquier anclaje a otro elemento se hará a través de dispositivo antivibratorio.

e.4 Los arranques violentos de maquinaria se amortiguarán anclando ésta a barcadas independientes, en suelo firme y aislada con materiales absorbentes de la vibración.

e.5 Las partes fijas o móviles de la maquinaria se situarán como mínimo a una distancia de 1 m de los muros perimetrales y forjados.

e.6 Los conductos para fluidos líquidos o gases, forzados tendrán dispositivos de separación que impidan la transmisión de las máquinas, las bridas y soportes tendrán elementos antivibratorios y el paso por muros o forjados se aislará adecuadamente.

e.7 En los circuitos de agua se evitará el golpe de ariete, y la circulación del fluido será en régimen laminar.



3.- Vertido de aguas residuales.

Los vertidos de aguas residuales a la red de saneamiento municipal se ajustarán a lo establecido en la Ordenanza Municipal aprobada a tal efecto. Dicha Ordenanza deberá tomar como referencia el Modelo de Ordenanza de Vertidos a la red Municipal de Alcantarillado, elaborado por la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias. Así mismo, se tendrán en cuenta los valores máximos establecidos para las aguas residuales en el proyecto de Colectores Generales y Estación Depuradora de Onda- Betxí- Vila- real, y con especial el límite máximo del contenido de Bozo que se cifra en 1 mg/l.

TÍTULO IV. INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

CAPÍTULO 1. LICENCIAS.

Sección primera. Licencias en general.

ARTÍCULO 4.1.1.1 Obras y actividades sujetas a licencia.

Conforme a lo establecido en la legislación urbanística, estarán sujetos a previa Licencia Municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos.

- a) Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- b) Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- c) Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes
- d) Las de modificación del aspecto exterior que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- e) Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- f) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el Art. 136 de la Ley del Suelo.
- g) Las obras de instalación de servicios públicos.
- h) Las parcelaciones.
- i) Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de urbanización o de Edificación aprobado o utorizado.
- j) La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- k) Los usos de carácter provisional a que se refiere el Art. 136 Ley del Suelo.
- l) El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- m) La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- n) La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- ñ) Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso al que se destine el subsuelo.



- o) El corte de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.
- p) La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- q) Y, en general, los demás actos que señalen los Planes, Normas u Ordenanzas.

ARTÍCULO 4.1.1.2 Tipos de licencias.

A efectos de las presentes Normas urbanística se distinguen los siguientes tipos de licencias:

- a) Licencia de obras.
Comprende los actos de edificación que se prevén en los epígrafes a) b), c), d), e), n), ñ) y p) del artículo anterior. Su tramitación queda regulada en la Sección Segunda de este Capítulo.
- b) Licencia de apertura.
Comprende los actos de uso del suelo que se prevén en los epígrafes j) l) y m) del artículo anterior. Su tramitación queda regulada en la Sección Tercera de este Capítulo.
- c) Licencia de instalaciones.
Comprende los actos de edificación y uso del suelo que se prevén en el epígrafe g) del artículo anterior. Su tramitación queda regulada en la Sección Cuarta de este Capítulo.
- d) Licencia de parcelación.
Comprende los actos de uso del suelo que se prevén en el epígrafe h) del artículo anterior. Su tramitación queda regulada en la Sección Quinta de este Capítulo.
- e) Licencia de movimientos de tierra y corte de árboles.
Comprende los actos de uso del suelo que se prevén en los epígrafes i) y o) del artículo anterior. Su tramitación queda regulada en la Sección Sexta de este Capítulo.
- f) Licencia de obras y usos provisionales.
Comprende los actos de edificación y uso del suelo que se prevén en los epígrafes f) y k) del artículo anterior. Su tramitación queda regulada en la Sección Séptima de este Capítulo.
- g) Licencias en suelo no urbanizable.
Comprende todos los actos de edificación y uso del suelo que se pretenden realizar en suelo no urbanizable. Su tramitación queda regulada en la Sección Octava de este Capítulo.

ARTÍCULO 4.1.1.3 Competencia.

Las licencias serán concedidas por el órgano competente de acuerdo con la legislación de Régimen Local.

ARTÍCULO 4.1.1.4 Plazos.

1.- Las licencias determinarán el plazo en que se debe comenzar a ejecutar las obras o a ejercerse la actividad y los plazos máximos de interrupción y conclusión de las obras. Dichos plazos no serán superiores a los siguientes.

- a) Comienzo de obras: un año desde la concesión de la licencia.
- b) Comienzo de la actividad: un año desde la concesión de la licencia de apertura si no fueran precisas obras de ningún tipo para el ejercicio de la misma; e idéntico plazo a contar desde la efectiva



conclusión de las obras que fueran necesarias, siempre que estas finalicen en el plazo autorizado o durante las prórrogas concedidas.

- c) Interrupción de las obras: seis meses.
- d) Finalización de las obras: dos años desde la obtención de la licencia.

2.- En todo caso, y a solicitud del interesado, por causa justificada y de una sola vez, podrán prorrogarse los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras amparadas por licencia, por tiempo igual o inferior al de su validez, en el supuesto de que las obras se demorasen o paralizaran por causa de fuerza mayor u otra circunstancia imprevista e inevitable, la cual, a tal efecto, deberá ser puesta en conocimiento de la Administración Municipal con anterioridad al vencimiento de los plazos establecidos en la licencia.

ARTÍCULO 4.1.1.5 Obligaciones.

Toda licencia implica para su titular, sin perjuicio de los demás deberes señalados en estas Normas, las siguientes obligaciones.

- a) Abonar las tasas municipales y el impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, en su caso, con arreglo a lo establecido en la Ley 39/1.988 de 28 de Diciembre reguladora de las Haciendas Locales y las Ordenanzas Fiscales Municipales.
- b) Satisfacer cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de las actividades autorizadas en la misma.
- c) Construir o reponer la acera frontera a la finca, en su caso.
- d) Reparar o indemnizar los daños que se causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como aceras, pavimentos, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, marquesinas, barandas, escaleras, imbornales, alcantarillas, galerías de servicio, cámaras subterráneas, minas de agua, canalizaciones y demás elementos análogos.
- e) Ejecutar las obras con arreglo a las condiciones generales que figuran en el Capítulo 4 de este Título.

ARTÍCULO 4.1.1.6 Caducidad.

1.- La licencia de obras caducará si se incumplen los plazos de iniciación, interrupción máxima o conclusión de las obras establecidas en la misma o en las prórrogas que, e su caso, se concedan.

2.- La licencia de apertura caducará en cualquiera de los supuestos siguientes.

- a) Cuando no se comenzaran a ejercer las actividades que la misma autoriza en el plazo de seis meses desde su concesión, si no fueran precisas obras de ningún tipo para el ejercicio de la actividad; o en idéntico plazo a contar desde la efectiva conclusión de las obras que fueran necesarias, siempre que estas finalicen en el plazo autorizado o durante las prórrogas concedidas.
- b) Cuando caduque la licencia de obras antes de concluir éstas y por tanto el local o recinto no puede destinarse al uso autorizado.



3.- Las restantes licencias urbanísticas caducan al año de su concesión, si en el referido plazo no se han iniciado las actuaciones autorizadas.

4.- La caducidad de la licencia operará "Ope Legis", sin necesidad de declaración ni requerimiento alguno, siempre que en el escrito de notificación se hagan constar expresamente las circunstancias de caducidad previstas en estas Normas.

5.- La declaración formal de caducidad implicará el cese de la autorización municipal para el ejercicio de las actividades o la ejecución de las obras objeto de la licencia, y la extinción del derecho a edificar en el caso de licencias de obras.

ARTÍCULO 4.1.1.7 Transmisión de licencias.

1.- De conformidad con lo establecido en la legislación de Régimen Local las licencias serán transmisibles, debiendo comunicarlo el antiguo y el nuevo titular al Ayuntamiento.

2.- En el supuesto de que la licencia de obras estuviese condicionada por fianza u otro tipo de garantía, no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular no constituya idénticas garantías a las que tuviese el transmitente. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en la que se especifique el estado en que se encuentren, suscrita de conformidad por ambas partes. Las responsabilidades que se deriven del incumplimiento de estos requisitos, serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular.

3.- Todo cambio de titularidad de licencia de apertura, tanto si se trata de actividades calificadas o reglamentadas como si se trata de actividades inocuas, deberá servir para armonizar, en lo posible, las características del local o recinto y las condiciones en que viene ejerciéndose la actividad a las prescripciones de estas Normas y demás normativa vigente.

ARTÍCULO 4.1.1.8 Solicitud de licencia en general.

1.- La solicitud de licencia se formulará mediante instancia dirigida al Sr. Alcalde.

2.- Si la solicitud se formula en nombre de persona jurídica o de interesado distinto del solicitante, deberá acompañarse copia del poder y exhibirse el original de éste para su cotejo en el momento de la presentación en el Registro.

3.- A la solicitud se acompañará, en su caso, el recibo acreditativo de haber efectuado el ingreso previo que corresponda según las Ordenanzas Fiscales Municipales.

4.- Igualmente se acompañará la documentación que, para cada tipo de licencia, se establece en las presentes Normas, sin perjuicio de la exigida por la legislación específica de aplicación.

5.- Si la solicitud inicial no reuniese los requisitos exigidos o fuese incompleta la documentación acompañada, se requerirá al solicitante para que subsane la falta o complete los documentos en el plazo previsto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Sección segunda. Licencias de obras.

ARTÍCULO 4.1.2.1 Obras de nueva planta.

Se consideran obras de nueva planta aquellas que tienen por objeto la construcción de cualquier tipo de edificación cubierta susceptible de uso.



ARTÍCULO 4.1.2.2 Obras de ampliación.

Se consideran obras de ampliación aquellas que tienen por objeto la modificación del volumen de la edificación existente.

ARTÍCULO 4.1.2.3 Obras de reforma.

Se consideran obras de reforma las siguientes:

- a) Las que afecten a la estructura del inmueble, tales como modificación de cimentaciones, refuerzo de estructura, construcción de forjado, modificación de cubiertas, modificación de fachadas, distribución interior de viviendas, colocación de marquesinas y otras análogas.
- b) Las obras que no supongan modificación de volumen ni afecten a la estructura, pero por su entidad sean equiparables a una obra de nueva planta.
- c) Las obras que se refieren a locales o recintos sujetos al Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, salvo que por su reducida entidad puedan equipararse a las obras menores, siempre que no modifiquen algún elemento esencial de la instalación y no afecten a las condiciones de seguridad o insonoración del local o recinto.

ARTÍCULO 4.1.2.4 Obras menores.

Se consideran obras menores todas aquellas que no supongan modificación de volumen ni afecten a la estructura y no se encuentren comprendidas en los puntos b) y c) del artículo anterior; tales como cambios de piezas de saneamiento, alicatados, reparación de pavimentos, superposición de pavimento ligero, cambio de puertas o ventanas o colocación de otras nuevas sin afectar a vía pública, cambio de puertas o ventanas en fachada a vía pública sin modificación de hueco y con la misma tonalidad, enlucidos, reparación de fontanería y electricidad, revoco y pintura de fachada, impermeabilización o pequeña reparación de terrazas o cubiertas, vallado de parcelas.

ARTÍCULO 4.1.2.5 Derribos.

Se consideran derribos las obras que tienen por finalidad la demolición de inmuebles existentes en proporción superior al cincuenta por cien (50%) de su superficie construida.

ARTÍCULO 4.1.2.6 Solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma.

1.- La instancia deberá estar firmada por el técnico autor del proyecto.

2.- Además se acompañará la siguiente documentación.

- a) Fotocopia de licencia de apertura, si se trata de edificios destinados a establecimientos de características tales que la exijan para su funcionamiento, según la normativa vigente.
- b) Fotocopia de la cédula de calificación provisional, si se trata de viviendas de protección oficial o rehabilitación (deberá exhibirse el original para su cotejo).
- c) Fotocopia de documento acreditativo de la obtención de bonificaciones fiscales, en su caso, según lo previsto en las Ordenanzas Fiscales (deberá exhibirse el original para su cotejo).



- d) Dos ejemplares de proyecto técnico, suscrito por facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional u Oficina Técnica de Supervisión del Organismo Público competente.
- e) Ficha urbanística suscrita por el técnico autor del proyecto y el promotor y debidamente visada.
- f) Hojas de datos estadísticos, cuando procedan.
- g) Autorización del Organismo competente, cuando se requiera, Según lo dispuesto en la normativa sectorial correspondiente.
- h) Fotocopia de Escritura de Propiedad de la parcela, si se trata de zonas ordenadas por edificación aislada, a los efectos previstos en el Art. 258.3) Ley del Suelo (deberá exhibirse el original para su cotejo).
- i) Si la parcela no reuniese la calificación de solar se dará cumplimiento a lo establecido en las presentes Normas.

ARTÍCULO 4.1.2.7 Solicitud de licencia de obras menores.

1.-En las solicitudes de licencia de obras menores la instancia de solicitud deberá estar firmada por el contratista de la obra y en ella se especificarán claramente los siguientes extremos.

- a) Estado de mediciones completo con descripción de las características y calidad de los materiales a emplear.
- b) Descripción de la obra.
- c) Uso o destino previsto.
- d) Presupuesto total.
- e) Emplazamiento de la obra, indicando calle o plaza, número, piso y puerta en el núcleo urbano o número de polígono catastral y parcela fuera de dicho núcleo (en caso necesario se adjuntará croquis de emplazamiento).

2.- Además se acompañará la siguiente documentación:

- a) Fotocopia de licencia de apertura, si se trata de habilitación de locales destinados a establecimiento de características que la exijan para su funcionamiento, según la normativa vigente.
- b) Autorización del organismo competente, cuando se requiera, según lo dispuesto en la normativa sectorial correspondiente o en estas Normas.

3.- Si la obra afecta a fachada a vía pública se requerirá además croquis de estado actual y obra proyectada.

4.- Si la obra supone superposición de un pavimento sobre otro existente sobre forjados, se acompañará certificado suscrito por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional que garantice la seguridad y estabilidad de la estructura existente y su capacidad para asumir el peso propio del nuevo pavimento.

5.- Si se trata de vallado de parcelas o solares se adjuntará además.

- a) Plano de emplazamiento.



b) Fotocopia de la escritura de Propiedad cuando la parcela linde con espacios de dominio público (deberá exhibirse el original para su cotejo).

c) Croquis acotado de las características del vallado.

ARTÍCULO 4.1.2.8 Solicitud de licencia de derribo.

1.- En las solicitudes de licencia de derribo la instancia deberá estar firmada por el técnico autor del proyecto, indicando la forma de acceder para permitir la inspección del edificio por los Servicios Municipales.

2.- Además se acompañará la siguiente documentación:

a) Dos ejemplares del Proyecto Técnico, suscrito por facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional u Oficina Técnica de Supervisión del Organismo Público competente.

El Proyecto Técnico incluirá fotografías de las fachadas y de los detalles más significativos del edificio.

b) Autorización del Organismo competente cuando se requiera, según lo dispuesto en la normativa sectorial correspondiente o en estas Normas.

ARTÍCULO 4.1.2.9 Licencias de obras en suelo urbano que no reúna la condición de solar.

1.- En terrenos de suelo urbano que no tengan la consideración de solar, la concesión de licencias se atenderá a lo establecido en la normativa urbanística.

2.- Si los terrenos no están incluidos en unidades de ejecución, además de la documentación relacionada en el correspondiente artículo de esta Sección, según la clase de obra de que se trate, el solicitante deberá presentar la siguiente:

a) Compromiso expreso de edificación y urbanización simultáneas, de acuerdo con las características mínimas establecidas por el Ayuntamiento, que alcanzará no solo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras precisas para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, según lo establecido en la normativa urbanística, hasta el punto de enlace con las redes en funcionamiento.

b) Justificación de la titularidad pública del vial o viales de acceso o de la cesión efectuada, en su caso.

c) Compromiso expreso de no utilizar la construcción hasta tanto no está concluida la obra de urbanización y de establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

d) Carta de Pago justificativa de haber efectuado el ingreso de fianza como garantía de la ejecución de las obras de urbanización. La cuantía de fianza se determinará con carácter previo a la solicitud de licencia por el Ayuntamiento y debe permitir la ejecución subsidiaria de las obras de urbanización por este último, en caso de incumplimiento del compromiso de urbanización simultánea por el solicitante.

3.- Si los terrenos están incluidos en unidades de ejecución no se otorgarán licencias hasta que concurran las siguientes circunstancias.

a) Que haya ganado firmeza en vía administrativa el acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación o compensación.



b) Que el Ayuntamiento considere previsible que, a la terminación de la edificación, la parcela de que se trate contará con los servicios necesarios para tener la condición de solar.

c) Que el peticionario se comprometa expresamente a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

4.- El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización y la pérdida de la fianza constituida.

5.- Las características mínimas que deben reunir los componentes de la urbanización y el baremo para el cálculo de la fianza, se establecerán anualmente para todo el municipio por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, previo informe técnico.

Sección tercera. Licencias de apertura.

ARTÍCULO 4.1.3.1 Solicitud de licencia de primera ocupación.

A la solicitud de licencia para la primera ocupación de los edificios destinados a vivienda se acompañará.

a) Fotocopia de licencia de obras.

b) Certificado final de la Dirección de la Obra, suscrito por los Técnicos competentes que la hayan asumido y visado por los correspondientes Colegios Profesionales, o Acta de Recepción Provisional en el caso de obras promovidas por Organismos Públicos.

c) Un ejemplar de Proyecto Técnico modificado, en su caso, suscrito por facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional, u Oficina Técnica de Supervisión del Organismo Público competente.

d) Documentación acreditativa de la puesta en marcha de los aparatos elevadores, en su caso.

ARTÍCULO 4.1.3.2 Solicitud de licencia de apertura de actividades calificadas, espectáculos públicos y actividades recreativas.

La solicitud de licencia de apertura de establecimientos afectados por la Ley de Actividades calificadas o por el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, se ajustarán a lo establecido en dichas normativas.

ARTÍCULO 4.1.3.3 Solicitud de licencia de apertura de actividades inocuas.

1.- En las solicitudes de licencia de apertura de establecimientos no incluidos en los supuestos del artículo anterior, se especificarán claramente los siguientes extremos.

a) uso o destino previsto para el establecimiento.

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

2.- Además se acompañará la siguiente documentación:

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



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

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

3.- En casos justificados, el Ayuntamiento podrá solicitar informe técnico suscrito por facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional, expresivo de que la actividad propuesta no se encuentra incluida entre las actividades calificadas.

Sección cuarta. Licencias de instalaciones.

ARTÍCULO 4.1.4.1 Solicitud de licencia de instalaciones.

1.- El establecimiento o ampliación de instalaciones de producción, transformación, transporte y distribución de energía eléctrica, así como las instalaciones telefónicas o de cualquier otro tipo, que se pretenda realizar en el término municipal, requerirán la autorización previa del Ayuntamiento, independientemente de las autorizaciones de otros Organismos.

2.- La licencia se solicitará mediante instancia a la que se acompañará proyecto técnico por duplicado suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional, que deberá contener:

a) Memoria, en la que se consignen las especificaciones siguientes.

* ubicación de la instalación, aun cuando se trate de líneas de transporte o distribución de energía eléctrica, o de línea telefónica, origen, recorrido y fin de la misma, señalados en planos a escala adecuada.

* Objeto y fin de la instalación.

* Características principales de la misma.

b) Planos de la instalación a escala adecuada.

c) Presupuesto.

3.- En zonas urbanizadas, los tendidos de líneas que se autoricen serán, por regla general, subterráneos, salvo los casos particulares de imposibilidad manifiesta o en los que se justifique su inconveniencia por motivos de interés público, en las que, excepcionalmente, podrán autorizarse otras modalidades de tendido.

Sección quinta. Licencias de parcelación.

ARTÍCULO 4.1.5.1 Parcelación.

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

2.- La licencia de parcelación se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación o compensación.

ARTÍCULO 4.1.5.2 Solicitud de licencia de parcelación.

A la solicitud de licencia de parcelación se acompañará la siguiente documentación:

a) Dos ejemplares de proyecto técnico suscrito por facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional u Oficina Técnica de Supervisión del Organismo Público competente. El contenido mínimo del proyecto será el siguiente.



* Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del planeamiento sobre el que se fundamente. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que estas resultan adecuadas para el uso que el planeamiento les asigna y, en su caso, si son aptas para la edificación.

* Planos de estado actual a escala 1:1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolados existentes y los usos de los terrenos.

* Planos de parcelación, a escala 1:1.000 como mínimo, en los que aparezcan perfectamente identificadas cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inedificables según las condiciones señaladas por el planeamiento.

b) Fotocopia de Escritura de Propiedad de la parcela o parcelas originarias.

Sección sexta. Licencias de movimientos de tierra y corte de árboles.

ARTÍCULO 4.1.6.1 Licencias de movimientos de tierra y corte de árboles.

1.- Las licencias de movimientos de tierra o corte de árboles estarán condicionadas a producir el mínimo impacto ambiental y se ejecutarán en todos sus extremos a la normativa vigente en materia de protección del medio ambiente.

2.- El Ayuntamiento podrá exigir la prestación de fianzas para garantizar el cumplimiento de las condiciones que, en su caso, imponga la licencia.

Sección séptima. Licencias de obras y usos provisionales.

ARTÍCULO 4.1.7.1 Autorización de obras y usos provisionales.

1.- La licencia de obras y usos provisionales quedará condicionada a la demolición de la obra efectuada o a la suspensión del uso autorizado, sin derecho a indemnización, cuando lo acordare el Ayuntamiento motivadamente, así como a la inscripción de tal compromiso en el Registro de la Propiedad.

2.- Para la tramitación de la licencia, el interesado deberá presentar por duplicado en el Ayuntamiento la siguiente documentación:

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

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

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

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

* Descripción de las obras y/o usos que se pretenden con justificación, asimismo, de la provisionalidad de éstos.

b) Compromiso de inscripción en el Registro de la Propiedad, de autorización al Ayuntamiento para proceder a la demolición de la obra efectuada o a la suspensión del uso autorizado, sin derecho a indemnización, cuando éste lo acordare.



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

d) Documentación técnica descriptiva de la obra o uso pretendido de acuerdo con lo establecido en estas Normas.

c) Declaración jurada de quedar enterado de que el arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos o construcciones provisionales que se levanten en ellos, están excluidos del régimen especial de arrendamientos rústicos y urbanos y, en todo caso, finalizarán con la orden del Ayuntamiento acordando la demolición o desalojo para ejecutar los Proyectos de urbanización.

3.- La valoración municipal será negativa en los siguientes casos:

a) Edificios fuera de ordenación.

* Cuando estén incluidos en terrenos con planeamiento cuya gestión haya sido iniciada.

* Cuando se pretenda una ampliación cuya superficie exceda del cincuenta por cien (50%) de la existente.

b) Edificios e instalaciones de nueva planta.

* Cuando estén incluidos en terrenos con planeamiento cuya gestión haya sido iniciada.

* Cuando el uso previsto sea el de vivienda o industria.

* Cuando el volumen de la inversión que se pretenda, sea de tal magnitud que repugne el concepto de provisionalidad.

* Cuando las características de la edificación pretendida no justifiquen adecuadamente su provisionalidad.

Sección octava. Licencias en suelo no urbanizable.

ARTÍCULO 4.1.8.1 Licencias en suelo no urbanizable.

La tramitación de licencias en suelo no urbanizable se ajustará a lo previsto en la Ley del Suelo No urbanizable.

Sección novena. Corrección de la Contaminación.

Para la concesión de licencia urbanística relacionada con actividades que puedan generar vertidos y/o residuos de cualquier naturaleza, se exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a los mismos, siendo de aplicación lo dispuesto en la Orden de 17 de julio de 1984 de la Consellería de Industria, Comercio y Turismo, por la que se establece el contenido mínimo en proyectos de industrias y de instalaciones industriales, en su apartado de Corrección de la Contaminación.

CAPÍTULO 2. ORDENES DE EJECUCIÓN

ARTÍCULO 4.2.1 Ordenes de ejecución.

1.- Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y patrimonio arquitectónico y rehabilitación urbana.

2.- El Ayuntamiento ordenará la ejecución de las obras necesarias para conservar dichas condiciones.

ARTÍCULO 4.2.2 Plazos.



1.- A los efectos prevenidos en el apartado 2 del artículo anterior, el Ayuntamiento concederá a los interesados un plazo razonable para la ejecución de las obras ordenadas.

2.- En caso de incumplimiento de lo ordenado se procederá a la incoación del correspondiente expediente sancionador, con imposición de multa, en cuya resolución se requerirá al propietario a la ejecución de la orden con apercibimiento de ejecución subsidiaria según lo previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo.

ARTÍCULO 4.2.3 Interés turístico o estético.

1.- El Ayuntamiento podrá ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública.

2.- Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios, mientras no excedan del límite del deber de conservación que les corresponde.

3.- En caso de incumplimiento de lo ordenado se procederá en la forma establecida en el apartado 2 del artículo anterior.

CAPÍTULO 3. EDIFICACIONES RUINOSAS.

ARTÍCULO 4.3.1 Concepto de ruina.

Se entenderá que una construcción está en estado ruinoso cuando en ella concorra alguno de los siguientes supuestos.

a) Ruina técnica: daño no reparable técnicamente por los medios normales.

b) Ruina económica: coste de reparación superior al cincuenta por cien (50%) del valor actual de la edificación, parte o plantas afectadas de la misma.

c) Ruina urbanística: que debido a la situación de deterioro, se requiera la realización de obras no autorizables por encontrarse el edificio fuera de ordenación.

ARTÍCULO 4.3.2 Normativa de aplicación.

La tramitación de los expedientes de declaración del estado ruinoso de una edificación se ajustará a lo establecido en los Arts.18 a 28 del Reglamento de Disciplina urbanística.

ARTÍCULO 4.3.3 Ruina técnica.

1.- Se considera daño no reparable por medios normales, aquel cuya reparación implique una reconstrucción de elementos estructurales.

2.- Se consideran elementos estructurales, a estos efectos, aquellos que tienen una misión portante y sustentante reconocida como tal en el cálculo de estructuras. Así, por ejemplo, son elementos portantes los muros de carga, los soportes, las jácenas y la cimentación del edificio, entre otras; y son elementos sustentantes las viguetas, forjados, escaleras, balcones y cubiertas, sin que las anteriores relaciones tengan carácter limitativo.

ARTÍCULO 4.3.4 Ruina económica.



1.- Se consideran obras de reparación aquellas que reponen la edificación a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad. No podrán contabilizarse a estos efectos más que la reparación de elementos estructurales y aquellas partes cuyo deterioro no sea imputable a la dejación del normal deber de conservación y adecuación a las condiciones mínimas de higiene, seguridad y habitabilidad, consecuencias de su normal mantenimiento.

2.- El coste de la reparación se determinará por aplicación de un índice de precios actualizados, con indicación de su procedencia, pudiendo contabilizarse igualmente hasta un quince por cien (15%) de beneficio industrial del contratista (cuando este no esté comprendido en los citados índices), así como los correspondientes honorarios de facultativos de proyecto y dirección.

3.- El valor actual de la edificación (Va) se determinará por el siguiente procedimiento.

$$Va = Vr \times Ce \times Cu$$

Siendo:

Vr = Valor de reposición del edificio por otro equivalente, ejecutado con técnicas actuales, calculado en base al módulo vigente del Colegio Oficial de Arquitectos, incrementado en un quince por cien (15%) en concepto de beneficio industrial, y los honorarios técnicos de proyecto y dirección de obras.

Ce = Coeficiente de depreciación por edad calculado como sigue; siendo x la edad del edificio en años:

a) Edificios de menos de diez años:

$$0 < x < 10 \quad Ce = 1,00$$

b) Edificios de edad comprendida entre diez y cien años:

$$10 < x < 100 \quad Ce = 0,90 - 0,50 ((\log x - 1))^2$$

c) Edificios de edad superior a cien años:

$$100 < x \quad Ce = 0,40$$

No procederá la aplicación del coeficiente de depreciación por edad cuando este concepto no constituya un motivo de depreciación de inmueble dado su carácter monumental o su reconocido valor histórico. Especialmente se tendrá en cuenta esta consideración en los edificios catalogados o con declaración o incoación de expediente para la declaración de Bien de Interés Cultural, así como en los que son objeto de protección integral por estas Normas.

Cu = Coeficiente de uso del edificio; adoptará valores comprendidos entre 1,00 para inmuebles mayoritariamente destinados a vivienda y 0,70 para inmuebles destinados exclusivamente a actividades industriales específicas. Los valores intermedios se ponderarán adecuadamente en base a las posibilidades de reutilización del inmueble por suponerse una depreciación mayor para edificios contruidos con un fin específico.

4.- Las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de habitaciones, y en general, a la carencia de las instalaciones exigidas por la legislación específicas no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad del inmueble, y no a su estado ruinoso.

ARTÍCULO 4.3.5 Ruina urbanística.



Las circunstancias urbanísticas no se apreciarán por sí solas, sino como coadyugantes de los anteriores supuestos.

ARTÍCULO 4.3.6 Responsabilidad de la propiedad en caso de ruina.

Conforme al Art. 28 del Reglamento de Disciplina urbanística y en concordancia de lo dispuesto en el Art. 1907 del Código Civil, la declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les corresponden.

ARTÍCULO 4.3.7 Consecuencias de la declaración de ruina.

1.- La declaración de ruina comportará para los propietarios la obligación de demoler, total o parcialmente, el edificio, siempre que éste no haya sido catalogado. Si se trata de un edificio protegido se procederá a su rehabilitación dentro del régimen legal concretado en estas Normas.

2.- Cuando la ruina sea inminente se ordenará, de inmediato, el desalojo de los ocupantes, adoptándose las medidas precisas para garantizar la seguridad de las personas.

3.- La declaración de ruina comporta la inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Terrenos sin urbanizar. Salvo que se trate de edificios con protección integral o de fachada, en cuyo caso será de aplicación el Art. 6.1. a) del Reglamento de Edificación Forzosa.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES PARA LA EJECUCIÓN DE OBRAS Y ACTIVIDADES.

ARTÍCULO 4.4.1 Proyecto Básico y Proyecto de Ejecución.

Las licencias de obras podrán otorgarse con la presentación del denominado Proyecto Básico. Sin embargo, las obras amparadas por aquellas no podrán iniciarse en tanto no se presente el correspondiente Proyecto de Ejecución.

ARTÍCULO 4.4.2 Obligación de disponer de una copia del proyecto durante la ejecución de la obra.

Con la licencia que se expida se entregará al titular uno de los ejemplares del proyecto técnico aprobado, cotejado por el Secretario del Ayuntamiento y con el sello de la Corporación. Este ejemplar debe permanecer en la obra mientras duren los trabajos y ponerse a disposición de los Servicios Municipales cuando así se requiera.

ARTÍCULO 4.4.3 Obligación de abonar las tasas.

Ninguna obra o actividad sujeta a licencia podrá iniciarse sin haber satisfecho su beneficiario las tasas o impuestos correspondientes según lo establecido en las Ordenanzas Fiscales.

ARTÍCULO 4.4.4 Vallado.

1.- El frente de la parcela, donde vayan a realizarse obras, se cerrará con una valla de material consistente y opaco, de una altura comprendida entre un metro ochenta centímetros y dos metros cincuenta centímetros (1,80 y 2,50 m) y de aspecto decoroso.



2.- Dicha valla de protección podrá ocupar parte de la vía pública en proporción al ancho de ésta, quedando garantizado, por lo general, el tránsito peatonal o rodado en las debidas condiciones de seguridad.

Cuando no pueda garantizarse este extremo, la Corporación podrá autorizar el corte parcial o total de la vía pública estableciendo, en su caso, recorridos alternativos. El coste de esta intervención será asumido por el titular de la licencia sin perjuicio de la aplicación del precio público que corresponda por ocupación de vía pública con arreglo a lo establecido en las Ordenanzas Fiscales.

ARTÍCULO 4.4.5 Andamios.

1.- Los andamios serán, como mínimo, de setenta y cinco centímetros (0,75 m) de ancho, y las tablas y maromas que se empleen para su formación tendrán la resistencia correspondiente al servicio que han de prestar.

2.- La parte exterior de los andamios deberá cubrirse en dirección vertical hasta la altura de un metro (1,00 m), de suerte que se evite todo peligro para los operarios, así como la caída de los materiales, sin perjuicio de cumplir, además, la reglamentación de seguridad en el trabajo.

ARTÍCULO 4.4.6 Depósito de materiales.

1.- Las obras dispondrán de espacios destinados al depósito de materiales que no podrán almacenarse en espacios de uso público.

2.- Los materiales se colocarán y prepararán dentro del recinto de la obra, salvo en casos de imposibilidad manifiesta.

ARTÍCULO 4.4.7 Finalización de las obras

Antes de las cuarenta y ocho horas siguientes a la conclusión de las obras, el promotor deberá:

- a) Retirar los materiales sobrantes, los andamios, barreras y demás elementos similares.
- b) Construir o reponer el piso definitivo de las aceras, en su caso.
- c) Reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones u otros elementos que hubiesen resultado afectados por la obra, si no hubiese sido posible verificarlo antes a causa de las operaciones de la construcción.

ARTÍCULO 4.4.8 Otras disposiciones.

En la ejecución de obras deberán observarse las normas que dicte la autoridad sobre horarios de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía.

ARTÍCULO 4.4.9 Apertura de zanjas.

La apertura y reposición de zanjas en la vía pública se ajustará a las condiciones siguientes.

- a) Las obras no podrán iniciarse en tanto no se hayan constituido por el peticionario la fianza impuesta por el Ayuntamiento como garantía de su correcta reposición, según lo establecido en las Ordenanzas Fiscales.



- b) Las obras se ejecutarán en el plazo señalado por el Ayuntamiento.
- c) Mientras permanezcan abiertas las zanjas, el peticionario deberá adoptar las necesarias medidas de seguridad y protección que eviten toda posibilidad de daños a personas y bienes.
- d) La devolución de la fianza se acordará por el Ayuntamiento a petición del interesado y previo informe de los Servicios Municipales.
- e) Cualquier deficiencia en la reposición de la zanja que no subsanara el obligado, será resuelta por el Ayuntamiento con cargo a la fianza depositada.

TÍTULO V. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

CAPÍTULO 1. PRINCIPIOS GENERALES

ARTÍCULO 5.1.1 Principios Generales.

- 1.- La ejecución del planeamiento se desarrollará por los procedimientos previstos en la legislación urbanística.
- 2.- En todo caso deberán garantizarse los siguientes extremos.
 - a) La distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados.
 - b) El cumplimiento del deber de cesión de suelo destinado a dotaciones públicas.
 - c) El cumplimiento del deber de cesión del suelo en que se localice el aprovechamiento que corresponde a la Administración, en su caso.
 - d) El costeamiento de las obras de urbanización correspondientes.
 - e) La ejecución de las obras de urbanización, en su caso.

ARTÍCULO 5.1.2 Unidad de gestión.

- 1.- La ejecución del planeamiento se realizará, como norma general, en el ámbito de unidades de ejecución.
- 2.- La delimitación de unidades de ejecución, cuando no se contuviera en estas Normas, se efectuará conforme a los Arts. 144 a 146 Ley del Suelo.
- 3.- El Ayuntamiento Pleno, con el quórum exigido para la aprobación de los instrumentos de ordenación, podrá aprobar criterios adicionales para la delimitación de unidades de ejecución, que deberán respetarse en todas las delimitaciones que se efectúen.
- 4.- Los citados criterios contendrán, como mínimo, las siguientes determinaciones.
 - a) Criterios de ponderación de las edificabilidades asignadas por el planeamiento a las distintas zonas, para obtener un aprovechamiento homogeneizado referido a la totalidad o parte del suelo urbano. El cálculo del citado aprovechamiento se basará en la edificabilidad corregida por los coeficientes de ponderación relativa que se definan.
 - b) Proporción de cesiones de suelo dotacional, con relación al aprovechamiento homogeneizado anteriormente calculado, para la totalidad del suelo urbano considerado; explicitando si se tienen en



cuenta todas las dotaciones previstas por el planeamiento o solo las de nueva creación sobre suelo pendiente de obtención, y en que medida estas cesiones corresponden al suelo consolidado por la edificación, y a las parcelas sin edificar.

c) Exigencia de que el aprovechamiento medio de las unidades de ejecución que se delimiten se ajuste a los criterios de ponderación establecidos anteriormente y a la proporción de cesiones de suelo dotacional calculado; con una tolerancia que no podrá ser superior al quince por cien (15%).

d) Cuantas otras determinaciones se consideren convenientes para garantizar que la ejecución del planeamiento respeta los principios establecidos en el Art. 140 Ley del Suelo.

ARTÍCULO 5.1.3 Otras unidades de gestión.

La ejecución del planeamiento no se realizará en el ámbito de unidades de ejecución en los siguientes supuestos.

- a) Ejecución directa de sistemas generales o alguno de sus elementos.
- b) Expropiación de sistemas generales o locales en suelo urbano.
- c) Cesión gratuita de sistemas generales o locales.

ARTÍCULO 5.1.4 Zona de vivienda unifamiliar aislada.

Las zonas del suelo urbano con la calificación de vivienda unifamiliar aislada en Monserrat y Solaig están íntegramente incluidas en unidades de ejecución, determinándose como sistema de actuación el de cooperación, sin perjuicio de su modificación a instancia de particulares al sistema de compensación mediante el procedimiento fijado en el Art. 149 Ley del Suelo.

La finalidad de estas unidades de ejecución será la de dotar a la zona de los servicios urbanísticos necesarios y la pavimentación de los viales de conformidad con la ordenación prevista.

ARTÍCULO 5.1.5 Aprovechamiento medio.

De conformidad con la disposición adicional segunda de la Ley del Suelo el aprovechamiento medio de cada unidad de ejecución se obtendrá dividiendo la edificabilidad total, incluida la dotacional privada, previamente homogeneizada con los coeficientes de ponderación relativa que se definan entre la superficie total de la unidad, descontando los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter general o local ya existentes.

ARTÍCULO 5.1.6 Áreas de reparto.

En las áreas de reparto delimitadas por aplicación de la Disposición Transitoria Primera de la Ley del Suelo No urbanizable, con motivo de la clasificación como suelo urbano de determinadas instalaciones industriales preexistentes serán de aplicación las siguientes reglas:

- a) El aprovechamiento susceptible de apropiación será el 85 por cien del aprovechamiento tipo del área de reparto respectiva, de conformidad con lo previsto en el Art. 16 y concordantes de la Ley sobre Reforma del Régimen urbanístico y Valoraciones del Suelo (Ley 8/1990, de 25 julio).
- b) Se fija una reserva para zona verde del 10 por cien de la superficie total ordenada en cada área de reparto.



c) De acuerdo con Art. 99 Ley del Suelo, las anteriores condiciones se aplicarán en el momento que se produzca la sustitución de las edificaciones existentes en cada área de reparto delimitada.

ARTÍCULO 5.1.7 Condiciones que deben reunir los instrumentos de desarrollo.

Todos los instrumentos urbanísticos redactados para el desarrollo y ejecución de las Normas Subsidiarias deberán justificar los siguientes aspectos.

- a) La disponibilidad de agua para los usos industriales y urbanos previos.
- b) El adecuado tratamiento de las aguas residuales, tanto urbanas como industriales, que en cualquier caso será en estación depuradora, propia o mancomunada, no permitiéndose el vertido sin depuración previa.
- c) Los edificios destinados en más de un 10 por cien de su superficie edificable al uso de oficina, comercial, industrial, taller o almacén, contarán con servicios que permitan la recogida selectiva de los diferentes tipos de residuos que se generen. Estos servicios consistirán en contenedores o depósitos, dotados de las medidas necesarias para evitar contaminaciones, emanaciones, accidentes y molestias.
- d) En los viales de nueva constitución se reservará suelo para la instalación de contenedores que permitan la recogida selectiva de al menos tres tipos de residuos asimilables urbanos.
- e) En el desarrollo del Suelo Apto para urbanizar de uso industrial situado en los márgenes del Río Seco se incorporarán las medidas expuestas en el Art. 3.4.2.6 de las presentes Normas Subsidiarias para evitar el riesgo de inundación.

CAPÍTULO 2. SISTEMAS DE ACTUACIÓN

ARTÍCULO 5.2.1 Sistemas de actuación.

La ejecución del planeamiento en el ámbito de cada unidad de ejecución se realizará mediante cualquiera de los sistemas de actuación previstos en el Art. 148 Ley del Suelo, sin perjuicio de lo establecido en el Art. 5.1.4 anterior para las urbanizaciones de Solaig y Monserrat.

ARTÍCULO 5.2.2 Sistema de compensación.

- 1.- En el sistema de compensación, los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular.
- 2.- El sistema de compensación queda regulado por los Arts. 157 a 161 Ley del Suelo.

ARTÍCULO 5.2.3 Sistema de cooperación.

- 1.- En el sistema de cooperación, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.
- 2.- Este sistema queda regulado por los Arts. 162 a 170 Ley del Suelo.

ARTÍCULO 5.2.4 Sistema de expropiación.



1.- En el sistema de expropiación la Administración adquiere la titularidad de todos los bienes y derechos incluidos en unidades de ejecución y ejecuta las obras de urbanización a su costa. La Administración podrá ejecutar el planeamiento a través de concesión administrativa cuando se adopte el sistema de expropiación.

2.- Este sistema queda regulado por los Arts. 171 a 176 Ley del Suelo.

CAPÍTULO 3. EXPROPIACIÓN O CESIÓN GRATUITA DE SISTEMAS

ARTÍCULO 5.3.1 Expropiación de sistemas generales en suelo no urbanizable.

1.- La Administración podrá expropiar los sistemas generales clasificados como suelo no urbanizable.

2.- El procedimiento para dicha expropiación será el señalado en la Ley de Expropiación Forzosa.

3.- El suelo se tasaré con arreglo a su valor inicial, efectuándose dicha valoración con arreglo a lo previsto en la Ley del Suelo, cualquiera que sea la finalidad que motive la expropiación y la legislación que la legitime.

4.- El Ayuntamiento podrá otorgar concesiones administrativas sobre el suelo así obtenido, para la mejor ejecución de los sistemas generales previstos por el planeamiento.

ARTÍCULO 5.3.2 Expropiación de sistemas en suelo urbano.

1.- La Administración podrá expropiar los sistemas generales o locales previstos en suelo urbano.

2.- El procedimiento para dicha expropiación será el señalado en la Ley de Expropiación Forzosa.

3.- La valoración del suelo será el resultado de referir a su superficie el setenta y cinco por cien (75%) del aprovechamiento ficticio que, a estos solos efectos, se define a continuación, Según corresponda.

a) El aprovechamiento que correspondería a una hipotética unidad de ejecución continua que, incorporando el suelo dotacional objeto de expropiación, se delimitara al amparo de los criterios aprobados por el Ayuntamiento en base a lo previsto por el Art. 5.1.2 de estas Normas; entendiéndose, a los efectos del Art. 62.1 Ley del Suelo, que dicho aprovechamiento medio es el permitido por el planeamiento.

b) El aprovechamiento correspondiente a una edificabilidad de un metro cuadrado construible por cada metro cuadrado de suelo (1 m²/m²s), referido al uso predominante en el polígono fiscal en el que resulte incluido.

ARTÍCULO 5.3.3 Cesión gratuita de sistemas en suelo urbano.

1.- Los titulares de suelo destinado a sistemas generales o locales podrán efectuar cesión gratuita del mismo a la Administración.

2.- Si el Ayuntamiento hubiera aprobado los criterios a que se refiere el Art. 5.1.2 de estas Normas, podrá delimitarse una unidad de ejecución continua o discontinua en suelo urbano, que contenga a los terrenos objeto de cesión y cuyo aprovechamiento medio se ajuste a los referidos criterios, de tal modo que quede justificado el cumplimiento del deber de cesión para el suelo edificable contenido en la misma.



CAPÍTULO 4. ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS

ARTÍCULO 5.4.1 Tipos de Entidades urbanísticas Colaboradoras.

La participación de los particulares en la gestión urbanística, se realizará a través de las Entidades urbanística Colaboradoras siguientes:

- a) Juntas de Compensación.
- b) Asociaciones Administrativas de Cooperación.
- c) Entidades de Conservación.

ARTÍCULO 5.4.2 Normativa de aplicación.

- 1.- Las Juntas de Compensación se regulan por sus propios Estatutos y por los Arts. 158 a 160 Ley del Suelo y Arts. 24 a 30 y 157 a 185 del Reglamento de Gestión urbanística.
- 2.- Las Asociaciones Administrativas de Cooperación se regulan por sus propios Estatutos y por el Art. 162 Ley del Suelo y Arts. 24 a 30 y 133 a 191 del Reglamento de Gestión urbanística.
- 3.- Las Entidades de Conservación se regulan por sus propios Estatutos y por los Arts. 24 a 30 y 67 a 70 del Reglamento de Gestión urbanística.

ARTÍCULO 5.4.3 Conservación de la urbanización.

- 1.- El Ayuntamiento podrá imponer la obligación de conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios, a los propietarios de terrenos comprendidos en unidades de ejecución u otras áreas de suelo.
- 2.- El acuerdo municipal que imponga dicha obligación deberá ser motivado y justificado por la concurrencia de algunas circunstancias, tales como el deficiente estado de las obras o de los servicios, las dificultades de conservación o de suministro, la existencia de urbanizaciones análogas sometidas a dicho régimen especial y las distancias notables a otros núcleos de población importantes.
- 3.- En los supuestos contemplados en los apartados anteriores, los propietarios habrán de integrarse en una Entidad de Conservación.

TÍTULO VI. DISCIPLINA URBANÍSTICA

ARTÍCULO 6.1 Inspección urbanística.

Sin perjuicio de la competencia de otros órganos, el Alcalde ejercerá la inspección para comprobar la adecuación de las actuaciones urbanísticas a la normativa vigente.

ARTÍCULO 6.2 Actos sin licencia.

Los actos de edificación o uso del suelo que se realicen o se hayan ejecutado sin la oportuna licencia municipal, así como aquellos amparados por licencia irregularmente otorgada, se someterán al régimen establecido en la normativa urbanística vigente.



ARTÍCULO 6.3 Infracciones urbanísticas.

- 1.- La actuación municipal en materia de infracciones urbanísticas se regirá, asimismo, por la normativa vigente y tendrá por finalidad principal el restablecimiento de la legalidad urbanística vulnerada, sin perjuicio de la imposición de la sanción que corresponda.
- 2.- En la determinación de la multa el criterio determinante será el de garantizar que en ningún caso, la infracción urbanística pueda suponer un beneficio económico para el infractor.
- 3.- Serán nulas de pleno derecho las licencias de obras provisionales concedidas a edificaciones incursas en situaciones de infracción urbanística que no sean susceptibles de legalización en base al planeamiento vigente.
- 4.- En las obras que se ejecutasen sin licencia o con inobservancia de sus cláusulas, serán sancionados por infracciones urbanísticas el promotor, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA

Aquellas construcciones que cuenten con licencia municipal anterior a la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias podrán ser finalizadas según las determinaciones de la normativa aplicable al momento de su concesión.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA

La calificación de suelo no urbanizable común reserva viaria, conforme se regula en el Art. 3.4.3.1.2, tendrá vigencia hasta que se ejecute el desdoblamiento de la variante de la población. A partir de ese momento dicho suelo tendrá la consideración de suelo no urbanizable común agrícola, siéndole de aplicación el régimen previsto en el Art. 3.4.3.1.1, sin perjuicio de las limitaciones establecidas por la normativa de Carreteras.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA

Los perímetros de protección delimitados alrededor de las captaciones de agua, con la calificación de Suelo No urbanizable de Protección de Acuíferos, tienen carácter transitorio hasta tanto se determine por el Organismo de Cuenca el perímetro definitivo.

Los terrenos no incluidos en la delimitación definitiva, en su caso, pasarán a contar con la calificación de Suelo No urbanizable común agrícola, siéndoles aplicable a partir de aquel momento el régimen previsto en el Art. 3.4.3.1.1 de las presentes Normas urbanística.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA

El Ayuntamiento de Betxí deberá elaborar y aprobar una Ordenanza de Vertidos a la red Municipal de Alcantarillado, en un plazo máximo de 6 meses, contados a partir de la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias. Dicha Ordenanza deberá redactarse con observancia de las determinaciones fijadas en el Art. 3.4.3.9 de las Normas urbanística.



DISPOSICIONES FINALES

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA

Quedan derogados cuantos Instrumentos de Ordenación, Normas u Ordenanzas de ámbito municipal se opongan a lo establecido en las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

En particular, quedan expresamente derogadas las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Betxí aprobadas por la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón en sesión de 5 junio 1987.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA

El desarrollo del suelo apto para urbanizar requerirá la programación de las correspondientes actuaciones integradas, según lo establecido por la Ley Reguladora de la Actividad urbanística (Ley 6/1994, de 15 noviembre, de la Generalitat Valenciana), previa la homologación de los sectores, de acuerdo con la Disposición Transitoria Primera del citado texto legal.

En lo relativo al área situada al oeste del núcleo urbano, junto al camino de Sant Francesc, la homologación requerirá, definir un acceso al viario general, adecuado al uso propuesto.

En lo que se refiere al área situada junto a la carretera CS- 223, la homologación exigirá contemplar la conexión de la actuación con dicha carretera en las debidas condiciones de seguridad, sin afectar a la funcionalidad de la vía.

De acuerdo con Art. 10 Ley Reguladora de la Actividad urbanística, Disposición Adicional Segunda Ley del Suelo No urbanizable y Art. 48 Ley del Suelo, hasta que se apruebe el correspondiente programa este suelo se tasaré con arreglo al valor inicial.