

NORMAS URBANÍSTICAS.

ÍNDICE

	Pág.
TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES. ÁMBITO TERRITORIAL Y VIGENCIA.....	5
TÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.....	8
CAPÍTULO PRIMERO. GENERALIDADES.....	8
CAPÍTULO SEGUNDO. FACULTADES URBANÍSTICAS.....	12
CAPÍTULO TERCERO. INTERVENCIÓN MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO.....	16
TÍTULO TERCERO. DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO Y RÉGIMEN DEL SUELO.....	27
CAPÍTULO PRIMERO. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....	27
CAPÍTULO SEGUNDO. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.....	29
TÍTULO CUARTO. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.....	32
CAPÍTULO PRIMERO. REGULACIÓN DE USOS.....	32
CAPÍTULO SEGUNDO. USO RESIDENCIAL.....	35
CAPÍTULO TERCERO. USO INDUSTRIAL.....	37
CAPÍTULO CUARTO. USO ECONÓMICO TERCIARIO.....	40
CAPÍTULO QUINTO. USO DOTACIONAL.....	43
CAPÍTULO SEXTO. USO DOTACIONAL VIARIO.....	44
CAPÍTULO SEPTIMO.USO DOTACIONAL DE JARDINES Y ZONAS VERDES.....	46
CAPÍTULO OCTAVO. USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO.....	47

CAPÍTULO NOVENO. USO DOTACIONAL PARA LAS INFRAESTRUCTURAS TÉCNICAS.....	50
TÍTULO QUINTO. REGULACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.....	53
TÍTULO SEXTO. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....	59
CAPÍTULO PRIMERO. ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.....	59
CAPÍTULO SEGUNDO. DEFINICIONES Y TERMINOLOGÍA.....	59
CAPÍTULO TERCERO. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACION A VIAL.....	65
CAPÍTULO CUARTO. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN AISLADA.....	72
TÍTULO SÉPTIMO. SUELO URBANO.....	80
CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.....	80
CAPÍTULO SEGUNDO. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS CONJUNTOS DE ORDENACIÓN UNITARIA. (1).....	88
CAPÍTULO TERCERO. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS MANZANAS ORDENADAS SEGUN ALINEACIÓN DE VIAL O ENTRE MEDIANERAS. (2).....	94
CAPÍTULO CUARTO. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS RESIDENCIALES DE ORDENACIÓN SINGULAR O POR EDIFICACIÓN AISLADA. (3).....	102
CAPÍTULO QUINTO. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS RESIDENCIALES DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA. (4).....	107
CAPÍTULO SEXTO. ZONAS SUJETAS A ORDENACIÓN DIFERIDA. (5).....	109
CAPÍTULO SÉPTIMO. ZONAS INDUSTRIALES. (6).....	111
CAPÍTULO OCTAVO. ZONA DE USO DOTACIONAL PRIVADO. (7).....	114
CAPÍTULO NOVENO. ZONAS O ELEMENTOS SUJETOS A CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN. (8).....	116
CAPÍTULO DÉCIMO. ZONAS O ESPACIOS LIBRES	

DE USO PRIVADO. (9).....	117
TÍTULO OCTAVO. ÁREAS APTAS PARA LA URBANIZACIÓN.....	118
CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.....	118
CAPÍTULO SEGUNDO. CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES.....	122
CAPÍTULO TERCERO. ZONAS Y SISTEMAS EN SUELO APTO PARA URBANIZAR.....	127
CAPÍTULO CUARTO. ZONA DE DESARROLLO RESIDENCIAL, INTENSIDAD 1. (R1).....	129
CAPÍTULO QUINTO. ZONA DE DESARROLLO RESIDENCIAL, INTENSIDAD 2. (R2).....	130
CAPÍTULO SEXTO. ZONA DE DESARROLLO RESIDENCIAL, INTENSIDAD 3. (R3).....	131
CAPÍTULO SÉPTIMO. ZONA DE DESARROLLO INDUSTRIAL. (I1).....	132
CAPÍTULO OCTAVO. ZONA DE DESARROLLO INDUSTRIAL Y TERCARIO. (I2).....	133
TÍTULO NOVENO. SUELO NO URBANIZABLE.....	136
CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.....	136
CAPÍTULO SEGUNDO. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO. (SNU).....	142
CAPÍTULO TERCERO. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA Y FORESTAL. (SNUPE).....	153
DISPOSICIONES ADICIONALES Y TRANSITORIA.....	154

TÍTULO PRIMERO.

DISPOSICIONES GENERALES. ÁMBITO TERRITORIAL Y VIGENCIA.

Art. 1. Ámbito territorial de las Normas Subsidiarias.

Las disposiciones contenidas en las Normas Urbanísticas y demás documentos de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal, se aplicarán, de acuerdo con su contenido, en todo el territorio que comprende el término municipal de Banyeres de Mariola.

Art. 2. Vigencia.

1.- Estas Normas entrarán en vigor el día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva y mantendrán su vigencia indefinidamente, en tanto no sean sustituidas por un Plan General de Ordenación Urbana. Se establece como plazo mínimo de vigencia el de ocho años, sin perjuicio de la sustitución anticipada cuando ocurra alguna de las circunstancias que se establecen en este artículo, o cuando aún sin estas circunstancias, procediera su sustitución de acuerdo con las disposiciones legales aplicables.

2.- Podrá realizarse la sustitución de las Normas Subsidiarias, aún cuando no hubieran transcurrido los ocho años desde su aprobación, cuando se presente alguna de las circunstancias siguientes:

a) Cuando la población permanente residente en el territorio comprendido en las Normas, alcance la cifra de 12.000 habitantes.

b) Mayores exigencias de espacios públicos, derivados de la propia evolución social o de disposiciones de rango superior.

c) Cuando las Normas Subsidiarias resulten afectadas por determinaciones establecidas en un planeamiento de rango superior, no concordantes con las que disponen estas Normas.

d) Por ser conveniente o necesaria su adaptación a la legislación urbanística aplicable en cada momento.

e) Cuando halla sido desarrollado y urbanizado el ochenta por ciento (80%) del suelo urbanizable industrial previsto por estas Normas.

Art. 3. **Interpretación.**

1.- Las determinaciones de las Normas Subsidiarias y, concretamente, esta normativa se interpretarán en base a aquellos criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad así como la realidad social del momento en que tengan que ser aplicados.

2.- Cuando existan contradicciones gráficas entre planos de diferente escala se atenderá a lo que indiquen los planos de escala mayor (menor divisor).

3.- Si se producen contradicciones entre la regulación de las previsiones de las Normas Subsidiarias en los diferentes documentos, se considerará válida la determinación que implique espacios públicos o de interés público más amplios, una menor densidad de viviendas o índice de aprovechamiento, la mejor conservación del patrimonio protegido, el menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen rural, la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes y el interés más general de la colectividad.

4.- La delimitación de los sectores, unidades, zonas y sistemas de estas Normas Subsidiarias, teniendo en cuenta las tolerancias necesarias en todo alzamiento planimétrico, podrá ser precisada o ajustada en los elementos de planeamiento (Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle) que desarrollen las Normas

Subsidiarias, así como en las delimitaciones de unidades de ejecución.

5.- Las reglas gráficas de interpretación que permiten los mencionados ajustes, serán las siguientes:

a) No alterar la superficie del área delimitada en los planos de ordenación en más o menos un cinco por cien (5%).

b) No alterar la forma del área correspondiente, excepto las precisiones de sus límites debido a ajustes respecto a:

- Alineaciones oficiales o líneas de edificación consolidadas.
- Características geográficas y topográficas del terreno.
- Límites físicos o de propiedad, cuando éstos sean los que definan la delimitación.
- La existencia de elementos naturales o artificiales de interés que lo justifiquen.

c) Así mismo, no podrá realizarse nunca un ajuste de la delimitación de un sistema de Parques y Jardines o de un Equipamiento Público que suponga disminución de su superficie.

Art. 4. Obligatoriedad.

Tanto la Administración como los particulares están obligados a cumplir las determinaciones o disposiciones de estas Normas. Por tanto, cualquier actuación o intervención sobre el territorio, tenga carácter definitivo o provisional, sea de iniciativa privada o pública, deberá ajustarse a las disposiciones citadas, según está previsto en el artículo 134.1 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Art. 5. Modificación y revisión.

1.- La modificación de cualquiera de los elementos de estas Normas Subsidiarias se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

2.- No se consideran modificaciones aquellas alteraciones que impliquen una variación sustancial de las previsiones de las Normas Subsidiarias, que tendrán que tramitarse en el momento en que proceda su sustitución.

TÍTULO SEGUNDO.

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

CAPÍTULO PRIMERO.

GENERALIDADES.

Art. 6. Desarrollo de las Normas Subsidiarias.

1.- Con objeto de completar las determinaciones de las Normas Subsidiarias, se elaborarán, según prevén estas Normas, Planes Parciales, Planes Especiales, Planes de Reforma Interior, Estudios de Detalle y demás instrumentos que, en su caso, se establezca por la legislación aplicable.

2.- Cuando no sea necesario o no esté prevista la previa aprobación de los documentos citados en el párrafo anterior, las determinaciones de las Normas Subsidiarias serán susceptibles de aplicación directa e inmediata.

Art. 7. Planes Parciales.

1.- Los Planes Parciales de Ordenación han de contener las determinaciones previstas en los artículos 45 y siguientes del Reglamento de Planeamiento. Además deberán incluir un resumen de las determinaciones urbanísticas. En todo caso

será de aplicación la normativa urbanística autonómica vigente.

2.- También deberán señalar la delimitación de las unidades de ejecución.

3.- Los Planes Parciales de iniciativa privada deberán prever además las determinaciones y la documentación que exige la legislación urbanística vigente.

4.- Las determinaciones deberán tener la precisión suficiente para permitir su inmediata ejecución.

Art. 8. Adecuación a las Normas Subsidiarias.

1.- Los Planes Parciales podrán complementar las previsiones de estas Normas Subsidiarias y se ajustarán en su contenido a lo previsto por la legislación autonómica aplicable.

2.- Los Planes Especiales y Planes de Reforma Interior se ajustarán a las condiciones establecidas por estas Normas y a lo dispuesto por la legislación urbanística autonómica.

3.- Los Estudios de Detalle respetarán las determinaciones de las Normas Subsidiarias y, en su caso, de los Planes Parciales. En ningún caso podrán reducir la anchura de los viales ni las superficies destinadas a espacios libres; ni, como consecuencia de sus previsiones sobre alineaciones, podrán originar aumentos de volumen.

La ordenación de volúmenes que puedan realizar los Estudios de Detalle no puede implicar aumento de aprovechamiento, ni incremento de la densidad de población, ni alteración del uso global fijado por las Normas Subsidiarias.

Art. 9. Protección de valores artísticos, históricos, arqueológicos, típicos y tradicionales.

1.- El Ayuntamiento promoverá, en el ejercicio de sus competencias, la elaboración de Catálogos de edificios, construcciones o conjuntos, cuyo interés artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional justifique su inclusión en los mismos.

2.- También promoverá Planes Especiales para la protección de los valores que se dicen en el apartado anterior y para la protección de paisajes, lugares, rincones y otros elementos de interés, aunque en estas Normas Subsidiarias no esté expresamente prevista esta protección.

La elaboración del Plan Especial de protección no requerirá la modificación previa o simultánea de las Normas Subsidiarias, cuando aquel no afecte a la estructura básica de éste, extremo que se justificará en la Memoria del Plan Especial.

Art. 10. Ejecución de las Normas Subsidiarias.

1.- La ejecución de estas Normas Subsidiarias corresponde al Ayuntamiento de Banyeres de Mariola, sin perjuicio de la participación de los particulares en los términos definidos por la legislación urbanística vigente.

2.- Dentro de sus respectivas atribuciones y obligaciones, a los organismos de la Generalitat Valenciana y de la Diputación Provincial corresponderá el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos de su competencia, así como la cooperación con el Ayuntamiento para el mejor logro de los objetivos que las Normas Subsidiarias persiguen.

Art. 11. Edificios y construcciones fuera de ordenación.

1.- Se considerará que un edificio o construcción se encuentra fuera de ordenación cuando se encuentre en alguna de las siguientes situaciones:

a) Estar afectado por determinaciones de vialidad, espacios libres, equipamientos o dotaciones que hayan de comportar la titularidad pública del suelo ocupado por la edificación.

b) Que alberguen actividades cuya peligrosidad o molestias, les haga incompatibles con los usos propios de la zona.

2.- Los edificios cuyo volumen, techo construido o porcentaje de ocupación de suelo resulten disconformes con las condiciones de edificación que estas Normas establecen para la zona donde estén ubicados, se han de entender, transitoriamente, incorporados a la ordenación de las Normas Subsidiarias en tanto subsistan. En ellos se permitirán las obras de consolidación, reparación o mejora de sus condiciones estéticas e higiénicas, así como los cambios de uso dentro de los permitidos en la zona en que se trate. No se permitirá la ampliación de la edificación.

Art. 12. Concesiones para equipamientos.

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

Esta concesión que no confiere derechos para ser renovada, no podrá tener una duración superior a 50 años. El mismo tratamiento será aplicable para la utilización del subsuelo público cuando se destine a aparcamiento.

Art. 13. Deberes de los propietarios.

1.- La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.

b) Ceder el porcentaje de aprovechamiento que en cada caso corresponda.

c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.

d) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.

e) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia

2.- El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas.

CAPÍTULO SEGUNDO.

FACULTADES URBANÍSTICAS.

Art. 14. Contenido de la propiedad inmobiliaria.

1.- El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

a) A urbanizar, entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras necesarias para que adquiera la condición de solar.

b) Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario de los usos e intensidades susceptibles de adquisición privada.

c) A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

d) A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística.

2.- Para los aspectos no regulados en el presente capítulo relativos a las facultades urbanísticas de los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbano y urbanizable, será de aplicación lo establecido por los artículos vigentes comprendidos entre el 19 al 45, ambos inclusive, del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.992.

Art. 15. Derecho a urbanizar.

1.- La adquisición del derecho a urbanizar requiere, en el presente caso, en suelo urbano la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias y, en suelo apto para urbanizar la aprobación del Plan Parcial correspondiente.

2.- El ejercicio del derecho a urbanizar requiere, cuando así se establezca, la aprobación de Estudio de Detalle o proyecto de urbanización. Los propietarios afectados deberán presentar dichos instrumentos con sujeción a los plazos señalados en estas Normas Subsidiarias.

Art. 16. Derecho al aprovechamiento urbanístico.

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

2.- El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno será, en suelo urbanizable, el resultado de referir a su superficie el 90 por 100 del aprovechamiento tipo del sector en que se encuentre. A estos efectos, cada sector de suelo urbanizable integrará un área de reparto.

3.- En suelo urbano, el aprovechamiento susceptible de apropiación por el conjunto de propietarios incluidos en una unidad de ejecución será el 90 por 100 del aprovechamiento lucrativo total de la unidad, de

conformidad con lo establecido por la Ley 7/1995, de 14 de abril.

En terrenos no incluidos en unidades de ejecución corresponderá a su titular la edificabilidad que las Normas Subsidiarias otorgan con carácter general para la zona donde se encuentre cada parcela o solar.

4.- En todo caso, el aprovechamiento lucrativo restante, no atribuido a los particulares, corresponderá siempre al Ayuntamiento de Banyeres de Mariola.

Art. 17. Derecho a edificar.

1.- El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado fuera conforme con la ordenación urbanística.

2.- El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras. Como regla general las licencias caducan al año de su otorgamiento, si no se han iniciado las obras o actividades autorizadas. También caducan a consecuencia de la interrupción en la realización de las obras o actividades por un período superior al señalado. Esta prescripción se hará constar expresamente como condición de la licencia, que podrá reducir estos plazos.

3.- El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia al interesado.

Art. 18. Derecho a la edificación.

1.- La edificación concluida al amparo de una licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística queda incorporada al patrimonio de su titular.

2.- Para la autorización de escritura de declaración de obra nueva terminada por Notario o su inscripción en el Registro de la Propiedad, el interesado deberá acreditar el otorgamiento de la correspondiente licencia de edificación

y la expedición por técnico competente de la certificación de finalización de la obra conforme al proyecto aprobado.

Para autorizar e inscribir escrituras de declaración de obra nueva en construcción, a la licencia municipal se acompañará certificación expedida por técnico competente acreditativa de que la obra realizada se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia. En este caso, el propietario deberá hacer constar la terminación en el plazo de tres meses a partir de la fecha de la escritura, mediante acta notarial que incorporará la certificación del final de obra.

3.- La edificación realizada sin licencia o sin ajustarse a sus condiciones e incompatible con estas Normas Subsidiarias, será demolida sin indemnización, previa la instrucción del correspondiente expediente de infracción urbanística.

4.- La edificación realizada al amparo de licencia posteriormente declarada ilegal por contravenir la ordenación urbanística aplicable no queda incorporada al patrimonio del propietario del terreno.

Art. 19. Aprovechamiento atribuible al Ayuntamiento.

La cesión de aprovechamiento que en cada caso corresponda al Ayuntamiento de Banyeres de Mariola deberá realizarse en terrenos edificables o, en su defecto y a voluntad municipal, por su equivalente económico, calculado en función del valor urbanístico de dicho aprovechamiento.

Art. 20. Plazos para la adquisición gradual de facultades urbanísticas.

Los plazos que deberán tenerse en cuenta para verificar el cumplimiento de los deberes urbanísticos y, por consiguiente, la adquisición de las facultades de este carácter, serán los siguientes:

1.- En las unidades de ejecución en suelo urbano y el suelo urbanizable serán de aplicación los plazos que en concreto se fijan por estas Normas para el desarrollo de cada una de dichas actuaciones.

En defecto de previsión y para las unidades de ejecución que se delimiten con posterioridad a la entrada en vigor de estas Normas será de aplicación lo establecido en el número siguiente.

2.- Con carácter general para el resto de actuaciones que se lleven a cabo en desarrollo de estas Normas Subsidiarias, regirán las siguientes reglas:

a) Cuando sea preceptivo el cumplimiento de alguno de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, éstos deberán llevarse a cabo en el plazo de 6 años a contar desde la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias.

b) El plazo para la solicitud de la correspondiente licencia de edificación será de 2 años a partir de la obtención del derecho al aprovechamiento urbanístico.

c) En aquellos terrenos que actualmente merezcan la condición de solar, el plazo para solicitar licencia de edificación será de 4 años a partir de la entrada en vigor de estas Normas.

d) El plazo para ejecutar la edificación será de 2 años desde la fecha de concesión de la licencia, si bien se tendrá en cuenta lo previsto en el artículo 16.2. No obstante en el acto de otorgamiento de la licencia podrá señalarse un plazo distinto en función de la entidad de las obras a realizar.

3.- Los plazos señalados anteriormente solamente podrán ser variados mediante la modificación puntual del planeamiento.

CAPÍTULO TERCERO.

INTERVENCION MUNICIPAL DEL USO DEL SUELO.

SECCION 1ª./Disposiciones generales.

Art. 21. Competencia municipal.

La competencia municipal en materia de intervención del uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones a la legislación y al planeamiento aplicables, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.

Art. 22. Formas de intervención.

La intervención municipal del uso del suelo se ejerce mediante los procedimientos siguientes:

- a) Licencias urbanísticas.
- b) Ordenes de ejecución o de suspensión de obras u otros usos.
- c) Inspección urbanística.
- d) Sanción de las infracciones urbanísticas.
- e) Certificación de cumplimiento de deberes.
- f) Licencias de actividad.

SECCION 2ª./Licencias.

Art. 23. Actos sujetos a licencia municipal.

1.- Están sujetos a licencia municipal todos los actos a que se refiere los artículos 242 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.992 y 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, la extracción de áridos, la tala de árboles y

todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos, cualquiera que sea su finalidad, que se realicen en el término municipal. Es necesario obtener licencia municipal para la apertura de caminos y senderos y, en general, para cualquier actividad que afecte a las características naturales del terreno.

2.- La obligación de obtener previamente la licencia en los supuestos indicados afecta también a los sectores o actividades sujetas a otras competencias. En ningún caso, la necesidad de obtener autorizaciones o concesiones de otras Administraciones deja sin efecto la obligación de obtener la licencia municipal correspondiente, de manera que sin ésta la utilización de otras instancias administrativas no es suficiente para iniciar la actividad o la obra.

3.- Previamente a la solicitud de la licencia de obras, el promotor requerirá al Ayuntamiento a fin de que fije las alineaciones y rasantes de la vialidad correspondientes.

4.- Excepto cuando se trate de obra menor, regulada en el artículo 26 de estas Normas, para la obtención de la correspondiente licencia será necesaria, además de la documentación que proceda en cada caso, la presentación de proyecto elaborado por técnico competente visado por el Colegio profesional que corresponda, aceptación de la dirección facultativa de las obras y nombre del constructor, número de carné de empresa con responsabilidad y último recibo del Impuesto de Actividades Económicas en el municipio.

Art. 24. Contenido de las licencias.

1.- Cuanto se dispone en estas Normas en materia de condiciones de edificabilidad y uso y, en su caso, respecto a condiciones estéticas, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderá incluido en el acto de otorgamiento de la licencia. Los titulares de licencias deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas y, además, el contenido implícito que es el definido en estas Normas, según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos.

2.- No podrán justificarse las vulneraciones de estas Normas en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en la legislación o planeamiento urbanístico vigentes.

Art. 25. Requisitos de urbanización.

1.- Para el otorgamiento de la licencia de edificación es necesario que la parcela tenga los elementos de urbanización previstos por la legislación urbanística, así como, en su caso, el arbolado.

2.- No obstante, se otorgará licencia, condicionada a la ejecución simultánea de las obras de urbanización y su finalización, cuando el elemento de urbanización que falte no sea alguno de los siguientes: acceso rodado con calzada pavimentada, red de saneamiento, red eléctrica o abastecimiento de aguas o, en su defecto, cuando quede suficientemente garantizado o afianzado el total del coste de las obras de urbanización pendientes de ejecutar.

3.- En todo caso, deberán cumplirse las condiciones y requisitos previstos en los artículos 39.1, 40, 41 y 42 del Reglamento de Gestión Urbanística.

4.- En tanto no se formalicen los deberes de cesión y equidistribución derivados de las determinaciones de Plan Parcial o Unidad de Ejecución, no se concederán licencias de edificación ni aún condicionada a completar la urbanización.

Art. 26. Licencias de obra menor.

1.- Se consideran obras menores aquellas que no afectando de forma sustancial a fachadas o elementos que reviertan a la vía pública, tengan por finalidad la sustitución o reparación de elementos constructivos, instalaciones higiénicas o de servicio, siempre que las mismas no

superen, ni en superficie ni en coste de ejecución, el 50% del valor de la unidad de uso que se pretenda reformar o reparar.

2.- Para la concesión de licencia de obra menor será necesario la presentación de los documentos siguientes:

a) Solicitud del interesado.

b) Aceptación de los técnicos directores de la obra, en el caso de que éstos fuesen necesarios.

c) Planos de emplazamiento y situación de las obras donde se indiquen las dimensiones del edificio o instalación donde se pretenda efectuar la reforma, con expresión de las cotas y superficies significativas, siempre que se crea oportuno por los servicios técnicos.

d) Planos (o croquis) y descripción del estado actual a escala adecuada, siempre que se crea oportuno por los servicios técnicos.

e) Planos (o croquis) y descripción de las obras propuestas, siempre que se crea oportuno por los servicios técnicos.

f) Medición aproximada de las obras y estimación del coste de las mismas, con expresión de las fases y plazo de ejecución previstos.

g) Nombre del constructor, maestro albañil o instalador encargado de las mismas, número de carné de empresa con responsabilidad y último recibo del Impuesto de Actividades Económicas en el municipio.

Art. 27. Licencias de actividades e instalaciones.

1.- Requieren licencia de actividad o instalación la realización de los actos de nueva implantación, ampliación o modificación de actividades e instalaciones.

2.- La concesión de licencias de actividades e instalaciones está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas, y de la reglamentación técnica que sea de aplicación. En su caso

satisfarán las especificaciones contenidas en la Ley de la Generalitat Valenciana 3/1989, de 2 de mayo, de Actividades Calificadas, en el Decreto 54/1990, de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana, por el que se aprueba el Nomenclator de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, en el Reglamento de Espectáculos Públicos y en la legislación sectorial que sea de aplicación.

3.- Cabrá la concesión de licencias de actividades e instalaciones que contemplen la imposición de medidas correctoras de los niveles de molestia generados por la actividad o instalación. En este supuesto la comprobación de la inexistencia o deficiencia de dichas medidas correctoras, implicará la pérdida de eficacia de la licencia.

4.- En caso de ser necesario el Ayuntamiento procederá a la elaboración de una ordenanza reguladora de las actividades.
Art. 28. Licencias de parcelación o segregación.

1.- Todo acto de segregación o parcelación de fincas está sujeto a la previa licencia municipal.

2.- Las licencias de parcelación se concederán, en su caso, previa la presentación de la documentación siguiente:

a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación.

b) Descripción de las fincas original y resultantes, justificando el cumplimiento de las condiciones establecidas en estas Normas que les sean de aplicación.

c) Escritura pública o certificación registral de titularidad.

d) Planos de estado actual donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y el arbolado existente y los usos de los terrenos.

e) Planos de parcelación en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inaprovechables según las condiciones señaladas por estas Normas Subsidiarias.

3.- No podrá procederse a la segregación de fincas en los siguientes casos:

a) En suelo urbano incluido en unidades de ejecución, hasta tanto quede aprobado definitivamente el correspondiente proyecto de reparcelación o compensación.

b) Cuando alguna de las fincas resultantes de la segregación no cumpla las condiciones mínimas de parcela establecidas por estas Normas Subsidiarias o planeamiento que las desarrolle.

c) En suelo apto para urbanizar, hasta tanto sea desarrollado el correspondiente Plan Parcial y aprobado definitivamente el consiguiente proyecto de reparcelación o compensación. Se podrán segregar siempre que no sean con fines urbanísticos.

d) Cuando infrinjan lo establecido por la Disposición Adicional Tercera de la Ley 4/92, sobre Suelo No Urbanizable, de la Comunidad Valenciana.

4.- Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda. Las parcelaciones rústicas efectuadas con infracción de lo dispuesto por estas Normas y por la legislación urbanística, serán nulas de pleno derecho.

5.- Se remitirá al Notario copia de la normativa contenida en este artículo.

SECCION 3ª./Infracciones y sanciones urbanísticas.

Art. 29. Infracciones urbanísticas.

1.- Se considerarán infracciones urbanísticas:

a) La vulneración del ordenamiento urbanístico en el otorgamiento de una licencia u orden de ejecución.

b) Las actuaciones que, estando sujetas a licencia u otra autorización administrativa de carácter urbanístico, se realicen sin ella, sean o no legalizables en atención a su

conformidad o disconformidad con la normativa urbanística aplicable.

c) Las actuaciones que se realicen en contra de las determinaciones de la licencia, orden de ejecución o autorización administrativa de carácter urbanístico.

2.- Cuando el Ayuntamiento o el Alcalde tuvieren conocimiento de la concurrencia de circunstancias determinantes de la comisión de una infracción urbanística, procederán a la adopción simultánea de las siguientes medidas:

1º. Ordenar la suspensión inmediata de las obras o la interrupción de la actividad y de los efectos dimanantes de la licencia, en su caso.

2º. Incoar el correspondiente expediente sancionador.

Art. 30. Tipificación de las infracciones urbanísticas.

1.- Las infracciones urbanísticas se clasificarán en graves y leves.

2.- Son infracciones graves las acciones u omisiones que constituyan incumplimiento de las normas relativas a parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen y situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de las parcelas, salvo que se demuestre la escasa entidad del daño producido a los intereses generales, o del riesgo creado.

3.- Constituirán, en todo caso, infracciones graves, la parcelación urbanística en suelo urbanizable y la realización de obras de urbanización sin la previa aprobación del Plan y Proyecto de Urbanización exigibles.

4.- Se consideran infracciones leves cualquier infracción urbanística que no tenga el carácter de grave.

Art. 31. Prescripción.

1.- El plazo de prescripción para las infracciones urbanísticas graves será de cuatro años, y para las leves de un año. El plazo de prescripción comenzará a computarse desde el día en que se hubiere cometido la infracción o, en su caso, desde aquél en que hubiera podido incoarse el procedimiento.

En las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la de finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma.

2.- Los actos de edificación o uso del suelo que se realicen sin licencia u orden de ejecución sobre terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes o espacios libres no estarán sujetos a plazo de prescripción.

Art. 32. Personas responsables.

1.- En las obras que se ejecutaren 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.

2.- En las obras amparadas en una licencia cuyo contenido sea manifiestamente constitutivo de una infracción urbanística grave serán igualmente sancionados con multa: el facultativo que hubiere informado favorablemente el proyecto y los miembros de la Corporación que hubiesen votado a favor del otorgamiento de la licencia sin los informes previos exigibles, o cuando éstos fueran desfavorables en razón de aquella infracción.

3.- Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones cometidas por sus órganos o agentes y asumirán el coste de las medidas de reparación del orden urbanístico vulnerado, sin perjuicio de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros a que haya lugar.

4.- Las multas que se impongan a los distintos sujetos por una misma infracción tendrán entre sí carácter independiente.

Art. 33. Resarcimiento de daños y perjuicios.

Los que como consecuencia de una infracción urbanística sufrieren daño o perjuicio podrán exigir de cualquiera de los infractores, con carácter solidario, el resarcimiento e indemnización.

Art. 34. Obras legalizables y no legalizables.

1.- La ejecución de obras o instalaciones realizadas sin licencia u orden de ejecución cuando sean legalizables por ser conformes al planeamiento o legislación urbanística, serán sancionadas con multa de hasta el 5 por 100 del valor de la obra, instalación o actuación realizada.

2.- Cuando no sean legalizables, la multa podrá alcanzar hasta el 30 por 100 del valor de la obra, edificio, terrenos o exceso de edificación, según los casos. En los supuestos tipificados por la disposición adicional tercera de la Ley 4/1992, sobre suelo no urbanizable de la Comunidad Valenciana, referidos a parcelaciones, tala de árboles, extracción de áridos y obras que requieran la previa declaración de su interés comunitario que se realicen sin ésta, la multa podrá ser de hasta el 40 por 100 del valor, según los casos.

Art. 35. Criterios agravantes y atenuantes.

Para graduar las multas se atenderá primordialmente a la gravedad de la materia, a la entidad económica de los hechos constitutivos de la infracción, a su reiteración por parte de la persona responsable y al grado de culpabilidad de cada uno de los infractores.

Art. 36. Graduación de las sanciones.

1.- Cuando en el hecho concurra alguna circunstancia agravante, la sanción se impondrá siempre en su grado máximo.

2.- Si concurriese alguna circunstancia atenuante, la sanción se impondrá en su grado mínimo.

Art. 37. Prohibición de beneficio económico.

1.- En ningún caso la infracción urbanística puede suponer un beneficio económico para el infractor. Cuando la suma de la sanción impuesta y del coste de las actuaciones de reposición de los bienes y situaciones a su primitivo estado arrojase una cifra inferior a dicho beneficio, se incrementará la cuantía de la multa hasta alcanzar el montante del mismo.

2.- En los casos en que la restauración del orden urbanístico infringido no exigiere actuación material ninguna ni existan terceros perjudicados, la sanción que se imponga al infractor no podrá ser inferior al beneficio obtenido con la actividad ilegal.

Art. 38. Procedimiento.

En la tramitación del procedimiento sancionador, se aplicarán las reglas establecidas por el Real Decreto 1398/1993, de 4 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento del Procedimiento para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora.

Art. 39. Órganos competentes.

Las autoridades competentes para imponer las multas y las cuantías máximas de éstas serán las siguientes:

a) El Alcalde de Banyeres de Mariola, hasta 350.000 pesetas.

b) El Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, hasta 175.000.000 de pesetas.

c) El Gobierno Valenciano, hasta 350.000.000 de pesetas.

Cuando la propuesta de resolución incluya una multa en cantidad superior a la que es de competencia del Alcalde, éste elevará dicha propuesta a la autoridad que sea competente por razón de la cuantía.

El importe de todas las multas corresponderá al Ayuntamiento de Banyeres de Mariola, siempre que éste hubiera iniciado y tramitado el expediente sancionador.

Art. 40. Anotación preventiva en el Registro de la Propiedad.

Será inscribible en el Registro de la Propiedad, mediante anotación preventiva, la incoación de expediente sobre disciplina urbanística o de aquellos que tengan por objeto el apremio administrativo para garantizar el cumplimiento de las sanciones impuestas.

Art. 41. Legislación autonómica.

Las medidas de protección de la legalidad urbanística y la sanción de las infracciones a la misma previstas por la disposición adicional tercera de la Ley 4/92, sobre suelo no urbanizable de la Comunidad Valenciana, son de aplicación en los supuestos de parcelaciones, extracción de áridos, tala de árboles y obras que requieran la previa declaración de su interés comunitario.

También es aplicable en esta materia el Decreto 36/1992, de 2 de marzo, del Gobierno Valenciano, por el que se adapta las cuantías de las multas previstas en el artículo 228.6 de la Ley del Suelo de 1.976, y la disposición adicional décima de la Ley de la Generalitat Valenciana 7/1991, de Presupuestos para el ejercicio de 1.992.

TÍTULO TERCERO.

DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO Y RÉGIMEN DEL SUELO.

CAPÍTULO PRIMERO.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Art. 42. Clasificación del suelo en tipos según su régimen jurídico.

El territorio del término municipal a que afectan las presentes Normas Subsidiarias se clasifica, a efectos del régimen jurídico del suelo, en suelo urbano, suelo

urbanizable y suelo no urbanizable. El suelo urbanizable estará integrado por los sectores de las áreas aptas para la urbanización.

Art. 43. Determinaciones de las Normas Subsidiarias.

1.- En suelo urbano, las Normas Subsidiarias precisan la ordenación física de forma pormenorizada, tal y como previene la legislación urbanística, a través de las determinaciones exigidas en el Reglamento de Planeamiento o, en algunos casos, queda diferida a la elaboración de Planes de Reforma Interior.

2.- En las áreas aptas para la urbanización, las Normas Subsidiarias determinan los sectores de desarrollo mediante los correspondientes Planes Parciales y los elementos fundamentales de la estructura urbana y establecen, a través de la calificación urbanística en zonas, la regulación genérica de los diferentes usos globales y de sus niveles de intensidad, además de cuantas otras determinaciones son exigibles en este tipo de suelo.

3.- El suelo no urbanizable estará sujeto a las limitaciones que establece la Ley 4/1992, sobre suelo no urbanizable de la Comunidad Valenciana.

Art. 44. Medidas de protección y servidumbre.

1.- Areas de protección y servidumbre. (P)

1.1.- Comprende aquellas áreas de suelo delimitadas por estas Normas Subsidiarias o planeamiento de desarrollo que tienen por objeto la protección de vías de comunicación, la protección de cauces y barrancos o de canalizaciones de servicios urbanos.

1.2.- En este suelo no se permite ningún tipo de edificación. Se admiten las obras que en cada caso exija la seguridad y salubridad pública y las que tengan por objeto la mejora de la imagen del entorno urbano.

2.- Zonas de protección arqueológica. (PA)

2.1.- Se instrumentan con medidas cautelares de prospección previa, regulada por la legislación específica, aquellas áreas delimitadas expresamente por sus yacimientos conocidos y su entorno de protección o que pudieran delimitarse por aparición imprevisible de restos o indicios fortuitos, antes de concederse licencia alguna de movimiento de tierras o construcción.

2.2.- A tales efectos los yacimientos arqueológicos actualmente señalados y los que se descubriesen en el futuro, se ajustarán a la legislación del Patrimonio Histórico Español, debiendo notificarse al organismo con competencias en la materia cualquier solicitud de licencia que afecte a dichas zonas. En el núcleo histórico medieval se necesitará el correspondiente informe favorable del Servicio Municipal de Arqueología, con carácter previo a la concesión de licencias.

CAPÍTULO SEGUNDO.

SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

Art. 45. Sistemas.

1.- A los efectos de determinación y regulación de la estructura general y orgánica del territorio, estas Normas Subsidiarias y su desarrollo en Planes Parciales o, en su caso, Especiales asigna o deberá asignar algunos suelos para:

- a) Sistema viario (claves V y v).
- b) Sistema de jardines y zonas verdes (claves Z y z).
- c) Sistema de equipamientos (claves E y e).
- d) Sistema de infraestructura de servicios técnicos (claves S y s).

Cuando la clave del sistema de referencia venga señalada en los planos con letra mayúscula, el sistema debe considerarse como general. Cuando se exprese en minúscula o no se señale nada se entenderá como local.

2.- La consideración de sistema implicará, con las excepciones que se indican en estas Normas, la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos a los efectos de lo dispuesto en el artículo 132 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.992.

Art. 46. Cesiones obligatorias y gratuitas.

En suelo urbano y urbanizable los suelos destinados a sistemas locales que estén comprendidos en una unidad de ejecución, serán de cesión obligatoria y gratuita y se obtendrán a través del correspondiente expediente reparcelatorio.

Art. 47. Obtención de suelos destinados a sistemas locales no incluidos en unidades de ejecución.

1.- Para la obtención de suelos con destino a sistemas locales previstos por estas Normas Subsidiarias y no incluidos en unidades de ejecución, podrán delimitarse las correspondientes unidades de ejecución, que podrán ser discontinuas, en caso necesario, a través del procedimiento previsto en la legislación urbanística aplicable.

2.- De la misma forma podrá hacerse uso del instituto expropiatorio para la obtención de todos los sistemas locales mediante el procedimiento de tasación conjunta.

Art. 48. Obtención de sistemas generales.

1.- La transmisión al Ayuntamiento de Banyeres de Mariola de los terrenos vinculados a sistemas generales que en la actualidad sean de titularidad privada, se llevará a cabo mediante el instrumento de la expropiación forzosa por el procedimiento de tasación conjunta o gratuitamente a través de las actas administrativas de cesión o título de ocupación directa en los demás supuestos de obtención.

2.- Cuando los sistemas generales adscritos a los sectores de suelo urbanizable se obtengan a través de la ocupación directa, se determinará la unidad de ejecución en que sus titulares harán efectivos sus derechos.

Art. 49. Criterios de valoración.

1.- Para las expropiaciones que se realicen en desarrollo de estas Normas Subsidiarias serán de aplicación los criterios de valoración contenidos en el Título II del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.992.

2.- En las expropiaciones no motivadas por el incumplimiento de deberes urbanísticos, el Ayuntamiento podrá satisfacer el justiprecio mediante la adjudicación de terrenos equivalentes situados en la misma área de reparto que los expropiados. Por convenio con el afectado podrán adjudicarse también terrenos situados fuera de dicha área.

TÍTULO CUARTO.

CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

CAPÍTULO PRIMERO.

REGULACIÓN DE USOS.

Art. 50. Regulación de usos.

1.- Las Normas Subsidiarias regulan de forma detallada los usos a que puedan ser afectados los terrenos clasificados como suelo urbano.

2.- En las áreas aptas para la urbanización las Normas Subsidiarias señalan el uso global de cada sector y, en su caso, los usos complementarios. Además, fijan la proporción admisible de usos compatibles.

3.- En el suelo no urbanizable las Normas Subsidiarias regulan los usos admisibles y se entienden prohibidos los no expresamente admitidos.

Art. 51. Usos admisibles y usos prohibidos.

1.- Se entiende por uso admisible aquel cuya implantación es permitida por las Normas Subsidiarias. Los espacios adscritos a un uso admisible pueden ser limitados. Además, se pueden regular de forma diferenciada las unidades de implantación de cada uso.

2.- Se entiende por uso prohibido aquel cuya implantación no es permitida por las Normas Subsidiarias.

Art. 52. Sin contenido.

Art. 53. Usos provisionales.

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

2.- Estos usos pueden autorizarse, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística vigente, a precario. Los usos y obras deberán cesar o demolerse, sin derecho a indemnización, cuando el Ayuntamiento acuerde la revocación de la autorización. No podrán iniciarse las obras o los usos sin que la autorización, aceptada por el propietario, se inscriba con las condiciones indicadas en el Registro de la Propiedad.

3.- La autorización deberá renovarse cada dos años, en defecto de lo cual caducará. Sólo podrán renovarse hasta un máximo de tres veces las autorizaciones de usos provisionales en suelos calificados de sistema de jardines y zonas verdes.

Art. 54. Usos fuera de ordenación.

Los usos existentes con anterioridad a la aprobación de estas Normas Subsidiarias y que resulten disconformes con las mismas se considerarán como fuera de ordenación.

Art. 55. Desarrollo de la regulación de usos.

1.- En el suelo urbano, mediante una ordenanza específica se pueden hacer más restrictivas las determinaciones de las Normas Subsidiarias en lo referente a la localización y características de los usos admitidos.

2.- Asimismo los Planes de Reforma Interior pueden: restringir las localizaciones y características de los usos; prohibir usos admitidos por las Normas Subsidiarias; admitir usos no contemplados por las Normas Subsidiarias siempre que sean compatibles con los establecidos por éstas.

3.- En las áreas aptas para la urbanización, los Planes Parciales regularán detalladamente los usos admitidos.

4.- En general, los Planes Especiales de protección pueden establecer limitaciones de usos.

Art. 56. Clasificación.

Los usos contemplados en estas Normas (edificables o no) se clasifican globalmente del siguiente modo:

- a) Residencial.
- b) Industrial.
- c) Económico-Terciario.
- d) Dotacional.

Art. 57. Limitación.

Solamente podrán instalarse en suelo urbano las actividades, clasificadas o no, que por su propia naturaleza o por aplicación de medidas correctoras, resultasen inocuas según lo dispuesto en la vigente legislación de Actividades Calificadas.

CAPÍTULO SEGUNDO.

USO RESIDENCIAL.

Art. 58. Definición y clasificación.

El uso residencial es el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas. Se distinguen las siguientes clases:

- A) Vivienda familiar: cuando la residencia se destina al

alojamiento de personas, individual o colectivamente o formando núcleo familiar, con independencia de la relación de parentesco.

Por su organización estructural y tipología se distinguen dos categorías:

- a) Vivienda en edificación unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda con acceso exclusivo desde el espacio exterior.
- b) Vivienda en edificación colectiva: cuando en cada unidad parcelaria se edifican más de una vivienda agrupadas, con acceso y servicios comunes, en condiciones tales que les fuera, o pudiera ser, de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Según el régimen jurídico aplicable en función de beneficios estatales o autonómicos, se distinguen otras dos categorías independientes de las anteriores:

- x) Vivienda de Protección Oficial: cuando cuente con la calificación correspondiente estando sujeta a los condicionantes derivados de aquélla.
- y) Vivienda libre: cuando no esté sometida a régimen específico derivado de la protección estatal o autonómica.

B) Residencia comunitaria: cuando se destina al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia o similar, incluidas casas de huéspedes.

Art. 59. Aplicación.

1.- Las condiciones que se señalan para el uso residencial son de aplicación cuando resulten de llevar a cabo obras de reestructuración en los edificios o construcciones de nueva planta.

2.- Las Viviendas con Protección Oficial estarán sujetas, en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto, a las disposiciones que las regulen, que serán, en todo caso, de aplicación para cuanto no hubiese quedado previsto en estas Normas para cualquier otra clase de edificación residencial.

Art. 60. Condiciones de habitabilidad y diseño.

Se estará a lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas vigentes en el ámbito de la Comunidad Valenciana. La normativa aplicable al respecto está compuesta por el Decreto 85/1989, de 12 de junio, del Consell de la Generalitat Valenciana y la Orden de 22 de abril de 1.991, del Conseller de Obras públicas, Urbanismo y Transportes, que contiene el Texto Refundido de las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

Art. 61. Dotación de aparcamiento.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados y, en todo caso, por cada unidad de vivienda. Tal condición únicamente será obligatoria a las parcelas que, en el momento de la entrada en vigor de las Normas Subsidiarias, se les pueda inscribir un rectángulo de 15 x 20 metros. Las parcelas de menor dimensión resultado de parcelaciones, segregaciones, etc., formalizadas en escritura pública con fecha posterior deberán cumplir asimismo la dotación de aparcamiento. La dimensión mínima de las plazas de aparcamiento será de 2,20 x 4,50 m. y deberán cumplirse las condiciones que, para los aparcamientos de V.P.O. establece la norma HD/91.

Art. 62. Condiciones de la residencia comunitaria.

Las condiciones de aplicación a los edificios o locales destinados a residencia comunitaria son las mismas que para las viviendas familiares cuando su superficie total no rebase los quinientos (500) metros cuadrados, en cuyo caso, les serán de aplicación complementariamente, las correspondientes a los edificios o locales destinados al hospedaje. La normativa complementaria a aplicar a los edificios destinados a residencia comunitaria será la que en cada momento establezca la Generalitat Valenciana para los usos hosteleros y alojamientos temporales.

CAPÍTULO TERCERO.

USO INDUSTRIAL.

Art. 63. Definición y clases.

Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de bienes y productos. Comprende las siguientes categorías:

a) Producción industrial: comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la elaboración o transformación de productos por procesos industriales, incluyendo funciones secundarias técnicas, económica y espacialmente ligadas a la principal (epígrafes 13, 22, 24, 25, 961 y rúbricas 3, 4 y 5 completas de la C.N.A.E.).

b) Almacenaje y comercio mayorista: comprende el conjunto de actividades cuya función principal es el depósito y distribución de bienes y productos. Asimismo se consideran funciones secundarias, ligadas a otras actividades, que requieran espacio adecuado separado de su función básica (epígrafes 61, 62, 63, 645, 754, 85 y 92 de la C.N.A.E.).

c) Restauración de bienes de consumo: comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la reparación de objetos de consumo doméstico sin que pierdan su naturaleza inicial (epígrafes 67 y 971 de la C.N.A.E.).

d) Producción artesanal y artística: comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la elaboración o transformación de productos por procesos manuales o mecanizados a pequeña escala (epígrafe 966 de la C.N.A.E. y las comprendidas en las rúbricas 3 y 4 que por su carácter lo sean).

En relación con esta clasificación y a los efectos de su localización espacial, se consideran cuatro tipos de situación:

1. Construcción aislada (a/b): Ocupando toda una parcela en zona de uso característico.

2. Nave-almacén (a/b/c): Ocupando todo o parte de un edificio en zona de uso característico.

3. Local de trabajo (a/b/c): Ocupando parte de un edificio en zona de uso compatible.

4. Taller doméstico (c/d): Ocupando alguna habitación de la vivienda del titular de la actividad, o en planta baja.

Art. 64. Condiciones comunes.

1.- Regulación técnica: Las características técnicas de las actividades contempladas, en relación con su situación, no sobrepasarán los valores del siguiente cuadro:

Situación.	Potencia mecánica	Nivel sonoro	Emisión
1	Potencia ilimitada	D-50/80 N-40/80	1,5/2,5/20
2	400 kw (0,100kw/m ²)	D-45/75 N-35/70	1,0/2,0/5
3	15 kw (0,075kw/m ²)	D-40/60 N-30/45	0,5/1,5/1,5
4	15 kw (0,59 kw/m ²)	D-35/55 N- 0/0	0,0/1,0/1
NIVEL SONORO:		Día-externo/interior	Noche-externo/interior
EMISION GASEOSA:		I. Ringelmann: func./arranque/emisión (Kg/hora).	

2.- Dotación de aparcamiento: Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie y fracción superior a cincuenta (50), a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil de taller.

3.- Ordenación de la carga y descarga: Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los quinientos (500) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de

tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un (1) metro.

Para superficies superiores a mil (1000) metros cuadrados deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada mil (1000) metros cuadrados más de superficie de producción o almacenaje.

4.- Servicios de aseo: Tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez (10) y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie.

Art. 65. Aplicación.

1.- Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos a reestructuración o cambio de uso.

2.- Las presentes Normas, así como las regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, sobre protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, se considerarán de obligado cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva creación o de reforma, como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humos, etc., sobrepasen los límites que en ellas se fijen.

CAPÍTULO CUARTO.

USO ECONÓMICO TERCIARIO.

Art. 66. Definición y clasificación.

El uso económico-terciario es el que tiene por objeto la prestación de servicios, no considerados como dotaciones, a organismos, empresas y al público en general.

A los efectos de su pormenorización y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

- A) Comercio: comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la de suministrar al público, en régimen minorista, productos o bienes de consumo. (epígrafes 641 a 648, 972, 973 y 979 de la C.N.A.E.).

- B) Oficinas: comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la de prestar servicios administrativos, financieros, técnicos, informativos, etc., a las empresas o a los particulares. También se incluyen funciones secundarias ligadas a otras actividades que requieran espacio adecuado separado de su función básica.

- C) Hostelería: comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la de prestar servicio de manutención y alojamiento temporal a las personal. Se consideran dos categorías:
 - a) Servicio de cafetería (epígrafes 651 y 653 de la C.N.A.E.)
 - b) Servicio de hospedaje (epígrafe 66 de la C.N.A.E., excepto el 669.1)

- D) Reunión: comprende el conjunto de actividades cuya función principal es la de proporcionar recreo y diversión de carácter esencialmente no cultural. Se consideran dos categorías:
 - a) Salas de juego (epígrafe 969 de la C.N.A.E.).
 - b) Salas de espectáculo (epígrafe 652 de la C.N.A.E.).

En relación con esta clasificación y a los efectos de localización espacial, se consideran tres tipos de situación:

- 1. Edificio exclusivo (A/B/C/D): Ocupando todo un

edificio en zona de uso compatible.

2. Local de negocio (A/B/C/D): Ocupando parte de un edificio en zona de uso compatible.
3. Despacho doméstico (A/B): Ocupando alguna habitación de la vivienda del titular.

Art. 67. **Aplicación.**

Las condiciones que se señalan para los usos económico-terciarios son de aplicación a los locales que resultaren de llevar a cabo obras de reestructuración o de obra nueva.

Art. 68. **Condiciones del comercio.**

1.- Dimensiones: En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

2.- Circulación interior: En todos los locales comerciales los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de un (1) metro; los desniveles se salvarán, con una anchura igual al resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.

3.- Altura libre de pisos: La distancia mínima de suelo a techo será en edificios de uso exclusivo, de tres (3) metros como mínimo en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalaren las normas de aplicación en la zona en que se encuentren.

4.- Aseos: Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros adicionales se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de

retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

5.- Pasajes comerciales: Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, con una anchura superior a cuatro (4) metros.

6.- Almacenamiento de productos alimentarios: Los locales en que se trafique con alimentos dispondrán de un almacén o trastienda, para su conservación debidamente acondicionados, con una superficie de, al menos, el diez por ciento (10%) de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías, con una dimensión mínima de tres (3) metros cuadrados.

Art. 69. Condiciones de las oficinas.

1.- Altura libre de pisos: La distancia mínima de suelo a techo será en edificios de uso exclusivo, de tres (3) metros como mínimo en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalaren las normas de aplicación en la zona en que se encuentren.

2.- Aseos: Los locales destinados a oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros adicionales se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos.

Art. 70. Condiciones del hospedaje.

1.- Ningún dormitorio tendrá dimensiones menores que las establecidas para los de las viviendas familiares y dispondrán todos ellos de un armario ropero de longitud superior a un (1) metro.

2.- Aseos: Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie útil.

3.- Aparcamiento: Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada tres habitaciones si resultase número mayor.

Art. 71. Condiciones de las salas de reunión.

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento de General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas y/o legislación autonómica aplicable.

CAPÍTULO QUINTO.

USO DOTACIONAL.

Art. 72. Definición y clases.

El uso Dotacional es el referido al conjunto de actividades que tienen por objeto satisfacer las demandas básicas personales y sociales propias de la vida urbana y necesarias para el desarrollo individual y colectivo.

Se consideran cuatro grandes grupos dotacionales en razón de la naturaleza de su función global: Viario, Jardines y Zonas Verdes, Equipamiento e Infraestructuras.

CAPÍTULO SEXTO.

USO DOTACIONAL VIARIO.

Art. 73. Definición.

El sistema viario comprende los espacios que se destinan, por estas Normas Subsidiarias, a ser utilizados para el tránsito de vehículos y personas. Se consideran elementos integrantes de las vías de circulación, las calzadas para vehículos, los arcenes, los lugares de estacionamiento que forman parte de las calzadas, las aceras y calles peatonales, las isletas y las reservas para ampliación de viales existentes.

Art. 74. Desarrollo.

1.- Las líneas que delimitan la red viaria básica en los planos de ordenación indican la magnitud y disposición de suelo reservado por ésta.

Siguiendo estas indicaciones el Plan Parcial o Especial, en su caso, señalará las alineaciones y rasantes y precisará el diseño de cada una de las vías en lo referente a la distribución de calzadas para vehículos, aceras y pasos para peatones, elementos de arbolado y superficies de jardinería, con la finalidad de mejorar la calidad ambiental o de protección de las áreas urbanas.

2.- Los Planes Parciales o Especiales no podrán disminuir, en ningún caso, las superficies de la red viaria básica establecida en las Normas Subsidiarias. Su función será la de precisar las determinaciones incluidas en los planos de ordenación y resolver el enlace de la red básica con la local. En suelo urbano estas precisiones deberán hacerse mediante Estudios de Detalle o Planes Especiales de Reforma Interior.

3.- Las modificaciones de la red viaria básica que no cumplan las condiciones establecidas en el párrafo anterior deberán de tramitarse y justificarse como modificaciones de las Normas Subsidiarias.

Art. 75. Publicidad.

Hasta que no se apruebe por el Ayuntamiento de Banyeres de Mariola una Ordenanza Reguladora de la Publicidad Exterior, no se permitirá la instalación de carteles publicitarios en el ámbito territorial de aplicación de estas Normas Subsidiarias, ni siquiera encarados a las vías públicas.

Sólo serán admisibles los rótulos en fachada referidos a la actividad que se desarrolla en cada local o edificio, siempre que no se contradiga lo dispuesto en las normas particulares de cada zona.

Art. 76. Vialidad peatonal.

Comprende el suelo que se destina a vías para peatones y circulación restringida de vehículos únicamente para emergencias y en algún caso vecinos. Su anchura mínima será de tres (3) metros. En cada caso, el Ayuntamiento decidirá las calles que tendrán la consideración de viario peatonal.

Los planos de ordenación de estas Normas fijan trazos discontinuos en el interior de algunas manzanas edificables, cuyo significado es que se deberá dejar un paso peatonal en planta baja.

Art. 77. Vialidad rodada.

En los supuestos no especificados en el artículo anterior, la vialidad se entenderá como rodada incluso las isletas de cruces.

CAPÍTULO SÉPTIMO.

USO DOTACIONAL DE JARDINES Y ZONAS VERDES.

Art. 78. Definición.

Comprende los terrenos de uso y dominio público destinados a plantaciones de arbolado y jardinería con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a proteger y aislar las vías de tránsito rodado; al desarrollo de juegos infantiles; y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de la población.

Art. 79. Usos.

Se permitirán los usos y actividades de carácter público que sean absolutamente compatibles con la utilización general de estos suelos, entre las que se encuentran las de carácter deportivo y recreativo y el aparcamiento de vehículos en el subsuelo cuando ello no suponga la pérdida de arbolado existente.

Art. 80. Condiciones.

1.- La ordenación de los jardines y zonas verdes públicas se hará de acuerdo con las características naturales del término municipal y procurará adecuarse al entorno en el que se ubiquen.

2.- En aquellas áreas de jardín urbano cuya superficie sea superior a 1.500 m²., se admiten edificaciones destinadas a usos comunitarios de carácter público que cumplan las siguientes condiciones:

a) El total de las edificaciones de cada jardín urbano no ocupará más del 5% de la superficie total.

b) La altura máxima de las edificaciones o instalaciones será de 5 metros.

c) La edificación se configurará y localizará de modo que produzca el mínimo perjuicio al arbolado y asoleamiento del jardín.

3.- El diseño de los jardines y zonas verdes, teniendo en cuenta en su composición el criterio de economía de mantenimiento, se basará en los siguientes elementos básicos:

a) Zonas de recreo infantil, equipadas con mobiliario lúdico y áreas de arena.

b) Zonas de juegos libres, formadas por campos de juegos y deportes informales.

c) Zonas de estancia, acondicionadas para el reposo y el recreo pasivo.

d) Zonas de plantación, integradas por espacios vegetales y ornamentales.

e) Zonas de ornato, constituidas por elementos como pérgolas, estanques, fuentes, esculturas, escalinatas, templetas, etc.

4.- En el caso particular de Villa Rosario, las edificaciones y usos existentes no se considerarán fuera de ordenación.

CAPÍTULO OCTAVO.

USO DOTACIONAL DE EQUIPAMIENTO.

Art. 81. Definición y régimen.

Comprende los suelos que se dediquen a usos públicos o colectivos de formación, asistencia y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad a los vecinos. El suelo adscrito a este sistema será, en ejecución de las Normas Subsidiarias y de los instrumentos que lo

desarrollen, de titularidad pública, si bien la gestión puede atribuirse al sector privado.

No obstante, los equipamientos existentes de titularidad privada, mientras estén destinados al uso previsto, continuarán en régimen de propiedad privada.

Art. 82. **Clases.**

El sistema de equipamientos comprende las siguientes clases:

A) Equipo urbano:

- a) Educación: que comprende la educación integral de las personas mediante la función docente.
- b) Cultura: que comprende la conservación y transmisión del conocimiento y el arte (bibliotecas, museos, salas de exposición, artes y oficios, etc.)
- c) Ocio: que comprende el fomento enriquecedor de las personas mediante manifestaciones de carácter principalmente cultural (teatro, cine, espectáculos, etc.).
- d) Salud: que comprende la asistencia médico-sanitaria de las personas, con exclusión de las consultas privadas y las oficinas de farmacia.
- e) Bienestar: que comprende la asistencia social a las personas, especialmente de los grupos más desprotegidos (niños, ancianos, marginados, parados, etc.).
- f) Religión: que comprende la práctica de los cultos y los servicios correspondientes a las diferentes confesiones y comunidades religiosas.
- g) Deportes: que comprende la enseñanza y práctica de ejercicios corporales organizados en instalaciones adecuadas.

B) Servicios públicos:

- a) Mercado de abastos: que comprende el aprovisionamiento de productos alimentarios y otros

de carácter básico.

- b) Cementerio: que comprende el enterramiento de los restos humanos.
- c) Administrativo: mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de la Administración en todos sus niveles y se atienden a los ciudadanos.
- d) Otros servicios urbanos: mediante los que se cubren los servicios de policía, limpieza y similares.

Art. 83. Condiciones de la edificación.

1.- La edificación en estas áreas se ajustará a las necesidades funcionales propios de cada equipamiento, al respeto de los valores ambientales y paisajísticos y a la organización general del tejido urbano en que se sitúan.

2.- En suelo urbano, deberán respetarse los parámetros de edificación de la zona en la que se encuentra el equipamiento.

3.- 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 en este artículo, proponga la ordenación de los volúmenes ajustada a los fines que se persiguen.

4.- Los usos dotacionales dispondrán, en todo caso, de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil.

CAPÍTULO NOVENO.

USO DOTACIONAL PARA LAS INFRAESTRUCTURAS TÉCNICAS.

Art. 84. Definición.

El uso Dotacional para las infraestructuras es el relativo a los espacios vinculados a los servicios urbanísticos técnicos propios de la vida urbana.

Art. 85. Contenido y clasificación.

1.- Las presentes Normas Subsidiarias contienen la ordenación de las infraestructuras, sin perjuicio de lo que regula la legislación técnica específica sobre la materia.

2.- Se distinguen las siguientes clases de infraestructuras de servicios técnicos:

a) Abastecimiento de aguas: que comprende el origen de las captaciones, las líneas de conducción, los depósitos reguladores y la red fundamental de distribución del agua.

b) Saneamiento. que comprende las redes colectoras y los elementos de impulsión, emisión, depuración y tratamiento de residuos líquidos.

c) Residuos sólidos: que comprende los centros de tratamiento de basuras y las áreas destinadas o autorizadas para el vertido de tierras y escombros.

d) Energía eléctrica: que comprende los centros de producción y transformación de energía y las líneas de distribución en alta y baja tensión.

e) Telecomunicaciones: que comprende las estaciones emisoras y receptoras de los sistemas de comunicación a distancia y las redes de enlace de los mismos.

Art. 86. Condiciones de uso y funcionales.

1.- Sólo se admitirán los usos directamente vinculados con la instalación o servicio de que se trate, con las condiciones de funcionamiento específicamente reguladas en la legislación técnica sobre la materia.

2.- Los espacios libres de edificaciones o instalaciones que constituyan el entorno de estos servicios recibirán un tratamiento de acuerdo con las características naturales del paisaje del municipio.

Art. 87. Condiciones específicas de los residuos sólidos.

1.- A los efectos de los lugares en los que se pueda proceder a su vertido, los residuos se clasifican en:

a) Residuos de tierras: aquellos procedentes de actividades de vaciado y desmonte, por lo que solamente podrán contener áridos o tierras.

b) Residuos de escombros: aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación.

c) Residuos orgánicos: aquellos procedentes de las actividades domésticas y asimilables que no sean reciclables ni contaminantes.

d) Residuos industriales: aquellos procedentes de las actividades industriales y similares.

e) Residuos de recogida selectiva: aquellos que pueden ser reutilizados (vidrio, papel, cartón, plástico, metal, etc.) y los que conviene separar por sus efectos contaminantes (pilas, aceites, etc.).

2.- Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de cada clase se determinarán por el Ayuntamiento de Banyeres de Mariola en función de la evolución de las necesidades de eliminación de residuos y obtención de rellenos.

3.- Se procurará fomentar entre la población la recogida selectiva de los residuos sólidos, facilitando información al respecto y disponiendo de los contenedores adecuados para ello.

Con el fin de facilitar la futura recogida selectiva de residuos sólidos urbanos, en los viales de nueva urbanización se reservará suelo para la ubicación de contenedores de, al menos, tres tipos de residuos.

TÍTULO QUINTO.

REGULACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

Art. 88. Objetivo de las normas de urbanización.

El objetivo de esta regulación es establecer las exigencias mínimas a tener en cuenta para la redacción de los proyectos de urbanización y para la ejecución de las obras de urbanización que sean necesarias en cumplimiento de estas Normas Subsidiarias, hasta tanto el Ayuntamiento no proceda a una regulación más concreta. En todas las actuaciones urbanísticas deberán resolverse los problemas de abastecimiento de agua, energía eléctrica y alumbrado público, depuración y vertido de aguas residuales, pavimentación y otros, de acuerdo con las siguientes normas.

Art. 89. Abastecimiento de agua.

Se ajustará a las siguientes condiciones:

- a) La dotación mínima de agua para uso exclusivo doméstico no será nunca inferior a 300 litros, por habitante y día, para usos residenciales. Para usos industriales y otros, se justificarán las necesidades con una previsión mínima de 20 m³. por día y hectárea, salvo lo que disponga el Ayuntamiento en base a la documentación presentada.
- b) La presión mínima será de 1,5 atmósferas en el punto de abastecimiento a la vivienda o usuario.
- c) La calidad se deberá garantizar por el organismo suministrador, debiéndose acreditar su calidad, caudal y presión, los aforos de época de estiaje, capacidad, potabilidad y su procedencia. En caso de utilizarse aguas no potables para uso de riegos u otros servicios, se establecerán dos redes independientes.

d) La capacidad mínima de los depósitos reguladores será la correspondiente a un día de consumo.

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

e) El material de las conducciones será del tipo que no pueda alterar la potabilidad del agua.

f) A efectos de cálculo de diámetros se supondrá un consumo instantáneo máximo de cuatro veces el medio. El diámetro mínimo admitido en la red general será de 100 mm. en conducciones de fibrocemento y 150 mm. en conducciones de fundición.

g) Las redes de abastecimiento de agua serán malladas, estableciéndose los diámetros de forma que se obtenga el adecuado equilibrio hidráulico, y contarán con el número de conexiones necesario para asegurar el abastecimiento de cualquier punto a partir de, al menos, dos posibles puntos de conexión. Únicamente podrán situarse en cola, con extremidad ciega, los ramales finales de distribución para acometida a parcelas.

h) En el trazado y dimensionado de redes principales se tendrán en cuenta las posibles conexiones con actuaciones contiguas, en base a la capacidad y características de las redes generales previstas y los posibles enlaces con zonas perimetrales, su dependencia, y para conseguir equilibrios adecuados en las mallas hidráulicas.

i) Se preverán los puntos de toma adecuados para el riego de zonas verdes y espacios libres. En la red general se dispondrán hidrantes para incendios, con diámetro no inferior a 100 mm. La acometida será directa a la red y la dotación mínima será de un hidrante cada 25.000 m²., y situados a distancias no mayores de 200 metros medidos en línea recta.

j) El trazado de la red deberá estar señalizado y fácilmente localizable.

Art. 90. **Saneamiento.**

A. Red General.

a) Se recomienda el empleo, con carácter preferente, del sistema separativo, mediante la construcción de redes independientes para aguas negras y pluviales, lo que facilitará la depuración de aquellas y mejorará su régimen hidráulico, además de conseguir un superior nivel de salubridad ambiental al aislar la red de aguas negras del exterior.

b) La red de aguas negras se calculará para caudales iguales a los de suministro de agua potable para usos domésticos, con un mínimo de 160 litros por habitante, y el caudal instantáneo cuatro veces al medio.

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

d) El trazado se situará bajo aceras, zonas verdes, y espacios libres.

e) Se establecerán pozos de registro en todos los cambios de alineación o de pendiente y en entronques de ramales y, como máximo, a 40 m. entre sí en alineaciones rectas, en tramos tubulares.

f) La profundidad mínima de la arista superior del conducto será de 1 metro y el diámetro mínimo de éste será de 0,30 metros.

g) Las conducciones de la red serán de sección circular hasta 60 cm. de diámetro; las de sección superior serán ovoides, o visitables.

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

i) Se instalarán cámaras de descarga periódicas en cabeceras de alcantarillado de aguas negras. Los cálculos se realizarán mediante aplicación de cualquiera de las fórmulas sancionadas por la práctica, con velocidades de

circulación comprendidas entre 0,50 metros/segundo y 3,50 metros/segundo.

j) Las pendientes mínimas en las cabeceras de ramal serán del 1% (1 cm. por m.).

B. Depuración de vertidos.

a) El vertido podrá realizarse a un colector, a cauce público, y cuando pueda acreditarse la permeabilidad del suelo, sobre el propio terreno, en las condiciones en que el Ayuntamiento lo autorice, y siempre que se cumplimente lo previsto en el apartado siguiente.

b) En el caso de vertido al terreno, siempre previa depuración, habrá de acreditarse las condiciones de permeabilidad mediante informe geológico, suscrito por técnico competente. Asimismo será preceptiva la plena justificación de que no existe peligro de degradación para los acuíferos existentes.

c) En el suelo no urbanizable se autorizará el empleo de sistemas individuales de depuración y vertido, de acuerdo con la norma NTE/ISD del M.O.P.T.

d) En el caso de vertido a un colector deberá de acreditarse documentalmente la posibilidad de vertido, mediante autorización del organismo competente, especificándose el caudal máximo permitido.

e) En el caso de vertido a cauce público, será preceptiva la instalación de un sistema de depuración de aguas negras, debiéndose aportar la correspondiente concesión en la que se detallen las condiciones de vertido y depuración.

Art. 91. Suministro de energía eléctrica.

1.- La disposición de energía eléctrica deberá ser garantizada mediante documento que acredite el acuerdo con la compañía suministradora.

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

3.- Las líneas de distribución tanto para alumbrado público, como para uso doméstico, serán subterráneas. Las casetas de transformación que no sean subterráneas deberán acondicionarse a la estética del conjunto, compaginando adecuadamente los criterios técnico-económicos con los estéticos en la elección de su emplazamiento.

4.- El proyecto de suministro de energía eléctrica deberá de sujetarse a la normativa del Ministerio o Consellería de Industria.

Art. 92. Alumbrado público.

Los niveles de iluminación del sistema viario no serán inferiores a los siguientes:

Tipo de vía	Iluminación (lux)	Factor de / uniformidad
De penetración	25	0,30
Colectora	20	0,30
Secundaria	15	0,20
Peatonal	15	0,15

Art. 93. Firmes y pavimentos.

Se admitirá un pavimento equivalente, como mínimo, en calzada al de doble tratamiento superficial sobre 25 cm. de base granular compactada, y en acera al de doble tratamiento superficial sobre 15 cm. de base granular compactada.

Es aconsejable el contraste visual entre las distintas zonas pavimentadas: calzadas, aceras, arcenes y aparcamientos. Las aceras siempre se situarán a distinto nivel que las calzadas.

Art. 94. Aparcamientos.

1.- Cualquiera que sea el uso de la zona, el número de aparcamientos que ha de preverse, será, como mínimo, de una plaza por vivienda o 100 m². construidos.

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

Art. 95. **Limpieza.**

Se prohíbe el vertido de basuras al alcantarillado y el vertido simple en vertederos incontrolados. Todas las actuaciones deberán garantizar la preservación del paisaje y su adecuado comportamiento evitando la degradación del entorno.

TÍTULO SEXTO.

REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO PRIMERO.

ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Art. 96. 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 y cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente por la altura máxima y la profundidad edificable.

b) Edificación aislada.

Corresponde al tipo de edificación abierta, cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente a través de una altura máxima, ocupación máxima, un índice de edificabilidad y unas distancias a lindes de parcela.

CAPÍTULO SEGUNDO.

DEFINICIONES Y TERMINOLOGÍA.

Art. 97. Parcela.

1.-Se entiende por parcela toda fracción de superficie de suelo urbano susceptible de edificación.

2.-El concepto de parcela es independiente, a estos solos efectos, de la unidad registral de la propiedad, así como de su titularidad.

3.-Las parcelas mínimas se establecen para cada zona y serán indivisibles.

Art. 98. Solar.

Tendrán la consideración de solar las parcelas que reúnan los requisitos establecidos por la legislación urbanística vigente.

Art. 99. Alineaciones.

1.- Alineaciones de la edificación.

Son aquellas líneas que señalan el límite entre las superficies edificables y los espacios libres públicos o privados, sin perjuicio de la posibilidad de establecer cuerpos volados o edificados con arreglo a la normativa zonal aplicable.

2.- Alineación exterior.

Es la señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público, de las parcelas edificables. En las parcelas ya edificadas y en ausencia de otra definición de la alineación exterior, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o de la fachada del edificio, en su caso, con el terreno.

3.- Alineación interior.

Es la línea que puede señalar el planeamiento para establecer la separación entre la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

Art. 100. **Rasantes Oficiales.**

Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles definidos en el planeamiento o marcadas por el Ayuntamiento.

Art. 101. **Frente de parcela o solar.**

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

Art. 102. **Ancho de vial.**

1.- Ancho de vial en un punto.

Se entiende por ancho de vial en un punto de una alineación, a la menor distancia entre dicho punto y la alineación opuesta.

2.- Ancho de vial en un tramo.

Se entiende por ancho de vial en un tramo de una alineación, a la media ponderada de los anchos de vial de los diferentes puntos del tramo.

Art. 103. **Manzana.**

Se denomina manzana a la superficie de suelo delimitado por alineaciones exteriores contiguas.

Art. 104. **Altura.**

1.- **Altura Edificable.**

Se denomina altura edificable a la que se permite a la edificación y se define como la distancia vertical, en el plano de fachada de la edificación, entre la cara inferior del último forjado y el punto de medición de la altura que se define en las condiciones particulares de cada tipología.

Sobre la altura máxima edificable, únicamente se permitirá la construcción de elementos técnicos de las instalaciones y, en su caso, trasteros.

2.- **Altura libre mínima entre plantas.**

La altura libre mínima entre plantas es la distancia entre el pavimento y el cielo raso o techo. Con carácter general se establece en un mínimo de 2,50 m. y sin limitación máxima, sin perjuicio de las excepciones en mínimos y máximos que puedan establecerse en las condiciones particulares de las distintas zonas.

3.- **Altura de planta (buit i ple).**

La altura de planta es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

Art. 105. **Voladizos o Cuerpos salientes.**

Son los cuerpos habitables u ocupables que sobresalen de la alineación oficial interior, o de la alineación de la edificación, que pueden ser:

- Cerrados: Son los cuerpos volados cubiertos y totalmente cerrados en su perímetro mediante cerramientos estancos.

- Abiertos: Son los cuerpos volados sin ningún tipo de cerramiento longitudinal, aunque pueden estar cerrados en sus contornos transversales al plano de fachada. Se consideran balcones, los cuerpos volados abiertos sin ningún tipo de cerramiento en sus contornos transversales.

- Semicerrados: Son los cuerpos volados no incluidos en los dos grupos anteriores.

Art. 106. **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 justificables por su exigencia formal o funcional.

Art. 107. **Patios interiores.**

Se define por 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.

Art. 108. **Planta.**

1.- Planta Baja.

Se denomina planta baja o planta primera a efectos del cómputo de plantas permitidas, y de edificabilidad neta

sobre parcela, a aquella cuyo techo se sitúa a una cota superior a 1,50 metros sobre la rasante de la acera, sin perjuicio de las condiciones particulares que puedan establecerse en zonas concretas con acusadas pendientes.

2.- Planta Piso.

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

3.- Sótano.

Se denomina sótano a la planta o plantas cuyo techo se sitúe a una cota igual o inferior a 1,50 metros sobre la rasante de la acera (punto de menor cota) o por debajo de dicha rasante. Sin perjuicio, dadas las características topográficas, de las condiciones particulares que se establezcan en determinadas zonas.

4.- Entresuelo.

Los entresuelos son una planta más a efectos urbanísticos, sin miradores, balcones o cualquier cuerpo saliente sobre la alineación oficial, y útil para usos diferentes del resto de plantas piso.

5.- Altillos.

Se definen como entreplantas situadas como elementos accesorios e inseparables de las plantas bajas y con una ocupación parcial de las mismas.

6.- Áticos.

Los áticos son plantas retranqueadas de la línea de fachada, se contabilizarán como plantas a efectos urbanísticos y sólo podrán situarse en el último piso, dentro de las plantas máximas permitidas, salvo que en las condiciones particulares se especifique la posibilidad de construcción del mismo sobre el número máximo de plantas permitido, por razón de compatibilizar distintos números de plantas o distintas cotas de rasante.

7.- Cambra.

Se denomina así al elemento tradicional de la zona, constituido por el espacio situado entre el forjado de techo de la última planta permitida y el forjado de cubierta inclinada que determina, al intersectarse con el plano de fachada, la altura de cornisa o reguladora.

No podrá destinarse a vivienda independiente, pero sí, estar vinculada directamente a la vivienda inmediatamente a la inferior, formando parte inseparable de ella. En edificios de vivienda colectiva, podrá ser subdividida en distintos locales (trasteros), vinculados funcional, pero no físicamente a las viviendas según las condiciones particulares que se fijen para cada tipología y zona.

Art. 109. **Elementos técnicos de las instalaciones.**

Se engloban bajo el término elementos técnicos de las instalaciones los siguientes conceptos: filtros de aire, depósitos de agua, de refrigeración o acumuladores, conductos de ventilación o de humos, claraboyas, remates de muros, antenas de radio y T.V., pararrayos, maquinaria de ascensor, caja de escalera para acceso a la cubierta, elementos de soporte para el tendido de ropa, y otros análogos.

CAPÍTULO TERCERO.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACION A VIAL.

Art. 110. Línea de fachada y profundidad edificable.

Se denomina línea de fachada al frente de la parcela. Salvo disposición expresa de las normas particulares de cada zona, la profundidad edificable no superará los 20 metros.

Sin perjuicio de lo que se disponga la norma particular de cada zona, la planta baja podrá ocuparse en su totalidad siempre que no se destinen a vivienda.

Art. 111. **Medianera.**

1.- Se entiende por medianera la pared lateral contigua entre dos edificaciones o parcelas, que puede utilizarse de forma compartida y que se eleva desde la cimentación a la cubierta.

2.- Las medianeras que resulten al descubierto, sea por diferente edificación en el tiempo, por diferente altura reguladora de la edificación o por limitar con suelo público libre o edificable para dotaciones, deberán tener tratamiento de fachada. Se dotará a la medianera de un tratamiento cromático similar al de la fachada.

Art. 112. **Retranqueos de la edificación.**

1.- Retranqueo es el espacio comprendido entre la alineación oficial exterior y la edificación.

2.- Se distinguen los siguientes tipos de retranqueo:

a) Retranqueos en todas las plantas de la edificación.

b) Retranqueos en plantas pisos.

3.- Los retranqueos en todas las plantas de la edificación se admitirán siempre que:

a) Se inicien a más de 3,00 m. de cada medianera.

b) Que la longitud en fachada del retranqueo sea superior a la profundidad del mismo.

c) Que la superficie de retranqueo cumpla las condiciones d para patios interiores.

4.- Serán prescripciones generales a efectos del retranqueo:

a) En ningún caso supondrán aumento de profundidad edificable.

b) Las medianeras al descubierto, si existieran, se tratarán como fachadas, salvo que también se hubiese

retranqueado el colindante, o se adquiriese compromiso notarial para ello.

c) No se permitirán cuando así se establezca en las ordenanzas particulares de las distintas zonas.

Art. 113. Medición de la altura edificable.

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

a) Edificios con frente a un solo vial.

Si la rasante de la acera tomada en la línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre el extremo de la fachada a mayor cota y el centro de la misma es menor de 0,50 m., la altura edificable se tomará en el centro de la fachada.

Si, por el contrario, esta diferencia de niveles es mayor que 0,50 m., la mencionada altura se tomará a partir de un nivel situado 0,50 m., por debajo de la cota del extremo de la línea de fachada de mayor cota.

Cuando la aplicación de la regla precedente, dé lugar a que en determinados puntos de la fachada, la rasante de la acera se sitúe a más de 1,00 metro por debajo del punto de aplicación de la altura reguladora, la fachada se dividirá en tramos que se consideran como fachadas independientes y que evitará que la rasante de la acera quede a más de 1,00 metro del punto citado.

b) Edificios con frente a dos o más viales formando esquina o chaflán.

Si la altura edificable de los diferentes viales fuera distinta, la mayor de ellas alcanzará a los viales adyacentes de menor altura hasta una longitud máxima, del doble del ancho del vial de menor altura, contada desde la esquina, última flexión de chaflán o punto de tangencia para acuerdo curvo de la línea de fachada, con un máximo de 15 metros. A partir de este punto se permitirán alturas escalonadas siempre que no invadan el plano ideal de 45°, que pasa por la línea de intersección del plano de máximo vuelo y del plano del último forjado permitido en la calle de inferior altura y no excedan del triple del ancho de la

calle medido en la forma señalada anteriormente, con un máximo de 20 m.

c) Edificio con frente a dos viales sin continuidad de fachadas.

La altura edificable y el número de plantas para cada vial, tendrá validez hasta una profundidad edificable determinada por la línea equidistante de las dos alineaciones opuestas, sin perjuicio de la aplicación de las alineaciones interiores si las hubiera.

Se exceptúa de la norma anterior a los edificios en los que la dimensión normal a las alineaciones (o la distancia entre los dos puntos medios de los frentes parcela medida horizontalmente) sea inferior a 20 metros. En estos casos, la profundidad edificable desde la alineación del vial de mayor altura cumplirá las siguientes condiciones:

- No excederá de 15 m.
- Podrá realizarse, en todo caso, hasta la línea equidistante de las dos alineaciones opuestas.
- Sin perjuicio del punto precedente, no invadirá el plano ideal de 45° que pasa por la línea de intersección del plano de máximo vuelo y del plano del último forjado correspondiente al vial de menor altura.

Art. 114. Altura mínima edificable.

Sin perjuicio de lo que al respecto dispongan las normas particulares de cada zona, la altura mínima edificable, en función del número máximo de plantas permitido será el siguiente:

Nº máx. plantas permitido.	Altura mínima edificable.
Hasta II plantas.	4 metros.
III y IV plantas.	7 metros.
V y VI plantas.	10 metros.
Más de VI plantas.	13 metros.

Art. 115. Voladizos o cuerpos salientes.

1.- La superficie en planta de los cuerpos volados cerrados semicerrados o abiertos computará a efectos de edificabilidad neta sobre parcela siempre que se encuentren cubiertos.

2.- No se autorizan sobre las alineaciones interiores (o a partir de la máxima profundidad edificable) ni en los viales de ancho inferior a 3,00 m.

3.- Únicamente se autorizan cuerpos salientes cerrados o semicerrados o abiertos sobre las alineaciones exteriores a partir de 3,50 m. de altura sobre la rasante de la acera, medidos desde la cara inferior del primer voladizo.

4.- El vuelo máximo de los cuerpos salientes, medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto de ésta, se regula en función de la zona correspondiente.

5.- En los casos de edificios con frente a dos o más viales formando esquina o chaflán, el vuelo máximo permitido en los cuerpos salientes será el que corresponda a cada vial o cada zona. Los chaflanes podrán regirse como el vial más permisivo al que recaiga.

6.- Los cuerpos volados deberán separarse 60 cm., como mínimo, del plano normal a la fachada que pasa por la línea de intersección de la medianera y el plano de la fachada, y estar comprendidos dentro del plano que pasando por la misma línea forman 45° con la fachada.

7.- Los voladizos cerrados o semicerrados podrán ocupar hasta el 50% de la superficie máxima teórica ocupable en planta, en función del vuelo máximo permitido y del número de plantas proyectadas, salvo que, previo dictamen de favorable de la Comisión Municipal Informativa de Urbanismo, para casos concretos que se considere conveniente mayores o menores restricciones en cuyo caso,

el citado dictamen, fijará los correspondientes porcentajes.

Art. 116. Elementos salientes.

1.- En las plantas de pisos tendrán las mismas alineaciones de los cuerpos salientes a excepción de los aleros de cubierta que podrán volar 30 cm. más que el vuelo máximo permitido.

2.- En la planta baja los elementos salientes cumplirán las siguientes condiciones:

- a) No sobresaldrán más de $1/50$ del ancho del vial.
- b) No sobresaldrán más de $1/10$ del ancho de la acera.
- c) Afectarán a menos de $1/5$ de la longitud de fachada.
- d) Si se sitúan a más de 2,50 m. de altura libre sobre la rasante de la acera en todos sus puntos y su vuelo a 0,60 m., como mínimo, de la proyección del borde de la acera, se permiten con un tope máximo de vuelo de 1,50 metros.

Art. 117. Patios interiores.

Cumplirán las determinaciones de uso establecidas en el artículo 60 de estas Normas respecto a las " Condiciones de habitabilidad y diseño de viviendas", respetando las proporciones de superficie, altura y anchura, aunque el edificio no sea de vivienda.

Art. 118. Altillos.

En planta baja, como elemento accesorio o inseparable de la misma, se podrá construir altillo siempre que quede en

ambos elementos una altura mínima libre de dos metros veinte centímetros (2,20 m.). Los altillos deberán retirarse tres metros (3 m.) como mínimo de la fachada o fachadas y su superficie en planta no ocupará más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la planta baja de que forma parte. Los altillos no podrán tener otro acceso independiente del de la planta baja desde el exterior o desde cualesquiera elementos comunes de la edificación.

Art. 119. **Trasteros.**

1.- Son construcciones por encima de la altura edificable y destinadas exclusivamente a depósito de enseres. Deberán cumplir las condiciones siguientes:

a) Se retirarán, como mínimo, tres metros cincuenta centímetros (3,50 cm.), de la fachada, y de al menos dos de los paramentos de los patios de luces.

En plantas retranqueadas, los retiros se medirán desde el plano de fachada de dichas plantas.

b) No serán más de uno (1) por vivienda, a la que obligatoriamente irán vinculados en el proyecto y en la declaración de obra nueva.

c) La superficie máxima ocupable y cubierta será del treinta por ciento (30%) de la superficie de la última planta proyectada, deducidas las superficies de los patios y cajas de escaleras y ascensores.

e) La altura máxima entre el pavimento del trastero y la cara inferior de su forjado de techo no será superior a dos metros veinte centímetros (2,20 cm.).

2.- En edificio con cubierta inclinada podrá destinarse el espacio libre, entre cubierta y el último forjado, para trastero con las dimensiones y superficies anteriormente señaladas. La ventilación e iluminación de éstos se hará en el interior del edificio, nunca a fachada.

Art. 120. **Cambra.**

Siempre que no rebase la altura máxima reguladora y sin perjuicio de las demás limitaciones que se dispongan para las distintas zonas, se permitirá por encima del forjado de la última planta permitida y hasta la cubierta inclinada, una planta de cambra, que tendrá las siguientes limitaciones:

- La altura máxima libre en fachada no será mayor a 1,50 m.
- La altura máxima libre en patio interior no será mayor de 2,20 m.
- La altura máxima libre en cualquier otro punto de la cambra no superará los 3,00 m., salvo que sea justificable por razones constructivas y siempre que la pendiente de la cubierta no sea mayor del 30%. No se permitirán alturas libres mayores por razón de mayores pendientes de cubierta.

CAPÍTULO CUARTO.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN AISLADA.

Art. 121. Cierres de parcela.

1.- Deberán disponerse siguiendo las alineaciones oficiales de los viales. La altura máxima será de dos metros (2 metros), permitiéndose como máximo 1,50 metros opaco y el resto calado. La altura mínima del cierre de parcela será de 0,50 m., pudiendo ser de obra, metálico o de masa vegetal.

2.- En los casos en que las parcelas presenten pendiente, las vallas se escalonarán de forma que la altura máxima en cada tramo, no exceda en un 25% de la cota máxima permitida.

3.- En el caso de diferencia de cotas entre parcelas o entre parcela y rasante de las aceras, por razones del terreno natural o por haber realizado movimientos de tierras

según permite el artículo siguiente, las alturas de vallado a que se refieren los puntos anteriores se medirán desde el lado de la valla más alta.

Art. 122. Movimientos de tierras.

La pendiente natural del terreno interior de la parcela se podrá modificar de manera que, el desmonte o terraplén que se realice no suponga un desnivel mayor de 2,00 m. (medidos en la vertical del punto más desfavorable), en cualquiera de los límites de la parcela respecto a las parcelas colindantes, ni tampoco en la alineación oficial prevista en las NN.SS., respecto de la rasante de la misma.

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

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

Art. 123. Edificabilidad neta sobre parcela.

Se entiende como el resultado de dividir la máxima edificación permitida en cada parcela por la superficie de la misma. Se expresará en metros cuadrados de techo edificado por metro cuadrado de suelo de parcela.

En el cómputo de la máxima edificación se incluirán todas las superficies abiertas o cerradas incluidos los voladizos y terrazas, siempre que se encuentren cubiertos y cualquiera que fuese la cota de cubrición, a partir de la planta baja. No cuentan las edificaciones auxiliares construidas con elementos fácilmente desmontables y que no confieran carácter de permanencia a la construcción, ni tampoco los sótanos. La cubierta o aleros de la última planta no computará como elemento de cubrición, siempre que no supere los 50 cm., de vuelo.

Art. 124. Edificabilidad mínima.

La edificabilidad mínima permitida se establece en el 30% de la máxima autorizada.

Art. 125. Ocupación máxima de parcela.

Se expresa en tanto por ciento y se medirá por la superficie de proyección ortogonal sobre un plano horizontal, de todo el volumen edificado, volado o no, cerrado o no.

Art. 126. Dimensiones máximas de la edificación.

Se definen en función del polígono dentro del que debe quedar la proyección ortogonal, sobre un plano horizontal, de todo el volumen edificado.

Art. 127. Medición de la altura edificable.

1.- La altura máxima edificable o reguladora se medirá en la fachada de la edificación o alineaciones de la edificación y será la distancia vertical desde el punto de medición hasta la cara inferior del último forjado.

2.- El punto de medición será cualquier punto de la intersección de la fachada con el terreno.

3.- Se considerará el terreno en su estado final con las modificaciones en sus pendientes que se hayan podido realizar al amparo de lo dispuesto en el artículo 122.

4.- Cuando por razón de la pendiente del terreno o sus abanalamientos, la edificación se desarrolle escalonadamente, los volúmenes de edificación que se construyan sobre cada una de las plantas o partes de ellas, 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.

5.- En ningún caso las cotas de referencia de las plantas bajas podrán establecerse con una variación absoluta de más menos 1,50 metros en relación con la cota natural del terreno. Se tomará como punto de referencia el centro de gravedad de la planta baja.

Art. 128. Separación a lindes, a frente de parcela y entre edificaciones de la misma parcela.

Se definen como distancias mínimas a que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes de los lindes, frente de parcela u otra edificación, medidos por las distancias desde el plano o superficie reglada vertical que pasa por el linde, frente de parcela u otra edificación a las aristas del cuerpo de edificación más próximo. Los sótanos respetarán las separaciones a lindes y a frente de parcela en un 50% de los establecidos con carácter general.

Art. 129. Voladizos o cuerpos salientes.

La superficie en planta de los cuerpos volados cerrados, semicerrados o abiertos computará a efectos de edificabilidad neta sobre parcela siempre que se encuentren cubiertos, cualquiera que fuese la cota de la cubrición.

Art. 130. **Edificaciones auxiliares.**

Se permite la construcción de edificios o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, depósito de herramientas de jardinería, piscinas, maquinaria de piscina, vestuarios, aljibes, lavaderos, paellers, despensas, invernaderos, kioscos y garitas de control y otras instalaciones o construcciones similares.

Estas edificaciones auxiliares nunca podrán constituir establecimiento independiente. La edificación auxiliar cumplirá las normas de cada zona y con carácter general las siguientes:

1.- Cuando se dispongan adosadas a la edificación principal, mantendrán una unidad arquitectónica integrada y el conjunto estará sujeto a las normas particulares de cada zona.

2.- Cuando se dispongan en el interior de la parcela, sin formar parte de la edificación principal y separada de la misma, las edificaciones auxiliares observarán las siguientes condiciones generales:

2.1.- Si están cubiertas con elementos fijos o de obra:

- Serán compatibles a efectos de edificabilidad y ocupación de parcela.

- Respetarán la separación a linderos y frente de parcela que se determinen para la zona salvo las particularidades que se especifiquen en el número 3 de este artículo. Pudiendo eliminarse la separación a lindes con la correspondiente autorización del vecino y compromiso de actuar de la misma forma y en la misma longitud de linde, suscrito ante notario.

- La altura máxima sobre el nivel del terreno será de 2,30 m. (medidos en el alero de cubierta o parte más baja de la cubierta inclinada), y la pendiente máxima de cubierta será del 30 %.

2.2.- Si no están cubiertas con elementos fijos o de obra (pérgolas, garajes descubiertos, etc.):

- No computarán a efectos de edificabilidad.

- La ocupación máxima del total de edificaciones auxiliares no computables a efectos de edificabilidad no superará el 25% de la superficie de la parcela.

- No se regulan las distancias mínimas a lindes ni a frente, salvo las particularidades del n° 3 de este artículo.

- La altura máxima de estos elementos será de 4 m. sobre el terreno salvo las particularidades especificadas en el n° 3 de este artículo.

3.- Definiciones y particularidades.

3.1- Cocheras no cerradas:

Se considera como tal la construcción destinada a delimitar y cubrir la superficie empleada para aparcamiento de vehículos.

La construcción de las cocheras no cerradas se realizará mediante pilares, columnas, o pies derechos y en ningún caso, mediante muros de carga o paramentos cerrados. La cubrición podrá ejecutarse con cañizos o elementos desmontables similares, pero en ningún caso, podrá ser de obra salvo jácenas y viguetas y los posibles paramentos no serán opacos y alcanzarán una altura máxima de 2 m.

La altura del elemento de cubrición podrá alcanzar los 4 m. de altura sobre el terreno.

Su superficie máxima será de 30 m². útiles por unidad de vivienda.

3.2.- Cocheras cerradas o garajes:

Se considera como tal la construcción cerrada en todos sus lados, y sin partición interior, destinada a delimitar y cubrir la superficie empleada para aparcamiento de vehículos.

Estas construcciones computan a efectos de edificabilidad, ocupación y separación a lindes, con la excepción señalada

a continuación para la construcción de garajes en parcelas de viviendas unifamiliares.

- En el caso de que la construcción quede por debajo del nivel del terraplén máximo permitido por estas normas, el garaje no computará edificabilidad y podrá situarse a linde del vecino o alineación oficial de la calle.

3.3.- Pérgolas:

Se considerarán como tal las construcciones no cerradas, destinadas a crear zonas de sombra para el esparcimiento y el descanso en los espacios libres del interior de la parcela, las características de su construcción serán las mismas que las del apartado 3.1.

En caso de estar cubiertas se considerarán porches.

3.4.- Porches:

Se considera como tal las construcciones cubiertas y abiertas al menos en un 50% de su perímetro.

3.5.- Lavaderos, tendederos y similares:

Se considera como tal las construcciones no cubiertas ni cerradas para los usos que su propio nombre indica y que cumplirá las siguientes condiciones:

- Su superficie máxima será de 30 m². por parcela.
- Se permite la protección de estas construcciones mediante celosía, siempre que la altura total no rebase 2,30 m. y cuyo basamento macizo no supere los 0,90 m.

3.6.- Paellersos y barbacoas:

Se considerarán como tales los bancos de trabajo destinados al fin que su nombre indica, y cumplirán las siguientes condiciones: superficie cubierta máxima de 8 m²., altura máxima de 2,30 m. y longitud máxima, si se adosa a linde, de 4 m, caso de rebasar la superficie máxima cubierta, serán considerados porches.

3.7.- Piscinas:

Cumplirán las siguientes condiciones:

- Piscina totalmente enterrada: La lámina de agua estará separada 1,50 m. de los lindes de parcela y alineación de calle.

- Piscina que deba sobresalir de la rasante por las condiciones del terreno: Podrá sobresalir un máximo de 3 m. sobre la rasante del terreno, midiéndose ésta con el mismo criterio empleado para medir la altura de la edificación. En cualquier caso se retranqueará un mínimo de 3, de los lindes de parcela y alineación de calle.

- La caseta de depuración de la piscina se retranqueará respecto de los lindes de parcela lo siguiente:

Situada por debajo de la rasante del terreno: 0,5 m. Si sobresale respecto de la rasante del terreno 2 m.

- En cualquier caso la caseta de depuración se retranqueará como mínimo 2 m. de la alineación de la calle.

3.8.- Frontones y pistas de tenis:

Cumplirán las siguientes condiciones:

- Los paramentos opacos de los frontones se tratarán adecuadamente mediante acabados similares a los de la edificación principal.

- Tanto los paramentos opacos como las vallas metálicas que delimitan este tipo de instalaciones deportivas, habrán de retranquearse como mínimo su propia altura respecto a los lindes de la parcela y a la alineación oficial exterior o de la calle. Podrán autorizarse sin separación a lindes con otra parcela con las condiciones del punto 2.1., 2º párrafo de este artículo.

- En ningún caso el paramento opaco podrá rebasar la altura máxima reguladora de la edificación.

3.9.- Casetas para butano o gases licuados de petróleo.

Su construcción y distancia de seguridad se regirán por las Normas Básicas de instalaciones de gas en edificios habitables (N.I.G.E.), y demás que las desarrollen, o los que las modifiquen o sustituyan.

3.10.- Depósitos de gases licuados de petróleo (GLP):

Su instalación y distancias se regirán por lo dispuesto en el Reglamento sobre instalaciones de almacenamiento de gases licuados del petróleo en depósitos fijos aéreos y enterrados y aprobado por la Orden Ministerial I.E. de 29 de Enero de 1986, sus normas de desarrollo, o los que las modifiquen o sustituyan.

3.11.- Invernaderos

Las construcciones destinadas a este fin con materiales idóneos, no computarán edificabilidad y su distancia a lindes será de un mínimo de 2,30 m. La altura tampoco superará los 2,30 m.

4.- Cualquier clase de construcción cerrada no prevista en este artículo, seguirá el régimen de lo dispuesto en el apartado 3.2. sobre cocheras cerradas o garajes.

TÍTULO SÉPTIMO.

SUELO URBANO.

CAPÍTULO PRIMERO.

DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 131. Definición.

Comprende los suelos ya consolidados por la edificación y/o dotados de los servicios urbanísticos de acceso rodado,

abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

Art. 132. Desarrollo de las Normas Subsidiarias en suelo urbano.

1.- Desarrollo obligatorio.

1.1. Cuando esté expresamente previsto por estas Normas deberá redactarse el correspondiente Plan de Reforma Interior con carácter previo a la adquisición del derecho al aprovechamiento y a la concesión de licencias de edificación, por tratarse de suelos en que sea necesario concretar las condiciones de edificación, precisando, si es el caso, las determinaciones de las Normas Subsidiarias y señalando el viario interior, todo ello sin perjuicio de mantener las condiciones del aprovechamiento urbanístico y las líneas generales de la organización de la vialidad.

1.2. En los restantes supuestos procede el otorgamiento de licencias, una vez realizados los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, en base a lo previsto en estas Normas Subsidiarias, sin necesidad de ulteriores

instrumentos de planeamiento, por tratarse de suelos en que la estructura del tejido urbano y la distribución de usos es coherente con los objetivos generales de las Normas Subsidiarias.

2.- Desarrollo facultativo: Podrán formularse Planes Especiales o Estudios de Detalle, siempre que sus determinaciones sean coherentes con los objetivos y las determinaciones de estas Normas Subsidiarias.

Art. 133. Condiciones previas para la edificación.

El suelo urbano, además de las limitaciones que imponen las Normas Subsidiarias, no podrá ser edificado hasta que no se dé cumplimiento a las siguientes condiciones:

a) Que esté aprobada definitivamente la delimitación de la unidad de ejecución en que se incluyen los terrenos, en su caso.

b) Que esté aprobado definitivamente el proyecto de urbanización o de obras, si uno u otro fuesen necesarios para dotar de servicios urbanísticos a los terrenos.

c) Que esté totalmente ejecutada la urbanización o se asegure por la propiedad la ejecución simultánea de la urbanización y la edificación en los términos señalados por el artículo 24 de estas Normas.

d) Que por la propiedad haya sido efectivamente adquirido el derecho a edificar, y por tanto los anteriores derechos a urbanizar y al aprovechamiento urbanístico, lo que supone el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, con la salvedad del apartado anterior, así como que haya sido solicitada en plazo y obtenida la licencia de edificación.

f) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y establecer la condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio, siendo de aplicación, en todo caso, lo dispuesto en el número 3 del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Art. 134. Unidades de Ejecución.

1.- En los planos de ordenación se realiza la delimitación de Unidades de Ejecución en algunos puntos del territorio.

Los propietarios de terrenos incluidos en unidades de ejecución quedan sujetos al cumplimiento de los deberes de equidistribución y urbanización para obtener el derecho al aprovechamiento urbanístico que les corresponda.

2.- La reparcelación no será necesaria en el caso en que, por acuerdo unánime de todos los propietarios, se realicen las cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento de los terrenos destinados por las Normas a uso y dominio público y se garantice la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización que correspondan.

3.- Cuando en la Unidad de Ejecución existan edificaciones realizadas conforme a licencia y, en consecuencia, se tenga adquirido el derecho a la edificación, la superficie de suelo ocupada por la edificación sólo computará a efectos de que su titular contribuya en los gastos de urbanización que correspondan a dicha unidad de ejecución.

4.- Cuando en una Unidad de Ejecución existan obras de urbanización que se mantengan en su estado actual y sean conformes a la ordenación urbanística fijada por estas Normas, el valor de las mismas, depreciado en función de su antigüedad y estado de conservación, podrá ser deducido de los gastos de urbanización que correspondan a aquellos titulares de terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución que demuestren fehacientemente que costearon las indicadas obras de urbanización.

Art. 135. **Edificabilidad.**

En las zonas de suelo urbano en que no se prevén expresamente índices de edificabilidad o de intensidad de edificación, la edificabilidad queda definida por la envolvente máxima de edificación que resulta de la aplicación de las condiciones de cada zona y de los parámetros del tipo de ordenación regulados por estas Normas.

Art. 136. **Alturas por encima de la correspondiente a la zona.**

1.- En suelo urbano, en algunas parcelas calificadas como de edificación por alineación a vial, en las que concurren circunstancias especiales, se fija en los planos de ordenación un número de plantas superior a las permitidas con carácter general para la zona o subzona correspondiente.

La edificación de estas parcelas, cuando no estén incluidas en unidades de ejecución, estará sujeta a las condiciones que les sean de aplicación y a la previa formalización de Transferencia de Aprovechamiento Urbanístico en los términos establecidos en el artículo siguiente.

2.- Quedarán sujetas a las mismas condiciones anteriores las parcelas cuya edificabilidad total, por razón de la pendiente del terreno, supere aquella que resultaría de edificar en un terreno horizontal aplicando las condiciones de la zona en que se hallen.

3.- A estos efectos, en la zona 1.1. las parcelas que en cumplimiento de su normativa específica superen tres alturas (PB + 2) quedarán también sujetas a la previa formalización de Transferencia de Aprovechamiento Urbanístico.

Art. 137. Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico.

En los casos de parcelas no incluidas en unidades de ejecución, en que se fije o resulte en alguno de sus frentes un número de plantas superior al determinado con carácter general para la zona en que se incluya, será requisito imprescindible para poder adquirir el derecho al aprovechamiento urbanístico, y así otorgar la correspondiente licencia, la previa equidistribución de las alturas en exceso a través de la formalización de Transferencia de Aprovechamiento Urbanístico, en las siguientes condiciones:

- El aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular de la parcela será el correspondiente al número de plantas fijado con carácter general para la zona. Para determinar el número de plantas o la edificabilidad susceptible de apropiación se considerarán, en todos los casos, los parámetros que correspondan a la edificación en un terreno totalmente horizontal.

- El exceso podrá materializarse de alguna de las siguientes formas:

a) Cesión al Ayuntamiento de terrenos dotacionales públicos no incluidos en unidades de ejecución equivalentes al exceso de superficie edificable. Los terrenos dotacionales computarán, exclusivamente a estos efectos, a razón de 0,75 m²/m². de superficie edificable.

b) El titular podrá comprar directamente al Ayuntamiento el aprovechamiento en exceso. La cantidad a abonar será la correspondiente al valor urbanístico del exceso, calculado éste con datos actualizados.

Art. 138. Condición general sobre el entorno urbano.

Cualquier intervención que se produzca en suelo urbano deberá asegurar la conservación de los valores ambientales y la unidad urbanística y funcional, y de las relaciones que se establezcan entre la morfología urbana de la zona y la tipología de la edificación.

Art. 139. Protección del arbolado.

1.- Queda prohibido el arranque y extracción de especies arbóreas con carácter general, tanto por personas individuales como físicas y jurídicas, públicas o privadas, salvo cuando se trate de su traslado a un lugar adecuado y con carácter excepcional en las zonas edificables y/o viarias debiendo proceder de la forma siguiente:

a) En la solicitud de licencias de edificación en entornos con áreas arboladas, se señalarán aquellas especies que necesariamente hayan de ser taladas y las que deban permanecer.

b) En el primer caso, podrá exigirse la replantación de tantas unidades como vayan a ser eliminadas, con especies y portes adecuados, o una distinta ubicación del edificio si ello es posible y la importancia del elemento vegetal lo justifica.

c) En el segundo caso, se asegurará la protección de las especies a conservar durante el transcurso de la obra. A tal efecto, cuando se realice obras en terreno próximo a una plantación de arbolado, o los vehículos o máquinas utilizados por la empresa constructora hubieran de circular o emplazarse en dicho lugar, previamente al comienzo de los trabajos deberán protegerse los árboles a lo largo del tronco y hasta una altura no inferior a tres metros medidos desde el suelo, con tablones ligados con alambres o en cualquier otra forma que indique el correspondiente Servicio Técnico municipal.

Las protecciones a las que se refiere el párrafo anterior se retirarán una vez terminada la obra.

2.- Cuando por deterioro u otras causas desaparezcan árboles de la vía pública, deberán ser sustituidos inmediatamente, debiendo cargar con los costes de la replantación el responsable si lo hubiere.

3.- En los suelos urbanos contiguos al sector 7 de suelo apto para urbanizar se mantendrá la mayor parte posible de la masa de arbolado existente.

Art. 140. Actuaciones a desarrollar mediante Programas de Renovación Urbana.

1.- Podrán llevarse a cabo actuaciones de rehabilitación para la mejora y adecuación del entorno urbano y recuperación de elementos arquitectónicos singulares e históricos del municipio, en las que se precisa una intervención coordinada de las distintas Administraciones Públicas, cuyo desarrollo podrá realizarse a través de Programas de Renovación Urbana, tal y como éstos son definidos en la legislación vigente de la Generalitat Valenciana sobre ayudas económicas para actuaciones en materia de vivienda, dotaciones y entornos urbanos.

2.- Los edificios a rehabilitar incluidos en los Programas de Renovación Urbana se entenderán directamente contemplados en el Catálogo municipal de edificios protegidos, con carácter transitorio, hasta tanto el Ayuntamiento elabore el Catálogo definitivo.

Art. 141. División en zonas. Tipos de ordenación.

A efectos de regulación física del tipo de ordenación, edificación y usos, en el suelo urbano se diferencian distintas zonas en función de los correspondientes parámetros a utilizar. Se distinguen fundamentalmente los siguientes tipos de ordenación:

- Conjuntos de Ordenación Unitaria.

Se trata de aquellas áreas ocupadas por conjuntos históricos, urbanísticos o arquitectónicos que demandan una ordenación integral por su singularidad.

- Por manzanas ordenación geométrica o edificación según alineación de vial.

Corresponde al tipo de edificación entre medianeras, a lo largo del frente continuo de un vial y cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente por la altura máxima y la profundidad edificable.

- Por solares de ocupación singular o edificación aislada.

Corresponde al tipo de edificación abierta, cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente a través de una altura máxima, ocupación máxima y unas distancias a lindes de parcela.

No obstante la anterior distinción, a efectos de una diferenciación pormenorizada de la regulación de los parámetros urbanísticos definitorios de los distintos usos, densidades, intensidad de edificación, tipologías, interés urbanístico y arquitectónico, necesidad de planeamiento de desarrollo, conservación etc., el suelo urbano edificable, o susceptible de aprovechamiento privado, se divide en las siguientes zonas:

1.- CONJUNTOS RESIDENCIALES DE ORDENACIÓN UNITARIA:

Zona 1.1.- Residencial "Conjunto histórico tradicional".

Zona 1.2.- Residencial "Conjuntos urbanísticos y arquitectónicos".

2.- ZONAS RESIDENCIALES DE ORDENACIÓN GEOMÉTRICA O POR EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN DE VIAL:

Zona 2.1.- Residencial según alineación de vial.
Subzona 1.

Zona 2.2.- Residencial según alineación de vial.
Subzona 2.

Zona 2.3.- Residencial según alineación de vial.
Subzona 3.

3.- ZONAS RESIDENCIALES DE ORDENACIÓN SINGULAR O POR EDIFICACIÓN AISLADA:

Zona 3.1.- Residencial aislada. Subzona 1.

Zona 3.2.- Residencial aislada. Subzona 2.

Zona 3.3.- Residencial aislada. Subzona 3

4.- ZONAS RESIDENCIALES DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA:

Zona 4.1.- Residencial sujeta a ordenación anterior.

Zona 4.2.- Residencial de volumen específico.

5.- ZONAS SUJETAS A ORDENACIÓN DIFERIDA:

Zona 5.1.- Residencial sujeta a Plan de Reforma Interior.

6.- ZONAS INDUSTRIALES:

Zona 6.1.- De ordenación industrial por edificación según alineación de vial.

Zona 6.2.- De ordenación industrial por edificación aislada.

7.- ZONA DE USO DOTACIONAL PRIVADO.

Zona 7.1.- Dotacional privado general.

Zona 7.2.- Dotacional de aparcamiento.

8.- ZONAS O ELEMENTOS SUJETOS A CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

9.- ZONAS O ESPACIOS LIBRES DE USO PRIVADO.

CAPÍTULO SEGUNDO.

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS CONJUNTOS DE ORDENACIÓN UNITARIA. (1)

Art. 142. Definición y parámetros reguladores.

1.- Conjuntos de ordenación unitaria son aquellos tipos de ordenación que fijan una regularidad estricta del resultado edificado de una zona, tanto en cuanto a volumetría como en cuanto a la forma de parcelación, la situación de la edificación en el solar, la construcción de una tipología arquitectónica, la composición de fachada, materiales y acabados.

El interés de estos conjuntos, por el orden estético y ambiental de la ciudad, hace que se consideren sujetos a los criterios de uniformidad y regularidad que presidieron su primera formación.

2.- Para estas zonas se regulan los siguientes procesos:

- De conservación y mejora de la edificación existente.
- De ampliación de edificios ya construidos.
- De extensión, sustitución y consolidación del conjunto con nuevos edificios de la misma tipología.

3.- Los conjuntos unitarios se ordenan en las siguientes subzonas:

Subzona 1.1.- Conjunto histórico tradicional.

Subzona 1.2.- Conjuntos urbanísticos y arquitectónicos.

4.- Como parámetros reguladores de estas subzonas se seguirán tanto las normas particulares establecidas para cada una de ellas, como los planos en los que se grafían los límites de los elementos construidos, de los espacios libres de edificación, las partes existentes y las futuras ampliaciones y reformas.

Art. 143. Conjunto histórico tradicional. (1.1)

1.- Es el conjunto formado básicamente por los núcleos medieval y antiguo que, sin tener una regularidad de parcelación, presenta un elevado grado de uniformidad y coherencia formal por la secuencia y agrupaciones en que se encuentran y por las características constructivas y arquitectónicas propias de periodos históricos pasados que hoy lo hacen ver como unitario.

2.- Se permitirán las siguientes intervenciones:

a) Obras de conservación y restauración.

Son las dirigidas a cambiar uno o varios elementos deteriorados y deberán de limitarse a su reposición utilizando materiales de la misma o similar naturaleza que las existentes.

b) Obras de mejora.

Son las que conservando y restaurando las fachadas y cubiertas de la edificación existente, modernizan las condiciones higiénicas o sanitarias del interior, o adaptan su distribución a las necesidades y/o normativas actuales.

c) Obras de ampliación.

Cuando las limitadas dimensiones del hábitat se muestren excesivamente reducidas para el uso de una vivienda normal, se permitirá la ampliación posterior del edificio básico con un cuerpo auxiliar de superficie no superior a un 20% de la planta del edificio inicial.

d) Obras de sustitución.

Cuando el aprovechamiento de la edificación actual sea manifiestamente insuficiente, o cuando se encuentre en estado ruinoso, se podrá derribar el edificio y sustituirlo inmediatamente por uno de nueva planta que mantenga las características tipológicas y arquitectónicas, cumpliendo:

d.1. Que la superficie construida en la nueva edificación no sea superior a la derribada.

d.2. Que se mantenga la misma proporción global de huecos y macizos en las aberturas de fachada, y en las características de los voladizos, que siempre serán abiertos.

d.3. Que no se alteren los materiales de cubierta, las cualidades y el color de la fachada respecto a las del conjunto.

d.4. Que se adapte a la alineación de calle grafiada en los planos de ordenación y se mantenga la misma división parcelaria, salvo agrupación de fincas completas colindantes.

d.5. Que no se haga excavación de tierras para obtener mayor aprovechamiento por debajo de cualquier rasante.

d.6. Cuando la sustitución sea la de un edificio que actualmente presente una altura y número de plantas superior a los dos vecinos o cuando los vecinos superen en más de dos plantas, se estará a lo dispuesto para obras de nueva planta.

e) Obras de nueva planta.

1.- Los solares sin construcción en el momento de la aprobación inicial de las presentes normas, podrán ser objeto de edificación de acuerdo con las condiciones siguientes:

e.1. No se determina parcela mínima. No obstante los solares existentes podrán dividirse manteniendo una fachada mínima de 7 m. En ningún caso serán admitidas plantas subterráneas, salvo que ya existieran o por razón de distintas cotas del viario a que recaigan, sin que se permita excavación de tierras para obtener mayor aprovechamiento por debajo de cualquier rasante.

e.2. La edificación seguirá la alineación de viales grafiada en planos, con una profundidad edificable promedio de las dos vecinas, y en ningún caso superior a 18 m.

e.3. La altura de la cornisa, o altura máxima reguladora de la nueva edificación se situará entre las dos vecinas, una como máxima y otra como mínima, con las siguientes salvedades:

- Cuando las edificaciones vecinas superen en altura de cornisa o reguladora o en número de plantas a la media del

tramo de calle que forma el paramento de fachada de una manzana entre dos esquinas consecutivas, en dos o más plantas (6 ó más metros), la máxima altura de cornisa y el número de plantas de la nueva edificación será como máxima la resultante de la media del tramo de calle.

- En cualquier caso, la nueva edificación no superará una altura máxima reguladora de 14 metros correspondiente a planta baja más tres plantas piso más cambra.

e.4. La composición estética, los voladizos, materiales y color de los acabados, y forma de la cubierta serán similares a los del entorno, manteniendo el carácter arquitectónico y urbanístico del conjunto y a tal efecto:

- Los huecos tendrán proporciones verticales del orden de ancho/alto menor que $2/3$, siendo recomendable utilizar proporciones próximas a $1/2$.

- Los huecos de portales y de puertas balconeras tendrán una altura mínima de 2,40 m.

- Los huecos de ventilación e iluminación de la cambra podrán ser rectangulares, cuadrados o redondos, pero se situarán siempre sobre los huecos de la planta inferior y no rebasarán su anchura.

- Las cubiertas serán inclinadas, con pendiente máxima del 40%, el material a utilizar será la teja curva tradicional.

- No se permitirán "mansardas" ni cambios en la pendiente de la cubierta con el fin de obtener mayor altura libre de la cambra, ni mejor ventilación.

- No se permitirán terrazas planas en el forjado de la cubierta del edificio, ni en forjados inferiores en las partes recayentes a fachada.

- Expresamente se prohíbe la utilización de placas de fibrocemento o metálicas como elementos de cubierta y revestimientos de fachada o medianeras.

e.5. El patio posterior de la parcela, en su caso, podrá ocuparse en planta baja por edificación de uso auxiliar hasta un máximo del 30% de la superficie de tal patio. El resto, quedará libre de edificación.

2.- En lo no previsto explícitamente en este artículo para las condiciones de edificación y uso, se estará a lo dispuesto para la subzona 2.1 de ordenación según alineación de vial.

3.- Solicitudes de Licencias.

A la solicitud de Licencia para estas edificaciones, además de la documentación exigible con carácter general, se habrá de acompañar con planos a escala 1/100, de las edificaciones existentes en la parcela y en las dos casas vecinas, con plantas, secciones, alzados de las fachadas y cálculo de volumen y superficies existentes, indicando cerramientos, árboles y otros elementos, y fotografías de su estado. Para los casos de obras de conservación, restauración o mejora, la documentación se referirá únicamente al edificio objeto de licencia, y a las fachadas de los vecinos.

4.- Licencia de derribo.

No podrá concederse, salvo ruina inminente o expediente de ruina, con la tramitación simultánea del proyecto de obra de sustitución. Esta licencia quedará vinculada a la ejecución de la obra en un plazo fijo, y también al compromiso de ceder al Ayuntamiento aquellos elementos constructivos antiguos (dinteles, rejas, etc.), que tengan valor artístico y no sean reutilizados en la nueva obra.

5.- Ejecución de las obras.

Por todas las obras en zona de conjunto histórico, y por mantener las condiciones ambientales del vecindario, no se podrá utilizar maquinaria pesada o ruidosa, ni camionaje de más de dos ejes, ni ocupar u obstruir la vía pública. Se recomienda, en consecuencia, que las obras se ejecuten con técnicas y materiales tradicionales, que no hagan del periodo de construcción un impacto destructor sobre el entorno y la vida del barrio como suele ocurrir con las técnicas de construcción pensadas para la edificación abierta.

6.- Edificios ruinosos.

La ruina de un edificio formando parte de un conjunto, si es debida a manifiesta negligencia de la propiedad, y en caso que no se proceda a su inmediata sustitución, dará lugar a su inclusión en el Registro de Edificación Forzosa.

Art. 144. Conjuntos urbanísticos y arquitectónicos. (1.2)

1.- Son aquellos conjuntos ordenados y edificados simultáneamente según un proyecto global. En ellos la parcelación es regular y geométrica y la edificación repite una única tipología arquitectónica. Tanto los edificios como los espacios libres responden a un orden preciso y definido.

2.- La edificación tanto como de conservación y mejora como de ampliación y/o de sustitución se ajustará a los límites, alturas y ocupación que se definen en los planos de ordenación.

3.- La composición de fachadas, cubiertas y los materiales a utilizar, serán los preexistentes en el conjunto.

4.- La altura reguladora de cada parcela se situará entre las dos vecinas, sin rebasar ninguna de ellas.

5.- Los cuerpos de edificación anterior y posterior de cada parcela podrán comunicarse con edificación a nivel del cuerpo de menor número de plantas, pero en el interior de la parcela deberá existir siempre un espacio libre de edificación, con una superficie mínima de 15 m².

6.- Se mantendrá la tipología de edificación inicialmente proyectada en el conjunto, permitiendo respecto a la misma las variaciones por cuestiones de habitabilidad, modernización y salubridad que deban introducirse.

7.- En caso de sustituciones de la edificación existente en una parcela, la nueva edificación que la sustituya, ocupará en planta, como máximo la ocupación de la que se sustituya o se grafíe en planos y no rebasará su volumen ni modificará las alineaciones exteriores e interiores.

8.- El uso será el residencial de vivienda, permitiéndose aquéllos que, según la regulación de usos, resulten compatibles con la edificación de vivienda. Se prohíbe el uso industrial, excepto en la categoría d).

9.- En lo no previsto en este artículo en cuanto a condiciones de la edificación, se estará a las disposiciones generales de la edificación según alineación de vial.

CAPÍTULO TERCERO.

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS MANZANAS ORDENADAS SEGÚN ALINEACIÓN DE VIAL O ENTRE MEDIANERAS. (2)

Art. 145. Definición y parámetros reguladores.

1.- Es aquel tipo de ordenación en manzanas con fachada a la vía pública y con alineaciones geométricas cerradas según una diagonal convexa.

2.- Son de aplicación para esta zona las definiciones y regulaciones que le afecten por razón del tipo de ordenación, contenidas en los capítulos primero y segundo del título sexto de estas normas sobre regulación de la edificación, así como las contenidas en los títulos cuarto y quinto sobre regulación de usos y de urbanización.

3.- Se establecen las siguientes subzonas con el tipo de ordenación según alineación de vial o entre medianeras:

2.1. : Residencial según alineación de vial, subzona 1.

2.2. : Residencial según alineación de vial, subzona 2.

2.3. : Residencial según alineación de vial, subzona 3.

4.- En esta zona se regula la edificación según alineaciones obligadas a fachadas exteriores a vía pública, profundidad edificable, altura máxima reguladora y número de plantas, coeficiente de ocupación de parcela según casos, mínimos de superficie y longitudes de fachada, etc.

Igualmente se regulan los usos permitidos y prohibidos y la disposición de transitoriedad de los mismos.

**Art. 146. Residencial según alineación a vial, subzona 1.
(2.1)**

1.- **Ámbito.**

La presente regulación afecta a las manzanas o parte de ellas, así calificadas en los planos de ordenación, grafiada con la clave 2.1.

2.- **Tipo de ordenación.**

El tipo de ordenación es el de alineación a vial o entre medianeras.

Son de aplicación todas las disposiciones sobre regulación de los usos, la edificación y la urbanización que se refieran a la zona y tipo de ordenación, sin perjuicio de lo dispuesto en este artículo.

3.- **Condiciones de la edificación.**

3.1.- **Parcela mínima edificable.** Será aquella superficie que, cumpliendo los requisitos legales para ser considerada como solar edificable, tenga la extensión mínima de 100 m². salvo que las parcelas colindantes ya estén edificadas, en cuyo caso la superficie mínima será aquella que permita la edificación de al menos una vivienda acorde con las condiciones de habitabilidad y diseño vigentes en la Comunidad Valenciana.

3.2.- **Alineaciones oficiales.** Son las grafiadas en los planos ordenación.

3.3.- **Alineaciones de la edificación.** Serán las oficiales sin ningún tipo de retranqueo.

3.4.- **Retranqueos.** No se permiten.

3.5.- **Número máximo de plantas y altura edificable.** El número máximo de plantas sobre la rasante será de dos plantas (PB+1) y la altura máxima correspondiente será de 8 m. según los criterios de medición que disponen las presentes normas para la edificación según alineación a vial.

Cuando la edificación recaiga a dos calles sin formar ninguna esquina, y su fondo sea inferior a 15 m., podrá previo informe favorable de los servicios técnicos municipales y dictamen a favor de la Comisión Informativa de Urbanismo, eximirse del cumplimiento de no sobrepasar el plano a 45° a que se refieren los criterios de medición de alturas que disponen las normativas para la edificación según alineación a vial.

3.6.- Voladizos o cuerpos salientes. En las calles de ancho igual o inferior a 10 m., sólo se permitirán balcones, con antepechos metálicos de hierro o fundición. Para anchos de calle mayores de 10 m. se permitirán también voladizos cerrados o semicerrados.

El espesor del forjado de los balcones o voladizos abiertos visibles desde la vía pública no superará los 12 cm. Cumplirán además de las condiciones particulares del tipo de edificación que determina el artículo 115, las siguientes condiciones:

- El vuelo máximo, medido perpendicularmente a la línea de fachada no superará los 40 cm. ni la anchura de la acera inferior deducidos 20 cm.

- El Ayuntamiento podrá limitar el vuelo de los balcones, incluso prohibirlos, cuando su implantación pueda ocasionar perjuicios al tráfico rodado.

3.7.- Elementos salientes. Se permiten con las limitaciones del art. 116. El alero de cubierta podrá alcanzar 40 cm. de vuelo desde la línea de fachada.

3.8.- Materiales de fachada. Las fachadas atenderán en su aspecto exterior a los materiales tradicionales: zócalos enlucidos o de piedra, paramentos enlucidos y pintados, rejas de hierro y carpintería de madera.

3.9.- Cubiertas. El espacio bajo cubiertas será utilizable como desván o cambra siempre que se cumplan las disposiciones que regulan a estos últimos.

No se permitirá la utilización de placas de fibrocemento y/o metálicas o prefabricadas de emulsiones asfálticas como elemento de cubrición de aguas. La utilización de los citados materiales u otros que se puedan poner como revestimientos de medianeras o fachadas, podrá autorizarse en casos concretos previo informe técnico favorable, en el que se justifique que su utilización no rompe la armonía del conjunto, ni la estética del casco urbano.

Cuando el solar o la manzana en que se encuentre el solar, esté frente a otra o esté junto a parte de la manzana calificada como zona 2.3, podrá autorizarse una planta de ático por encima del n° máximo de plantas permitidas y siempre que quede incluido su volumen por debajo del plano técnico de 45° que pasa por la intersección del forjado de la última planta (cara superior) con plano de la fachada. El ático podrá ocupar la superficie a partir de 3 m. de profundidad desde la línea de fachada.

4.- Condiciones de uso.

Usos permitidos:

- Residencial: en todas sus clases y categorías.
- Industrial: en las categorías "c" y "d" y en situación "3" y "4".
- Económico y terciario: en todas sus clases y categorías.

Usos prohibidos: Los restantes.

Usos tolerados: Transitoriamente se tolerarán los usos y actividades que a la fecha de aprobación de estas normas estén autorizados y en funcionamiento, aunque no estén incluidos entre los expresamente permitidos.

En los locales que ocupen dichas actividades podrán realizarse mejoras y obras en las instalaciones pero no las ampliaciones de las mismas que supongan la ocupación de una mayor superficie construida destinada a dicha actividad.

Art. 147. Residencial según alineación a vial, subzona 2. (2.2)

1.- Ámbito.

La presente regulación afecta a las manzanas o parte de ellas, así calificadas en los planos de ordenación, grafiada con la clave 2.2.

2.- Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación es el de alineación a vial o entre medianeras.

Son de aplicación todas las disposiciones sobre regulación de los usos, la edificación y la urbanización que se refieran a la zona y tipo de ordenación, sin perjuicio de lo dispuesto en este artículo.

3.- Condiciones de la edificación.

3.1.- Parcela mínima edificable. Será aquella superficie que, cumpliendo los requisitos legales para ser considerada como solar edificable, tenga la extensión mínima de 100 m². salvo que las parcelas colindantes ya estén edificadas, en cuyo caso la superficie mínima será aquella que permita la edificación de al menos una vivienda acorde con las condiciones de habitabilidad y diseño vigentes en la Comunidad Valenciana.

3.2.- Alineaciones oficiales. Son las grafiadas en los planos ordenación.

3.3.- Alineaciones de la edificación. Serán las oficiales.

3.4.- Retranqueos. No se permiten, salvo que se refieran a la totalidad de un paño de fachada entre dos esquinas consecutivas.

3.5.- Número máximo de plantas y altura edificable. El número máximo de plantas sobre la rasante será de tres plantas (PB+2) y la altura máxima correspondiente será de 11 m. según los criterios de medición que disponen las presentes normas para la edificación según alineación a vial.

3.6.- Voladizos o cuerpos salientes. En las calles de ancho inferior a 8 m., sólo se permitirán balcones, con antepechos metálicos de hierro o fundición.

El espesor del forjado visible desde la vía pública no superará los 12 cm. Cumplirán además de las condiciones particulares del tipo de edificación que determina el artículo 115, las siguientes condiciones:

- El vuelo máximo, medido perpendicularmente a la línea de fachada no superará los 40 cm. ni la anchura de la acera inferior deducidos 20 cm.

- El Ayuntamiento podrá limitar el vuelo de los balcones, incluso prohibirlos, cuando pueda ocasionar perjuicios al tráfico rodado.

3.7.- Elementos salientes. Se permiten con las limitaciones del artículo 116. El alero de cubierta podrá alcanzar 40 cm. de vuelo desde la línea de fachada.

3.8.- Aparcamientos. En obras de nueva planta se reservará en el interior del solar, una plaza de aparcamiento por vivienda, más una por cada 100 m². de otros usos.

3.9.- Cubiertas. El espacio bajo cubiertas será utilizable como desván o cambra siempre que se cumplan las disposiciones que regulan a estos últimos.

No se permitirá la utilización de placas de fibrocemento y/o metálicas o prefabricadas de emulsiones asfálticas como elemento de cubrición de aguas. La utilización de los citados materiales u otros que se puedan poner como revestimientos de medianeras o fachadas, podrá autorizarse en casos concretos previo informe técnico favorable, en el que se justifique que su utilización no rompe la armonía del conjunto, ni la estética del casco urbano.

Cuando el solar o la manzana en que se encuentre el solar, esté junto a parte de la manzana calificada como zona 2.3, podrá autorizarse una planta de ático por encima del n^o máximo de plantas permitidas y siempre que quede incluido su volumen por debajo del plano técnico de 45° que pasa por la intersección del forjado de la última planta (cara superior) con plano de la fachada. El ático podrá ocupar la superficie a partir de 3 m. de profundidad desde la línea de fachada.

4.- Condiciones de uso.

Usos permitidos:

- Residencial: en todas sus clases y categorías.
- Industrial: en las categorías "c" y "d" y en situación "3" y "4".
- Económico y terciario: en todas sus clases y categorías.

Usos prohibidos: Los restantes.

Usos tolerados: Transitoriamente se tolerarán los usos y actividades que a la fecha de aprobación de estas normas estén autorizados y en funcionamiento, aunque no estén incluidos entre los expresamente permitidos.

En los locales que ocupen dichas actividades podrán realizarse mejoras y obras en las instalaciones pero no las

ampliaciones de las mismas que supongan la ocupación de una mayor superficie construida destinada a dicha actividad.

**Art. 148. Residencial según alineación a vial, subzona 3.
(2.3)**

1.- **Ámbito.**

La presente regulación afecta a las manzanas o parte de ellas, así calificadas en los planos de ordenación, grafiada con la clave 2.3.

2.- **Tipo de ordenación.**

El tipo de ordenación es el de alineación a vial o entre medianeras.

Son de aplicación todas las disposiciones sobre regulación de los usos, la edificación y la urbanización que se refieran a la zona y tipo de ordenación, sin perjuicio de lo dispuesto en este artículo.

3.- **Condiciones de la edificación.**

3.1.- **Parcela mínima edificable.** Será aquella superficie que, cumpliendo los requisitos legales para ser considerada como solar edificable, tenga la extensión mínima de 200 m². salvo que las parcelas colindantes ya estén edificadas, en cuyo caso la superficie mínima será aquella que permita la edificación de al menos una vivienda acorde con las condiciones de habitabilidad y diseño vigentes en la Comunidad Valenciana.

Las plantas bajas podrán ocupar todo el solar siempre que no se destinen a vivienda.

3.2.- **Alineaciones oficiales.** Son las grafiadas en los planos ordenación.

3.3.- **Alineaciones de la edificación.** Serán las oficiales.

3.4.- **Número máximo de plantas y altura edificable.** El número máximo de plantas sobre la rasante será de cuatro plantas (PB+3) y la altura máxima correspondiente será de

14 m. según los criterios de medición que disponen las presentes normas para edificación según alineación a vial.

3.5.- Voladizos o cuerpos salientes. Se permiten con las limitaciones del artículo 115. Además, el vuelo permitido, medido perpendicularmente a la línea de fachada, no superará el 7% del ancho de la calle en el tramo en que esté situado, ni la anchura de la acera inferior deducidos 20 cm., ni el máximo de 1,50 m.

3.6.- Elementos salientes. Se permiten con las limitaciones del artículo 116.

3.7.- Aparcamientos. En obras de nueva planta se reservará en el interior del solar, una plaza de aparcamiento por vivienda más una por cada 100 m². de otros usos.

3.8.- No se permitirá la utilización de placas de fibrocemento y/o metálicas o prefabricadas de emulsiones asfálticas como elemento de cubrición de aguas. La utilización de los citados materiales u otros que se puedan poner como revestimientos de medianeras o fachadas, podrá autorizarse en casos concretos previo informe técnico favorable, en el que se justifique que su utilización no rompe la armonía del conjunto, ni la estética del casco urbano.

4.- Condiciones de uso.

Usos permitidos:

- Residencial: en todas sus clases y categorías.
- Industrial: en las categorías "c" y "d" y en situación "3" y "4".
- Económico y terciario: en todas sus clases y categorías.

Usos prohibidos: Los restantes.

Usos tolerados: Transitoriamente se tolerarán los usos y actividades que a la fecha de aprobación de estas normas estén autorizados y en funcionamiento, aunque no estén incluidos entre los expresamente permitidos.

En los locales que ocupen dichas actividades podrán realizarse mejoras y obras en las instalaciones pero no las ampliaciones de las mismas que supongan la ocupación de una mayor superficie construida destinada a dicha actividad.

CAPÍTULO CUARTO.

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS RESIDENCIALES DE ORDENACIÓN SINGULAR O POR EDIFICACIÓN AISLADA. (3)

Art. 149. Definición y parámetros reguladores.

1.- Es aquel tipo de ordenación en manzanas con edificación en su interior. Las manzanas tendrán las alineaciones oficiales que se grafían en los planos y la edificación estará aislada en su interior, regulándose sus condiciones básicamente a través de una altura máxima, un índice de intensidad de edificación (edificabilidad), una ocupación máxima de parcela y una distancia a lindes de parcela.

Son de aplicación para esta zona las disposiciones de carácter general que le afecten por el tipo de ordenación mediante edificación aislada (definidas en el capítulo cuarto del título sexto), sin perjuicio de lo que en este capítulo se dispone para cada subzona concreta.

2.- Se establecen las siguientes subzonas para el tipo de ordenación con edificación aislada:

- 3.1. : Residencial aislada, subzona 1.
- 3.2. : Residencial aislada, subzona 2.
- 3.3. : Residencial aislada, subzona 3.

3.- De estas zonas se regula la edificación según coeficientes de edificabilidad, ocupación, separación a linderos y a vía pública, altura máxima reguladora, etc, e igualmente los usos permitidos y prohibidos, así como la transitoriedad de los usos existentes a la fecha de aprobación de las presentes normas.

Art. 150. Residencial Aislada, Subzona 1. "La Pedrera". (3.1)

1.- Ámbito.

La presente regulación afecta a las manzanas, o partes de ellas, calificadas así en los planos de ordenación e identificadas con la clave 3.1.

2.- Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación aislada.

3.- Condiciones de la edificación.

Son de aplicación las disposiciones sobre regulación de la edificación de carácter general que le afecten así como las particulares para el tipo de ordenación por edificación aislada, sin perjuicio de las limitaciones establecidas en este artículo.

3.1.- Parcela mínima edificable. Será aquella superficie de terreno que, cumpliendo los requisitos legales para ser considerada como solar tenga un mínimo de 1.000 m².

Se admitirán parcelas de superficie inferior a la mínima cuando sea imposible alcanzar tales mínimos por razón de limitar con viario o con otra calificación urbanística o parcelas afectas a edificación existente cuya afección se justifique con certificación registral, en cuyo caso la parcela se entenderá que cumple la superficie mínima siempre que supere los 600 m². de superficie.

3.2.- Altura máxima y número de plantas. La altura máxima edificable será de 7 m., correspondiente a un número máximo de DOS plantas (PB+1), sobre la rasante, con los criterios de medición definidos para el tipo de edificación aislada.

3.3.- Separación mínima a linderos y frente de parcela. La separación mínima a frentes y lindes de parcela será con carácter general de 5 m. con las siguientes salvedades:

a) En casos de ampliaciones y reformas de edificaciones existentes, las separaciones en linde y frente de parcela serán como mínimo las existentes en la actualidad, debiendo la parte de edificación ampliada, guardar las separaciones que se establecen con carácter general.

b) En casos de sustitución y/o nueva construcción sobre parcela no edificada la separación será la definida con carácter general.

3.4.- Edificabilidad neta sobre parcela. El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela se fija en 0,2 m²/m².

3.5.- Ocupación máxima de parcela. La ocupación de la parcela por la edificación cubierta no podrá sobrepasar el 20% de la superficie de la parcela.

4.- Condiciones de uso.

Son de aplicación las disposiciones sobre regulación de usos definidos en el título cuarto de estas Normas.

- Usos permitidos: Residencial destinado a vivienda unifamiliar aislada.

- Usos prohibidos: Los restantes.

- Usos tolerados: Transitoriamente se tolerarán aquellos usos legalmente establecidos que estén en funcionamiento a la fecha de aprobación inicial de estas normas. En ellas podrán realizarse obras e instalaciones de reforma, mejora y adecuación a la normativa pero no las de ampliación de la superficie construida para el mismo uso.

Art. 151. Residencial Aislada, Subzona 2. (3.2)

1.- **Ámbito.**

La presente regulación afecta a las manzanas, o partes de ellas, calificadas así en los planos de ordenación e identificadas con la clave 3.2.

2.- **Tipo de ordenación.**

El tipo de ordenación es por edificación aislada.

3.- **Condiciones de la edificación.**

Son de aplicación las disposiciones sobre regulación de la edificación de carácter general que le afecten así como las

particulares para el tipo de ordenación por edificación aislada, sin perjuicio de las limitaciones establecidas en este artículo.

3.1.- Parcela mínima edificable. Será aquella superficie de terreno que, cumpliendo los requisitos legales para ser considerada como solar tenga un mínimo de 1.500 m².

Se admitirán parcelas de superficie inferior a la mínima cuando sea imposible alcanzar tales mínimos por razón de limitar con viario o con otra calificación urbanística o parcelas afectas a edificación existente cuya afección se justifique con certificación registral, en cuyo caso la parcela se entenderá que cumple la superficie mínima siempre que supere los 800 m². de superficie.

3.2.- Altura máxima y número de plantas. La altura máxima edificable será de 7 m., correspondiente a un número máximo de DOS plantas (PB+1), sobre la rasante, según criterios de medición de la altura reguladora definida para el tipo de edificación aislada.

3.3.- Separación mínima a linderos y frente de parcela. La separación mínima a frentes y lindes de parcela será con carácter general de 5 m. con las siguientes salvedades:

a) En casos de ampliaciones y reformas de edificaciones existentes, las separaciones en linde y frente de parcela serán como mínimo las existentes en la actualidad, debiendo la parte de edificación ampliada, guardar la separación que se establece con carácter general.

b) En casos de sustitución y/o nueva construcción sobre parcela no edificada las separaciones serán las definidas con carácter general.

3.4.- Edificabilidad neta sobre parcela. El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela se fija en 0,20 m²/m².

3.5.- Ocupación máxima de parcela. La ocupación de la parcela por la edificación cubierta no podrá sobrepasar el 20% de la superficie de la parcela.

4.- Condiciones de uso.

- Usos permitidos: Residencial destinado a vivienda unifamiliar aislada.

- Usos prohibidos: Los restantes.

Art. 152. Residencial Aislada, Subzona 3. (3.3)

1.- **Ámbito.**

La presente regulación afecta a las manzanas, o partes de ellas, calificadas así en los planos de ordenación e identificadas con la clave 3.3.

2.- **Tipo de ordenación.**

El tipo de ordenación es por edificación aislada.

3.- **Condiciones de la edificación.**

Son de aplicación las disposiciones sobre regulación de la edificación de carácter general que le afecten así como las particulares para el tipo de ordenación por edificación aislada, sin perjuicio de las limitaciones establecidas en este artículo.

3.1.- **Parcela mínima edificable.** Será aquella superficie de terreno que, cumpliendo los requisitos legales para ser considerada como solar tenga un mínimo de 800 m².

Se admitirán parcelas de superficie inferior a la mínima cuando sea imposible alcanzar tales mínimos por razón de limitar con viario o con otra calificación urbanística o parcelas afectas a edificación existente cuya afección se justifique con certificación registral, en cuyo caso la parcela se entenderá que cumple la superficie mínima siempre que supere los 500 m². de superficie.

3.2.- **Altura máxima y número de plantas.** La altura máxima edificable será de 7 m., correspondiente a un número máximo de DOS plantas (PB+1) sobre la rasante.

3.3.- **Separación mínima a linderos y frente de parcela.** La separación mínima a frentes y lindes de parcela será con carácter general de 3 m. con las siguientes salvedades:

a) En casos de ampliaciones y reformas de edificaciones existentes, las separaciones en linde y frente de parcela

serán como mínimo las existentes en la actualidad, debiendo la parte de edificación ampliada, guardar las separaciones que se establece con carácter general.

b) En casos de sustitución y/o nueva construcción sobre parcela no edificada las separaciones serán las definidas con carácter general.

3.4.- Edificabilidad neta sobre parcela. El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela se fija en 0,30 m²/m².

3.5.- Ocupación máxima de parcela. La ocupación de la parcela por la edificación cubierta no podrá sobrepasar el 30% de la superficie de la parcela.

4.- Condiciones de uso.

- Usos permitidos: Residencial destinada a vivienda unifamiliar o plurifamiliar. En el caso de edificación colectiva o de varias viviendas familiares en una única parcela, no podrán autorizarse más de una vivienda por cada 200 m² de parcela.

- Usos prohibidos: Los restantes.

- Usos tolerados: Transitoriamente se tolerarán aquellos usos legalmente establecidos que estén en funcionamiento a la fecha de aprobación inicial de estas normas. En ellas podrán realizarse obras e instalaciones de reforma, mejora y adecuación a la normativa pero no las de ampliación de la superficie construida para el mismo uso.

CAPÍTULO QUINTO.

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS RESIDENCIALES DE ORDENACIÓN ESPECÍFICA. (4)

Art. 153. Zonas Residenciales sujetas a Ordenación Anterior. (4.1)

1.- Definición.

Son aquellas zonas, manzanas o partes de ellas que se han ejecutado o se están ejecutando conforme a volumetrías y ordenación de desarrollo del planeamiento anterior, siendo las condiciones de su ejecución acordes con dichos planeamientos (estudios de detalle) y cuya ordenación se mantiene y no es modificada por las Normas Subsidiarias.

2.- Condiciones de la edificación.

La edificación se ajustará a los parámetros específicos determinados por la ordenación aprobada.

3.- Usos admitidos.

Serán los determinados por la ordenación aprobada. En caso de imprecisión o cuando se trate de aspectos no regulados en la citada ordenación, se estará a lo que disponen estas Normas para la zona de edificación aislada, subzona 3 (clave 3.3).

Art. 154. Zonas residenciales de volumen específico. (4.2)

1.- Definición.

Son aquellas zonas, manzanas o partes de ellas que por sus características de edificación, vegetación o entorno existentes, se regulan de forma específica y particular cada una de ellas, remitiéndolas en ocasiones a las regulaciones de los tipos de ordenación generales.

2.- Regulación.

La edificación, espacios libres y parcelación existente en dichas subzonas se mantendrá con las mismas características que en la actualidad.

Se permitirán obras de mejora, conservación y adecuación a las condiciones de habitabilidad, según la regulación del artículo 143 de estas Normas referido al conjunto histórico tradicional.

Se permitirán edificaciones auxiliares (definidas en el artículo 130), separadas de la edificación principal y que

no supongan una ocupación mayor del 5% de la superficie de la parcela.

Se permitirá la ampliación de la edificación siempre que no desvirtúe la composición y estilo de la edificación existente y que no se rebasen los parámetros reguladores del tipo de la edificación de que se trate y que, para la tipología aislada deberán ser las condiciones de la zona 3.1 (definidas en el artículo 150).

No se permitirá el arrancado ni la tala de las especies arbóreas existentes.

Los cerramientos de parcelas se mantendrán de las mismas características que los actuales salvo que, debido a trazados viarios tengan que desplazarse, en cuyo caso se ejecutarán con las características de los inicialmente existentes.

3.- En casos de sustitución y nueva construcción y en las demás condiciones, se estará a las condiciones generales de edificación que correspondan al tipo de ordenación de que se trate y las condiciones de volumetría, edificabilidad, alturas, separación a linderos, usos, etc., determinadas para la zona 3.2.

CAPÍTULO SEXTO.

ZONAS SUJETAS A ORDENACIÓN DIFERIDA. (5)

Art. 155. Definición.

Son aquellas zonas que por las características propias de la edificación y usos existentes hacen aconsejable un mayor estudio de su ordenación.

Se distingue una subzona cuya ordenación pormenorizada se difiere a la redacción de plan de reforma interior:

5.1.- Residencial sujeta a Plan de Reforma Interior.

Para la citada subzona, el artículo siguiente define una edificabilidad global, un tipo de ordenación y unas condiciones particulares sobre el uso y la edificación. La urbanización se regulará por las disposiciones del título quinto de estas normas.

**Art. 156. Residencial sujeta a Plan de Reforma Interior.
(5.1)**

1.- Definición.

Comprende áreas ya consolidadas por la edificación, nacidas de parcelaciones rústicas que carecen de la necesaria estructura urbana, siendo especialmente deficitarias en materia de vialidad.

2.- Determinaciones del Plan de Reforma Interior.

El Plan de Reforma Interior que se redacte cumplirá las siguientes determinaciones:

a) Ordenar el viario interior de la zona y definir las características particulares de la urbanización que se tenga que ejecutar, que deberá de respetar las condiciones generales sobre la Regulación de la Urbanización que disponen estas normas en el título quinto.

b) Definir la parcela mínima y los índices de ocupación y edificabilidad netos sobre las parcelas resultantes de la ordenación.

c) Definir la separación a linderos a que se tenga que sujetar la futura edificación que podrá situarse adosada a algunos linderos para formar apareamientos de vivienda unifamiliar, cada una en su correspondiente parcela de superficie mayor que la mínima establecida.

d) Prever la urbanización y plazos de ejecución la misma, tanto el viario interior de la zona como del viario de borde incluido en ella y ya definido.

e) Determinar las necesidades de espacios libres y dotaciones en caso de que se consideren necesarios.

f) Señalar los mecanismos de gestión a emplear.

g) La edificación se sujetará a las siguientes condiciones:

- Uso global: Residencial.
- Edificabilidad global: 0,20 m²/m².
- Intensidad de uso: 10 viv./Ha.
- Tipo de ordenación: Edificación aislada unifamiliar.
- Altura máxima edificable: II plantas y 7 m.

Art. 157. Sin contenido

CAPÍTULO SÉPTIMO.

ZONAS INDUSTRIALES. (6)

Art. 158. **Zona industrial de ordenación según alineación a vial o entre medianeras. (6.1)**

1.- **Ámbito.**

La presente regulación afecta a las manzanas o parte de ellas, así calificadas en los planos de ordenación, grafiada con la clave 6.1.

2.- **Tipo de ordenación.**

El tipo de ordenación es según alineación de vial o entre medianeras.

Son de aplicación todas las disposiciones sobre regulación de los usos, la edificación y la urbanización que se refieran a la zona y tipo de ordenación, sin perjuicio de lo dispuesto en este artículo.

3.- **Condiciones de la edificación.**

3.1.- **Parcela mínima edificable.** Será aquella superficie que, cumpliendo los requisitos legales para ser considerada como solar edificable, tenga la extensión mínima de 300 m². salvo que todas las parcelas colindantes ya estén edificadas.

3.2.- Alineaciones oficiales. Son las grafiadas en los planos ordenación.

3.3.- Alineaciones de la edificación. Serán las oficiales.

3.4.- Número máximo de plantas y altura edificable. El número máximo de plantas sobre la rasante será de UNA planta (PB) y la altura máxima correspondiente será de 8 m. según los criterios de medición que disponen las presentes normas en la regulación de los tipos de edificación y considerando como cornisa el punto de arranque de los cuchillos o vigas inclinadas.

Se permitirán altillos en planta primera para uso de oficinas, etc., en una proporción máxima del 20% de la superficie de la parcela.

3.5.- Voladizos o cuerpos salientes. Se permiten con las limitaciones del artículo 115.

3.6.- Elementos salientes. Se permiten con las limitaciones del artículo 116.

3.7.- Aparcamientos. En obras de nueva planta se reservará en el interior del solar una plaza de aparcamiento por cada 300 m². de superficie construida.

4.- Condiciones de uso.

Usos permitidos: Industrial y Económico y terciario, en todas sus clases y categorías.

Usos prohibidos: Los restantes.

Usos tolerados: Transitoriamente se tolerarán los usos y actividades que a la fecha de aprobación de estas normas estén autorizados y en funcionamiento, aunque no estén incluidos entre los expresamente permitidos.

En los locales que ocupen dichas actividades podrán realizarse mejoras y obras en las instalaciones pero no las ampliaciones de las mismas que supongan la ocupación de una mayor superficie construida destinada a dicha actividad.

Art. 159. **Zona industrial de ordenación singular o por edificación aislada. (6.2)**

1.- Ámbito.

La presente regulación afecta a las manzanas o parte de ellas, así calificadas en los planos de ordenación, grafiada con la clave 6.2.

2.- Tipo de ordenación.

El tipo de ordenación es el de edificación aislada.

3.- Condiciones de la edificación.

Son de aplicación todas las disposiciones sobre regulación de los usos, la edificación y la urbanización que se refieran a la zona y tipo de ordenación, sin perjuicio de lo dispuesto en este artículo.

3.1.- Parcela mínima edificable y ocupación de parcela. Será aquella superficie que, cumpliendo los requisitos legales para ser considerada como solar edificable, tenga una extensión mínima de 1.000 m². La edificación no podrá ocupar más del 70% de la superficie de la parcela.

3.2.- Alineaciones oficiales. Son las grafiadas en los planos ordenación.

3.3.- Separación mínima a linderos. La separación mínima de la edificación a los linderos con otras parcelas será de 3 m. y a las alineaciones oficiales será de 5 m. La separación a linderos podrá suprimirse o reducirse siempre que exista autorización mutua entre los propietarios de las parcelas colindantes, suscrito ante notario. La autorización mutua comprometerá a ambos colindantes y las edificaciones deberán quedar adosadas en la misma longitud y dimensión, sin dejar medianeras vistas.

3.4.- Número máximo de plantas y altura edificable. El número máximo de plantas sobre la rasante será de DOS plantas y la altura máxima reguladora será de 10 m., según los criterios de medición que disponen las presentes normas en la regulación de los tipos de edificación y considerando como cornisa el punto de arranque de los cuchillos o vigas inclinadas.

3.5.- Edificabilidad neta sobre parcela. El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela se fija en 0,7 m²/m².

3.6.- Voladizos o cuerpos salientes. Se permiten con las limitaciones del artículo 129.

3.7.- Aparcamientos. En obras de nueva planta se reservará en el interior de la parcela, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada 300 m². de ocupación de parcela como mínimo.

4.- Condiciones de uso.

Usos permitidos: Industrial, en las categorías "a", "b" y "c", y Económico-terciario, en todas sus clases y categorías.

Usos prohibidos: Los restantes, incluido gasolineras, con excepción de la ya existente.

Usos tolerados: Transitoriamente se tolerarán los usos y actividades que a la fecha de aprobación de estas normas estén autorizados y en funcionamiento, aunque no estén incluidos entre los expresamente permitidos.

En los locales que ocupen dichas actividades podrán realizarse mejoras y obras en las instalaciones pero no las ampliaciones de las mismas que supongan la ocupación de una mayor superficie construida destinada a dicha actividad.

CAPÍTULO OCTAVO.

ZONA DE USO DOTACIONAL PRIVADO. (7)

Art. 160. Dotacional privado general. (7.1)

1.- Definición.

Comprende esta subzona aquellos suelos de titularidad privada en los que actualmente se desarrollan actividades de carácter colectivo que las Normas respetan y asimilan.

2.- Condiciones de la edificación.

a) Se respetan las condiciones existentes en el momento de la aprobación de estas Normas, no permitiéndose variaciones que superen una edificabilidad sobre parcela de 0,30 m²./m²., ni el incremento en más de una altura.

b) Uso permitido: Dotacional.

c) Tipo de ordenación: El preexistente.

Art. 161. Dotacional de aparcamiento. (7.2)

1.- Definición.

Comprende esta zona aquellos suelos de titularidad privada que específicamente se destinan a la edificación para el uso de aparcamiento.

2.- Tipo de ordenación.

Según alineación a vial.

3.- Condiciones de la edificación.

- Parcela mínima: La definida en planos.
- Alineaciones oficiales: Las grafiadas en planos.
- Alineaciones de la edificación: Las oficiales.
- Altura máxima reguladora: Se fija en 10 m., sin que se sobrepasen las tres plantas sobre rasante. Se permitirá una planta de sótano o semisótano.
- Voladizos y elementos salientes: Se estará a las disposiciones de carácter general para la edificación según alineación a vial.
- Condiciones de composición y estética: Las fachadas, cubiertas, composición y materiales serán los que correspondan a la zona más próxima respecto a su situación.

4.- Condiciones de uso.

- Uso permitido: Dotacional de aparcamiento.
- Usos prohibidos: Los restantes.

El uso permitido se regulará por las condiciones generales de los usos, así como por las disposiciones sobre aparcamientos que contienen las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas de la Comunidad Valenciana, debiéndose respetar, asimismo, las condiciones que les puedan ser de aplicación relativas a seguridad, accesibilidad, etc.

CAPÍTULO NOVENO.

ZONAS O ELEMENTOS SUJETOS A CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN. (8)

Art. 162. Definición.

Se incluyen en esta zona las áreas o elementos que por su interés dentro de la formación de la ciudad, por su valor arquitectónico o por constituir elementos importantes de la imagen y el ambiente urbano deben ser conservados en sus componentes fundamentales.

Art. 163. Normas de conservación.

No se autorizará el derribo de la edificación, ni la sustitución o modificación sustancial de las partes del edificio que en cada caso puedan considerarse elementos básicos de la edificación.

Cuando no incurran en la prohibición expuesta, podrán autorizarse las obras de mejora de la habitabilidad o de adecuación del edificio al uso a que se destine.

El Ayuntamiento promoverá o fomentará la realización de obras de consolidación o conservación de los elementos básicos de la edificación.

Art. 164. Usos admitidos.

Los edificios de titularidad privada comprendidos en esta zona podrán mantener el uso a que se destinan, siempre que sea un uso admitido en las zonas contiguas. La implantación de nuevos usos se permitirá cuando se trate de alguno de los siguientes usos: Residencial, hotelero, comercial, oficinas o dotacional.

Art. 165. Inclusión en Catálogos.

La inclusión en cualquier clase de Catálogo, de las edificaciones o elementos que estas Normas determinan su conservación, podrá dar lugar a la fijación de medidas más específicas de conservación y uso. Este es el caso de los BIC existentes en el municipio que deberán respetar las medidas derivadas de la legislación de patrimonio histórico vigente.

CAPÍTULO DÉCIMO.

ZONAS O ESPACIOS LIBRES DE USO PRIVADO. (9)

Art. 166. Definición.

Comprenden aquellas partes de las parcelas de dominio privado que no son ocupables por la edificación, cuya configuración en planta determinan los planos de ordenación.

Art. 167. Condiciones de utilización.

Estas zonas podrán destinarse a jardín privado, patio de juegos o cualquier actividad que se desarrolle en espacios libres de edificación.

TÍTULO OCTAVO.

ÁREAS APTAS PARA LA URBANIZACIÓN.

CAPÍTULO PRIMERO.

DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 168. Definición.

Constituyen las áreas aptas para la urbanización aquellos terrenos clasificados por las Normas Subsidiarias como suelo urbanizable y que, en consecuencia, deben ser urbanizados en los términos y plazos establecidos en las mismas.

Art. 169. Desarrollo.

1.- El suelo urbanizable se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en los planos de ordenación.

2.- Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en estas Normas y a la legislación aplicable.

3.- Cada Plan Parcial deberá referirse a uno o varios sectores completos del suelo urbanizable, integrando en todo caso a los elementos de sistemas generales adscritos a los mismos y respetando las determinaciones y condiciones que para su desarrollo se expresan en su regulación específica.

Art. 170. Régimen urbanístico de la propiedad.

1.- Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de suelo urbanizable, se ejercitarán dentro de los límites y con el cumplimiento de deberes y obligaciones establecidos en la legislación urbanística vigente. A tal efecto, cada sector de suelo urbanizable integrará un área de reparto independiente con el aprovechamiento tipo correspondiente, que es calculado para cada uno de los sectores de esta clase de suelo.

2.- Los propietarios de suelo urbanizable tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de referir a su superficie el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento tipo del área de reparto, si bien tal derecho queda condicionado, con todas sus consecuencias, al efectivo cumplimiento, dentro de los plazos establecidos, de las obligaciones y cargas que se imponen a los propietarios.

Art. 171. Obligaciones y cargas de los propietarios.

Los propietarios de terrenos situados en suelo urbanizable están obligados a:

a) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento:

- La superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.

- El aprovechamiento resultado de referir a su superficie el diez por ciento (10%) del aprovechamiento tipo del área de reparto.

b) Costear la urbanización en los términos señalados por los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística, en los plazos señalados.

c) Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada.

d) Solicitar la licencia de obras, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos, en los plazos establecidos y edificar los solares dentro de los plazos fijados en estas Normas.

e) Mantener los terrenos y plantaciones existentes en condiciones de salubridad y ornato público, así como preservar su uso público cuando las determinaciones de las Normas así lo estableciesen.

Art. 172. Actuaciones previas al desarrollo del sector.

1.- Las facultades de edificación contempladas para las áreas aptas para la urbanización no podrán ser ejercitadas hasta tanto no sea aprobado el correspondiente Plan Parcial, se hayan cumplimentado los trámites de equidistribución y se ejecuten las obras de urbanización previstas en el mismo, ni siquiera en el supuesto previsto por el artículo 93.1 c) del Reglamento de Planeamiento.

2.- No obstante, cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales a que se refiere la legislación urbanística vigente.

3.- No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sin la previa aprobación del Plan

Parcial correspondiente al sector donde se encuentran los terrenos.

Art. 173. Requisitos para poder edificar.

1.- En el suelo urbanizable, una vez aprobados el Plan Parcial y proyecto de urbanización correspondientes, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de reparcelación.

b) Que la infraestructura básica de la unidad de ejecución esté ejecutada en su totalidad y que, por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se haya solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios.

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

d) Que se preste fianza en la cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización pendientes, en la parte que corresponda.

2.- A los efectos del número anterior se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación en todo el ámbito del proyecto de urbanización o en cada una de sus etapas de ejecución y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o accesos a las parcelas:

- a) Explanación.
- b) Saneamiento.
- c) Encintado de bordillos y base del firme.
- d) Capa intermedia asfáltica del firme.
- e) Red de distribución de agua.
- f) Red de suministro de energía eléctrica.
- g) Red de alumbrado público.

- h) Obra civil de los parques y jardines públicos.
- i) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

3.- Se considera infraestructura complementaria que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación los siguientes servicios urbanos:

- a) Red de canalizaciones telefónicas.
- b) Base de rodadura de aceras públicas.
- c) Capa de rodadura del pavimento.
- d) Red de riego e hidrantes.
- e) Todos los servicios de fondo de saco o accesos a las parcelas.
- f) Acondicionamiento de los espacios libres privados que formen parte de la parcela para la que se haya concedido licencia de edificación.
- g) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.

4.- El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

En caso de espacios libres privados al servicio o que formen parte como elementos comunes de dos o más parcelas con el proyecto de edificación de la primera licencia, deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de participación.

5.- No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

6.- El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la caducidad de las licencias concedidas y la extinción del derecho a edificar sin que haya lugar a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, implicará, en lo necesario, la pérdida de la fianza que se hubiere prestado para garantizar la ejecución de las obras de urbanización.

CAPÍTULO SEGUNDO.

CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES.

Art. 174. Contenido del Plan Parcial.

Además de adecuarse a la legislación urbanística aplicable, el contenido y documentación del Plan Parcial, se elaborará con el grado de precisión y con arreglo a los criterios que para cada uno de los documentos se detallan en los artículos posteriores.

Art. 175. Memoria del Plan Parcial.

1.- Deberá considerar todos los aspectos de la situación actual que pudieran condicionar la ordenación, y en todo caso:

- a) Las características naturales del territorio geológicas, geotécnicas, hidrológicas, edafológicas, etc.; al describir su vegetación se tendrá en cuenta las especies, tamaño, edades y estado.
- b) Los usos de los terrenos, las edificaciones y las infraestructuras.
- c) La situación de la propiedad del suelo, servidumbres, arrendamientos y derechos o cargas indemnizables.

2.- Hará explícitos los modos en que se cumplen los objetivos, las condiciones e instrucciones establecidas por las Normas Subsidiarias.

3.- Analizará las posibles opciones para la ordenación y justificará la procedencia de las características de la ordenación que se desarrolle, acreditando la creación de una unidad funcional conectada adecuadamente con el casco urbano, equilibrada en su nivel de equipamiento, coherente

en su sistema de espacios libres e integrada en el ambiente natural que se rodea.

4.- Describirá las características cuantitativas de la ordenación mediante un cuadro sintético que expresará los siguientes extremos:

- a) Superficie total del sector.
- b) Superficie de sistemas generales que señalan las Normas Subsidiarias.
- c) Superficie de viario público del Plan Parcial.
- d) Superficie de parques y jardines de cesión obligatoria.
- e) Superficie de las parcelas para servicios públicos o de interés social de cesión obligatoria.
- f) Superficie edificable (suma de la de las parcelas edificables).
- g) Superficie total edificable (suma de la de todas las plantas).
- h) Superficie edificable por usos (suma de la de todas las plantas para cada uno de los usos, señalando concretamente la correspondiente a las dotaciones sociales).
- i) Edificabilidad bruta.
- j) Edificabilidad sobre la superficie edificable.
- k) Superficie destinada a espacios libres y deportivos privados.
- l) Altura máxima edificable.
- m) Dotación de plazas de estacionamiento y de garaje.

Art. 176. Conformidad de las compañías suministradoras.

La documentación del Plan Parcial deberá incorporar la conformidad de las compañías suministradoras de agua, energía eléctrica y teléfono con la capacidad de las redes y plazos de conexión previstos.

Art. 177. Planos de información del Plan Parcial.

El Plan Parcial contendrá, representados sobre cartografía fotogramétrica actualizada, al menos, los siguientes planos de información:

- a) Delimitación del área de planeamiento y situación en relación con la estructura de las Normas Subsidiarias.
- b) Ordenación establecida por las Normas Subsidiarias para el sector y su entorno.
- c) Topográfico, con curvas de nivel de metro en metro.
- d) Clinométrico, cuando sea preciso para mejor interpretación del plano topográfico, diferenciando pendientes según intervalos del cinco por ciento (5%).
- e) Geotécnico, diferenciando las áreas en que pueden haber problemas de cimentación, en su caso.
- f) Catastral, que contendrá la referencia actualizada de las fincas y de sus cargas si las tuvieran, precisando linderos y superficies.
- g) De edificación, usos, infraestructuras y vegetación existentes, con expresión de la superficie destinada a los distintos usos, características de las vías, infraestructuras y vegetación.

Art. 178. Planos de la ordenación del Plan Parcial.

El Plan Parcial expondrá su ordenación mediante representación gráfica que, cuando sea en planta, se realizará sobre el plano topográfico actual rectificado y contendrá la delimitación del área de ordenación, la referencia planimétrica y los elementos que se conserven. Los planos de proyecto serán como mínimo:

- a) Plano de zonificación, que comprenderá la delimitación de las zonas correspondientes a las distintas intensidades de los usos pormenorizados, al sistema de espacios libres y a las reservas de suelo para dotaciones y centros de servicio, todo ello en relación con la red viaria, incluida la de peatones. Cada zona se caracterizará por su identificación, por su superficie y por la ordenanza de aplicación. Deberá expresar la naturaleza pública o privada

de los terrenos que resulten edificables, de los que se destinen a dotaciones y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos dos últimos. En el plano de zonificación se reproducirá el cuadro de características de la ordenación.

b) Plano de los espacios públicos, que comprenderá la definición geométrica de espacios libres y viario, diferenciando las áreas según su destino y tratamiento y reflejando el arbolado, mobiliario, el alumbrado y la señalización de tráfico, la denominación de calles y plazas y el sentido de numeración de las fincas. Reflejará las curvas de nivel y señalará la referencia de puntos de replanteo y detalle de secciones transversales, enlaces e intersecciones complejas.

c) Planos de las características de los espacios libres públicos en los que se definirán de forma suficiente los perfiles longitudinales y transversales de los espacios libres y de la red viaria. Los perfiles longitudinales reflejarán el estado actual del terreno, el resultado proyectado y la localización del saneamiento, con referencia de rasantes, distancias al origen y posición de curvas e intersecciones.

d) Plano de viario interior, parcelación y espacios libres privados que deberá especificar si es indicativo o vinculante. En él se diferenciarán los espacios libres privados comunales de los individuales.

f) Plano de delimitación de unidades de ejecución que se realizará sobre un plano que integre la zonificación.

g) Planos del impacto visual de la actuación.

Art. 179. Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial.

El Plan Parcial contendrá unas Ordenanzas reguladoras de la edificación y los usos que se desarrollarán en los términos que señala la legislación urbanística, satisfaciendo, en todo caso, lo dispuesto por las Normas Subsidiarias respecto a la clase de suelo, las condiciones generales y el contenido que para el sector se asigna.

Art. 180. Condiciones particulares.

1.- Cada uno de los sectores de suelo apto para urbanizar tiene sus condiciones particulares reflejadas en estas Normas Urbanísticas y en los planos de ordenación correspondientes.

2.- Las determinaciones particulares contenidas en las Normas Subsidiarias tienen el alcance siguiente:

a) La superficie es una cifra de referencia de carácter estimativo, pudiendo precisarse, en el momento de elaborar el Plan Parcial, en más o en menos el cinco por ciento (5%) de la comprendida en la delimitación, sin que ésta pueda ser alterada.

b) Las alineaciones señaladas con trazo continuo serán vinculantes, aunque podrán ser precisadas, adaptadas o reajustadas. Las marcadas con trazo discontinuo podrán ser variadas, únicamente, si se presenta una propuesta alternativa que mejore la ordenación de conjunto propuesta por las Normas Subsidiarias y además no suponga un perjuicio para el interés general de población.

c) Los usos, tipologías y las reservas serán vinculantes.

Cuando exista vinculación expresa sobre localización y calificación de los usos dotacionales, solo podrá reajustarse en la forma; cuando la especificación no sea vinculante, la localización podrá modificarse con la justificación oportuna. En todo caso se mantendrán los estándares de dotaciones señalados en estas Normas.

3.- Cualquier alteración de las determinaciones contenidas para cada sector que no concuerde con el alcance que estas Normas señalan, deberá tramitarse como modificación de las Normas Subsidiarias, que podrá ser simultánea a la redacción del Plan Parcial.

4.- Con carácter general y salvo que el articulado disponga condiciones especiales, son de aplicación las disposiciones generales relativas a usos, urbanización y edificación reguladas en los títulos cuarto, quinto y sexto de estas normas, que puedan afectar a cada sector por razón de usos, tipo de ordenación y urbanización, así como, las

condiciones de las zonas de suelo urbano cuando vengam grafiadas en planos las claves correspondientes.

CAPÍTULO TERCERO.

ZONAS Y SISTEMAS EN SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Art. 181. Zonas.

En el suelo urbanizable se fijan las siguientes zonas:

a) Suelos aptos para urbanizar de desarrollo predominantemente residencial:

- Zona de desarrollo residencial, intensidad 1. (R1)
- Zona de desarrollo residencial, intensidad 2. (R2)
- Zona de desarrollo residencial, intensidad 3. (R3)

b) Suelos aptos para urbanizar de desarrollo predominantemente industrial:

- Zona de desarrollo industrial. (I1)
- Zona de desarrollo industrial y terciario. (I2)

Art. 182. Sistemas generales.

En la delimitación de los distintos sectores en que se divide el suelo apto para urbanizar, efectuada en los planos de ordenación, se incluyen las superficies de sistemas generales ubicados en suelo apto para urbanizar. Estos sistemas generales quedan adscritos al sector donde se hallen incluidos, a todos los efectos legales.

El sector industrial del "Molí Roig", además de los límites establecidos en planos incluye también la obtención y ejecución del sistema general viario de comunicación del mismo con el suelo urbano industrial siguiendo el trazado de la antigua vía de ferrocarril, con el mismo ancho fijado en el viario de conexión situado al norte de dicho sector.

Art. 183. Sistemas locales.

En algunos sectores de suelo apto para urbanizar se grafían en los planos de ordenación parte de la red viaria complementaria del Plan Parcial o la ubicación de espacios libres o dotaciones, computables a efectos de cumplimiento de los estándares establecidos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento. Estas previsiones tendrán el alcance establecido por estas Normas en el artículo 180.

Cada Plan Parcial deberá dar continuidad, en su caso, al viario de suelo urbano que acomete a cada sector y deberá garantizar la conectividad del sistema viario interior con el resto de la vialidad prevista por las Normas.

Art. 183. Bis. Tratamiento de las zonas de protección de Carreteras.

Los Planes Parciales que ordenen los suelos urbanizables, calificarán la zona de protección de carreteras grafiadas en los planos o las que la legislación vigente establezca, como espacios libres o zonas verdes, no computables a efectos de los estándares reglamentarios, o a cualquier otro uso que impida la implantación de todo tipo de edificación en las mismas.

CAPÍTULO CUARTO.

ZONA DE DESARROLLO RESIDENCIAL, INTENSIDAD 1. (R1)

Art. 184. Edificabilidad y densidad máxima.

- El índice de edificabilidad se fija en 0,30 m²./m². para usos privados.

- La densidad máxima se fija en 20 viviendas por hectárea.

Art. 185. Condiciones de uso.

- Uso global: Residencial.
- Uso característico: Residencial unifamiliar.
- Usos admisibles: Económico-Terciario y Dotacional.
- Usos prohibidos: Los restantes.

Art. 186. Condiciones de la ordenación.

- Tipo de ordenación: Edificación aislada.
- Altura máxima: II plantas y 7 m.
- Parcela mínima edificable: 400 m².
- Ocupación máxima de parcela: 50%.

Art. 186. Bis. Condiciones especiales.

El Plan Parcial que ordene el Sector 7 mantendrá la mayor parte posible de la masa de arbolado existente.

CAPÍTULO QUINTO.

ZONA DE DESARROLLO RESIDENCIAL, INTENSIDAD 2. (R2)

Art. 187. Edificabilidad y densidad máxima.

- El índice de edificabilidad se fija en 0,40 m²./m². para usos privados.
- La densidad máxima se fija en 35 viviendas por hectárea.

Art. 188. Condiciones de uso.

- Uso global: Residencial.
- Usos admisibles: Residencial en todas sus clases y categorías, Económico-Terciario, Dotacional e Industrial categoría d).
- Usos prohibidos: Los restantes.

Art. 189. Condiciones de la ordenación.

- Tipo de ordenación: Edificación aislada.
- Altura máxima: III plantas y 10 m.
- Parcela mínima edificable: 800 m².
- Ocupación máxima de parcela neta: 50%.
En lugares donde el Plan Parcial permita uso de vivienda distinta a la unifamiliar aislada, se limitará el número de viviendas por parcela al que resulte de dividir la superficie de la parcela por 200 m².

Art. 189. Bis. Condiciones especiales.

El Plan Parcial que desarrolle el sector 4 preservará los retamos de pinar existente.

CAPÍTULO SEXTO.

ZONA DE DESARROLLO RESIDENCIAL, INTENSIDAD 3. (R3)

Art. 190. Edificabilidad y densidad máxima.

- El índice de edificabilidad se fija en 0,40 m²./m². para usos privados.
- La densidad máxima se fija en 35 viviendas por hectárea.

Art. 191. Condiciones de uso.

- Uso global: Residencial.
- Usos admisibles: Residencial en todas sus clases y categorías, Económico-Terciario, Dotacional e Industrial categorías c) y d).
- Usos prohibidos: Los restantes.

Art. 192. Condiciones de la ordenación.

- Tipo de ordenación: Edificación según alineación a vial. Deberán respetarse las determinaciones grafiadas en planos.
- Altura máxima: III plantas y 10 m.
- Parcela mínima edificable: 200 m².
- Ocupación máxima de parcela neta: La resultante de la aplicación de las demás condiciones, de profundidad edificable, etc.
- Las edificaciones que proponga el Plan Parcial para la zona de edificación privada serán concordantes con las de la zona 2.2 de suelo urbano.

CAPÍTULO SÉPTIMO.

ZONA DE DESARROLLO INDUSTRIAL. (I1)

Art. 193. Edificabilidad.

- El índice de edificabilidad se fija en 0,40 m²./m². para usos privados.

Art. 194. Condiciones de uso.

- Uso global: Industrial.

- Usos admisibles: Industrial, Económico-Terciario y Dotacional.

- Usos prohibidos: Residencial en todas sus clases y categorías, salvo la vivienda vinculada directamente a la industria con las limitaciones que establezca el Plan Parcial sin poder existir más de una vivienda por industria que se implante.

Art. 195. Condiciones de la ordenación.

- Tipo de ordenación: Edificación aislada.

- Altura máxima: II plantas y 8 m. Por razones justificadas de la actividad a desarrollar la altura máxima de la edificación podrá superar los 8 m. pero no el número de plantas.

- Parcela mínima edificable recomendable: 2.000 m².

- Ocupación máxima de parcela neta: 60%.

- Longitud mínima del frente de parcela: 20 m.

Art. 195. Bis. Condiciones especiales.

1.- El Plan Parcial que desarrolle el nuevo sector de suelo apto para urbanizar, clasificado tras la aprobación provisional, (Sector 12) deberá contar para su aprobación con informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar, teniendo en consideración las disposiciones de la vigente legislación de aguas respecto a la zona de policía de cauces.

El mismo Plan Parcial deberá preservar la vegetación de ribera del río Marjal, así como la masa de arbolado existente (pinos y ejemplares asimilados de Carrasca).

2.- El desarrollo de los sectores de suelo apto para urbanizar números 1,2,3,4,10,11 y 12 y en el suelo urbano industrial, se deberá garantizar la continuidad de las vías pecuarias afectadas en cada caso (de acuerdo con lo especificado en el informe de la Dirección Territorial de Medio Ambiente de Alicante) y solicitar las autorizaciones previstas en la Ley 3/1.995, de 23 de marzo, de vías pecuarias.

CAPÍTULO OCTAVO.

ZONA DE DESARROLLO INDUSTRIAL Y TERCIARIO. (I2)

Art. 196. Edificabilidad.

- El índice de edificabilidad se fija en 0,40 m²./m². para usos privados.

Art. 197. Condiciones de uso.

- Uso global: Industrial.
- Usos admisibles: Industrial y Económico-Terciario en un 40%.

- Usos prohibidos: Residencial en todas sus clases y categorías, salvo la vivienda vinculada directamente a la industria con las limitaciones que establezca el P.P. sin poder existir más de una vivienda por industria que se implante.

Podrán mantenerse las edificaciones y usos actuales que no entorpezcan el viario del Plan Parcial.

Art. 198. Condiciones de la ordenación.

- Tipo de ordenación: Edificación aislada.
- Altura máxima: II plantas y 8 m. Por razones justificadas de la actividad a desarrollar la altura máxima de la edificación podrá superar los 8 m. pero no el número de plantas.
- Parcela mínima edificable recomendable: 1.000 m².
- Ocupación máxima de parcela neta: 60%.
- Longitud mínima del frente de parcela: 20 m.

Art. 199. Condiciones especiales.

- El sector deberá resolver los accesos al mismo con la carretera Villena-Onteniente a través del enlace que la Oficina del Plan de Carreteras de la COPUT tiene previsto realizar.

- Con autorización expresa del citado organismo podrá existir una conexión de salida a dicha carretera al otro extremo del sector.

- Deberán respetarse las distancias de servidumbre, protección y edificación de la Legislación de carreteras de la Generalitat Valenciana.

- El Plan Parcial podrá situar en su ámbito algún área de servicio.

TÍTULO NOVENO.

SUELO NO URBANIZABLE.

CAPÍTULO PRIMERO.

DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 200. Definición, finalidad y tipos.

1.- El suelo no urbanizable comprende los terrenos delimitados por estas Normas Subsidiarias como áreas que deben salvaguardarse del proceso de desarrollo urbano y no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales.

2.- Se diferencian dos tipos de suelo no urbanizable:

a) Suelo rústico o no urbanizable común.

b) Suelo no urbanizable de protección paisajística y forestal.

Art. 201. Facultades y deberes.

1.- Los titulares de terrenos calificados como no urbanizable común tendrán las facultades y deberes siguientes:

A) Facultades:

a.- Realizar 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, sin que supongan una transformación de su estado o características.

b.- La realización de obras y construcciones, así como la disposición y uso de instalaciones y edificaciones que se legitimen o atribuyan expresamente por estas Normas Subsidiarias.

B) Deberes:

a.- Destinar el suelo al uso previsto por estas Normas Subsidiarias.

b.- Conservar y mantener el suelo y su vegetación en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, incendio o para la seguridad o salud públicas o cualquier otra perturbación medio-ambiental y, en su caso, efectuar la replantación o reforestación de la vegetación perdida como consecuencia de incendio u otro suceso.

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.

f.- Los que se deriven de la legislación administrativa que deba aplicarse concurrentemente con la urbanística.

g.- Permitir, en los terrenos de su propiedad en los que, por sus características, así sea preciso, la ejecución por los órganos administrativos competentes de trabajos de plantación destinados a prevenir la erosión.

2.- Los titulares de suelo no urbanizable sujeto a protección paisajística y forestal tendrán las facultades y deberes previstos en el apartado anterior, excepto la señalada como A) b, siempre que las mismas sean compatibles con las específicas limitaciones derivadas de la protección.

El Ayuntamiento de Banyeres de Mariola velará por la efectividad y el cumplimiento de los anteriores deberes, en su caso, mediante las pertinentes órdenes de ejecución, sin perjuicio de las ayudas que los propietarios puedan obtener de otras administraciones.

Art. 202. Régimen urbanístico.

1.- Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico y deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza.

2.- Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, históricos, naturales o culturales, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de cualquier actividad o intervención sobre ellos, en tanto se apruebe o se rechace la necesaria modificación del planeamiento. Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de los órganos competentes y, en todo caso, del Ayuntamiento de Banyeres de Mariola.

3.- Si un suceso natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una categoría determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar su régimen, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

Art. 203. Desarrollo de las Normas Subsidiarias.

1.- Las determinaciones que contienen estas Normas Subsidiarias, sin perjuicio de su inmediata aplicación, podrán ser desarrolladas mediante Planes Especiales.

2.- Los Planes Especiales no podrán alterar las determinaciones de las Normas Subsidiarias, excepto para regular más restrictivamente las condiciones de edificación y de uso y para aumentar la superficie establecida como mínima para las fincas.

3.- El planeamiento especial podrá tener las finalidades siguientes:

a) La protección de espacios forestales.

b) La protección del paisaje y de los bienes naturales y culturales.

c) La adecuación de las vías rurales.

d) La utilización del espacio para actividades relacionadas con el ocio y tiempo libre.

Art. 204. Vías rurales.

1.- No podrán abrirse nuevos caminos, vías rurales, pistas forestales o cualquier otro tipo de vialidad si no está expresamente prevista en estas Normas Subsidiarias.

2.- Tampoco podrá modificarse el perfil longitudinal y transversal de los caminos y vías rurales sin la correspondiente licencia municipal. Toda modificación de perfiles deberá tener especial cuidado con las condiciones paisajísticas, no admitiéndose la explanación para terraplenado con taludes de pendiente superior al 50%, ni la alteración sustancial del arbolado.

Art. 205. Reutilización y rehabilitación de edificios y construcciones típicas anteriores.

1.- Con carácter general, sin ningún otro requisito añadido para favorecer su recuperación, en consonancia con lo previsto por la Disposición Adicional 7ª. 2 de la Ley 4/92, sobre suelo no urbanizable de la Comunidad Valenciana, se admite la reutilización de las construcciones típicas preexistentes para vivienda o usos relacionados con el disfrute del entorno y el turismo rural, no pudiéndose alterar la estructura de la edificación y debiéndose utilizar materiales adecuados a la tipología tradicional de las edificaciones.

2.- A fin de autorizar las obras, el proyecto de adaptación deberá contener, además de los documentos exigidos para su visado, documentación fotográfica y croquis del estado actual del edificio objeto de la reutilización o rehabilitación.

Art. 206. Prevención de las parcelaciones urbanísticas.

1.- Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.

2.- Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o, cuando aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario.

3.- Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:

a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.

b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos metros, con independencia de que cuenten con encintado de aceras.

c) Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto, cuando sean canalizaciones subterráneas; de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación transformadora común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única, o cuando cualesquiera de los servicios discurra por espacios comunales.

d) Contar con instalaciones comunes para el uso de los habitantes o usuarios de las parcelas.

e) Tener construidas o en proyecto, edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal, como vivienda unifamiliar de utilización no permanente.

f) Incumplir alguna parcela las condiciones que estas Normas establecen para la categoría de suelo.

g) Existir publicidad, claramente mercantil, en el terreno o en sus inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización y el órgano que la otorgó.

4.- La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen, además de aplicar la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, en cuyo caso se deducirá del justiprecio el importe de la multa que se imponga.

5.- No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que al amparo de la unidad mínima de cultivo anteriormente vigente, pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas, por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos, o constituir núcleo de población.

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

7.- Las solicitudes de licencia de parcelación rústica y cuantas tengan una finalidad distinta de las previstas en estas Normas, se presentarán acompañadas del pertinente proyecto, estudio o justificación agrícola, forestal, ganadero, cinegético o análogo y deberán ser informadas, con carácter preceptivo, por la Consellería competente en materia de agricultura.

8.- Los Notarios y los Registradores de la Propiedad no podrán autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división, parcelación o segregación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable sin la acreditación de la preceptiva licencia municipal, que deberá testimoniarse por los primeros en la correspondiente escritura.

Art. 207. Núcleo de población.

Se entenderá por núcleo de población o núcleo urbano dentro de los suelos no urbanizables, todo asentamiento humano que genere objetivamente demandas o necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público, sistema de accesos viarios, etc., que son características de las áreas con destino urbano.

CAPÍTULO SEGUNDO.

CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO. (SNU)

Art. 208. Usos, actividades y aprovechamientos permitidos.

En suelo rústico o no urbanizable común podrán realizarse los usos, actividades y aprovechamientos siguientes:

1.- Las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse o discurrir por este suelo, siguiendo el procedimiento previsto por el artículo séptimo de la Ley 4/92, sobre suelo no urbanizable de la Comunidad Valenciana.

2.- Con las limitaciones que señalan estas Normas, previa la obtención de la preceptiva autorización de la Comisión Territorial de Urbanismo, que será solicitada directamente por el interesado, y una vez concedida la licencia municipal, las construcciones destinadas a los usos o aprovechamientos siguientes:

a) Vivienda aislada y familiar, cuando no exista la posibilidad de la formación de núcleo de población.

b) Almacén vinculado a la actividad agrícola, ganadera o forestal.

c) Invernaderos, viveros, granjas y otras instalaciones similares que sean precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética o para la conservación del medio natural.

d) Explotación de canteras o extracción de áridos o tierras.

e) Gasolineras y actividades de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras.

3.- Mediante su declaración de interés comunitario y previa licencia urbanística, las construcciones y los usos o aprovechamientos siguientes:

a) Actividades mineras y extractivas no señaladas en el número anterior.

b) Actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio y esparcimiento y terciarias.

c) Actividades terciarias e industriales de especial importancia.

4.- En la zona delimitada en el plano B-1 como SNU-LU, no se permitirá la implantación de usos que no sean de carácter público, estando prohibido el uso de vivienda.

Art. 209. Autorización previa.

La obtención de la autorización previa de la Comisión Territorial de Urbanismo de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, referida en el número 2 del artículo anterior se regirá por el siguiente procedimiento:

1.- El interesado solicitará dicha autorización a la Comisión Territorial de Urbanismo, precisando los extremos siguientes:

a) Emplazamiento y extensión de la finca, reflejados en plano de situación.

b) Justificación de la no formación de núcleo de población.

c) Descripción de las características fundamentales de la construcción, los usos o actividades a desarrollar en ella y sus datos de ocupación y superficies.

d) Copia de los títulos de propiedad.

e) Compromiso del propietario para afectar la finca como indivisible en el Registro de la Propiedad y vincular la misma a la edificación.

2.- La autorización previa se entenderá otorgada por silencio positivo por el transcurso de dos meses desde la presentación de la solicitud.

3.- Una vez concedida la autorización previa deberá solicitarse y obtenerse la correspondiente licencia municipal para poder dar comienzo a las obras, sin perjuicio de la obligación de obtener las autorizaciones que en cada caso sean preceptivas.

Art. 210. Declaración de interés comunitario.

1.- Las actividades señaladas anteriormente que necesitan la previa declaración de su interés comunitario, mediante el procedimiento ordinario, estarán sujetas a la regulación establecida por el artículo dieciséis y concordantes de la Ley 4/92, sobre suelo no urbanizable de la Comunidad Valenciana. En los casos de actividades terciarias e industriales de especial importancia se estará a lo dispuesto por el artículo veinte de la misma Ley.

2.- Para la atribución de los usos o aprovechamientos que conlleva la declaración de interés comunitario, cuya decisión corresponde a la Administración de la Generalitat, será requisito imprescindible que se haya emitido previamente informe municipal favorable.

3.- En cualquier caso, una vez declarado el interés comunitario será necesaria la obtención de la correspondiente licencia municipal para poder iniciar las obras previstas.

Art. 211. Vivienda familiar.

1.- Las edificaciones que vayan a ser destinadas a vivienda familiar aislada, deberán cumplir los siguientes requisitos mínimos:

a) Parcela mínima con superficie mayor de una hectárea por vivienda.

b) La parcela deberá quedar afectada con inscripción registral de la vinculación de la total superficie real a la construcción.

c) Separación mínima de 100 metros de los suelos urbano y urbanizable y una distancia mínima a linderos de la finca de 20 metros.

d) Acceso directo a vial público, del que se separará la distancia preceptiva o como mínimo 20 metros.

e) Altura máxima de 7 metros en dos plantas.

f) Ocupación máxima por las construcciones del 2 por 100 de la superficie de la parcela.

g) Adecuación de la ubicación de la construcción en la parcela y del acabado de la edificación conforme a su situación aislada, así como el mantenimiento en la parte de la parcela no construida del uso agrícola, ganadero, forestal o cinegético o, en otro caso, plantación de la misma con especies arbóreas o arbustivas.

h) Resolución adecuada y suficiente de los servicios precisos a la construcción y su destino y, en todo caso, del abastecimiento de agua y el tratamiento de los residuos y la depuración de los vertidos que pueda producir la actuación.

i) Justificación de la no formación de núcleo de población.

Art. 212. Almacén agropecuario.

1.- Las construcciones destinadas a almacén vinculado a una explotación agrícola, ganadera o forestal deberán cumplir los requisitos a que se refiere el artículo anterior y serán adecuadas a las necesidades de la explotación, extremo que se justificará expresamente.

2.- Mediante informe favorable de la Consellería de Agricultura podrá eximirse, por necesidades de la actividad agraria, de las limitaciones anteriores.

3.- Cuando se trate de caseta para aperos de labranza podrá instalarse de acuerdo con lo establecido en los artículos 11 y 12 de la Ley 4/92, sobre suelo no urbanizable.

Art. 213. Instalaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas.

Las instalaciones precisas para la adecuada explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética de los terrenos o su mejora, deberán ser las estrictamente indispensables a tal fin, reunir las características exigibles para su función y cumplir o ser conformes con las normas, planes, programas o medidas aprobados para la ordenación de la actividad correspondiente. Todo lo anterior deberá acreditarse mediante informe de la Consellería de Agricultura, previo a la concesión de la licencia municipal.

Cuando dichas instalaciones requieran la realización de obras permanentes de arquitectura, será necesaria la autorización previa y la licencia municipal y deberán cumplirse los requisitos a que se refieren los dos artículos anteriores.

Art. 214. Explotación de canteras y extracción de áridos o de tierras.

1.- Se consideran áreas extractivas aquellos suelos en los cuales temporalmente se realizan actividades de extracción

de tierras, áridos o cualquier tipo de roca. Estas actividades siempre tienen carácter provisional y temporal.

2.- La explotación de canteras y la extracción de áridos o de tierras podrá ser autorizada siempre que cumpla las siguientes condiciones:

- a) Las que se deriven de la legislación minera.
- b) Declaración de impacto ambiental favorable.
- c) Autorización de la Comisión de Calificación de Actividades.
- d) Compromiso del titular de la explotación de realizar los trabajos de restauración que se exijan en las autorizaciones minera o de actividades calificadas y declaración de impacto ambiental, con prestación de las garantías que resulten precisas.

3.- La licencia municipal se otorgará siempre con sujeción a las condiciones establecidas en las autorizaciones y declaración citadas y al cumplimiento de los requisitos mínimos siguientes:

- a) El respeto a las condiciones paisajísticas del término municipal.
- b) La conservación del arbolado.
- c) No desviación, disminución o polución de las corrientes de aguas superficiales o subterráneas.

4.- La solicitud de licencia municipal concretará necesariamente los siguientes puntos:

- a) Memoria sobre el alcance de las actividades que se pretenden realizar, señalando específicamente las excavaciones o terraplenes previstos, la duración aproximada de la explotación y el cumplimiento de las condiciones y requisitos a que se refiere el artículo anterior.
- b) Mención específica de las precauciones adoptadas para no afectar la conformación del paisaje.
- c) Testimonio fehaciente del título de propiedad del terreno donde se quiere hacer la extracción. Si el

solicitante del permiso no es el propietario, además presentará el correspondiente permiso del titular.

d) Descripción de las operaciones de extracción con los perfiles correspondientes. Se deberá exponer también el estado en que quedará el terreno una vez efectuada la extracción y las operaciones que el solicitante de la licencia se compromete a realizar para reintegrar los suelos afectados a su entorno paisajístico.

e) Garantías de carácter patrimonial respecto a lo previsto en el párrafo anterior.

5.- El Ayuntamiento podrá denegar la licencia a pesar del cumplimiento de todos los puntos anteriores cuando considere que la realización de las actividades extractivas pueda afectar la morfología, el paisaje y el ambiente del lugar.

6.- Cuando para la restitución de las condiciones naturales sea necesaria la repoblación de árboles, se impondrá al titular de la licencia la obligación de efectuarla con árboles de la especie preexistente y cuidar de la plantación hasta que haya echado raíces y pueda desarrollarse de forma natural.

Art. 215. Gasolineras y actividades de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras.

1.- Las construcciones e instalaciones vinculadas funcionalmente al servicio de las carreteras pueden llevarse a cabo en las áreas de servicio definidas a tal fin por la ordenación concreta de la vía o mediante plan especial que la complemente.

2.- Los servicios que no estén expresamente previstos por el planeamiento o la ordenación de la vía requerirán la previa declaración de su interés comunitario que atribuya y defina el uso o aprovechamiento correspondiente. Las estaciones de servicio de carburantes requerirán informe favorable de la Administración titular de la vía previo a la licencia municipal.

3.- En todo caso las construcciones serán adecuadas al paisaje en que se ubiquen y no obstaculizarán la contemplación del mismo.

Art. 216. Condiciones para la implantación de actividades turísticas, recreativas, deportivas, de ocio y esparcimiento y terciarias en general.

1.- La realización de construcciones e instalaciones de todo tipo destinadas a actividades turísticas, deportivas, de ocio y esparcimiento o terciarias, requerirá la consideración, por el órgano autonómico competente para ello, de su interés comunitario. Para su solicitud deberán acompañarse, al menos, la documentación siguiente:

a) Justificación de la propiedad de los terrenos, que deberán tener la superficie mínima exigible; con compromiso de afectar, con carácter real, la totalidad de dicha superficie a la implantación que se pretende y de mantener la parte de la misma no construida en uso agrícola o, en su caso, proceder a la plantación con arbolado del 50 por 100 de la misma.

b) Esquema suficientemente indicativo o anteproyecto de las construcciones e instalaciones a ejecutar, las cuales nunca podrán rebasar, incluyendo la totalidad del terreno necesario para el adecuado funcionamiento de la actividad a que se destinen, la ocupación máxima que en cada caso se determina, con indicación de la solución para el acceso rodado, los aparcamientos, el abastecimiento de agua y la recogida, la eliminación y la depuración de toda clase de residuos y vertidos; solución, cuya ejecución íntegra deberá ser asumida por cuenta y cargo del solicitante.

c) Análisis del impacto de la actividad sobre el medio físico y la ordenación y el destino generales del suelo no urbanizable del municipio, así como los terrenos inmediatos a la misma, especialmente los sistemas generales.

2.- Sólo podrá admitirse y darse curso a las solicitudes que se refieran a:

A) Establecimientos hoteleros y asimilados, cuando, se acredite la inexistencia en un radio de 5 Km. alrededor del emplazamiento previsto de suelo clasificado como urbano o urbanizable con calificación idónea para este uso y,

además, que concurra la conveniencia de la situación aislada del establecimiento, por razón de las características del servicio de disfrute del medio natural y del paisaje, que pretenda prestar o la oportunidad de su situación para prestación del servicio a los usuarios de las carreteras. Podrá exceptuarse el requisito de la distancia de 5 Km. previo informe favorable de la Consellería competente en materia de turismo.

B) Centros recreativos, deportivos y de ocio, cuando se acredite suficientemente la procedencia de su implantación en suelo no urbanizable por razones técnicas o de las molestias derivadas de la actividad propia de este tipo de centros, que los hagan incompatibles con el uso residencial dominante en suelo urbano o aconsejen su ubicación aislada.

C) Campamentos de turismo e instalaciones similares o equivalentes de carácter turístico que cumplan los requisitos que les imponga su regulación específica y no propicien, por sus características y emplazamiento, la formación de núcleos de población.

D) Talleres de reparación de vehículos y establecimientos de restauración, tiendas de artesanía o de productos agrícolas de la comarca, cuando cumplan el régimen sectorial de carreteras.

E) Actividades culturales, benéfico-asistenciales y religiosas sin ánimo de lucro, centros sanitarios y científicos y servicios funerarios y cementerio, cuando además de cumplir con la normativa sectorial que específicamente las regule, se acredite suficientemente, por relación a las características concretas de la actividad de que se trate, la procedencia de su emplazamiento aislado y la imposibilidad de su ubicación en suelo urbano o urbanizable con calificación idónea.

F) Depósitos, de titularidad y explotación privadas, para el almacenamiento de residuos que cuenten con una declaración favorable en relación con su impacto ambiental y paisajístico.

G) Obras e instalaciones propias de las redes de suministros y comunicaciones de titularidad privada, de necesario emplazamiento en suelo no urbanizable.

3.- Las condiciones de la edificación que se permita para las actuaciones indicadas en cada una de las letras del número anterior serán, además de las impuestas por su regulación específica, las siguientes:

A) Hotel y asimilados:

- Parcela mínima de cinco hectáreas.
- Altura máxima de tres plantas y diez metros.
- Ocupación por las edificaciones del 1% del total de la parcela.
- Resto de condiciones exigidas para vivienda familiar.

B) Centros recreativos, deportivos y de ocio:

- Parcela mínima de cinco hectáreas.
- Ocupación por las edificaciones del 1% del total de la parcela.
- Resto de condiciones exigidas para vivienda familiar.

C) Campamentos de turismo o similares:

- Las mismas condiciones exigidas para el apartado B).

D) Talleres, restauración, artesanía y productos de la comarca:

- Mismas condiciones exigidas para vivienda familiar.

E) Actividades culturales, asistenciales, religiosas, sanitarias, científicas, servicios funerarios y cementerio:

- Las que determine la regulación sectorial. Cuando ésta no exista se exigirán las mismas condiciones establecidas para vivienda familiar.

F) Depósitos:

- Las mismas condiciones exigidas para los apartados B) y C), salvo cuando se trate de depósitos de redes y suministros de servicios públicos, que se regirán por lo señalado en la letra G.

G) Redes de suministros y comunicaciones:

- Será de aplicación la regulación sectorial aplicable en cada caso.

Art. 217. Actividades mineras.

La realización de construcciones e instalaciones destinadas a actividades reguladas por la legislación de minas, salvo las relativas a la explotación de canteras, requiere la declaración de interés comunitario por la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, en los términos y condiciones establecidos por el artículo diecisiete de la Ley 4/92, sobre suelo no urbanizable de la Comunidad Valenciana.

Art. 218. Actividades industriales y productivas.

En razón a la suficiente clasificación de suelo para uso industrial que realizan las presentes Normas Subsidiarias, en el ámbito de las mismas no se permitirá la implantación de nuevas actividades industriales y productivas en suelo no urbanizable, salvo las actividades industriales de especial importancia que les sea de aplicación el procedimiento extraordinario de declaración de interés comunitario regulado en el artículo veinte de la Ley 4/92, sobre suelo no urbanizable de la Comunidad Valenciana.

Como excepción, podrán continuar su actividad o cambiar de uso aquellas naves industriales que, como tales, hayan obtenido licencia con anterioridad a la aprobación inicial de estas Normas. En todo caso, les será de aplicación lo establecido por la Disposición Transitoria Cuarta de la citada Ley 4/92.

Art. 219. Cerramientos.

Los cerramientos de propiedad podrán llevarse a cabo siempre que los muros opacos no superen los 50 cm. de altura.

CAPÍTULO TERCERO.

SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA Y FORESTAL. (SNUPE)

Art. 220. Régimen específico del suelo no urbanizable de protección paisajística y forestal.

1.- Es uso característico de esa categoría el mantenimiento del medio natural. Es uso permitido el de producción agropecuaria tradicional, en aquellas actividades que no supongan menoscabo de la calidad del medio objeto de protección.

2.- Se permite el uso recreativo en todas sus clases, siempre que se desarrolle al aire libre, y bajo control de algún órgano o entidad pública, de modo que el disfrute por la población del medio natural no vaya en detrimento de su calidad. Se consideran también permitidos los usos ligados al mantenimiento de los servicios e infraestructuras. Este uso también podrá ser desarrollado por particulares con sujeción al cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 6 y 9 de la Ley 4/92, sobre suelo no urbanizable.

3.- Son usos prohibidos los restantes.

4.- En este suelo sólo se permiten edificaciones vinculadas al mantenimiento del medio natural y al de los servicios públicos e infraestructuras.

5.- Podrá autorizarse asimismo la rehabilitación de masías tradicionales en los términos que dispone el artículo 205 de estas Normas.

6.- Cuando el uso existente sea el de producción agropecuaria tradicional, se permitirá la rehabilitación de edificaciones ligadas con dichos usos en los términos establecidos en el artículo 205 de estas Normas.

Art. 221. Repoblación forestal.

Se considera prioritaria la repoblación forestal, en aquellas áreas de suelo no urbanizable de protección que se encuentren con pérdida o inexistencia parcial o total de arbolado, para lo que deberán seguirse las directrices del ICONA u órgano autonómico con competencias en la materia.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA.- Aplicación de la Ley 6/94.

Para el desarrollo y ejecución de las presentes Normas Subsidiarias deberá tenerse en cuenta lo previsto por la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (DOGV nº 2.394, de 24-11-1994), en todos aquellos aspectos que resulte obligada su aplicación.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA.- Vías pecuarias.

Las vías pecuarias descritas en el apartado 1.3.1.4. de la Memoria Informativa de estas Normas Subsidiarias se entenderán como elemento protegido, con la anchura y características recogidas en el citado apartado. Por su parte, el plano de vías pecuarias incluido en estas Normas Subsidiarias tiene el carácter de plano de ordenación.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA.- Ruidos y vertidos.

Todas las actuaciones que se desarrollen en el ámbito de estas Normas no podrán contravenir los niveles sonoros máximos admisibles y características de vertidos de aguas residuales que contienen los Modelos de Ordenanzas confeccionados al respecto por la Consellería de Medio Ambiente y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias. Dichos niveles y características se entenderán de aplicación en el municipio, hasta tanto el Ayuntamiento, en ejercicio de sus competencias, apruebe las correspondientes Ordenanzas Municipales sobre protección contra ruidos y vibraciones y sobre vertidos a la red de alcantarillado.

En Banyeres, a julio de mil novecientos noventa y siete.

POR EL EQUIPO REDACTOR,

Fdo. Juan M. Frasés Juan.

Fdo. Juan J. Ortuño Bernal.