

II. NORMAS URBANÍSTICAS.

TITULO PRELIMINAR

CAPITULO UNICO. OBJETO, AMBITO, VIGENCIA, PUBLICIDAD Y EFECTOS DE LA APROBACION DEL PLAN GENERAL.

Artículo 0.1. OBJETO.

1. El presente Plan tiene por objeto definir la estrategia de utilización del territorio municipal y su ordenación urbanística estructural, y desarrollarlas detalladamente en suelo urbano y en el urbanizable de ejecución más inmediata, en función de las necesidades de la población y dentro de cuanto estipulan las vigentes leyes urbanísticas y sus reglamentos.
2. El Plan General es el marco básico regulador del planeamiento urbanístico que incide sobre Llanera de Ranes y delimita, primariamente, las facultades que integran el contenido del derecho de propiedad relativas a la utilización y transformación de terrenos y construcciones según su clasificación y calificación urbanística.

Artículo 0.2. AMBITO DE APLICACION.

1. La presente reglamentación se aplicará en la totalidad del territorio municipal de Llanera de Ranes. Su aplicación se efectuará con las especificaciones establecidas en las mismas para cada una de las distintas Zonas de Ordenación Urbanística establecidas en las mismas.
2. En todo lo no previsto en este articulado se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente y, en particular, en los Reglamentos de desarrollo de la L.R.A.U. (R.P.C.V. y R.Z.).
3. La aplicación e interpretación de estas Normas corresponde al Ayuntamiento. La resolución de los casos dudosos o no regulados en las mismas, se someterá a informe de la C.T.U. El Ayuntamiento podrá –en desarrollo de lo establecido en las presentes Normas- aprobar Ordenanzas municipales de policía de la edificación o de regulación de actividades, en los términos establecidos por el artículo 15 de la LRAU, y los procedimientos previstos por la legislación del régimen local

Artículo 0.3. DOCUMENTACION DEL PLAN.

Los documentos integrantes del presente Plan General de Ordenación Urbana son:

a) PARTE SIN EFICACIA NORMATIVA.

- I. Memoria Informativa
- II. Memoria Justificativa
- III. Cartografía Temática de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.
- IV. Planos de Información.
- V. Estudio de Impacto Ambiental.

b) PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.

- I. Directrices de la Ordenación.
- II. Normas Urbanísticas.
- III. Fichas de planeamiento y gestión.
- IV. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
- V. Planos de Ordenación

Artículo 0.4. VIGENCIA, EJECUTIVIDAD Y ALTERACIÓN DEL PLAN GENERAL.

1. El Plan General tendrá vigencia indefinida, conforme al Art. 58.2 de la L.R.A.U. y al Art. 180 del R.P.C.V.
2. Su entrada en vigor y ejecutividad vienen reguladas por el Art. 59 de la L.R.A.U. y el Art. 179 del R.P.C.V.
3. Los efectos de su aprobación conforme a lo regulado en los Art. 133 y 134.1 de la L.S., Art. 58 de la L.R.A.U. y Capítulo IX Sección B del R.P.C.V.
4. El contenido del Plan General podrá alterarse mediante su Modificación o Revisión, conforme a los artículos 55 de la LRAU y 175 del RPCV. La previsión de expansión urbana del municipio de Llanera de Ranés se ha estimado para un horizonte de diez años vista, transcurrido este plazo, deberá efectuarse un análisis del grado de cumplimiento de las previsiones del Plan.
5. No tendrán la consideración de modificaciones:
 - a) Las alteraciones que sólo afecten a determinaciones no básicas; es decir: que no afecten a la red primaria estructural y que no supongan cambios en la ordenación pormenorizada que impliquen disminución de suelo público o incrementos de aprovechamiento, tratándose de soluciones alternativas a la ordenación propuesta sin pérdida de coherencia.
 - b) Las variaciones que vengan motivadas por los cambios de escala planimétrica o por ajuste en las mediciones reales sobre el terreno, que no alteren en más de un 5% las cifras establecidas por el Plan.
 - c) La aprobación de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración interpretativa de determinados aspectos del Plan, se hallen o no previstas en estas Normas, en tanto no las contradigan ni desvirtúen. Estas se tramitarán conforme a la normativa de Régimen local.
6. Procederá la revisión del Plan General únicamente por agotamiento de la capacidad del Plan o cuando se pretenda alterar globalmente el modelo territorial previsto, como consecuencia de circunstancias demográficas, económicas o sociales, que así lo justifiquen.

Artículo 0.5. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS Y DE ACUERDOS DE PROGRAMACIÓN.

1. Con el fin de estudiar la creación o reforma de cualquiera de los instrumentos de ordenación urbanística, el Ayuntamiento podrá acordar la suspensión de licencias y acuerdos de programación, conforme a lo regulado en el Art. 57 de la L.R.A.U. y los Art. 152 y 154 del R.P.C.V.

Artículo 0.6. PUBLICIDAD, EJECUTORIEDAD Y OBLIGATORIEDAD.

1. El Plan General y cuantos instrumentos para su gestión, desarrollo y ejecución se redacten, serán públicos y cualquier persona podrá en todo momento consultarlos e informarse y obtener copia de ellos en el Ayuntamiento, conforme a lo establecido en el Art. 177 del RPCV, Art. 6 de la LRSV, y Art. 133 de la LS.
2. El Ayuntamiento tiene la obligación de informar por escrito a cualquier solicitante respecto a la clasificación, calificación y programación urbanística de los terrenos, en el plazo máximo de un mes, tal y como se establece en el Art. 84.3 de la LRAU, Art. 177 del RPCV y Art. 6.2 de la LRSV.
3. Los particulares y la Administración están obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Plan General, tal y como se indica en el Art. 182 del RPVC, y el Art. 134.1 de la LS.
4. En cuanto a los efectos de la aprobación del Plan General, su publicación, ejecutividad y entrada en vigor, se estará a lo establecido en el Art. 58 y 59 de la LRAU.

Artículo 0.7. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.

1. Se entenderán "fuera de ordenación" las construcciones que presenten alguna de las características señaladas en el Art. 183 del RPCV.
2. Los tipos de obra permitidos en ellas son los señalados en el Art. 184.1 del RPCV. El régimen general de intervención es el contenido en el Art. 58.6 de la LRAU, y el deber normal de conservación al que se refiere, el definido en el Art. 88 de la LRAU.
3. En las construcciones y edificios que pese a no ajustarse al nuevo Plan no estén declaradas "fuera de ordenación", se permitirán las obras señaladas en el 184.2 del RPCV.

Artículo 0.8. INFRACCIONES URBANÍSTICAS.

1. La vulneración de las determinaciones contenidas en el presente Plan tendrá la consideración de infracción urbanística y llevará consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de daños e

indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos, con arreglo a lo dispuesto a estos efectos en la legislación urbanística, sin perjuicio de la reposición del terreno, edificación u obra al estado inicial, en su caso.

TITULO PRIMERO: REGIMEN GENERAL DEL SUELO Y DEL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.

CAPITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 1.1.- Clasificación del suelo.

1. El presente Plan, de conformidad con la vigente legislación urbanística, clasifica el suelo incluido en el término municipal de Llanera de Ranés y de las franjas de términos limítrofes que el Plan ordena, en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.
2. Los terrenos incluidos en cada una de las clases de suelo antes expresadas, participan de un mismo régimen normativo básico y diferenciado a efectos del desarrollo y ejecución del planeamiento.
3. El suelo incluido en la red primaria o estructural de dotaciones públicas, se encuentra sujeto al mismo régimen jurídico de ejecución que la clase de suelo a la que dichas reservas se adscriben en cada caso.

Art. 1.2.- Calificación del suelo.

1. A los efectos establecidos en las presentes Normas se denomina **Zona de Ordenación Urbanística** al conjunto de terrenos, de una misma clase de suelo, que se encuentran sujetos a determinadas condiciones homogéneas de uso, edificación, ejecución y, en ciertos casos, de desarrollo del presente Plan.
2. Se denomina **calificación pormenorizada** a las condiciones concretas de uso y edificación de cada predio. La calificación pormenorizada expresa, también, el destino público o privado del suelo.

Art. 1.3.- Condiciones de desarrollo del Plan.

1. Son condiciones de desarrollo las que el presente Plan impone para los instrumentos de planeamiento de desarrollo cuya formulación establece, a fin de complementarlo y desarrollar sus determinaciones.

Art. 1.4.- Condiciones de ejecución del Plan.

1. Son condiciones de ejecución las que atañen a la urbanización del suelo y al régimen jurídico de la propiedad de éste y de las construcciones que sustenta, a fin de posibilitar el ejercicio de las facultades relativas a su uso y edificación.

2. Sólo el cumplimiento de aquellas condiciones de ejecución y, en particular, el justo reparto de beneficios y cargas y la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento y por la acción urbanística de los entes públicos, legitiman el ejercicio de dichas facultades.

3. La ejecución del plan se efectuará, en el suelo ordenado pormenorizadamente, mediante Actuaciones Integradas para los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución. El suelo ordenado pormenorizadamente, no incluido en aquellas, se desarrollará mediante Actuaciones Aisladas, conforme a lo establecido en el art. 74 y siguientes de la L.R.A.U.

4. El suelo no urbanizable se regirá por sus condiciones específicas, establecidas en las presentes Normas.

5. Los instrumentos de ejecución del Plan están constituidos por los proyectos técnicos y procedimientos administrativos necesarios para ejecutar sus instrumentos de desarrollo.

Art. 1.5.- Condiciones de uso y edificación.

Son condiciones de uso y edificación las que se derivan del planeamiento, determinando las facultades y posibilidades de utilización o transformación de cada terreno o construcción. El ejercicio de estas facultades debe verse amparado por la correspondiente licencia urbanística o venir impuesta mediante orden de ejecución.

Art. 1.6.- Iniciativa en la formulación del planeamiento.

1. Los instrumentos de planeamiento que se formulen en desarrollo del Plan podrán ser de iniciativa pública o privada, indistintamente. Las iniciativas particulares de planeamiento, ya sean de desarrollo o de alteración de la ordenación existente, sólo se admitirán cuando formen parte de un Programa.

2. A los efectos establecidos en el punto anterior, los particulares tienen derecho a obtener del Ayuntamiento la información y documentación que precisen, así como a las demás facultades previstas en el art. 44 L.R.A.U. Sin perjuicio de que ello implique compromiso alguno en el proceso de selección del Urbanizador, las iniciativas de particulares que deseen acogerse a lo previsto en este art. deberán prestar ante el Ayuntamiento las garantías que para cada caso concreto se establezcan.

CAPITULO SEGUNDO: DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Art. 1.7.- Instrumentos de Ordenación.

1. Para el desarrollo de las determinaciones previstas en el Plan General se podrán redactar, en Suelo Urbano Planes de Reforma Interior, Planes Especiales y Estudios de Detalle, y en Suelo Urbanizable Planes Parciales, aunque en el presente Plan no será

necesario ya que todo el Suelo Urbanizable previsto, se ha ordenado pormenorizadamente

2. Dichos instrumentos no podrán modificar las previsiones del Plan General referentes a su ordenación estructural, y en particular, no podrán variar la clasificación ni la calificación del suelo, ni incrementar los aprovechamientos y edificabilidades permitidas.

3. Para llevar a la práctica las determinaciones previstas en el planeamiento en Suelo Urbano y en Suelo Urbanizable, se redactarán los correspondientes Proyectos de Urbanización, según lo establecido en los artículos 34 y 53 de la L.R.A.U., refiriéndose siempre a ámbitos completos de unidades de ejecución. Los Proyectos de Urbanización tampoco podrán modificar las determinaciones del planeamiento, sin perjuicio de los pequeños ajustes motivados como consecuencia de su aplicación a la realidad física de los terrenos.

Art. 1.8.- Reajustes de las Determinaciones del Plan.

1. Los límites de zonas, sectores, unidades de ejecución y sistemas que se encuentran grafiados en los Planos de Ordenación, podrán ser ajustados como consecuencia de la mejor información sobre la realidad física del territorio de la que pueda disponerse para la formación de Planes Especiales y Programas, pudiéndose con ello dar lugar a pequeñas variaciones de forma y dimensiones de las áreas afectadas con respecto a las contenidas en el Plan General. No obstante, toda alteración de las determinaciones gráficas del Plan General que por necesidad de Ajuste de Límites represente variaciones superiores al 5% con respecto a las que se midan en los planos de Ordenación, requerirá la previa modificación del mismo.:

2. Se podrán redactar Estudios de Detalle para completar las determinaciones del Plan General, de acuerdo a lo establecido en el artículo 26 de la L.R.A.U., y en el artículo 100 del R.P.C.V.

Art. 1.9.- Derogación del Planeamiento Anterior.

1. La aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana supondrá la derogación automática del planeamiento anteriormente vigente, Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano, aprobado por la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión de fecha 28 de abril de 1.986.

Art. 1.10.- Situación Transitoria.

1. Los usos que no sean compatibles con lo establecido en el presente Plan, podrán mantenerse siempre que no produzcan interferencias graves con los demás usos de la zona. En las edificaciones correspondientes a dichos usos no se podrán realizar obras que modifiquen su configuración arquitectónica, en cuyo caso, y así mismo, cuando se produzca su demolición, deberá adaptarse necesariamente a la nueva normativa.

2. En cuanto a los edificios e instalaciones fuera de ordenación, se estará a lo dispuesto en el artículo 0.7. de las presentes Normas Urbanísticas.

CAPITULO TERCERO: REGIMEN URBANÍSTICO Y JURÍDICO DEL SUELO, Y DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Art. 1.11.- Clasificación del Suelo.

1. El Plan clasifica el suelo en Urbano, Urbanizable y No Urbanizable, conforme al Art. 8 de la L.R.A.U., Art. 8 del R.P.C.V. y Art. 7 de la L.R.S.V.(Ley del Régimen del Suelo y Valoraciones). La citada clasificación puede variar en el futuro a través de la conversión del Suelo Urbanizable ordenado pormenorizadamente, en Suelo Urbano por la formulación, aprobación y desarrollo de los programas para el Desarrollo de Actuaciones Integradas, o a través de la conversión de Suelo No Urbanizable en Urbanizable, mediante la correspondiente Revisión o modificación del Plan General.
2. El Suelo clasificado como Urbano o Urbanizable se ajusta a las determinaciones señaladas en el Art. 9 de la L.R.A.U. y Art. 9 del R.P.C.V.
3. El Suelo clasificado como Urbano se ajusta además a las determinaciones señaladas en el Art. 10 del R.P.C.V. y el Art. 8 de la L.R.S.V.
4. El Suelo clasificado como Urbanizable se ajusta además a las determinaciones señaladas en el Art. 10 de la L.R.A.U., Art. 11 del R.P.C.V. y Art. 10 de la L.R.S.V.
5. El Suelo clasificado como No Urbanizable se ajusta a las determinaciones señaladas en el Art. 1 de la L.S.N.U. y el Art. 9 de la L.R.S.V.
6. El suelo reservado a la red primaria o estructural de dotaciones públicas se encuentra sujeto al mismo régimen jurídico de ejecución que la clase de suelo a la que se adscribe en cada caso.

Art. 1.12.- Calificación del Suelo: Usos del Suelo.

1. El Plan General establece los usos del suelo referidos a las actividades realizables sobre los distintos tipos de suelo señalados anteriormente.
2. Referentes al Suelo Urbano y al Urbanizable de ordenación pormenorizada, las Normas Urbanísticas del Plan General que regulan la ordenación de las diferentes Zonas, determinan el Régimen General de Usos Pormenorizados, Dominantes, Compatibles e Incompatibles, y los Parámetros Físicos para la edificación
3. Para el Suelo No Urbanizable, las Normas Urbanísticas del Plan General que regulan la ordenación de cada Zona, determinan los Parámetros para la Edificación permitida y

el Régimen General de Usos del Suelo, con observación de las limitaciones contenidas en la L.S.N.U.

4. En cuanto a los usos del suelo, en función de su nivel de definición tendremos:

- a) Usos Globales: Residencial, Industrial, Terciario, Dotacional y Rústico.
- b) Usos Pormenorizados: los definidos en esta Sección para cada Uso Global.

En función de su relación con el carácter de la Zona, tendremos:

- a) Uso Dominante: aquel al que se destina o define el carácter de la Zona.
- b) Usos Compatibles: aquellos cuya implantación puede autorizarse en la Zona de Ordenanza en simultaneidad o en sustitución del Uso Dominante sin perder ninguna de las características que le son propias.
- c) Usos Incompatibles: aquellos cuya implantación está excluida por el Plan General, o los instrumentos que lo desarrollan, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación. Para su determinación se atenderá en particular la clasificación de las Actividades Calificadas, conforme al Índice de Afección sobre el Medio en el que se sitúan (Índices Alto, Medio y Bajo), contenida en el Anexo II del Nomenclátor de Actividades M.I.N.P. Tienen la condición de usos Incompatibles, en todo caso, los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad y ornato

El Plan General determina para cada Zona el Uso Dominante y la relación de Usos Compatibles e Incompatibles

5. El Uso Global Residencial (definido por el Reglamento de Zonas), comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a) *Unifamiliar*: en edificio destinado a una sola vivienda, o viviendas adosadas por una o más medianeras.
- b) *Plurifamiliar*: en edificio destinado a varias viviendas, que participan de elementos comunes en régimen de propiedad horizontal.

6. El Uso Global Industrial, (definido por el Reglamento de Zonas), comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a) *Industria 1*: Talleres para actividades Artesanales y Almacenes, de superficie construida inferior a 100 m², compatibles con la función residencial conforme al Art. 1.1 Cap. IV de las NN.SS. Provinciales (Normas de Edificación), que no sean calificadas como molestas, insalubres o nocivas de "índice alto", ni peligrosas de "índice medio o alto", según el Nomenclator de Actividades M.I.N.P.
- b) *Industria 2*: Talleres para actividades Artesanales y Almacenes, de superficie construida inferior a 300 m², compatibles con la función residencial conforme al Art. 1.1 Cap. IV de las NN.SS. Provinciales, que no sean calificadas como molestas, insalubres o nocivas de "índice alto", ni peligrosas de "índice medio o alto", según el Nomenclator de Actividades M.I.N.P.
- c) *Industria 3*: Industrias para actividades de cualquier índole.

7. El Uso Global Dotacional, comprende los siguientes usos pormenorizados señalados en el artículo 30 del R.P.C.V.

8. El Uso Global Rústico, comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a) *Agrícola*.
- b) *Ganadero*.

- c) *Forestal.*
- d) *Cinegético.*
- e) *Extractivo*
- f) *Minero.*
- g) *Esparcimiento en el medio natural.*
- h) *Conservación del medio natural.*

9. El cuanto a las condiciones de los diferentes usos, cabe destacar lo siguiente:

1. Actividades.

a) En Suelo Urbano y Urbanizable solamente podrán instalarse actividades inocuas y las reguladas por la legislación de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas que dispongan de las medidas de corrección o prevención necesarias y cuya compatibilidad establezcan expresamente las Ordenanzas aplicables en cada zona.

b) En suelos de uso global Residencial, urbano o urbanizable, son incompatibles las actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas de "índice alto" según el Nomenclator de Actividades M.I.N.P., sin perjuicio de las determinaciones más restrictivas que se puedan establecer en las Ordenanzas de cada Zona.

2. Evacuación de humos.

Se deberán eliminar hacia el exterior, por chimeneas con las siguientes características:

a) Su boca sobrepasará en 3 m el nivel de suelo transitable de toda edificación distante menos de 10 m, y 1 m por encima de las cubreras de los tejados, muros o cualquier otro obstáculo o estructura situado en un círculo con el mismo radio.

b) Cuando a consecuencia de la edificación de inmuebles vecinos cuyas alturas cumplan lo establecido en las presentes Normas, la chimenea no alcance la altura reglamentaria, deberán realizarse a costa del titular de la actividad las correcciones oportunas a fin de alcanzar las alturas señaladas en los párrafos anteriores.

c) No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que pueden causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.

d) El conducto de la chimenea no discurrirá visible por las fachadas exteriores, y estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

e) Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

f) Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanen del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal, y en particular el R.I.T.E. o normas equivalentes.

3. Carga térmica.

No se admitirán cargas de fuego superiores a 20 kg/m² de equivalente de madera u 80 Mcal/m² en locales que coexistan con viviendas, ni superiores a 100 Kg/m² o 400 Mcal/m² en el resto de los casos.

4. Instalaciones térmicas.

Se deberá cumplir la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación (R.I.T.E. o normas equivalentes) y aquella otra que puedan imponer Ordenanzas municipales reguladoras de la materia.

5. Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.

a) Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia y las Ordenanzas que pudiere dictar el Ayuntamiento.

b) En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

6. Vertidos y contaminación sonora.

Se tanto en cuanto no se aprueben las Ordenanzas específicas municipales, el vertido a la red municipal de alcantarillado y el control de la contaminación sonora, se regirán por los criterios recogidos en los modelos de Ordenanzas elaborados conjuntamente, por la Generalitat Valenciana y La Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

Art. 1.13.- Zonas de Ordenación Urbanística.

1. La división en Zonas del Término Municipal, establecido por el Plan, es la siguiente:

a) En Suelo Urbano:

NUH Núcleo Histórico.

ENS Ensanche.

b) En Suelo Urbanizable:

ADO Viviendas Adosadas.

AIS Viviendas Aisladas.

INM Industrial en Manzana.

c) En Suelo No Urbanizable:

SNUC Suelo No Urbanizable Común.

SNUPA Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola

SNUPN Suelo No Urbanizable de Protección Natural y Paisajística Agrícola

SNURD Suelo No Urbanizable de Reserva para Dotaciones.

d) En cualquier clase de suelo, zonas destinadas al alojamiento de Dotaciones públicas, distinguiendo las pertenecientes a la Red Primaria (P) de las de la Red Secundaria (S):

1. Red viaria:

RV Viario de tránsito.

AV Aparcamiento.

2. Equipamientos:

ED Educativo-cultural.

RD Deportivo-recreativo

- TD Asistencial
 - ID Infraestructura-servicio urbano.
 - AD Administrativo-Institucional.
3. Zonas verdes y espacios libres:
- AL Area de juego.
 - JL Jardines.
 - QL Parques.

Art. 1.14.-Derecho a urbanizar.

En suelo urbano y urbanizable ordenado pormenorizadamente, el derecho a urbanizar será adquirido por los propietarios con la aprobación del presente Plan General.

Art. 1.15.- Derecho al aprovechamiento.

1. El derecho al aprovechamiento sólo será adquirido por los propietarios de suelo mediante el previo cumplimiento de las obligaciones de urbanizar, ceder gratuitamente terrenos y distribuir justamente su aprovechamiento con otros propietarios.
2. No obstante, en suelo urbano, este derecho se presume adquirido a efectos de poder obtener directamente licencia sin necesidad de delimitar una Unidad de Ejecución

Art. 1.16.- Areas de reparto.

1. Para su más justa y eficaz ejecución, el Plan delimita las Areas de Reparto que figuran grafiadas en los planos correspondientes.
2. Todo el suelo urbanizable se ha incluido en Areas de Reparto., quedando ordenados pormenorizadamente por el Plan los sectores residenciales R-1, R-2, R-3 y R-4, y el PI, y quedando relegada la ordenación de los sectores R-5 y R-6, a fases posteriores. Los que el Plan ordena pormenorizadamente, y que se ejecutarán mediante Actuaciones Integradas desarrollando Unidades de Ejecución. Cada una de éstas constituye una Area de Reparto en sí misma y dispone de su correspondiente ficha. Para cada Area de Reparto se ha calculado su Aprovechamiento Tipo, conforme a lo establecido en el art. 64 L.R.A.U. y consta, asimismo, en la correspondiente ficha.
3. En el suelo urbano, cada parcela de destino privado, en los términos del art. 63.2 L.R.A.U., constituye una Area de Reparto en sí misma.
4. Los conceptos de “aprovechamiento objetivo”, “aprovechamiento subjetivo”, “aprovechamiento tipo” y “excedente de aprovechamiento” utilizados por el presente Plan, tienen el contenido y significado que da a los mismos el art. 60 L.R.A.U.

Art. 1.17.- Cuantía del derecho al aprovechamiento.

La cuantía del derecho al aprovechamiento subjetivo que se adquiere o se presume adquirido será:

- a) El 90% del aprovechamiento tipo establecido por este Plan para cada una de las Areas de Reparto que se delimitan en suelo urbanizable.
- b) El 100% del aprovechamiento objetivo del solar en suelo urbano.

Art. 1.18.- Delimitación de unidades de ejecución y modificación de las existentes.

1. Todo el suelo urbanizable delimitado por el Plan y ordenado pormenorizadamente por el mismo, queda incluido en Unidades de Ejecución a efectos de su gestión mediante Actuaciones Integradas.

2. Los Programas que desarrollen dichas Actuaciones Integradas podrán modificar la delimitación de las citadas Unidades de Ejecución sin que ello suponga variación del aprovechamiento tipo previsto, en los términos del art. 62.2 L.R.A.U., ni de lo establecido en el artículo anterior de las presentes Normas.

Art. 1.19.- Urbanización por Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano.

El propietario de parcelas urbanas no incluidas en unidad de ejecución que estén pendientes de urbanizar, podrá hacer innecesario delimitar Unidad de Ejecución y obtener directamente licencia realizando las siguientes actuaciones al solicitarla:

- a) Ceder directamente al Ayuntamiento los terrenos dotacionales y viales necesarios para dotar de la condición de solar a la parcela, mediante documento público al que se acompañará plano protocolizado por el fedatario que lo autorice y nota simple del Registro de la Propiedad acreditativa de que los terrenos son verdaderamente propiedad de quien los cede (que puede ser el mismo peticionario de la licencia o un tercero con quien haya alcanzado acuerdo a este fin).
- b) Se comprometa en documento público a urbanizar, simultáneamente a la edificación, en base al proyecto de obras de urbanización aprobado y a tener la obra de urbanización terminada al tiempo de finalizar la edificación.
- c) Se comprometa, en documento público (escritura o acta de comparecencia ante el Secretario del Ayuntamiento) a no utilizar la edificación hasta que haya urbanizado y hayan sido recibidas las obras por el Ayuntamiento.
- d) Se comprometa a imponer los anteriores compromisos en las transmisiones de dominio o uso del inmueble.
- e) Deposite en la Intervención Municipal de Fondos un aval bancario que cubra los costes de urbanización. El aval será indefinido y se cancelará tras la recepción definitiva de las obras de urbanización.

f) Se haga constar en la licencia que ésta queda condicionada al cumplimiento de esos compromisos y en ella se haga advertencia al Notario y al Registrador de la Propiedad que, en la declaración de obra nueva en construcción que el primero autorice y el segundo inscriba, debe dejarse constancia de que los compromisos mencionados condicionan la eficacia de la licencia y la definitiva adquisición del derecho a edificar.

Art. 1.20.- Cesiones en las Unidades de Ejecución.

1. En las Unidades de Ejecución previstas por este Plan o delimitadas de conformidad con el mismo y con sus planes de desarrollo, de acuerdo con la legislación urbanística vigente, el proyecto de reparcelación correspondiente comportará la cesión al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas:

a) De los terrenos destinados a dotaciones públicas incluidos dentro de la Unidad de Ejecución.

b) De los terrenos en que se materializa el 10% del aprovechamiento que corresponde a la Administración.

c) Como alternativa a lo dispuesto en la anterior letra b), los propietarios, en vez de ceder los terrenos que en ella se mencionan, podrán abonar al Ayuntamiento el valor de los mismos, quedando los ingresos por este concepto afectos a la adquisición de patrimonio municipal de suelo.

Art. 1.21 Situación de los propietarios de terrenos que queden afectos a destino dotacional público.

1. Los propietarios de terrenos afectos a destino dotacional público incluidos en Unidad de Ejecución participarán en las correspondientes operaciones de equidistribución en igualdad de condiciones con los demás propietarios de la unidad.

2. Los propietarios de terrenos urbanos de destino dotacional público no incluidos en Unidad de Ejecución y no comprendidos en el párrafo anterior podrán obtener un aprovechamiento subjetivo de *hasta 1 m²t./m²s.* poniéndose de acuerdo con un propietario o propietarios de terrenos edificables o de Unidades de Ejecución para satisfacer la diferencia de estos últimos entre el aprovechamiento objetivo y subjetivo que les corresponda, de modo que compensen al o a los propietarios de terrenos urbanos dotacionales de la cesión gratuita de su terreno al Ayuntamiento. Si no alcanzan un acuerdo de ésta naturaleza serán expropiados por la Administración, en cuanto exista consignación presupuestaria para ello y siendo en tal caso su aprovechamiento subjetivo de 0,90 m²t./m²s.

Art. 1.22- Urbanización en suelo no urbanizable.

En suelo no urbanizable no se permitirán otras obras de urbanización que las excepcionalmente autorizadas por una Declaración de Interés Comunitario otorgada de conformidad con lo dispuesto por la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana y las obras

públicas correspondientes a las infraestructuras de la estructura general y orgánica del territorio previstas en este Plan o autorizadas a tenor de lo que previene el artículo 7 de aquella Ley. Sin perjuicio de ello, las obras de edificación que se autoricen según el artículo 8.1 de la mencionada Ley deberán garantizar la depuración de los residuos y vertidos a los que puedan dar lugar las correspondientes implantaciones.

Art. 1.23- Condición jurídica de solar.

Se entiende que una parcela reúne la condición jurídica de solar cuando cuente con los siguientes servicios de urbanización:

a) Acceso rodado pavimentado desde las redes existentes en los términos del art. 6.1.A) L.R.A.U., debiendo estar abiertos al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que dé frente.

b) Tener pavimentada y abierta al tráfico público, al menos hasta el eje de calle, la vía o vías a las que dé frente la parcela.

c) Contar con encintado de aceras y alumbrado público en la vía o vías a las que de frente la parcela.

El acceso y conexión de la parcela desde el área urbanizada más cercana deberá disponer, así mismo, de alumbrado público en las mismas condiciones que se prescriben para la propia parcela.

d) La parcela dispondrá de evacuación de aguas residuales conectado a la red de alcantarillado prevista en el correspondiente proyecto de urbanización.

Como mínimo se asegurará la conexión a la red de evacuación de aguas residuales existente de acuerdo con las normas y prescripciones oficiales.

e) La parcela dispondrá de suministro directo de agua potable en cantidad suficiente para la actividad a desarrollar en la edificación según los usos e intensidades permitidos. Si se trata de viviendas la dotación mínima será la establecida en las Normas HD-91, o norma de rango equivalente que la sustituya.

f) Las parcelas dispondrán de conexión directa con la red general de distribución de energía eléctrica, con o sin centro de transformación, en función de la normativa específica aplicable, y con potencial suficiente para las necesidades de la edificación. En el caso de viviendas, la potencia mínima disponible por vivienda será de 3,0 Kw. La conexión y acometida cumplirá la normativa sectorial de aplicación y, en su caso, la municipal regulada mediante ordenanza, así como las indicaciones estipuladas en el trámite de concesión de licencia para concretar sus características técnicas.

g) La existencia de ramales de servicio de otras redes de suministro, distintas de las ya mencionadas, sólo será preceptiva, a efectos de la consideración de solar, cuando así lo estipule un instrumento de planeamiento formulado en desarrollo del presente Plan. También podrá establecerse dicho requisito, con carácter general a los demás efectos, mediante Ordenanza Municipal.

CAPITULO CUARTO: INTERVENCION MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

Art. 1.24.- Actividades sujetas a licencias

1. Estarán sujetos a previa licencia los actos enumerados en el artículo 242 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto Legislativo 1/92) y artículo primero del Reglamento de Disciplina Urbanística y, en general, cualquier acción que implique alteración de los elementos naturales de los terrenos, modificación de sus lindes, establecimiento de nueva edificación, usos o instalaciones o modificación de los existentes.

2. La sujeción a previa licencia alcanza a todas las actividades relacionadas en el apartado anterior realizadas en el ámbito territorial del Plan, aunque el acto de que se trate exija autorización, licencia o concesión de otro órgano de la Administración.

Art. 1.25.- Clases de Licencias

1. Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

- a) Parcelación
- b) De obras de urbanización
- c) De obras de edificación y de otras obras análogas
- d) De ocupación
- e) De actividades e instalaciones
- f) De otras actuaciones urbanísticas
- g) Licencias para usos y obras de carácter provisional.

2. Todas las licencias urbanísticas usarán como base obligatoria de la información la cartografía del presente Plan.

Art. 1.26.- Procedimiento para el otorgamiento de licencias.

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

2. En ningún caso se entenderán adquiridas, por silencio administrativo, licencias urbanísticas en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico. En caso de solicitud de certificación de acto presunto, esta corresponderá evacuarla en sentido favorable o desfavorable, según lo anterior, a la Alcaldía.

3. En el caso de modificación del proyecto objeto de solicitud ya concedida, si esta afectara a elementos fundamentales de la licencia, se requerirá nueva licencia. En los demás casos será suficiente la modificación del proyecto originario.

4. En el caso de que una edificación estuviera sujeta de un expediente de infracción urbanística, no se podrá otorgar licencia de primera ocupación, hasta que fuera subsanada la irregularidad correspondiente.

Art. 1.27- Caducidad y pérdida de eficacia de las licencias

1. Caducidad.

a) El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad con la legislación urbanística de aplicación y el contenido de las presentes Normas.

b) Las licencias urbanísticas caducarán a los seis meses de la notificación del documento, si en el referido plazo no se han iniciado las obras o actuaciones autorizadas.

c) Caducan igualmente las licencias como consecuencia de la interrupción de la realización de las obras o actuaciones por un plazo igual o superior al señalado en el párrafo anterior. En todo caso caducarán las licencias transcurrido un año o dos años desde la concesión de licencia menor o mayor, según los casos, si no hubiesen finalizado las obras (salvo casos de fuerza mayor debidamente justificados).

d) Para las licencias de actividades e instalaciones, el plazo para el inicio de actividad (puesta en funcionamiento) será como máximo de un año.

e) La caducidad se producirá por el mero transcurso del plazo para edificar establecido en la licencia, salvo causa probada de fuerza mayor. Ello no obstante, para que produzca efectos, la caducidad deberá ser declarada expresamente por el órgano que otorgó la licencia, previa audiencia del interesado.

e) La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o de sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes o el ejercicio de la actividad.

2. Pérdida de la eficacia de las licencias.

Las licencias relativas a las condiciones de una obra o instalaciones tendrán vigencia mientras subsistan aquellas.

Las licencias quedarán sin efecto si se incumpliesen las condiciones a las que de conformidad con las Normas aplicables estuviesen subordinadas.

3. La caducidad o la pérdida de eficacia de las licencias conllevará la obligación para el titular de las mismas de reponer, a requerimiento del Ayuntamiento y de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística de aplicación, la realidad física al estado en que se encontrase antes de la concesión de aquellas en el plazo que se señale. Se dictará orden de ejecución, con tal objeto, si el interesado no instara la solicitud de nueva licencia durante los tres meses siguientes a la declaración de extinción de la primera.

En las licencias de actividades, la caducidad o pérdida de eficacia de las mismas supondrá el cese inmediato en el ejercicio de la actividad. La licencia de actividad se entenderá caducada si cesase la actividad durante un plazo igual o superior a dos años.

Art. 1.28- Licencias de parcelación

1. Se consideran parcelaciones urbanísticas toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en suelos clasificados como urbanos o urbanizables por el Plan General.

2. Las licencias de parcelación urbanística se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:

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

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

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

4. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, sin perjuicio de la legislación civil aplicable al caso.

5. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes.

Art. 1.29.- Licencias de Obras de Urbanización

1. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización correspondientes a Unidades de Ejecución o, en los casos en que el Proyecto de Urbanización forme parte de un Programa, a la aprobación de éste.

2. Será necesaria previa licencia para realizar obras de urbanización de carácter complementario o puntual que no comporten la ejecución íntegra de un proyecto de urbanización; así como para las de mera conservación y mantenimiento.

A los efectos de la obtención de dicha autorización, el interesado aportará proyecto de obras ordinarias, que contendrá el presupuesto correspondiente a las que se prevean realizar.

Art. 1.30.- Licencias de Obras de Edificación.

1. Requieren licencia urbanística las siguientes obras de edificación:

- a) Las obras de nueva planta y ampliación de los edificios.
- b) Las intervenciones sobre edificios protegidos
- c) Las obras de demolición
- d) Las obras de reforma de los edificios
- e) Las obras menores

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

3. Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

Art. 1.31.- Licencias de Ocupación

Las licencias de ocupación o de primera utilización de los edificios, tienen por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios, previa comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de la licencia que autorice la obra.

Art. 1.32.- Licencias de Actividades o Instalaciones

1. Están sujetas a previa licencia, la instalación y funcionamiento de actividades comerciales, de servicios o industriales, calificadas o inocuas, tanto públicas como privadas, así como la modificación objetiva de las mismas (ampliaciones, reformas y alteraciones que incidan en los elementos de la actividad), y las modificaciones subjetivas (traspasos y cambios de titularidad). La reglamentación específica de estas licencias se regirá por lo previsto en la Ley de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana y, en su caso, por las Ordenanzas Municipales que establecerán su concesión

simultánea o previa a la licencia de obras de edificación. Asimismo podrán prever que la licencia de actividad autorice las actuaciones contempladas en el artículo 2.22.

2. Una vez que se encuentre en funcionamiento la estación depuradora mancomunada de aguas residuales, será requisito indispensable para el otorgamiento de licencias, informe del Ayuntamiento sobre la existencia de dotaciones hídricas suficientes para dar servicio a las actividades que se pretenden instalar

Art. 1.33.- Obras y usos provisionales.

1. De conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística, el Ayuntamiento, podrá autorizar usos y obras justificadas de carácter provisional que habrán de demolerse o erradicarse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización alguna.

2. Dichas autorizaciones para obras y usos provisionales podrán concederse en suelo urbano o urbanizable. En suelo no urbanizable, se estará a lo dispuesto en la Ley 4/92 de 5 de Junio de 1.9 92 de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable, sin perjuicio de lo dispuesto en las presentes Normas respecto del régimen de dicho suelo.

3. En ningún caso se autorizarán obras o usos provisionales cuando existiese aprobado, inicial o definitivamente, cualquier instrumento de ejecución del planeamiento cuyas previsiones resulten incompatibles con la obra o instalación pretendida, debiéndose entender en tal caso que quedaría dificultada la ejecución del plan.

6. Las licencias así concedidas surtirán efecto con la presentación ante la Administración de la renuncia a todo derecho a indemnización derivado de la orden de demolición o de erradicación del uso, una vez inscrita en el Registro de la Propiedad.

CAPITULO QUINTO: CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Art. 1.34.- Obligación de conservar

1. Los propietarios de edificaciones, urbanizaciones, terrenos, jardines, carteles e instalaciones deberán conservarlas en estado que garantice su seguridad, salubridad, ornato público y decoro, en los términos del art. 86 L.R.A.U.; debiendo realizar, a tal fin, las obras de mantenimiento, reparación o reposición que resulten necesarias.

2. El deber normal de conservación exigible de la propiedad inmueble se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos de los arrendatarios según la legislación vigente.

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

Art. 1.35.- Condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

a) **De seguridad:** las construcciones deberán mantenerse con cerramientos y cubiertas estancos al paso del agua y la humedad, contar con protección de su estructura contra la acción corrosiva de los elementos y de los agentes agresores. Conservar los materiales de revestimiento de fachadas y cobertura de modo que no ofrezcan riesgo de caída. También deberán contar con protección contra accidentes mediante antepechos, barandillas y cerramientos en condiciones. Las instalaciones eléctricas y motores de elevación o presión para ascensores y agua así como el pararrayos y las instalaciones de gas o calefacción si las hubiera, deberán cumplir la normativa de seguridad vigente. En el caso de edificios sin habitantes, éstos deberán quedar cerrados y preservados contra ocupaciones ilegales.

b) **De salubridad:** se deberá mantener la aptitud de los inmuebles para el uso al que están destinados, en condiciones de limpieza que impidan su degradación y preservando el buen estado de las redes de servicio, de las condiciones de ventilación e iluminación y de las instalaciones de suministro y saneamiento. Además deberán conservar en óptimo funcionamiento los elementos de reducción, depuración y control de emisiones de humos, partículas y sustancias nocivas.

c) **De ornato:** se deberán mantener las fachadas limpias y bien pintadas reponiendo los materiales de revestimiento e imposta cuando sea preciso para adecentarla. En iguales condiciones se mantendrán los jardines, mobiliario y vallado, si los hubiere, y los demás elementos privativos en el interior o cerramientos visibles desde la vía pública.

d) **De decoro:** los solares deberán ser mantenidos limpios de vegetación y restos de inmundicias, vallados con cerramiento permanente de 2,00 metros de altura.

2. Los carteles, anuncios luminosos y marquesinas, sólo se podrán emplazar, previa licencia municipal, en los lugares y condiciones que se establezcan por Ordenanza del Municipio y, en ausencia de ella, cumpliendo lo previsto en el artículo siguiente de estas Normas. Las marquesinas deberán cumplir lo dispuesto en las Ordenanzas Generales de la Edificación contenidas en estas Normas.

Art. 1.36.- Ordenes de ejecución y límite del deber de conservación.

1. El cumplimiento de los deberes de conservación por la propiedad podrá requerirse mediante orden de ejecución dictada por el Ayuntamiento; la desobediencia de éstas dará lugar a la imposición de las sanciones legalmente previstas y a la ejecución municipal subsidiaria a costa del propietario o a la expropiación-sanción del inmueble.

Art. 1.37.- La ruina de los edificios.

1. Procederá la declaración del estado ruinoso de la edificación en los supuestos previstos por el art. 90 L.R.A.U.

2. Para la determinación del valor actual del edificio se recomienda tomar como base el coste de reconstrucción según módulos unitarios de obra de reconocimiento oficial aplicados a la superficie construida originaria del inmueble y ponderando los incrementos resultantes de las características constructivas de época no susceptibles de valoración unitaria por su difícil reproducción actual; sobre esta base debe aplicarse coeficiente de depreciación por razón de antigüedad y, en su caso, de uso.
3. Para la cuantificación de los costes de reparación se atenderá exclusivamente a las obras tendentes a reponer el edificio a sus condiciones preexistentes y se evaluarán aplicando los módulos oficiales, antes referidos, a los elementos deteriorados.
4. Conforme al artículo 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística y en concordancia con lo dispuesto en el artículo 1907 del Código Civil, la declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les corresponden.
5. Cuando la ruina sea inminente se ordenará, de inmediato, el desalojo de los ocupantes adoptándose las medidas precisas para garantizar la seguridad de las personas y se seguirá lo dispuesto en el art. 93 L.R.A.U.
6. La declaración de ruina comporta la inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares e Inmuebles de Edificación Forzosa. Si se trata de inmueble catalogado la inclusión se hará a efectos de su rehabilitación forzosa en los términos dispuestos por los artículos 228 y 247 de la Ley del Suelo (T.R. de 1.992).

TITULO II: REGIMEN ESPECIFICO DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO PRIMERO: DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

Art. 2.1.- Definición.

Constituyen el Suelo No Urbanizable las áreas del territorio municipal que, ya sea por sus valores naturales, agrícolas, forestales, paisajísticos y ecológicos, o en razón del modelo territorial postulado, son así clasificadas al objeto de que permanezcan al margen del proceso de urbanización y preserven sus características naturales y/o su riqueza productiva.

Art. 2.2.- Ambito.

La delimitación en cuyo ámbito opera la clasificación del Suelo No Urbanizable viene reflejada con el código SNU en la documentación gráfica del Plan.

Art. 2.3.- Régimen urbanístico del Suelo No Urbanizable.

1. El régimen básico de este suelo queda sujeto a lo establecido en la Ley 4/92 de 5 de Junio de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable, debiendo entenderse el contenido del presente Título como determinaciones complementarias de dicha Ley.
2. Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que no comporten pérdida del valor inicial del terreno derivado del rendimiento rústico del que sea naturalmente susceptible.
3. El contenido normal del derecho de propiedad en suelo no urbanizable viene determinado por el rendimiento agropecuario o natural del que fueran inicialmente susceptibles los terrenos, según la función social que corresponde a su explotación. En ningún caso y a ningún efecto cabrá reconocer expectativas urbanísticas al suelo no urbanizable.

Art. 2.4.- Parcelaciones.

1. En el Suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas, que cumplirán las dimensiones mínimas fijadas por la legislación vigente.

No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que al amparo de la unidad mínima de cultivo pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos.

2. Toda parcelación en esta clase de suelo quedará sujeta a lo establecido en la Disposición Adicional Tercera de la Ley sobre Suelo No Urbanizable, Art. 3 de la M.L.S.N.U. y Art. 20.2 de la L.R.S.V..
3. Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo
4. 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.
5. No se admitirán segregaciones de parcelas inferiores a la Unidad mínima de cultivo legalmente establecida, conforme al Decreto 217/99 de la Generalitat Valenciana.

Art. 2.5.- Núcleo de población.

En el suelo no urbanizable común se permitirá la construcción de edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar con las condiciones siguientes:

- a) Deberán asentarse sobre parcelas de superficie no inferior a 10.000 metros cuadrados, con una ocupación de parcela inferior al dos por ciento de su superficie.

- b) En un círculo de 100 metros de radio con centro en la vivienda en cuestión, no concurrirán más de tres viviendas incluida aquella que pretenda realizarse.
- c) La vivienda deberá situarse a no menos de 150 metros de los suelos urbanos o urbanizables, respetando, en su caso, las distancias a los sistemas viarios que se establecen en la legislación sectorial de carreteras. En cualquier caso la edificación se situará a no menos de 15 metros del linde de la finca.
- d) Deberá ajustarse a las condiciones establecidas en el art. 10 de la Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, tramitándose la solicitud de acuerdo con lo previsto en el art. 8 de dicha Ley.

Art. 2.6.- Obras e instalaciones permitidas.

1. En el suelo no urbanizable sólo se admitirán las obras e instalaciones a que se hace referencia en los apartados siguientes del presente artículo.
2. En el suelo no urbanizable se permitirán las obras de restauración, acondicionamiento y reforma de edificios existentes destinados a vivienda unifamiliar cuando su tipología responda a la tradicional del lugar y tengan carácter aislado. Dichas obras se ajustarán a las limitaciones siguientes:
 - no ocuparán más suelo que el correspondiente a las edificaciones antiguas, quedando prohibidas las ampliaciones.
 - no se producirá aumento de la altura total del edificio ni de su volumen global edificado,
 - los tratamientos de fachada se admitirán exclusivamente para la restitución de su carácter tradicional o para su integración en el ambiente paisajístico en la escena rural.
3. Las obras, instalaciones y servicios públicos que deban ejecutarse o instalarse en se ajustarán a lo previsto en el art.7 de la Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

Art. 2.7.- Declaración de Interés Comunitario (DIC.)

1. Mediante su declaración de interés comunitario y al amparo del art. 8.2 de la Ley sobre Suelo No Urbanizable, en el suelo No Urbanizable de Régimen Común, podrán establecerse las siguientes construcciones, usos o aprovechamientos:
 - a) Actividades industriales y productivas.
 - b) Actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio y esparcimiento y terciarias.
 - c) Actividades terciarias e industriales de especial importancia, en las condiciones reguladas por el art. 20 de la Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

Se aplicarán las mismas condiciones que las establecidas en el punto 3. del art. anterior.

2. Para la atribución de usos y aprovechamientos mediante la Declaración de Interés Comunitario deberán concurrir los siguientes parámetros en función del uso de que se trate.

a) Actividades industriales y productivas.

Usos: los previstos en el art. 18.2 de la Ley 4/92 de Suelo No Urbanizable.

Servicios Urbanísticos: acceso rodado con pavimentado de calzada, abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica, depuración y vertido de aguas residuales y tratamiento y eliminación de residuos de todo tipo.

Superficie mínima: 10.000 m².

Coefficiente de edificabilidad: 0,1 m²t/ m²s.

Altura de cornisa: 7,00 m. Se admitirán elementos singulares como chimeneas, silos, etc., con un adecuado tratamiento paisajístico.

Reserva de aparcamiento: las previstas por las Ordenanzas generales.

b) Actividades turísticas, recreativas, deportivas, de ocio y esparcimiento y terciarias en general.

Usos: los previstos en el art. 19.2 de la Ley 4/92 de Suelo No Urbanizable.

Servicios Urbanísticos: acceso rodado con pavimentado de calzada, abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica, depuración y vertido de aguas residuales y tratamiento y eliminación de residuos de todo tipo.

Superficie mínima: 10.000 m² excepto para las actividades a que se refieren los apartados d) y e) que será de 5.000 m² y las referidas en el apartado g), en que no se establece parcela mínima.

Coefficiente de edificabilidad: 0,1 m²t/ m²s, excepto para las actividades referidas en el apartado g).

Altura de cornisa: 7,00 m.

Reserva de aparcamiento: las previstas por las Ordenanzas generales.

c) Actividades terciarias e industriales de especial importancia.

Se ajustarán a los parámetros establecidos en el art. 20.1 de la Ley 4/92 de Suelo No Urbanizable.

En cualquier caso los edificios responderán en su composición a la condición de aislados, se mantendrá el tratamiento vegetal propio del enclave y se estudiará la repercusión paisajística de la implantación.

CAPITULO SEGUNDO: REGIMEN ESPECIFICO DE LAS ZONAS EN SUELO NO URBANIZABLE.**Art. 2.8.- Zona de suelo no urbanizable común (SNUC.).****1. Para todos los usos.**

- a) Su Sistema de ordenación será por Edificación Aislada.
- a) Distancia mínima a cualquier linde de parcela: igual a la altura de la edificación con un mínimo de 5 m, sin perjuicio de los que puedan resultar por aplicación de las normas de protección o policía de las carreteras y caminos de dominio público.
- b) Deberá tener resuelto el acceso vial.
- c) Se exigirá suficiente previsión de abastecimiento de agua potable y completa evacuación, recogida y depuración de residuos, acceso vial, suministro de energía eléctrica y los demás servicios que sean estrictamente precisos. Se exime de esta condición a las casetas de aperos.

2. Para el uso de Vivienda familiar.

- b) No se admitirá la formación de Núcleo Urbano por implantación de nuevas viviendas, conforme a lo dispuesto en el Art. 8.1.a de la L.S.N.U. y Art. 3 condición 4ª de la M.L.S.N.U. Se entenderá que se produce formación de Núcleo Urbano cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:
 - 1. Vayan a encontrarse cuanto menos otras tres viviendas en la superficie ideal que formase un círculo de 100 m de radio a trazar con centro en la que se proyecta.
 - 2. Se constate la presencia de viviendas agrupadas formando calles o plazas o cualquier otro elemento de ordenación del espacio propio de la composición urbana.
 - 3. Se pretenda localizar una nueva vivienda a menos de 150 m del Suelo Urbano o Urbanizable.
- c) Parcela mínima edificable: 10.000 m².
- d) Ocupación máxima de parcela: 2%, conforme al Art. 1 de la M.L.S.N.U.
- e) Número Máximo de Plantas: II.
- f) Altura Máxima de Cornisa: 7 m.
- g) No se permitirán desmontes superiores a tres metros, debiendo adaptarse la construcción a la orografía del terreno.
- h) Se exigirá el cumplimiento de lo indicado en el Art. 1 de la M.L.S.N.U., en particular lo referente a dotación de servicios y depuración de residuos.

3. Para el uso de Caseta de Aperos.

Se permite la construcción de Casetas de Aperos para guarda de útiles y materiales al servicio de los Usos Pormenorizados Agrícola, Ganadero, Forestal y Cinegético, con las siguientes condiciones:

- a) Parcela Mínima Edificable: 2.000 m².
- b) Superficie Máxima Construida: 40 m².
- c) Altura Máxima de Cornisa: 3'50 m.

4. Para el uso de Almacén o las instalaciones necesarias para explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales ó cinegéticas.

Estas construcciones deberán limitarse a las estrictamente indispensables para su uso, y cumplir las siguientes condiciones:

- a) Parcela Mínima Edificable: 5.000 m².
- b) Ocupación máxima de parcela: según necesidades justificadas para su uso, y previo informe favorable de la Consellería correspondiente.
- c) Altura Máxima de Cornisa: 6'00 m.
- d) Para el uso de Granja en particular:
 1. Además de cumplir las distancias a Suelo Urbano o Urbanizable señaladas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, se deberá garantizar que no se generarán molestias para la población teniendo en cuenta los vientos dominantes de la zona.
 2. Para las granjas existentes que no cumplieran la condición anterior, se establece el plazo de un año desde la Aprobación del PGOU para su reubicación acorde a ella, prorrogable a uno más si en el primero se presentara programa para su traslado completo antes de finalizar el segundo año.

5. Para Actividades extractivas.

- a) Se denegará la Licencia si los beneficios económicos y sociales de su implantación no compensan los perjuicios medio ambientales que conllevaría, a juicio del Ayuntamiento con el asesoramiento que estime.

Se exigirá la restauración del espacio natural afectado, la recuperación de taludes y cuantas medidas para la protección del paisaje y los recursos de la zona se estimen convenientes en el Plan de Restauración obligatorio.

El almacenamiento de residuos y su vertido se localizarán en atención a minimizar su impacto paisajístico, la alteración del medio natural y evitar escorrentías naturales.

Art. 2.9.- Zona de suelo no urbanizable de protección agrícola (SNUPA).

1. **Objeto.-** Zona delimitada como tal en el Plano de Clasificación de Suelo (OE-1), con las limitaciones derivadas del art. 6 de la L.S.N.U., protegida en virtud de su uso agrícola en cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 1.d) de la L.S.N.U.
2. **Uso dominante:** Actividades agrícolas.
3. **Usos compatibles:**
 - a) Vivienda familiar aislada.
 - b) Construcciones e instalaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales ó cinegéticas, vinculadas funcionalmente al servicio de las carreteras o requeridas por las infraestructuras y servicios públicos, conforme se señala en el Art. 7 de la L.S.N.U.
4. **Usos incompatibles:** Todos los demás, en particular los industriales.

- 5. Parámetros de la edificación:** Se deberán cumplir los parámetros del Capítulo Primero del Título II, añadiendo las siguientes limitaciones para el uso de Vivienda:
- a) Número Máximo de Plantas: I.
 - b) Altura Máxima de Cornisa: 3'50 m.

Art. 2.10.- Zona de suelo no urbanizable de protección natural y paisajística (SNUPN).

- 1. Objeto.-** Zona delimitada como tal en el Plano de Clasificación de Suelo (OE-1), con las limitaciones derivadas del art. 6 de la L.S.N.U., protegida en virtud de su uso forestal, y natural, y en cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 1.d) de la L.S.N.U.
- 2. Uso dominante:** protección del medio natural y agrícola, éste último siempre y cuando se desarrolle en áreas cultivadas actualmente que no conlleve modificación de la topografía actual, ni eliminación de vegetación natural.
- 3. Usos incompatibles:** Todos los demás, salvo el esparcimiento en el medio natural.
- 4. Planeamiento:** Podrá redactarse un Plan Especial de Protección del Paisaje y Reforestación, a fin de mejorar sus condiciones naturales y paisajísticas o proteger el patrimonio ecológico.

Art. 2.11.- Régimen específico del suelo afecto al dominio público.: Al suelo no urbanizable incluido en zona de acección de dominio público, le será de aplicación la reglamentación específica del tipo de dominio público que le afecte (carreteras, ferrocarriles, hidráulico, etc.), debiéndose estar a las limitaciones de uso que de ello se deriven a lo establecido en las presentes Normas.

Art. 2.12.- Régimen específico del suelo no urbanizable de especial protección arqueológica.:

1. Régimen de Protección.

El nivel de protección establecido para los yacimientos arqueológicos catalogados es de , Protección Integral.

2 Intervenciones de edificación y uso del suelo en los yacimientos arqueológicos declarados Bienes de Relevancia Local.

En los yacimientos arqueológicos identificados como Bienes de Relevancia Local, se prohíbe cualquier operación de desarrollo urbano, edificación, parcelación , ó modificación de las condiciones existentes. Únicamente se autorizaran las actuaciones arqueológicas

3 Actuaciones arqueológicas.

Se consideran actuaciones arqueológicas, de acuerdo al artículo 59 de la Ley 4/98.:

- Las prospecciones arqueológicas, entendiéndose por tales las exploraciones superficiales, subterráneas o subacuáticas, sin remoción del terreno, dirigidas al descubrimiento, estudio e

investigación de toda clase de restos históricos, así como de los elementos geológicos con ellos relacionados.

- Las excavaciones arqueológicas, es decir, las remociones en la superficie, en el subsuelo o en los medios subacuáticos realizadas con los fines señalados en el apartado anterior.
- Los estudios directos de arte rupestre, constituidos por los trabajos de campo orientados al descubrimiento, estudio, documentación gráfica y reproducción de ésta clase de vestigios humanos, así como otras manifestaciones como la musivaria o la epigrafía.

4 Autorizaciones de las actuaciones arqueológicas.

En cuanto a las autorizaciones arqueológicas, de acuerdo al artículo 60 de la Ley 4/98:

1. Toda actuación arqueológica o paleontológica deberá ser autorizada expresamente por la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia. La solicitud de autorización deberá contener un plano en el que se determinen con precisión los límites de la zona objeto de la actuación, la identificación del propietario o propietarios de los terrenos y un programa detallado de los trabajos que justifique su conveniencia e interés científico y la cualificación profesional, determinada reglamentariamente, de la dirección y equipo técnico encargados de los mismos. Tanto la autorización como su denegación habrán de ser motivadas. Las autorizaciones concedidas deberán ser comunicadas al ayuntamiento correspondiente inmediatamente.
2. Si la actuación hubiere de realizarse en terrenos privados, el solicitante, previamente a la autorización, deberá acreditar la conformidad del propietario o promover el correspondiente expediente para la afectación y ocupación de los terrenos en los términos previstos en la legislación sobre expropiación forzosa.
3. La Consellería de Cultura, Educación y Ciencia establecerá reglamentariamente los procedimientos de inspección oportunos para comprobar que los trabajos se desarrollen según el programa autorizado y ordenará su suspensión inmediata cuando no se ajusten a la autorización concedida o se considere que las actuaciones profesionales no alcancen su nivel adecuado.
4. Una vez concluida la actuación arqueológica o paleontológica y dentro del plazo que en la autorización o con posterioridad a ella fije la Administración, on en su defecto en el de dos años, el promotor, a su cargo, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 64.2, deberá presentar a la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia una Memoria científica de los trabajos desarrollados, suscrita por el arqueólogo o paleontólogo director de los mismos.
5. No se otorgarán licencias municipales para excavaciones o remociones de tierra con fines arqueológicos o paleontológicos, cuando dicha licencia fuere preceptiva conforme a la legislación urbanística, sin haberse acreditado previamente la autorización a que se refiere el apartado primero de éste artículo. El otorgamiento de la licencia se comunicará a la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia simultáneamente a su notificación al interesado.

6. Será ilícita toda actuación arqueológica o paleontológica que se realice sin la correspondiente autorización o sin sujeción a los términos de ésta, así como las obras de remoción de tierra, de demolición o cualesquiera otras realizadas con posterioridad en el lugar donde se haya producido un hallazgo casual de bienes arqueológicos o paleontológicos que no hubiera sido comunicado inmediatamente a la Administración competente. La Consellería de Cultura, Educación y Ciencia ordenará la paralización inmediata de la actuación o de la obra y se incautará de todos los objetos y bienes hallados, sin perjuicio de las sanciones que procedan con arreglo a lo dispuesto en ésta Ley.

CAPÍTULO TERCERO: DOTACIONES PÚBLICAS.

Art. 3.1.- Clasificación de las Dotaciones Públicas.

1. El Suelo destinado a Dotaciones públicas está compuesto por las siguientes áreas, con arreglo al Art. 30 del R.P.C.V.:
 - a) Red viaria:
 - RV Viario de tránsito.
 - AV Aparcamiento.
 - b) Equipamientos:
 - ED Educativo-cultural.
 - RD Deportivo-recreativo
 - TD Asistencial
 - ID Infraestructura-servicio urbano.
 - AD Administrativo-Institucional.
 - c) Zonas verdes y espacios libres:
 - AL Area de juego.
 - JL Jardines.
 - QL Parques.
2. El PGOU distingue las dotaciones pertenecientes a la Red Primaria (señaladas con el prefijo P en el Plano OE-2) de las de la Red Secundaria (señaladas con el prefijo S en el Plano OP-3), en cumplimiento del Art. 17.2. de la L.R.A.U. y Art. 27 del R.P.C.V.
3. Cada dotación deberá cumplir las condiciones señaladas en el Título 1º Capítulo III del R.P.C.V., además de las particulares del presente capítulo según su uso.

Art. 3.2. RED VIARIA.

1. **Uso Dominante:** Viario y Aparcamientos, conforme a los criterios señalados en el Art. 31 del R.P.C.V.
2. **Usos Compatibles:**
 - a) Infraestructuras.
 - b) Servicios Públicos Urbanos y Territoriales.
 - c) Instalaciones desmontables o provisionales, con las condiciones que se establecieran para su Licencia correspondiente.

3. **Usos Incompatibles:** Todos los demás.

4. **Condiciones particulares para la red de carreteras**

1. Comprende las Zonas de Dominio Público y de Protección de carreteras, con independencia de la clase de suelo de que se trate, conforme a los Art. 32 y 33 de la L.C.C.V.
2. Los usos en la Zona de Dominio Público se deberán ajustar a las limitaciones señaladas en el Art. 32.4 de la L.C.C.V.
3. Los usos en la Zona de Protección se deberán ajustar a las limitaciones señaladas en el Art. 33.4 de la L.C.C.V.
4. Cualquier uso, actividad u obra que se pretenda realizar en ellas deberá contar con Informe favorable de la Administración Titular de la Vía.

5. **Condiciones particulares de los caminos municipales**

1. Comprende la explanación que contiene a los caminos municipales, conforme al Art. 32.3 de la L.C.C.V.
2. Las competencias sobre Licencias de obras o instalaciones en sus proximidades corresponden en exclusiva al Ayuntamiento.
3. Las alineaciones deberán ser fijadas por técnico municipal.
4. La edificación se deberá separar de los ejes de caminos un mínimo de 5 m si el ancho del camino es menor de 2 m, o de 10 m en los demás casos.
5. Los vallados de parcela se deberán separar de los ejes de caminos un mínimo de 3 m si el ancho del camino es menor de 2 m, o de 5 m en los demás casos.

6. **Condiciones particulares para las vías pecuarias.**

1. Comprende los terrenos ocupados por vías pecuarias en el término municipal, con su ancho de protección conforme al Proyecto de clasificación de vías pecuarias del Ministerio de Agricultura de fecha 16 de Junio de 1974, aprobado por Orden de 3 de Enero de 1975 (B.O.E. 21-1-75), grafiadas en el Plano de Red Primaria (OE-2).
2. Forman parte de los bienes de Dominio Público de la Comunidad Valenciana, conforme a la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
3. Los usos en ellas se deberán ajustar a las limitaciones señaladas en los Art. 16 y 17 de la citada Ley.
4. Cualquier uso, actividad u obra que se pretenda realizar en ellas deberá contar con Informe favorable de la Administración Titular de la Vía.

7. Condiciones particulares para los aparcamientos

1. Las reservas para Aparcamiento en suelo dotacional público se han establecido conforme al Anexo al R.P.C.V., superando el 50% de la reserva obligatoria de aparcamiento en parcela privada, esto es:
 - a) En Sectores residenciales: 1 plaza cada 2 viviendas.
 - b) Para Equipamientos privados o uso terciario: 1 plaza cada 200 m² construidos.
 - c) En Sectores de uso industrial: 1 plaza cada 300 m² construidos.
2. Las dimensiones mínimas de las plazas de Aparcamiento en suelo dotacional serán 2'50 x 5'00 m.
3. Su pavimento tendrá como mínimo la misma calidad superficial que la calzada que le da acceso.

Art. 3.3. DOTACIONES.

Régimen general de usos.

1. Uso Dominante: Equipamiento conforme a los tipos señalados en el Art. 32 del R.P.C.V.
2. Usos Compatibles: servicios e instalaciones requeridas por el Equipamiento de que se trate.
3. Usos Incompatibles: todos los demás.

Parámetros de la edificación.

1. Las condiciones de edificación serán las de la Zona de Ordenanzas más próxima. Cuando se encuentre entre varias Zonas, se aplicará el máximo de los límites máximos y el mínimo de los límites mínimos.
2. Cuando por necesidades de la actividad no se pueda cumplir alguno de los parámetros de la Zona por la que se regula, deberá realizarse previamente un Estudio de Detalle conforme al Art. 2.5 de estas Normas.

Condiciones particulares para el uso cementerio.

1. Cualquier actuación en el suelo destinado a Cementerio se regirá por lo dispuesto en el R.P.S. y Mortuoria.

Art. 3.4. ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES.

Régimen general de usos.

1. Uso Dominante: Zona Verde conforme a los tipos señalados en el Art. 34 del R.P.C.V.
2. Usos Compatibles:
 - a) Servicios de uso público, como quioscos, aseos, casetas de mantenimiento, merenderos, etc.
 - b) Instalaciones deportivas al aire libre.
 - c) Instalaciones desmontables o provisionales, con las condiciones que se establecieran para su Licencia correspondiente.
3. Usos Incompatibles: todos los demás.

Parámetros de la edificación.

1. Superficie de parcela mínima edificable: 1.000 m².
2. Sistema de ordenación: por Edificación Aislada.
3. Número Máximo de Plantas: I.
4. Altura Máxima Reguladora: 4 m, si bien ésta podrá ser superada cuando lo requieran instalaciones especiales, debidamente justificado.
5. Coeficiente de edificabilidad neta máxima: 0'04 m²t/m²s.
6. Coeficiente de ocupación máxima: 4%.
7. Distancia mínima a lindes de parcela: 5 m.

Condiciones de la urbanización.

1. En las porciones de contacto entre los jardines y la edificación se preverá una franja de 5 m de ancho mínimo cuyo tratamiento permita el acceso ocasional de vehículos de urgencia a las edificaciones, con las condiciones de entorno mínimas que se establecen en la Normativa vigente de protección de incendios.
2. El ajardinamiento se deberá realizar preferentemente con especies consideradas autóctonas.

Art. 3.5.- Régimen específico del suelo afecto al dominio público.

Al suelo no urbanizable incluido en zona de afección de dominio público le será de aplicación la reglamentación específica del tipo de dominio público que le afecte (carreteras, ferrocarriles, hidráulico, etc...), debiéndose estar a las limitaciones de uso que de ello se deriven a lo establecido en las presentes Normas.

TITULO IV: ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Art. 4.1. Aplicación.

1. En cada Zona de ordenación son de aplicación sus Normas particulares, las Normas generales de la edificación y las de su sistema de ordenación, además de las propias del Uso que se pretenda implantar y las de su legislación sectorial.
2. En las parcelas destinadas a Equipamientos privados se aplicarán los parámetros de la Zona de Ordenación a la que pertenezca, siendo el Uso dominante el Terciario en cualquiera de sus modalidades, Usos compatibles el Dotacional y Residencial para el personal de vigilancia, y Usos incompatibles todos los demás.
3. En los edificios incluidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, se aplicarán las normas contenidas en él, prevaleciendo sobre las condiciones de uso.

Art. 4.2.- Condiciones de la Edificación.

Las construcciones de nueva planta, sustitución, ampliación o reestructuración, deberán cumplir, en lo tocante a parámetros de la edificación y calidad ambiental y salvo previsión en contrario en las Ordenanzas particulares de Zona, las siguientes condiciones:

- a) Condiciones de la parcela (de dimensiones, emplazamiento, ocupación y aprovechamiento).
- b) Condiciones de volumen y forma de los edificios (de altura y plantas, de construcción bajo rasante, de construcción sobre cornisa, de vuelos y de estética).
- c) Condiciones funcionales de la edificación (de iluminación y ventilación, de accesos y circulación interior, de seguridad y salubridad, de habitabilidad y calidad dotacional de los locales).
- d) Deberán contar con su reserva de aparcamientos, los cuales se ajustarán en su caso a las condiciones constructivas especiales que se regulan.

Art. 4.3.- Condiciones de parcela.

- a) En Suelo Urbano, quedan excluidas de las condiciones de parcela mínima aquellas que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren fuera de ordenación.
- b) No se admitirán segregaciones de parcelas inferiores a la Parcela mínima edificable en cada Zona de Ordenanzas.
- c) En Suelo Urbano y Urbanizable, son indivisibles los terrenos en los que se den las circunstancias señaladas en el Art. 83 de la L.R.A.U.

- d) En Suelo No Urbanizable, son indivisibles los terrenos en los que se den las circunstancias señaladas en la Disposición Adicional 3ª de la L.S.N.U. y Art. 3 de la M.L.S.N.U.

Art. 4.4.- Alineaciones

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

Art. 4.5.- Rasante

Se distinguen:

- a) La línea de rasante que, establecida por este Plan o por los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, coincide con el perfil longitudinal de las vías públicas en su eje. De estar ejecutada la vía pública, y salvo indicación en contrario, se tomará el perfil existente.
- b) Cota de rasante, que es la cota de nivel tomada en cualquier punto de la línea de rasante.

Art. 4.6.- Distancia a lindes.

Se entiende por distancia a lindes, la que separa un plano de fachada, o en su caso un saliente, del linde de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular al propio linde.

Art. 4.7.- Retranqueo.

Es la distancia entre la alineación exterior y alineación inferior, o en su caso alineación de fachada, medida sobre una recta perpendicular a aquella.

Art. 4.8.- Profundidad edificable.

Es la distancia, entre la alineación exterior, y la alineación de fachada interior, medida perpendicularmente a aquella, en edificaciones no retranquedas de la alineación exterior.

Art. 4.9.- Superficie ocupable.

Se entiende por superficie ocupable, la porción de parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación sobre rasante.

Art. 4.10.- Coeficiente de ocupación.

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.
2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la aplicación de este parámetro se obtuviere ocupación diferente de la derivada de otras condiciones de ocupación o emplazamiento, se tomará siempre la menor.
3. La proyección sobre el terreno de la parcela de los cuerpos salientes computará en su totalidad, a los efectos de la ocupación máxima de parcela.

Art. 4.11.- Superficie libre de parcela.

Es la parte de parcela edificable en la que no se puede edificar sobre rasante como consecuencia de la aplicación de las condiciones de ocupación.

Art. 4.12.- Superficie construida por planta.

1. Se entiende por superficie construida por planta la comprendida entre los límites exteriores del forjado de techo de cada una de las plantas de la edificación.
2. En el cómputo de la superficie construida por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso y uso públicos y las plantas bajas porticadas excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas.
3. Los voladizos en los que menos de un 50% de su perímetro esté abierto computarán por el 100% de su superficie, y por el 50% de la misma si más del 50% de su perímetro está abierto.

Art. 4.13.- Superficie construida total.

Se entiende por superficie construida total la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen el edificio.

Art. 4.14.- Superficie útil.

Se entiende por superficie útil de una pieza o de un local la comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos: con el exterior, con otras piezas o locales del edificio o con otros edificios. Es superficie útil de una planta o del edificio, respectivamente, la suma de las superficies útiles de las piezas o locales que integran una planta o la totalidad del edificio. Las reglas para su cómputo serán las establecidas en las Normas HD-91 o en la normativa de V.P.O.

Art. 4.15.- Edificabilidad.

Es el valor máximo total, expresado en metros cuadrados de techo, de la edificación sobre rasante que podrá realizarse en un terreno, mediante la aplicación de los parámetros geométricos (alineaciones, número de plantas, profundidades edificables, ocupación en planta, etc.) establecidos por el Plan y/o mediante coeficientes de edificabilidad.

Art. 4.16.- Altura del edificio.

La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del mismo que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán las unidades métricas y/o el número de plantas del edificio.

Art. 4.17.- Altura reguladora.

Definido por Art. 42 del R.Z., como la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta (Fig. 1). Cuando esta línea no sea horizontal, se tomará la distancia vertical máxima entre ésta y la rasante (Fig. 2).

En las calles con pendiente, se aplicará lo establecido en el citado artículo.

En los casos de edificación separada de los todos los lindes de parcela, la dimensión anterior se medirá desde la rasante natural del terreno y en cada uno de los planos de fachada construida.

En caso de parcelas recayentes a calles a distinto nivel sin continuidad de fachada, las condiciones de altura reguladora y número de plantas se deberán respetar en cada fachada. Todo volumen construido por encima de la altura reguladora máxima no deberá sobrepasar un plano que forme 45° hacia el interior de la parcela con la línea de cornisa.

Art. 4.18.- Número de plantas.

Es el número de plantas por encima de la cota de referencia o de la rasante, incluida la planta baja.

Art. 4.19.- Altura máxima.

1. Se entiende por Altura máxima la señalada por el planeamiento o por las Ordenanzas particulares de cada Zona como valor límite de la altura de la edificación.

2. Podrá edificarse sin alcanzar la altura máxima, salvo cuando se determine expresamente lo contrario en una zona de calificación urbanística.

Art. 4.20.- Planta.

Es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

Art.4.21.- Planta baja.

Se entiende por Planta baja aquella planta en la que, en más de un 50% de su superficie construida, la cara superior del pavimento de suelo se encuentra entre dos planos horizontales, uno que contiene la cota de referencia y otro situado a 1,00 metros sobre aquel. El valor de la altura libre de Planta Baja se determinará en función del uso y de las Ordenanzas particulares de la Zona.

Art. 4.22.- Planta de piso.

Se entiende por Planta de Piso cualquier planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

Art. 4.23.- Terraza o azotea

Superficie situada por encima del forjado de techo de la última planta de piso.

Art. 4.24.- Entreplanta (Entrepiso o altillo).

Se entiende por Entreplanta aquella planta que, en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja y sólo podrá realizarse cuando expresamente se prevea en las Ordenanzas particulares de zona. Cuando se admita la construcción de entreplantas en una Zona, deberá cumplirse que su superficie útil no exceda el 25% de la superficie útil del local a que esté adscrita, y quede retirada 3 metros como mínimo de la fachada exterior.

La altura libre de planta por encima y por debajo del forjado de suelo de la entreplanta no será inferior a 2,00 metros.

Art. 4.25.- Altura de planta.

Se entiende por altura de planta, la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Art. 4.26.- Altura libre de planta.

1. Se entiende por altura libre de planta la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

2. Salvo lo dispuesto en los siguientes párrafos de este artículo o determinación contraria en las Ordenanzas particulares de cada una de las Zonas, la altura libre mínima

en plantas sobre rasante, si existe utilización permanente por personas, será la establecida en las normas HD-91, o normativa que la sustituya con igual rango.

3. La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso dominante no residencial (terciario, industrial,..) de 3 metros en todas las plantas de dicho uso, salvo las destinadas a aparcamientos cuya altura libre de planta podrá ser de 2,20 metros como mínimo.

4. Para los locales destinados a espectáculos públicos la altura mínima de suelo a techo será de 3,20 metros y de 2,80 metros hasta el falso techo si lo hubiere.

Art. 4.27.- Planta Sótano.

1. Se entiende por planta sótano aquella que, en más de un 50% de su superficie construida, tiene su techo por debajo del plano horizontal que contiene la cota de referencia. La cara superior del forjado de techo no podrá situarse a cota mayor de 1,00 metros sobre la cota de referencia, cuando se ubique bajo plantas sobre rasante, ni sobrepasar la cota de referencia cuando pueda ubicarse bajo espacios libres.

2. La altura libre exigible dependerá de las características del uso a que pueda destinarse, con mínimo absoluto de 2,20 metros para la altura libre en el caso de aparcamientos e instalaciones complementarias y de 2,50 para el resto de usos.

Art. 4.28.- Planta Semisótano.

1. Se entiende por planta semisótano aquella en la que más de un 50% de su superficie construida tiene el plano de suelo por debajo de la cota de referencia, y el plano de techo por encima de dicha cota. El pavimento de los semisótanos no podrá situarse a cota mayor de 2,20 metros por debajo de la cota de referencia. Asimismo la cara inferior del forjado de techo no podrá situarse a más de 1,00 metros ni a menos de 0,80 metros por encima de la cota de referencia.

2. La altura libre exigible dependerá de las características del uso a que pueda destinarse, con mínimos absolutos de 2,20 metros para la altura libre (aparcamientos) y 2,40 metros para la altura de planta (entre caras superiores de forjados), y máximos de 3,20 metros y 3,60 metros respectivamente.

3. No se autorizarán semisótanos en la edificación de tipología unifamiliar aislada, en hilera o residencial en bloque abierto, tanto en suelo urbano, como en la ordenada a través de Planes Parciales en suelo urbanizable. No obstante podrán admitirse en aquellos casos en los que la pendiente del terreno sea superior al 15%.

Art. 4.29.- Piezas habitables en plantas bajo rasante.

1. En plantas de sótano no podrán instalarse piezas habitables ni ningún uso que requiera la presencia permanente de personas. Se excluyen, excepcionalmente, las

instalaciones médicas de radioterapia, debidamente acondicionadas y adaptadas a la normativa de seguridad vigente.

2. En planta semisótano se prohíbe la ubicación de piezas habitables destinadas a usos residenciales.

Art. 4.30.- Construcciones por encima de la altura.

1. Por encima de la altura de cornisa máxima, podrá admitirse con carácter general, con las limitaciones y excepciones que se establecen en las Ordenanzas Particulares de cada Zona, las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobrepasar los planos que, conteniendo una línea situada 0,40 metros por encima de las aristas de altura de cornisa del edificio en fachadas y patios, formen una pendiente del 50% (cincuenta por cien).

b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de 4,00 metros sobre la altura de cornisa. Se admitirán, asimismo, casetas de ascensores que no sobrepasen 4,00 metros por encima de la cara inferior del forjado del techo de los áticos permitidos. En el caso de cubiertas inclinadas que contengan espacios habitables, la caseta de ascensor no podrá superar en más de 2 m. la altura de coronación de la cubierta inclinada, y no podrá sobresalir de ella en los 4 primeros metros desde la línea de fachada.

2. Por encima de la altura de cornisa máxima que se determine, se permitirá, además de las construcciones citadas en el apartado anterior, la construcción de antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 2 metros la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados singulares que, en ningún caso, podrán rebasar los 3,50 metros sobre la altura de cornisa del edificio.

3. Por encima de la altura total máxima que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

a) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.

b) Los paneles de captación de energía solar.

c) Antenas y pararrayos.

Art. 4.31.- Cuerpos Salientes (vuelos).

1. Se entiende por cuerpos salientes o vuelos aquellas partes de la edificación que sobresaliendo de las fachadas son de directa utilización por las personas, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas y cuerpos volados.

2. En las Ordenanzas particulares se establece para cada Zona el régimen pormenorizado de los cuerpos salientes autorizados.

3. En cualquier caso la separación entre dos cuerpos salientes diferenciados será, como mínimo, igual a la mayor de las longitudes de vuelo y nunca inferior a 60 cm. Asimismo los cuerpos salientes se separarán de las fincas contiguas una distancia no menor que la longitud del vuelo y en cualquier caso no inferior a 60 cm.

Art. 4.32.- Entrantes.

Se entenderá por entrante cualquier retiro cubierto de parte del plano de fachada coincidente con la línea de edificación y/o con la alineación de fachada, que cumpla con las siguientes condiciones:

- a) La profundidad del entrante no será superior a la anchura del mismo medida en el plano de fachada. No obstante se admitirán profundidades mayores en los accesos a locales de aparcamiento, pasajes, porticadas, etc.
- b) La altura libre será como mínimo igual a la mayor de las alturas libres de las piezas a las que sirva.

Art. 4.33.- Protección de los ambientes urbanos.

- 1. Toda actuación que afecte al ambiente urbano deberá someterse a las condiciones estéticas que para cada Zona en la que se localice se determine en estas Normas.
- 2. En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse las características del edificio.
- 3. Las obras de restauración, consolidación o reparación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés no respetuosa del edificio original. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.
- 4. En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.
- 5. En obras de reestructuración parcial las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente.
En obras de reestructuración total deberán restaurarse adecuadamente las fachadas exteriores y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la Zona.

Art. 4.34.- Fachadas.

1. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de catalogación, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

Art. 4.35.- Tratamiento de las plantas bajas.

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada.

Art. 4.36.- Modificación de fachadas.

1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes. En edificios próximos a edificaciones o conjuntos de singular valor histórico-artístico o arquitectónico, o parajes de interés paisajístico, ecológico o medioambiental, podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su coste a la propiedad en los términos establecidos en el Art.246.2 de la Ley del Suelo. (T.R. de 1.992).

2. Cualquier actuación que incida de modo relevante sobre la obra de fábrica o cerramientos de la fachada de un edificio existente está sujeta a previa licencia municipal, que sólo se podrá otorgar cuando la solicitud acompañe proyecto o plano de conjunto que contemple el resultado conjunto de la actuación sobre la totalidad de la fachada.

3. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar, de modo simultáneo, idéntica solución en los huecos. Se autorizan los cerramientos acristalados de terrazas, con carácter ligero y desmontable, siempre que se acuerde por la Comunidad de Propietarios la adopción de un tipo único para la totalidad de la fachada.

Art. 4.37.- Medianeras.

1. Se podrá permitir el retranqueo de las construcciones, salvo disposición en contrario en las Ordenanzas particulares de Zona y siempre que las medianeras al descubierto que pudieran aparecer se acondicionen adosándoles cuerpos de edificación, se traten como la fachada o se decoren con los mismos materiales y características de las fachadas existentes, o con otros de suficiente calidad.

2. Las medianeras que deban quedar al descubierto se tratarán de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.
3. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de mejora de medianeras en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.
4. Las Ordenanzas específicas municipales podrán establecer criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de fachadas y medianeras en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Art. 4.38.- Instalaciones en la fachada.

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de 40 cm. del plano de fachada, ni perjudicar la estética de la misma.
2. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire no podrán tener salida a fachada a menos de 3 metros sobre el nivel de la acera, ni producirán goteo sobre la vía pública.
3. No se admitirán tendidos de instalaciones vistos grapeados en fachada, ni aéreos entre edificaciones. En aquellos casos en los que sea ineludible la instalación de tendidos grapeados en fachada, se preverán las soluciones de diseño (ranuras, conductos, etc..) necesarias, no lesivas a la estética urbana, tendentes a la conveniente ocultación de los mismos. No obstante y en función de insalvables dificultades técnicas podrá regularse algunas excepciones mediante Ordenanzas municipales específicas.

Art. 4.39.- Cornisas y aleros.

Las longitudes de vuelo de cornisas y aleros se determinan en las Ordenanzas particulares de Zona.

Art. 4.40.- Marquesinas.

1. Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto en los siguientes casos y sin perjuicio de lo previsto para edificios protegidos:
 - a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.
 - b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales.

2. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será no inferior a 3,50 metros. La longitud de vuelo de la marquesina no excederá de la de los cuerpos salientes permitidos en función del ancho de calle para cada Zona ni de la anchura de la acera menos 60 cm. No obstante en el caso de marquesinas formadas por elementos translúcidos y con espesor no mayor de 15 cm. se admitirá una longitud de vuelo máxima de 1,50 metros sin superar la anchura de la acera menos 60 cm.

3. Las marquesinas no podrán verter por goteo, a la vía pública. Su canto no excederá del 15 % de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de 10 centímetros, la cota de forjado de suelo del primer piso.

Art. 4.41.- Rótulos y otros elementos de publicidad exterior.

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas municipales específicas que, en su caso, apruebe el Ayuntamiento. En ausencia de las mismas, los rótulos y elementos de publicidad deberán integrarse de modo armónico en la arquitectura de la fachada.

Art. 4.42.- Portadas y escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 5 cm., con ninguna clase de decoración de los locales comerciales y zaguanes o cualquier otro elemento.

Art. 4.43.- Toldos.

Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructuras, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,25 metros. Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos 60 cm., sin sobrepasar los 3 metros, y respetando en todo caso el arbolado existente. Por ordenanza municipal se regularán las condiciones de instalación en vía pública de toldos fijos y acristalamientos cubiertos de vía pública o espacios libres privados de parcela.

Art. 4.44.- Condiciones funcionales de la edificación.

1. Las condiciones funcionales de la edificación residencial, así como las de habitabilidad y diseño se ajustarán a lo regulado en las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (HD-91) o norma de rango equivalente que las sustituya. Lo previsto en este Capítulo se entenderá, por tanto, subsidiario de las citadas Normas HD-91 que prevalecerán, en todo caso, salvo allí donde las presentes Normas establecen exigencias mayores.

Para la edificación no residencial regirá plenamente lo dispuesto en este Capítulo, sin perjuicio de las mayores exigencias que resulten de la normativa sectorial estatal o autonómica de aplicación.

2. Deberán cumplirse además de las previstas en este Capítulo las condiciones de este tipo que se establezcan en las Ordenanzas particulares de la Zona en la que se encuentre el edificio, y en cualquier caso las que establezca la legislación sectorial vigente.

Art. 4.45.- Local.

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

Art. 4.46.- Pieza habitable.

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

Art. 4.47.- Local exterior.

Se considerará que un local es exterior si todas y cada una de sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a) Recaer sobre una vía pública, calle o plaza.
- b) Recaer sobre un espacio libre de edificación, de carácter público.
- c) Dar a un espacio libre de edificación, de carácter privado que cumpla las determinaciones de la Ordenanza particular de la Zona en la que se encuentre.
- d) Dar a un patio, cuyas dimensiones cumplan las determinaciones de estas Normas.

Art. 4.48.- Condiciones de las Piezas habitables.

Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación de ventilación y/o acondicionamiento de aire.

Art. 4.49.- Vivienda exterior.

Toda vivienda de nueva planta deberá ser exterior, para lo cual al menos uno de los huecos (de dimensiones horizontal y vertical no inferiores a 0,90 metros y 1,80 metros respectivamente), de una pieza habitable (excepto cocina) deberá recaer directamente sobre alguno de los siguientes espacios:

- a) Vía pública, calle o plaza.
- b) Espacio libre público o privado lindante con vía pública en una longitud no inferior a 5 metros, con las limitaciones que se deriven, en su caso, de lo establecido en el párrafo c) siguiente.
- c) Patio de manzana abierto que cumpla con las siguientes condiciones:

- c1) Se deberá poder inscribir en el mismo un círculo de diámetro no inferior a 15 metros
- c2) La relación entre la longitud del perímetro total del patio de manzana (incluidos los anchos de las embocaduras del mismo) y la suma de anchuras de las embocaduras no podrá determinar un cociente superior a 6.
- c3) Al menos una de las embocaduras tendrá un ancho no inferior a 10 metros.

Art. 4.50.- Patio de luces.

- 1. Se entiende por patio de luces el espacio no construido que, englobado por la edificación y situado al interior de las alineaciones exteriores o interiores, se destina a obtener iluminación y ventilación para las piezas habitables.
- 2. El patio de luces puede ser exterior o interior, según recaiga, o no, a viario, a espacio libre o a patio de manzana.
- 3. Se define la altura del patio como la distancia, medida en metros, desde el pavimento del mismo hasta la coronación del más alto de los paramentos de la edificación recayente al patio.
- 4. A los efectos de la medición de la altura del patio no se tendrán en cuenta las sobreelevaciones recayentes al mismo, destinadas a cajas de escaleras y casetas de ascensores siempre y cuando no ocupen más del 25% del perímetro del patio.

Art. 4.51.- Patios de luces interiores en edificios de uso dominante residencial.

La dimensión y superficie mínima obligatoria de los patios de luces interiores dependen de la altura H del patio. La dimensión mínima del patio de luces interior se ajustará a lo dispuesto en las Normas HD-91.

Art. 4.52.- Patios de luces interiores en edificios de uso dominante no residencial.

- 1. En edificios de uso dominante no residencial, la dimensión y superficie mínima obligatoria de los patios de luces interiores dependen del número de plantas recayentes a dicho patio o, en su caso, de la altura H del patio, según el siguiente cuadro:

Nº de plantas recayentes mínima	Dimensión mínima	Superficie
1 a 3	3,00 m.	9 m2.

Art. 4.53.- Patios de luces exteriores.

1. En los patios de luces exteriores, el mínimo frente abierto f , es función de la altura H del patio, medida de acuerdo con lo establecido en estas Normas, cumpliéndose que:

- f mayor o igual a 3,0 m.
- f mayor o igual que $H/4$.

2. La profundidad del patio exterior de luces, medida normalmente al plano de la fachada, será menor o igual a vez y media el frente abierto f de fachada.

Art. 4.54.- Patinillo de ventilación.

1. Es el espacio no construido de carácter análogo al patio de luces, que se destina a ventilar o iluminar piezas no habitables.

2. El patio de ventilación puede ser exterior o interior, según recaiga, o no, a viario, a espacio libre o a patio de manzana. Sus dimensiones se ajustarán a las Normas HD-91.

Art. 4.55.- Ventilación e iluminación.

En este apartado será de aplicación lo establecido en la HD-91.

Art. 4.56.- Normativa de protección contra incendios.

Las condiciones funcionales que se establecen en esta Sección se aplicarán con independencia de las mayores exigencias que puedan desprenderse de las condiciones de entorno, compartimentación, evacuación, etc., que se determinan en la reglamentación específica vigente de protección contra incendios, de carácter estatal o autonómico.

Art. 4.57.- Accesos a las edificaciones.

1. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público para permitir el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia y de extinción de incendios y salvamento.

2. Todos los locales de cualquier uso en que sea previsible la permanencia de personas, tendrán, al menos un hueco practicable a calle o espacio libre accesible.

Art. 4.58.- Puerta de acceso.

1. Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuyo ancho libre de vano, salvo el caso de viviendas unifamiliares, no será inferior a 1,00 metros, con una altura que será mayor o igual a 2,30 metros.

2. Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

Art. 4.59.- Circulación interior.

Se estará a lo dispuesto en las Normas HD-91.

Art. 4.60.- Rampas peatonales.

Se estará a lo dispuesto en las Normas HD-91.

Art. 4.61.- Supresión de barreras arquitectónicas.

Se aplicarán las disposiciones vigentes relativas a supresión de barreras arquitectónicas.

Art. 4.62.- Accesos comunes a las viviendas.

Se estará a lo dispuesto en las Normas HD-91.

Art. 4.63.- Accesos interiores en las viviendas.

Se estará a lo dispuesto en las Normas HD-91.

Art. 4.64.- Accesos comunes e interiores en locales hoteleros.

Se estará a la legislación específica vigente, y como mínimo los accesos interiores cumplirán las condiciones que se establecen para las viviendas en las Normas HD-91.

Art. 4.65.- Señalización en los edificios.

1. En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escaleras y, en general cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y para facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana, todo ello de acuerdo con la normativa específica vigente.

2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

Art. 4.66.- Prevención de incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establecen la Norma Básica de la Edificación vigente NBE-CPI Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de carácter autonómico o estatal.
2. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento, de acuerdo con la normativa aplicable.
3. Quedan terminantemente prohibidos todos los locales de uso recreativo público ubicados en sótano o semisótano, incluso aquellos que cuenten con parte de la edificación en planta baja. Los existentes en el momento de la aprobación definitiva del presente plan quedarán fuera de ordenación sustantiva.

Art. 4.67.- Evacuación de humos.

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Se exceptúan las salidas de humos de cocinas a patios de manzana.
2. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.
3. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y las bocas de las chimeneas estarán situadas por lo menos a 1,10 m. por encima de las cumbres de los tejados, muros o cualquier otro obstáculo o estructura distante menos de 10 metros.
4. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.
5. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.
6. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanen del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal, y en particular el Reglamento de instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria -RD 1618/1980- e Instrucciones técnicas complementarias IT.IC -Orden de 16 de julio de 1981, o normas equivalentes.

Art. 4.68.- Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que pueden causar daños a la salud de las personas, a la

riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.

2. En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los lugares señalados en las Ordenanzas municipales específicas vigentes.

3. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.

Art. 4.69.- Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia y las Ordenanzas que pudiere dictar el Ayuntamiento.

2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

Art. 4.70.- Transmisión de ruido.

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dB A) según la Norma UNE 21/31475 y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en las Ordenanzas municipales que se redacten o normativa general de aplicación.

Art. 4.71.- Vibraciones.

No se permitirá ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en las Ordenanzas municipales de aplicación.

Art. 4.72.- Dotación de agua.

Se estará a lo dispuesto en la Norma HD-91.

Art. 4.73.- Dotación de energía eléctrica.

Se estará a lo dispuesto en la Norma HD-91.

Art. 4.74.- Instalaciones de transformación.

Cuando se prevea la instalación de Centros de Transformación de energía eléctrica en un edificio, deberán situarse por encima del nivel del alcantarillado general de la zona para permitir el desagüe en caso de inundaciones y, además de cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas, deberán ajustarse a las Normas de Protección de Medio Ambiente que les sean aplicables. No podrá ocuparse, sobre rasante, la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando se instale un cuadro de mandos para el alumbrado público, semáforos o teléfonos.

Art. 4.75.- Cuarto de contadores y controles.

En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor, se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

Art. 4.76.- Puesta a tierra.

1. En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.
2. La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

Art. 4.77.- Otras energías.

Las instalaciones destinadas a dotar a los edificios de otras energías tales como: combustibles gaseosos, líquidos o sólidos, y energías alternativas tales como la energía solar, deberán cumplir las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las Ordenanzas que apruebe el Ayuntamiento y, en su caso, por las compañías suministradoras.

Art. 4.78.- Telefonía.

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.
2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el zaguán hasta cada una de las viviendas.
3. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el zaguán hasta cada vivienda.

Art. 4.79.- Radio y Televisión.

En todas las edificaciones destinadas a uso residencial plurifamiliar y en aquéllas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.

Art. 4.80.- Evacuación de aguas pluviales.

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, mediante bajantes, las haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

Art. 4.81.- Evacuación de aguas residuales.

1. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente y deberán cumplir, en su caso, la normativa relativa a vertidos industriales, así como la Ordenanza específica municipal vigente. Hasta que se apruebe la Ordenanza de Vertidos municipal tras la finalización de la estación depuradora en proyecto, deberá aplicarse el Modelo de Ordenanzas de Vertido, redactado al efecto por la Entidad de Saneamiento de la Generalitat Valenciana y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias.

2. En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

3. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

4. Para aguas residuales industriales, el sistema de vertido previo al alcantarillado deberá cumplir las disposiciones vigentes y aquellas otras que dicte al efecto el Ayuntamiento.

5. En SNU y en cualquier clase de suelo con carácter provisional hasta la consecución de la red de alcantarillado prevista se garantizará la evacuación de aguas residuales mediante un sistema de depuración individual.

Art. 4.82.- Evacuación de residuos sólidos.

1. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en los supuestos de excepción que pueda prever expresamente una ordenanza municipal reguladora de la materia.

2. Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad por sus características, no puedan o no deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

3. En los viales de nueva construcción se preverá la colocación de contenedores que favorezcan la recogida selectiva de residuos.

Art. 4.83.- Vertidos industriales.

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento, de forma que los vertidos cumplan la normativa específica municipal vigente. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas, podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

Art. 4.84.- Programa mínimo de vivienda.

Se estará a lo dispuesto en la Norma HD-91.

Art. 4.85.- Parámetros mínimos de las piezas que componen la vivienda.

Se estará a lo dispuesto en la Norma HD-91.

Art. 4.86.- Aseos en locales de comercio y hosteleros.

Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta los primeros 100 metros cuadrados, un retrete y un lavabo. Por cada 400 metros cuadrados adicionales o fracción superior a 200 metros cuadrados 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, cualquiera que sea su superficie, dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, para cada sexo, incrementándose sucesivamente en dos unidades de retrete y lavabo por cada 400 m² adicionales de superficie útil, o fracción superior a 200 m², salvo para locales de menos de 100 m² de superficie útil de local, en que bastará un retrete y lavabo por cada sexo. Las anteriores reservas se entienden sin perjuicio de las mayores exigencias derivadas de normativas específicas.

Art. 4.87.- Aseos en usos hoteleros y análogos.

Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, hasta los primeros 100 metros cuadrados de superficie útil. Por cada 500 metros cuadrados útiles adicionales de espacios comunes o fracción superior a 200 metros cuadrados, se aumentará un retrete y un lavabo para cada sexo.

Art. 4.88.- Aseos en oficinas.

1. Los locales de oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta los primeros 100 metros cuadrados de superficie útil de actividad de la oficina, un retrete y un lavabo. Por cada 400 metros cuadrados más o fracción superior a 200 metros cuadrados, se aumentará un retrete y un lavabo, separándose en este caso para cada uno de los sexos.
2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.
3. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

Art. 4.89.- Dotación de aparcamiento.

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tenga previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento será la que se señala en las presentes Normas.
2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.

Art. 4.90.- Plaza de aparcamiento.

1. Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las siguientes dimensiones mínimas según el tipo de vehículo o usuario que se prevea:

Tipo de vehículo o usuario	Longitud (m)	Anchura (m)
Automóviles ligeros	4, 50	2, 20

2. La superficie útil mínima obligatoria de garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por 20 el número de las plazas de aparcamiento de automóviles que se dispongan, incluidas las áreas de acceso y maniobra.
3. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos, debiéndose cumplir lo exigido en las Normas HD-91 o norma de rango equivalente que las sustituya.

Art. 4.91.- Garajes y estacionamientos.

1. En función del régimen de explotación del que sean susceptibles los locales de aparcamiento se distinguen en garajes y estacionamientos.

a) Se entiende por Garaje el lugar destinado a aparcamiento de vehículos que por sus características constructivas y funcionales no es susceptible, por sí mismo de hacer de su explotación el objeto de una actividad empresarial.

b) Se entiende por Estacionamiento el lugar destinado a aparcamiento de vehículos que por sus características constructivas y funcionales es susceptible de ser explotado mediante actividad empresarial encaminada a prestar al público en general servicios de aparcamiento en dicho lugar.

2. Podrán ubicarse unos y otros en:

a) Plantas bajas o bajo rasante de los edificios.

b) Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.

c) Edificios exclusivos.

d) Sótano, bajo vía pública o espacio libre de uso público previa concesión administrativa o mera autorización según se trate de Estacionamientos o de Garajes respectivamente. Podrán dictarse Ordenanzas Municipales específicas para regular con precisión estas ubicaciones.

Art. 4.92.- Aparcamiento en los espacios libres.

1. No podrá utilizarse como aparcamiento al aire libre sobre el suelo de los espacios libres privados de parcela o patios de manzana, más superficie que la correspondiente al 50% de la porción de parcela destinada a aquéllos.

2. En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

Art. 4.93.- Dotación de aparcamientos en uso residencial.

Con carácter general, se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento de automóvil por vivienda.

Art. 4.94.- Dotación de aparcamientos en uso industrial o de almacén.

1. En los locales de superficie superior a 200 m², se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 150 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie destinada a la actividad productiva o a almacén.

2. Los talleres de reparación de automóviles dispondrán de una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 30 metros cuadrados o fracción superior a 15 metros cuadrados de superficie útil de taller, con un mínimo absoluto de 3 plazas de aparcamiento.

Art. 4.95.- Dotación de aparcamientos para minusválidos.

En los locales de aparcamiento de superficie mayor de 1.000 metros cuadrados se reservará, como mínimo, un 2% de las plazas para minusválidos, con un mínimo de una plaza.

Art. 4.96.- Condiciones funcionales de los locales de aparcamientos de vehículos.

Para todo local de aparcamiento será de aplicación lo establecido por la HD-91 para los aparcamientos de edificios de viviendas de protección oficial.

TITULO V: ORDENANZAS PARTICULARES PARA SUELO URBANO

CAPITULO PRIMERO: ZONA DE NÚCLEO HISTÓRICO (NUH).**Art. 5.1.- Objeto y aplicación.**

1. Corresponde al núcleo primitivo de la población, que conserva una tipología de vivienda tradicional y un trazado de valor histórico. El objeto de su regulación es la conservación de la edificación, compatible con su renovación controlada.
2. En esta Zona se aplicarán las normas contenidas en el Art. 84 del R.Z., en su Ficha de Zona correspondiente y en esta Sección.

Art. 5.2.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.**1. Cubiertas:**

- a) Serán obligatoriamente inclinadas, con cobertura de teja curva, adecuándose la solución de cubierta a las empleadas en los tipos tradicionales.
- b) Los faldones de cubierta recayentes a la alineación exterior se realizarán mediante planos de pendiente única, debiendo llegar a fachada sin entrantes ni construcciones que sobresalgan del plano de cubierta.
- c) Por encima de los faldones de cubierta no se admite ningún cuerpo de edificación, salvo chimeneas y elementos técnicos de las instalaciones, a no menos de 3'00 m de la alineación oficial exterior.

2. Cuerpos volados:

Solo se permitirán balcones con antepecho de cerrajería, con un vuelo máximo de 40 cm para calles de anchura menor a 6 m y 60 cm para el resto, sin superar en ningún caso el 90% del ancho de la acera existente.

Art. 5.3.- Condiciones estéticas.

1. Se distinguirán claramente en la composición de fachada tres niveles, correspondientes a base, cuerpo principal y remate.
2. Se prohíben los huecos en disposición apaisada de anchura superior a 60 cm recayentes a vial o espacio público, excepto en planta segunda y de dimensión máxima la anchura de los demás huecos.
3. Los elementos de cerrajería, carpintería y modulaciones se adaptarán a los modelos tradicionales.
4. El remate del edificio se realizará con cornisa tradicional.
5. Se prohíben los chapados, alicatados y revestimientos cerámicos, admitiéndose únicamente, como revestimiento de los zócalos, los enfoscados pintados, morteros con color en masa, o aplacados de piedra.

6. Se prohíbe la publicidad exterior que pueda desmerecer el aspecto tradicional del barrio.

Art. 5.4.- Normas especiales de protección.

1. El nivel de intervención en los edificios será preferentemente el de conservación y mantenimiento y, en su caso, reforma, restauración, rehabilitación o ampliación, con los límites señalados en esta Sección, siempre que no atenten al estilo y carácter de la edificación.
2. Cuando se produzca la demolición o sustitución de un edificio, la nueva construcción deberá armonizar con la tipología tradicional histórica y con su entorno, conforme al Art. 17.3 de la L.R.A.U. Los Proyectos de edificios con tipologías diferentes a las de la zona deberán aportar estudio de integración en su entorno junto a la solicitud de Licencia municipal.
3. En las actuaciones de carácter relevante sobre paramentos en los que existan edificios protegidos, se exigirá del peticionario de Licencia que aporte perfil de los paramentos de manzana que englobe la/s fachada/s del futuro edificio, con el fin de justificar el cumplimiento del presente artículo. La composición de las nuevas fachadas se adecuará a las preexistentes, armonizando las líneas de composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, ritmos de huecos, etc.).
4. Constituyen elementos de interés, además de los catalogados: la trama urbana y los edificios que conservan la tipología de la arquitectura popular.

CAPITULO SEGUNDO: ZONA DE ENSANCHE (ENS).

Art. 5.5.- Objeto y aplicación.

1. Corresponde al área consolidada del casco urbano entorno al Núcleo Histórico, de uso dominante residencial.
2. En esta Zona se aplicarán las normas contenidas en el Art. 86 del R.Z., en su Ficha de Zona correspondiente y en esta Sección.

Art. 5.6.- Posición de la edificación.

1. La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones oficiales, permitiéndose retranqueos en edificios unifamiliares siempre que exista un cerramiento o vallado de parcela ajustado a la alineación. Este cerramiento deberá cumplir lo establecido en el Art. 6.5.2.
2. La profundidad edificable máxima será de 20 m en plantas superiores a la baja, siempre que las luces rectas del hipotético patio de manzana resulten de al menos 3 m. En el resto de situaciones, la profundidad será total.

Art. 5.7.- Condiciones de volumen y forma de los edificios..

1. El Número mínimo de plantas recayentes a vial o espacio público será una menos de las máximas permitidas.
2. En patios de manzana, por encima del forjado de techo de las plantas bajas tan solo se admitirán los siguientes elementos:
 - a) Los faldones de cubiertas.
 - b) Los elementos de separación de terrazas, con una altura máxima de 2'20 m desde el suelo de éstas.
 - c) Una capa de tierra, cuando se prevea su ajardinamiento, de hasta 40 cm.
 - d) Los elementos técnicos de las instalaciones, con las alturas y separaciones a la edificación que determinen sus reglamentaciones específicas.
3. Cuerpos volados:
 - a) No podrán superar la profundidad edificable, establecida en 20 m.
 - b) Su vuelo máximo viene establecido en el siguiente Cuadro:

Ancho de calle	VUELO
< 6 m	0'40 m
> 6 m y <10	0'50 m
≥10 m	0'60 m

4. Los edificios existentes de mayor número de plantas o altura erigidos con Licencia conforme al Planeamiento anterior, no se considerarán fuera de ordenación en tanto no finalice su vida útil, entendiéndose por tal la no superación del límite del deber de conservación conforme al Art. 88 de la LRAU. Por tanto, se podrán realizar en ellos obras de conservación o rehabilitación en tanto no se supere dicho límite.

TITULO VI: ORDENANZAS PARTICULARES PARA SUELO URBANIZABLE

CAPITULO PRIMERO: ZONA DE VIVIENDAS ADOSADAS (ADO).

Art. 6.1.- Objeto y aplicación.

1. Corresponde a la Zona Residencial de media densidad, limítrofe con el casco urbano, destinada a viviendas retiradas del linde de fachada y parcela ajardinada.
2. En esta Zona se aplicarán las normas contenidas en el Art. 89 del R.Z., en su Ficha de Zona correspondiente y en esta Sección.

Art. 6.2.- Condiciones de parcela y posición de la edificación.

1. La edificación se retirará 3 m respecto a las alineaciones de vial, cuando así esté señalado en Planos de Ordenación.

Art. 6.3.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. Las cubiertas serán obligatoriamente inclinadas, con cobertura teja curva.
2. No se permite ningún tipo de vuelo sobre la alineación exterior de manzana.

Art. 6.4.- Condiciones estéticas.

1. Los Proyectos de edificios con tipologías diferentes a las de la Zona deberán aportar estudio de integración en su entorno junto a la solicitud Licencia municipal.
2. El espacio libre del resto de parcela no edificado podrá destinarse a jardín, áreas de juegos o instalaciones deportivas al aire libre. No a aparcamientos de vehículos en superficie ni a otras construcciones.
3. Se tendrá especial cuidado y conservación de los elementos de jardinería y arbolado, tanto en orden al mantenimiento estético de la zona como en evitación de daños a terceros.

Art. 6.5.- Servicios y dotaciones de los edificios.

1. La red de saneamiento será de sistema separativo, disponiendo de una conducción de pluviales y otra de fecales totalmente separadas y diferenciadas.
2. Se deberá obtener las correspondientes autorizaciones de vertido a cauce público de las aguas pluviales, en caso de que el destino final sea el comentado.

CAPITULO SEGUNDO: ZONA DE VIVIENDAS AISLADAS (AIS).

Art. 6.6.- Regulación específica.

1. Corresponde a la Zona de baja densidad, destinada a viviendas retiradas de los lindes y parcela ajardinada.
2. En esta Zona se aplicarán las normas contenidas en el Art. 88 del R.Z., en su Ficha de Zona correspondiente y en esta Sección.

Art. 6.7.- Condiciones de parcela.

1. Se permitirá la edificación de más de una vivienda por parcela, siempre que se observen todas las determinaciones aplicables en la Zona y las siguientes condiciones añadidas:
 - a) Superficie Mínima de parcela: 300 m² por el número de viviendas.
 - b) Distancia Mínima entre paramentos exteriores de viviendas distintas: 3 m.

Art. 6.8.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. Las cubiertas serán obligatoriamente inclinadas, con cobertura de teja curva. Sobre ellas no podrán situarse depósitos de agua, anuncios publicitarios ni elementos que produzcan brillos o reflejos que pudieran desvirtuar el paisaje.

Art. 6.9.- Condiciones estéticas.

1. La edificación y urbanización de parcela se deberán adaptar en lo posible al relieve del terreno, no permitiéndose desmontes superiores a 3 m.
2. Se deberá procurar la integración en el medio, cuidando en su composición general (desniveles, módulos, proporciones de huecos, carácter, materiales, color, etc.) evitar impactos negativos.
3. Los colores de fachadas y demás elementos constructivos a exterior serán de gama neutra, evitando colores vivos o no acordes con el paisaje.
4. El espacio libre de parcela podrá destinarse a jardín, áreas de juegos o instalaciones deportivas al aire libre.
5. Se tendrá especial cuidado y conservación de los elementos de jardinería y arbolado, tanto en orden al mantenimiento estético de la zona como en evitación de daños a terceros.
6. Las plantaciones o repoblaciones deberán realizarse con especies consideradas autóctonas, previa solicitud al Ayuntamiento del permiso y la información necesarias.

Art. 6.10.- Servicios y dotaciones de los edificios.

3. La red de saneamiento será de sistema separativo, disponiendo de una conducción de pluviales y otra de fecales totalmente separadas y diferenciadas.
4. Se deberá obtener las correspondientes autorizaciones de vertido a cauce público de las aguas pluviales, en caso de que el destino final sea el comentado.

CAPITULO TERCERO: ZONA INDUSTRIAL (INM)**Art. 6.11.- Objeto y aplicación..**

1. Corresponde al área de ampliación de la Zona industrial existente junto a la carretera CV-566
2. En esta Zona se aplicarán las normas contenidas en el Art. 91 del R.Z., en su Ficha de Zona correspondiente y en esta Sección.

Art. 6.12.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. Cuando las necesidades del proceso de producción lo justifiquen, podrá rebasarse la altura máxima permitida.
2. Sobre la altura máxima podrán autorizarse instalaciones descubiertas indispensables para el funcionamiento de la actividad, además de las señaladas en Ordenanzas Generales.

Art. 6.13.- Condiciones estéticas.

1. Todos los paramentos exteriores deberán tratarse con calidad de obra terminada.
2. El diseño exterior de las edificaciones deberá evitar los fraccionamientos, primando los volúmenes grandes para componer un paisaje diferenciado del residencial.
3. El espacio libre interior de parcela deberá ser ajardinado como mínimo en un 25% de su superficie.

Art. 6.14.- Condiciones funcionales.

1. El espacio libre interior de parcela no se podrá utilizar como depósito de materiales ni vertido de desperdicios.
2. Las zonas de almacenamiento de materias primas o productos residuales deberán tener suelo impermeable y estar dotadas de imbornales de recogida de aguas pluviales conectados a la red, para evitar la contaminación por metales pesados.
3. La carga y descarga de materiales se deberá efectuar en el interior de la parcela.

Art. 6.15.- Servicios y dotaciones de los edificios.

5. La red de saneamiento será de sistema separativo, disponiendo de una conducción de pluviales y otra de fecales totalmente separadas y diferenciadas. Las fecales se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a la red general, garantizando no superar los límites establecidos en la Ordenanza de vertidos.
6. Se deberá obtener las correspondientes autorizaciones de vertido a cauce público de las aguas pluviales, en caso de que el destino final sea el comentado.
7. Se deberá disponer de hidrantes contra incendios en la red de abastecimiento de agua, conforme a la NBE-CPI y NTE-IFA.

Llanera de Ranes, junio de 2.002
La Arquitecto

Fdo.: Encarna Bosch Ferrer