CONSELL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes
Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial
Servicio Territorial

Anuncio de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes sobre aprobación definitiva del Plan General de Alfara del Patriarca.

ANUNCIO

Expediente número 19981541-FB/gn

Habiéndose subsanado las deficiencias a que se refiere el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 30 de abril de 2002, que afecta al Plan General de Alfara del Patriarca, y de conformidad con lo ordenado en la resolución del director general de Urbanismo y Ordenación Territorial, de fecha 3 de septiembre de 2002, por la que se declara definitivamente aprobado dicho plan general, se procede a la publicación del citado acuerdo:

«La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 30 de abril de 2002, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Alfara del Patriarca referido al plan general municipal, y de conformidad con los siguientes,

Antecedentes de hecho

Primero.—El proyecto se sometió a información pública mediante acuerdo del pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 21 de marzo de 2000. Tras el pertinente período de exposición pública, en el que se presentaron 28 alegaciones, se aprobó provisionalmente por el mismo órgano en fecha 8 de junio de 2000.

Segundo.—El proyecto consta de memoria informativa, memoria justificativa, planos de información y de ordenación, normas urbanísticas, catálogo de bienes y espacios protegidos y estudio de impacto ambiental.

Tercero.—El objeto del proyecto es el plan general municipal adaptado a la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), de cuyo contenido cabe destacar.

Propuesta:

Las actuaciones más importantes que propone en el plan son las siguientes:

—Sustitución y desplazamiento de los usos industriales enclavados en el norte del suelo urbano y ordenación de las áreas vacantes, mediante sectores urbanizables para usos residenciales y dotacional-docente de carácter privado.

—Creación de nuevo sector industrial al sur del núcleo urbano entre la carretera de Vinalesa y el nuevo trazado del Corredor Comarcal.

—Establecimiento de distintas categorías en el suelo no urbanizable, distinguiendo entre protección agrícola, protección viaria, protección riberas y cauces y protección cultural.

Clasificación del suelo:

El proyecto adscribe al suelo urbano de forma general, aquellos terrenos susceptibles de ejecución mediante actuaciones aisladas, de conformidad con los criterios de la LRAU, habiendo clasificado como urbanizable aquellas áreas anteriormente urbanas que se encuentran ocupadas por implantaciones industriales en desuso.

Las cifras del plan se resumen en el siguiente cuadro:

Suelo urbano	38,37 has
Suelo urbanizable	
Residencial con Ord. Por.	3,18 has
Residencial sin Ord. Por.	5,47 has
Comunitario con Ord. Por	6,44 has
Suelo no urbanizable	
Protección agrícola	117,39 has
Protección viaria	13,40 has
Protección riberas y cauces	11,65 has
Protección cultural	3,30 has
Total término	199,21 has

Red primaria:

Se incluyen como red primaria los distintos elementos relacionados en el artículo 17 de la LRAU, distinguiendo entre red viaria, infraestructuras, servicios urbanos, jardines y equipamiento deportivo-recreativo.

Areas de reparto:

El documento concreta el área de reparto uniparcelaria en suelo urbano y en el suelo urbanizable, hace coincidir las áreas de reparto con cada uno de los sectores, junto a la red primaria adscrita.

Núcleo histórico:

Se delimita una zona de núcleo histórico, con una ordenación específica que impida la sustitución indiscriminada de edificios y establezca medidas de conservación de la tipología histórica.

Coordinación con municipios colindantes:

Se justifica esta sintonía desde la coincidencia mayoritaria con las clasificaciones de suelo -e incluso calificaciones del suelo no urbanizable-, propuestas en el planeamiento de los municipios colindantes.

Cuarto.—Durante la tramitación del expediente se ha solicitado informe con diversas fechas, de los organismos que se relacionan:

—División de Carreteras de la Dirección General de Obras Públicas de la COPUT.

—Servicio de Vías y Obras de la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia.

—Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento.

—Confederación Hidrográfica del Júcar.

—Unidad de Patrimonio de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia.

—Dirección General de Régimen Económico de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia.

—Conselleria de Sanidad.

—Ayuntamientos de municipios colindantes.

Hasta la fecha, se han emitido entre otros, los siguientes:

—Informe de fecha 18 de julio de 2000, de la Demarcación de Carreteras del Ministerio de Fomento, en el sentido de que el proyecto no afecta a la RIGE.

—Informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar de 16 de febrero de 2000, que refiere en esencia que el proyecto debe ajustarse en todas sus fases a la legislación vigente en materia de aguas.

—Dictámenes de los municipios de Valencia y Moncada de fechas 20 de abril y 5 de abril de 2001, respectivamente.

—En fecha 18 de diciembre de 2001 se recibe informe de la Unidad de Patrimonio de la Conselleria de Cultura indicando diversos aspectos a modificar en la documentación relativo al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

—En fecha 28 de diciembre de 2001 se recibe informe del Servicio de Vías y Obras de la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia indicando dos cuestiones puntuales a modificar en el proyecto.

—En fecha 6 de marzo de 2002 tiene entrada la Declaración de Impacto Ambiental procedente de la Conselleria de Medio Ambiente estimándose aceptable con una serie de condicionantes.

—En fecha 24 de abril de 2002 se recibe informe de la Unidad del Patrimonio Histórico Artístico de la Dirección Territorial de Cultura de Valencia.

Quinto.—Alfara del Patriarca cuenta con normas subsidiarias aprobadas definitivamente en fecha 27 de octubre de 1987, habiéndose tramitado diversas modificaciones de las mismas.

Sexto.—El subsecretario de Urbanismo y Ordenación Territorial, dentro de la fase de concierto del plan, emitió con fecha 4 de marzo de 1999, informe respecto del proyecto, realizando una serie de consideraciones, que, en síntesis, se referían a la necesidad de profundizar en el análisis de las afecciones, que al municipio y al entorno afectado, produciría la implantación de los usos comunitarios propuestos, garantizar la accesibilidad al nuevo sector industrial y determinadas apreciaciones en relación con las reserva de parque público y la gestión del plan.

Con fecha 25 de enero de 2001 el director general de Urbanismo y Ordenación Territorial emitió nuevo informe respecto del proyecto, en el que se reiteraba la necesidad de analizar las afecciones del uso comunitario, además de concretar la necesidad de justificar la reserva de parque público legalmente exigida, la similitud de aprovechamientos o valores urbanísticos del suelo urbanizable y las reservas de red secundaria en el sector PRR1.

Con fecha 21 de diciembre de 2001 el director general de Urbanismo y Ordenación Territorial emitió nuevo informe respecto del proyecto, en el que se reiteraba la necesidad de analizar las afecciones del uso comunitario, además de concretar la necesidad de justificar la reserva de parque público legalmente exigida, la similitud de aprovechamientos o valores urbanísticos del suelo urbanizable y las reservas de red secundaria en los sectores PRR1 y PPC1.

Asimismo se incluían los condicionantes incluidos en los informes del Servicio de Vías y Obras de la Excelentísima Diputación Provincial, así como de la Unidad de Patrimonio de la Conselleria de Cultura.

Séptimo.—En fecha 6 de marzo de 2002 se recibe la pertinente Declaración de Impacto Ambiental correspondiente al proyecto.

Por último, en fecha 5 de abril de 2002, se recibe en este servicio nueva documentación subsanatoria del informe emitido por el director general de Urbanismo y Ordenación Territorial en fecha 21 de diciembre de 2001.

En fecha 22 de abril se emite informe del Area de Carreteras de la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia reiterándose en sus anteriores informes respecto de la necesidad de clasificar una reserva viaria en el límite con el término de Moncada para la conexión del futuro viario que transcurrirá paralelo al barranco del Carraixet con el término de Foios.

Por otro lado, en fecha 24 de abril de 2002 se emite informe de la Unidad de Inspección del Patrimonio Histórico Artístico de la Dirección Territorial de Cultura de Valencia en el sentido de que se eleva informe a la Dirección General de Patrimonio Artístico que será quien resuelva comunicando su resolución a la Comisión Territorial de Urbanismo así como al Ayuntamiento afectado.

Octavo.—La Comisión Informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 24 de abril de 2002, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en el artículo 11 del Decreto 77/1996, de 16 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana.

Fundamentos de derecho

Primero.—La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en el artículo 38 de la Ley 6/1994, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante, LRAU).

Segundo.—La documentación está completa, a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 27 de la LRAU.

Tercero.—La nueva documentación incluye un estudio justificativo de la accesibilidad al sector en función de la demanda previsible que el desarrollo de la Nueva Universidad supondría.

Se concluye que la nueva implantación del CEU en Alfara del Patriarca supone un traslado de las instalaciones y por lo tanto del alumnado, pero en ningún momento supone un aumento o duplicidad de la capacidad y volumen de la Universidad.

Siendo el crecimiento del alumnado muy moderado y teniendo en cuenta que el 50 por ciento realiza su acceso a través de los transportes públicos (Metro, autobús, etc.), se considera que las comunicaciones y transportes existentes más los previstos por el plan (Distribuidor Comarcal Norte y Ronda Diputación paralela al barranco Carraixet), son suficientes para absorver el tráfico que se pueda producir.

Cuarto.—Por otro lado se justifica la previsión de Red Primaria de Parques Públicos en base al cálculo del techo poblacional que arroja un total de 4.826 habitantes.

Se obtiene una previsión de 24.695 m² de superficie con esta calificación siendo necesarios un total de 24.130 m² para cumplir el estándar de 5 m²/hab.

Quinto.—Asimismo y refiriéndonos a la gestión del plan, se delimitan 4 áreas de reparto (2 para los sectores urbanizables PRR1 y PPC1 ordenados pormenorizadamente, 1 para el sector urbanizable PRR2 no ordenado pormenorizadamente y la cuarta para la UE-1 del suelo urbano de la población) incorporando coeficientes correctores de uso y tipología, acreditando la similitud de aprovechamientos tipo en las fichas de las citadas áreas de reparto oscilando los aprovechamientos tipo de 0,776 a 0,879 m²tH/m²s, lo que supone una variación inferior al 15 por ciento.

Se observa algún error numérico en las citadas fichas que deberá ser subsanado.

Sexto.—En relación con los sectores que el plan ordena pormenorizadamente, cabe hacer las siguientes apreciaciones:

—En el sector PPR1 no se establece la reserva de equipamiento público justificándose en su situación de sector de borde urbano y en la proximidad de grandes superficies de equipamiento como son el PED-1, SED-1 y el PRD-1.

Respecto del sector PPC1 al ser la edificabilidad de uso comunitario superior al 50 por ciento del techo total previsto en el sector, se asimila a efectos de la determinación de las reservas de red secundaria, a un sector de uso mayoritario terciario –ya que el uso propuesto en último caso podría tener cabida en la definición de uso terciario que concreta el Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana–, cumpliéndose las reservas de zonas verdes especificadas en el Decreto 21/1998, de 15 de diciembre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

En cuanto a los equipamientos se debe aplicar el estándar referido a la edificabilidad residencial –en este caso éste es de 018 m²t/m²s–, con lo que se necesitaría un 4 por ciento de la superficie computable lo que supone 2.739 m². Esta reserva no se ha realizado.

Por todo lo relacionado no puede estimarse que la ordenación prevista establezca las reservas de red secundaria requerida en la legislación urbanística valenciana.

Queda acreditado en ambos sectores la reserva de aparcamiento en viario público establecida en el texto reglamentario mencionado.

Séptimo.—Otras cuestiones a justificar son las siguientes:

Se debe justificar la existencia en cantidad y calidad suficiente de agua potable para el abastecimiento de la población potencial prevista en el plan general mediante certificado de la empresa que proporciona el suministro del municipio. Asimismo se debe evaluar la adecuación del depósito de agua existente de cara a las necesidades de la población.

Se debe presentar un certificado municipal referente a la situación de la depuración de las aguas residuales en el municipio –existencia o no de depuradora, colectores generales, etc.—. Además, es necesario un certificado de la empresa gestora de la estación depuradora –en el caso de que la haya–, donde se indique la capacidad de la misma para absorber el incremento de la demanda potencial prevista, así como si existen parámetros de vertido más restrictivos de los establecidos en la ordenanza municipal –en dicha ordenanza se debe variar el contenido de cromo hexavalente (pasará de 3 a 0,5 mg/l) y el de cromo total (pasará de 5 a 2, 5 mg/l)—.

Octavo.—La Declaración de Impacto Ambiental se estima aceptable, a los efectos ambientales con una serie de condicionantes que se pueden resumir en los siguientes puntos:

—Se debe incluir en ordenanzas la necesidad de ejecutar en los suelos urbanizables una red de saneamiento de carácter separativa, conduciendo las aguas pluviales hasta los puntos de vertido a cauce público o a la red de acequias, previa autorización del organismo competente.

—Se establecerán medidas –en las normas urbanísticas– que impidan el uso distinto al de almacén en sótanos y semisótanos fundamentalmente en zonas inundables. Asimismo aquellos productos que resulten tóxicos y que pudieran contaminar las aguas no podrán almacenarse en dichas estancias y en plantas bajas requerirán su colocación en lugares elevados a más de un metro del nivel del suelo.

Noveno.—En la Comisión Informativa de Urbanismo, por parte del representante de Carreteras de la COPUT se plantea la necesidad de que la Zona Verde de Red Primaria PA-3 no invada la zona de protección de las carreteras próximas a ella, por lo que deberá cumplirse el estándar de parque público de red primaria con la creación de otra nueva zona verde.

Décimo.—La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Urbanismo y Ordenación Territorial, es el órgano competente para emitir dictamen resolutorio sobre la aprobación definitiva de los planes generales de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el

artículo 10.A, por remisión del artículo 9.1, del Decreto 77/1996, de 16 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalitat Valenciana y el artículo 10 del Decreto 32/1998, de 31 de marzo, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento Orgánico y Funcional de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 30 de abril de 2002, acuerda: supeditar la aprobación definitiva del plan general de Alfara del Patriarca, hasta tanto se proceda a subsanar las siguientes cuestiones:

—Modificación de las fichas de las áreas de reparto ARC1 y AR-U1 y ficha de características del sector PPR2.

—Justificación del cumplimiento del estándar de equipamiento público en el sector urbanizable ordenado pormenorizadamente PPC1.

—Modificación de la zona verde PJL-3 y justificación del estándar de Parque Público de Red Primaria en la población.

—Obtención de la resolución de la Dirección General de Patrimonio Artístico referente al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de la población, así como a los bienes de interés cultural existentes en la población.

—A la justificación de la suficiencia del abastecimiento de agua de la población, así como del sistema de recogida y depuración de aguas residuales.

—Cumplimiento de los condicionantes de la Declaración de Impacto Ambiental incluidos en el fundamento octavo.

—Por último, el documento último deberá ser refrendado por acuerdo pleno municipal y se deberá diligenciar la documentación definitiva.

Una vez subsanados dichos aspectos por el Ayuntamiento de Alfara del Patriarca, procederá que éste dé cuenta de ello al presidente de esta comisión quien queda facultado al amparo del Decreto 137/1990, de 30 de julio, del Consell de la Generalitat, para que ordene la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el «Boletín Oficial» de la provincia sin necesidad de nuevo acuerdo de esta comisión a la que deberá informar posteriormente de lo actuado.

Contra el presente acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso de alzada ante el conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente de la fecha de recibo de la presente notificación.

Todo ello, sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime oportuno.»

Con fecha 31 de julio de 2002, por los Servicios Técnicos del Servicio Territorial de Urbanismo y Ordenación Territorial, es examinada la documentación presentada por el Ayuntamiento de Alfara del Patriarca el 17 de julio de 2002, y se informa favorablemente la misma, considerándose cumplimentado el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 30 de abril de 2002.

Vistos la legislación urbanística aplicable, así como la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y demás preceptos de concordante aplicación.

El director general de Urbanismo y Ordenación Territorial considera aprobado definitivamente el Plan General de Alfara del Patriarca.

Contra la presente resolución, que no pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso de alzada ante el conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente de la fecha de recibo de la presente notificación.

Todo ello, sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime oportuno.

Valencia, a cinco de septiembre de dos mil dos.—El director general de Urbanismo y Ordenación Territorial, José M.ª Benlliure Moreno.

Normas urbanísticas

Indice

Título preliminar
Capítulo único
Artículo 0.1. Significado y ámbito de aplicación.
Artículo 0.2. Objeto del plan.
Artículo 0.3. Incidencia del plan sobre el contenido del derecho de propiedad.
Artículo 0.4. Ejecutividad, vigencia y alteración del plan.
Artículo 0.5. Determinaciones básicas del plan: Ordenación estructurante y pormenorizada. La red primaria.
Artículo 0.6. Documentación del plan general.
Artículo 0.7. Ordenanzas generales y particulares de los usos y la edificación.
Artículo 0.8. Modificación del plan.
Título primero.—Del régimen general del suelo y del desarrollo del plan general.
Capítulo primero.—Disposiciones generales.
Artículo 1.1. Clasificación del suelo.
Artículo 1.2. Calificación de suelo. Zonas de ordenación urbanística.
Artículo 1.3. Condiciones de desarrollo del plan.
Artículo 1.4. Condiciones de ejecución del plan.
Artículo 1.5. Condiciones de uso y edificación.
Artículo 1.6. Iniciativa en la formulación del planeamiento y desarrollo y ejecución del plan.
Artículo 1.7. Deberes y derechos de los propietarios del suelo.
Capítulo segundo.—Instrumentos de ordenación.
Artículo 1.8. Planes parciales.
Artículo 1.9. Planes de reforma interior.
Artículo 1.10. Estudios de detalle.
Artículo 1.11. Programas para el desarrollo de actuaciones integradas.
Capítulo tercero.—Condiciones de desarrollo en suelo urbano y urbanizable.
Artículo 1.12. Desarrollo y ejecución del suelo urbano.
Artículo 1.13. Desarrollo del suelo urbanizable.
Artículo 1.14. Régimen de usos autorizados en los sectores y áreas de suelo urbanizable.
Título segundo.—Ejecución del planeamiento.
Capítulo primero.—Distribución de beneficios y cargas, ejecución de la urbanización y cesiones obligatorias y gratuitas.
Artículo 2.1. Derecho a urbanizar.
Artículo 2.2. Derecho al aprovechamiento.
Artículo 2.3. Derecho a edificar.
Artículo 2.4. Derecho a patrimonializar lo edificado.
Artículo 2.5. Areas de reparto.
Artículo 2.6. Cuantía del derecho al aprovechamiento.
Artículo 2.7. Delimitación de unidades de ejecución y modificación de las existentes.
Artículo 2.8. Urbanización por actuaciones aisladas en suelo urbano.
Artículo 2.9. Obtención del exceso sobre el aprovechamiento subjetivo.
Artículo 2.10. Cesiones y obtenciones de excesos de aprovechamiento en las unidades de ejecución.
Artículo 2.11. Situación de los propietarios de terrenos que queden afectos a destino dotacional público.
Artículo 2.12. Urbanización en suelo no urbanizable.
Capítulo segundo.—Condición jurídica de solar.
Artículo 2.13. Condición jurídica de solar. Características que debe reunir una parcela para cumplir con ella.
Capítulo tercero.—Intervención municipal en la edificación y uso del suelo.
Sección primera.—Introducción.
Artículo 2.14. Objeto.
Artículo 2.15. Formas de intervención.
Sección segunda.—Licencias urbanísticas.
Artículo 2.16. Actos sujetos a licencia.
Artículo 2.17. Clases o tipos de licencias.
Artículo 2.18. Procedimiento.
Artículo 2.19. Caducidad y pérdida de eficacia de las licencias.
Artículo 2.20. Licencias de parcelación.
Artículo 2.21. Licencias de obras de urbanización.
Artículo 2.22. Licencias de obras de edificación y de otras obras análogas.
Artículo 2.23. Licencias de intervención sobre edificio protegido.
Artículo 2.24. Licencias de otras actuaciones urbanísticas.
Artículo 2.25. Licencias de ocupación.

Artículo 2.26. Licencias de actividades o instalaciones.
Artículo 2.27. Obras y usos de naturaleza provisional.
Sección tercera.—Ordenes de ejecución y suspensión de obras y otros usos.
Artículo 2.28. Regulación.
Sección cuarta.—Información urbanística.
Artículo 2.29. Principios de publicidad del planeamiento.
Artículo 2.30. Consultas directas de planeamiento.
Artículo 2.31. Consulta previa para la promoción de planeamiento o programación de actuaciones integradas.
Artículo 2.32. Consultas en materia de intervención sobre elementos protegidos.
Artículo 2.33. Silencio administrativo en materia de consultas.
Artículo 2.34. Cédulas de garantía urbanística.
Artículo 2.35. Informes urbanísticos.
Capítulo cuarto.—Conservación de la edificación.
Sección primera.—El deber normal de conservación.
Artículo 2.36. Obligación de conservar.
Artículo 2.37. Condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
Artículo 2.38. Adecuación al ambiente de las obras sobre edificaciones.
Artículo 2.39. Ordenes de ejecución y límite del deber de conservación.
Sección segunda.—De la ruina de los edificios.
Artículo 2.40. Definición de ruina.
Artículo 2.41. Responsabilidad de la propiedad en caso de ruina.
Artículo 2.42. Consecuencias de la declaración de ruina.
Sección tercera.—Protección del patrimonio de bienes.
Artículo 2.43. Catálogos.
Artículo 2.44. Niveles de protección.
Artículo 2.45. Nivel 1: Protección integral.
Artículo 2.46. Nivel 2: Protección parcial.
Artículo 2.47. Nivel 3: Protección ambiental.
Artículo 2.48. Tipos de intervención para la edificación.
Artículo 2.49. Tipo A: Obras de consolidación.
Artículo 2.50. Tipo B: Obras de conservación.
Artículo 2.51. Tipo C: Obras de restauración.
Artículo 2.52. Tipo D: Obras de rehabilitación.
Artículo 2.53. Tipo E: Obra nueva con conservación de elementos.
Artículo 2.54. Adición de plantas.
Artículo 2.55. Tipos de obra admisible.
Artículo 2.56. Documentación para las solicitudes de licencia.
Artículo 2.57. Ambitos de vigilancia arqueológica y etnológica.
Artículo 2.58. Intervenciones en los ámbitos arqueológicos y etnológicos.
Artículo 2.59. Cambio de régimen.
Artículo 2.60. Trámites previos a la licencia de obras.
Artículo 2.61. Obligaciones generales.
Artículo 2.62. Propiedad.
Artículo 2.63. Movilidad del catálogo de patrimonio.
Título tercero.—Régimen específico del suelo no urbanizable.
Capítulo primero.—Determinaciones de carácter general.
Artículo 3.1. Definición.
Artículo 3.2. Ambito.
Artículo 3.3. Régimen urbanístico del suelo no urbanizable.
Artículo 3.4. Parcelaciones en suelo no urbanizable.
Artículo 3.5. Viviendas familiares en suelo no urbanizable. Núcleo de población.
Artículo 3.6. División en zonas.
Artículo 3.7. Obras e instalaciones permitidas.
Artículo 3.8. Construcciones que obtengan la declaración de interés comunitario (DIC).
Artículo 3.9. Estaciones de servicio en suelo no urbanizable.
Capítulo segundo.—Régimen específico de las zonas en suelo no urbanizable.
Artículo 3.10. Zona de suelo no urbanizable de protección agrícola (SNUPA).
Artículo 3.11. Zona de suelo no urbanizable de protección viaria (SNUPV).
Artículo 3.12. Zona de suelo no urbanizable de protección riberas y cauces (SNURC).
Artículo 3.13. Zona de suelo no urbanizable de protección cultural (SNUPC).
Capítulo tercero.—Régimen específico del suelo no urbanizable afecto al dominio público.
Artículo 3.14. Régimen específico del suelo afecto al dominio público.
Artículo 3.15. Protección de vías pecuarias.
Título cuarto.—Régimen general de la edificación.
Capítulo primero.—Disposiciones generales.
Artículo 4.1. Introducción.
Artículo 4.2. Condiciones de la edificación.
Capítulo segundo.—Condiciones de parcela.
Sección primera.—Dimensiones de la parcela.
Artículo 4.3. Manzana.
Artículo 4.4. Patio de manzana.
Artículo 4.5. Parcela.
Artículo 4.6. Parcela edificable.
Artículo 4.7. Solar.
Artículo 4.8. Vinculación entre edificación y parcela.
Artículo 4.9. Segregación y agregación de parcelas.
Artículo 4.10. Definición y conceptos: Lindes y medición de superficie.
Artículo 4.11. Agregación obligatoria de parcelas.
Sección segunda.—Condiciones de emplazamiento en la parcela.
Artículo 4.12. Concepto y aplicación.
Artículo 4.13. Alineaciones.
Artículo 4.14. Rasante.
Artículo 4.15. Distancia al linde.
Artículo 4.16. Retranqueo de la edificación.
Artículo 4.17. Profundidad.
Artículo 4.18. Separación.
Sección tercera.—Condiciones de ocupación de la parcela.
Artículo 4.19. Superficie ocupada.
Artículo 4.20. Coeficiente de ocupación.
Artículo 4.21. Superficie libre de parcela.
Sección cuarta.—Aprovechamientos sobre la parcela.
Artículo 4.22. Superficie construida por planta.
Artículo 4.23. Superficie construida total.
Artículo 4.24. Superficie útil.
Artículo 4.25. Volumen construido.
Artículo 4.26. Edificabilidad.
Artículo 4.27. Coeficiente de edificabilidad neta.
Artículo 4.28. Coeficiente de edificabilidad bruta.
Artículo 4.29. Edificabilidad calculada mediante parámetros geométricos.
Artículo 4.30. Edificabilidad calculada a partir de coeficientes de edificabilidad.
Artículo 4.31. Cómputo de la edificabilidad.
Capítulo tercero.—Condiciones de volumen y forma de los edificios.
Sección primera.—De la medición de la altura del edificio y sus plantas.
Artículo 4.32. Altura reguladora.
Artículo 4.33. Altura total.
Artículo 4.34. Cota de referencia.
Artículo 4.35. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.
Artículo 4.36. Número de plantas.
Artículo 4.37. Altura máxima.
Artículo 4.38. Planta.
Artículo 4.39. Planta baja.
Artículo 4.40. Planta piso.

Artículo 4.41. Planta ático.
Artículo 4.42. Terrado o azotea.
Artículo 4.43. Aprovechamiento bajo cubierta.
Artículo 4.44. Entreplanta (entrepiso o altillo).
Artículo 4.45. Altura de planta.
Artículo 4.46. Altura libre de planta.
Sección segunda.—De la construcción bajo rasante.
Artículo 4.47. Planta sótano.
Artículo 4.48. Planta semisótano.
Artículo 4.49. Piezas habitables en plantas bajo rasante.
Sección tercera.—De la construcción sobre la altura de cornisa.
Artículo 4.50. Construcciones por encima de la altura.
Artículo 4.51. Atico.
Artículo 4.52. Desván.
Sección cuarta.—De los salientes (vuelos) y entrantes.
Artículo 4.53. Cuerpos volados.
Artículo 4.54. Elementos salientes.
Artículo 4.55. Entrantes.
Sección quinta.—De la estética de los edificios.
Artículo 4.56. Aplicación.
Artículo 4.57. Salvaguarda de la estética urbana.
Artículo 4.58. Protección de los ambientes urbanos.
Artículo 4.59. Fachadas.
Artículo 4.60. Tratamiento de las plantas bajas.
Artículo 4.61. Modificación de fachadas.
Artículo 4.62. Soportales.
Artículo 4.63. Pasaje.
Artículo 4.64. Medianeras.
Artículo 4.65. Elementos técnicos de las instalaciones.
Artículo 4.66. Instalaciones en la fachada.
Artículo 4.67. Marquesinas.
Artículo 4.68. Rótulos y otros elementos de publicidad exterior.
Artículo 4.69. Portadas y escaparates.
Artículo 4.70. Toldos.
Capítulo cuarto.—Condiciones funcionales de la edificación.
Sección primera.—Preliminar.
Artículo 4.71. Aplicación.
Artículo 4.72. Local.
Artículo 4.73. Pieza habitable.
Artículo 4.74. Edificaciones auxiliares.
Sección segunda.—Zona de residencial histórico.
Artículo 4.75. Local exterior.
Artículo 4.76. Condiciones de las piezas habitables.
Artículo 4.77. Vivienda exterior.
Artículo 4.78. Prevención de las caídas.
Artículo 4.79. Patio de luces.
Artículo 4.80. Patios de luces interiores en edificios de uso dominante residencial.
Artículo 4.81. Patios de luces interiores en edificios de uso dominante no residencial.
Artículo 4.82. Patios de luces exteriores.
Artículo 4.83. Patinillo de ventilación.
Artículo 4.84. Otras condiciones de los patios.
Artículo 4.85. Ventilación e iluminación.
Sección tercera.—Zona de residencial histórico.
Artículo 4.86. Normativa de protección contra incendios.
Artículo 4.87. Accesos a las edificaciones.
Artículo 4.88. Puerta de acceso.
Artículo 4.89. Circulación interior.
Artículo 4.90. Rampas peatonales.
Artículo 4.91. Supresión de barreras arquitectónicas.
Artículo 4.92. Accesos comunes a las viviendas.
Artículo 4.93. Accesos interiores en las viviendas.
Artículo 4.94. Accesos comunes e interiores en locales hoteleros.
Artículo 4.95. Circulación interior en uso comercial.
Artículo 4.96. Pasajes comerciales.
Artículo 4.97. Accesos comunes e interiores en locales de oficinas.
Artículo 4.98. Aparatos elevadores.
Sección cuarta.—Condiciones de seguridad en los edificios y sus instalaciones.
Artículo 4.99. Señalización en los edificios.
Artículo 4.100. Prevención de incendios.
Artículo 4.101. Prevención contra el rayo.
Sección quinta.—Condiciones ambientales.
Artículo 4.102. Condiciones ambientales.
Artículo 4.103. Compatibilidad de actividades.
Artículo 4.104. Lugar de observación del impacto ambiental.
Artículo 4.105. Regulación del uso industrial y del uso almacén.
Artículo 4.106. Evacuación de humos.
Artículo 4.107. Instalación de clima artificial.
Artículo 4.108. Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.
Artículo 4.109. Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.
Artículo 4.110. Transmisión de ruido.
Artículo 4.111. Vibraciones.
Sección sexta.—Condiciones mínimas de habitabilidad y calidad de viviendas y locales.
Artículo 4.112. Dotación de agua.
Artículo 4.113. Dotación de energía eléctrica.
Artículo 4.114. Instalaciones de transformación.
Artículo 4.115. Cuarto de contadores y controles.
Artículo 4.116. Puesta a tierra.
Artículo 4.117. Otras energías.
Artículo 4.118. Telefonía.
Artículo 4.119. Radio y televisión.
Artículo 4.120. Evacuación de aguas pluviales.
Artículo 4.121. Evacuación de aguas residuales.
Artículo 4.122. Evacuación de residuos sólidos.
Artículo 4.123. Vertidos industriales.
Artículo 4.124. Programa mínimo de vivienda.
Artículo 4.125. Parámetros mínimos de las piezas que componen la vivienda.
Artículo 4.126. Aseos en locales de comercio y hosteleros.
Artículo 4.127. Aseos en usos hoteleros y análogos.
Artículo 4.128. Aseos en oficinas.
Capítulo quinto.—De los locales de aparcamiento de vehículos.
Sección primera.—Condiciones básicas.
Artículo 4.129. Dotación de aparcamiento.
Artículo 4.130. Plaza de aparcamiento.
Artículo 4.131. Garajes y estacionamientos.
Artículo 4.132. Aparcamiento en los espacios libres.
Sección segunda.—Dotación mínima de aparcamientos.
Artículo 4.133. Reservas obligatorias y canon de aparcamientos.
Artículo 4.134. Dotación de aparcamientos en uso residencial.
Artículo 4.135. Dotación de aparcamientos en uso industrial o de almacén.
Artículo 4.136. Dotación de aparcamientos en usos comerciales.
Artículo 4.137. Dotación de aparcamientos en usos hoteleros.
Artículo 4.138. Dotación de aparcamientos en oficinas.
Artículo 4.139. Dotación de aparcamientos en usos recreativos.
Artículo 4.140. Dotación de aparcamientos para minusválidos.
Artículo 4.141. Dotación de aparcamientos en edificios protegidos.
Artículo 4.142. Condiciones de diseño.
Sección tercera.—Condiciones funcionales de los locales de aparcamiento de vehículos.
Artículo 4.143. Régimen de aplicación.
Capítulo sexto.—Condiciones de vertido a la red de alcantarillado.
Sección primera.—Objeto y ámbito de la ordenanza.
Artículo 4.144. Objeto.
Artículo 4.145. Ambito.
Artículo 4.146. Licencia de vertido.
Sección segunda.—Vertido de aguas residuales industriales.
Artículo 4.147. Aguas residuales industriales.
Artículo 4.148. Solicitud de vertido.

Artículo 4.149. Permiso de vertido.
Artículo 4.150. Duración del permiso.
Artículo 4.151. Alteración del vertido.
Artículo 4.152. Responsabilidades.
Sección tercera.—Prohibiciones y limitaciones generales de los vertidos.
Artículo 4.153. Prohibiciones.
Artículo 4.154. Caudales de vertido.
Artículo 4.155. Concentraciones permitidas.
Artículo 4.156. Situaciones de emergencia.
Sección cuarta.—Muestreo y análisis.
Artículo 4.157. Recogida de muestras.
Artículo 4.158. Análisis.
Sección quinta.—Inspección de vertidos.
Artículo 4.159. Inspecciones.
Artículo 4.160. Examinación.
Artículo 4.161. Incumplimiento.
Sección sexta.—Infracciones y sanciones.
Artículo 4.162. Infracciones.
Artículo 4.163. Sanciones.
Artículo 4.164. Inicio del expediente sancionador.
Artículo 4.165. Instrucción sancionadora.
Artículo 4.166. Denuncia.
Artículo 4.167. Potestad sancionadora.
Artículo 4.168. Licencias anteriores.
Artículo 4.169. Régimen económico.
Capítulo séptimo.—Condiciones higiénicas de los edificios industriales.
Artículo 4.170. Condiciones higiénicas de los edificios industriales.
Título quinto.—Regulación de las diferentes zonas de ordenación urbanística.
Capítulo primero.—División del territorio en zonas de ordenación urbanística.
Artículo 5.1. Objeto.
Artículo 5.2. Zonas de ordenación y clases de suelo.
Artículo 5.3. Zonas de ordenación urbanística.
Capítulo segundo.—Zonas en el ámbito urbano y dotacional.
Sección primera.—Núcleo histórico.
Artículo 5.4. Ambito.
Artículo 5.5. Asignación de usos.
Artículo 5.6. Condiciones de la parcela.
Artículo 5.7. Condiciones de emplazamiento.
Artículo 5.8. Condiciones de volumen y forma de los edificios.
Artículo 5.9. Condiciones estéticas.
Artículo 5.10. Dotación de aparcamientos.
Sección segunda.—Ampliación del casco.
Artículo 5.11. Ambito.
Artículo 5.12. Asignación de usos.
Artículo 5.13. Condiciones de la parcela.
Artículo 5.14. Condiciones de emplazamiento.
Artículo 5.15. Condiciones de volumen y forma de los edificios.
Artículo 5.16. Condiciones estéticas.
Artículo 5.17. Dotación de aparcamientos.
Sección tercera.—Edificación abierta.
Artículo 5.18. Ambito.
Artículo 5.19. Asignación de usos.
Artículo 5.20. Condiciones de la parcela.
Artículo 5.21. Condiciones de emplazamiento.
Artículo 5.22. Condiciones de volumen y forma de los edificios.
Artículo 5.23. Condiciones estéticas.
Artículo 5.24. Dotación de aparcamientos.
Sección cuarta.—Vivienda aislada.
Artículo 5.25. Ambito.
Artículo 5.26. Asignación de usos.
Artículo 5.27. Condiciones de la parcela.
Artículo 5.28. Condiciones de emplazamiento.
Artículo 5.29. Condiciones de volumen y forma de los edificios.
Artículo 5.30. Condiciones estéticas.
Artículo 5.31. Dotación de aparcamientos.
Sección quinta.—Vivienda aislada.
Artículo 5.32. Ambito.
Artículo 5.33. Asignación de usos.
Artículo 5.34. Condiciones de la parcela.
Artículo 5.35. Condiciones de emplazamiento.
Artículo 5.36. Condiciones de volumen y forma de los edificios.
Artículo 5.37. Condiciones estéticas.
Artículo 5.38. Dotación de aparcamientos.
Sección sexta.—Industrial aislada.
Artículo 5.39. Ambito.
Artículo 5.40. Asignación de usos.
Artículo 5.41. Condiciones de la parcela.
Artículo 5.42. Condiciones de emplazamiento.
Artículo 5.43. Condiciones de volumen y forma de los edificios.
Artículo 5.44. Condiciones estéticas.
Artículo 5.45. Dotación de aparcamientos.
Sección séptima.—Comunitario educativo-cultural.
Artículo 5.46. Ambito.
Artículo 5.47. Asignación de usos.
Artículo 5.48. Condiciones de la parcela.
Artículo 5.49. Condiciones de emplazamiento.
Artículo 5.50. Condiciones de volumen y forma de los edificios.
Artículo 5.51. Condiciones estéticas.
Artículo 5.52. Dotación de aparcamientos.
Sección octava.—Dotacional.
Artículo 5.53. Ambito y subzonas.
Subzona PRV/SRV.—Viario de tránsito.
Artículo 5.54. Ambito.
Artículo 5.55. Asignación de usos.
Artículo 5.56. Condiciones específicas.
Subzona SAV.—Aparcamiento.
Artículo 5.57. Ambito.
Artículo 5.58. Asignación de usos.
Artículo 5.59. Condiciones específicas.
Subzona SED.—Educativo-cultural.
Artículo 5.60. Ambito.
Artículo 5.61. Asignación de usos.
Artículo 5.62. Condiciones específicas.
Subzona PRD/SRD.—Deportivo-recreativo.
Artículo 5.63. Ambito.
Artículo 5.64. Asignación de usos.
Artículo 5.65. Condiciones específicas.
Subzona STD.—Asistencial.
Artículo 5.66. Ambito.
Artículo 5.67. Asignación de usos.
Artículo 5.68. Condiciones específicas.
Subzona PID/SID.—Infraestructura-servicio urbano.
Artículo 5.69. Ambito.
Artículo 5.70. Asignación de usos.
Artículo 5.71. Condiciones específicas.
Subzona SAD.—Administrastivo-institucional.
Artículo 5.72. Ambito.
Artículo 5.73. Asignación de usos.
Artículo 5.74. Condiciones específicas.
Subzona SAL.—Area de juego.
Artículo 5.75. Ambito.
Artículo 5.76. Asignación de usos.
Artículo 5.77. Condiciones específicas.
Subzona PJL/SJL.—Jardines.
Artículo 5.78. Ambito.
Artículo 5.79. Asignación de usos.
Artículo 5.80. Condiciones específicas.

Título sexto.—Concepto y clasificación de los usos.
Capítulo primero.—Introducción.
Artículo 6.1. Contenido.
Capítulo segundo.—Clasificación de los usos.
Sección primera.—Según su situación relativa.
Artículo 6.2. Uso dominante, compatible, vinculado e incompatible.
Artículo 6.3. Relación entre la clasificación de usos y la normativa sobre actividades calificadas.
Sección segunda.—Según su función.
Artículo 6.4. (R) uso residencial.
Artículo 6.5. (T) uso terciario.
Artículo 6.6. (I) uso industrial.
Artículo 6.7. (A) uso almacén.
Artículo 6.8. (D) uso dotacional.
Artículo 6.9. (P) uso de aparcamiento.
Artículo 6.10. (C) uso comunitario.
Título séptimo.—Disposiciones transitorias y final.
Disposición transitoria primera.
Disposición transitoria segunda.
Disposición transitoria tercera.
Disposición transitoria cuarta.
Disposición transitoria quinta.
Disposición transitoria sexta.
Disposición transitoria séptima.
Disposición final derogatoria.
Título preliminar
Capítulo único
Artículo 0.1.—Significado y ámbito de aplicación.

1. Las presentes normas urbanísticas constituyen el documento literario del plan general con eficacia normativa plena –sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación autonómica y estatal de aplicación– en cuanto a la regulación de la actividad urbanística en el término municipal de Alfara del Patriarca.

Además de las condiciones del ejercicio concreto de la actividad urbanística, estas normas regulan, también, las condiciones de las obras de edificación definitorias de la edificabilidad y el destino del suelo. La regulación de los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y demás condiciones de las obras de edificación, así como la de las actividades susceptibles de autorización en cada inmueble se efectuará, de conformidad con lo establecido en el artículo 15 de la Ley 6/94, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU), mediante ordenanzas municipales que se tramitarán conforme al procedimiento previsto en la legislación del régimen local.

2. Las presentes normas urbanísticas se aplicarán en la totalidad del término municipal de Alfara del Patriarca y en aquellas franjas de los términos municipales limítrofes grafiadas en los planos correspondientes. Su aplicación se efectuará con las especificaciones establecidas en las mismas para cada una de las distintas zonas de ordenación urbanística.

Artículo 0.2. Objeto del plan.

Lo constituye la ordenación urbanística integral del territorio municipal con el alcance y objetivos establecidos por los artículos 12, 17 y 18 de la LRAU; así como la regulación del ejercicio de la actividad urbanística en el sentido en que la define el artículo 1 de la propia ley.

Artículo 0.3. Incidencia del plan sobre el contenido del derecho de propiedad.

El plan general es el marco básico regulador del planeamiento urbanístico que incide sobre Alfara del Patriarca y delimita, primariamente, las facultades que integran el contenido del derecho de propiedad relativas a la utilización y transformación de terrenos y construcciones según la clasificación y calificación urbanística que del plan se deriva para cada predio concreto.

Artículo 0.4. Ejecutividad, vigencia y alteración del plan.

1. El plan general será inmediatamente ejecutivo, a los efectos previstos en el artículo 59.1 de la LRAU, desde la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva y sin perjuicio del régimen transitorio establecido en las disposiciones de las presentes normas que lo regulan.

2. Su plena entrada en vigor se producirá, en los términos de lo dispuesto en el artículo 59.2 LRAU, a los quince días de la transcripción íntegra de las presentes normas urbanísticas en el «Boletín Oficial» de la provincia.

3. Su vigencia es indefinida y vincula tanto a los particulares como a la Administración. Ello sin perjuicio de que, conforme a lo establecido en el artículo 17.5 de la LRAU, la previsión de expansión urbana del municipio de Alfara del Patriarca se ha estimado para un horizonte a diez años vista; transcurrido este período deberá efectuarse un análisis del grado de cumplimiento de las previsiones del plan.

4. El contenido del plan podrá ser alterado por la modificación del mismo, en los términos y con las formalidades previstas en los artículos 54 y 55 de la LRAU y artículo 0.7 de las presentes normas.

Artículo 0.5. Determinaciones básicas del plan: Ordenación estructurante y pormenorizada. La red primaria.

1. El plan distingue entre la ordenación urbanística estructural del territorio municipal y la ordenación pormenorizada del suelo urbano y urbanizable, en la línea de lo establecido en los artículos 17 y 18 LRAU, y conforme al título primero del Reglamento de Planeamiento, diferenciándolas en los planos correspondientes. El plan, al objeto de evitar en lo posible la ulterior exigencia de planes parciales, ha optado por ordenar pormenorizadamente parte del suelo urbanizable.

2. Con independencia de la ordenación pormenorizada, el plan general contiene también la determinación de la red primaria de dotaciones públicas a que se refiere el artículo 17.2 de la LRAU.

3. La red primaria constituye la ordenación estructurante del territorio objeto del plan y comprende aquellas determinaciones, establecidas en el citado artículo 17.2, que configuran el esqueleto del plan y constituyen una visión global del territorio. En los planos correspondientes se determina qué elementos vertebradores de la ordenación estructural del territorio integran la red primaria.

Artículo 0.6. Documentación del plan general.

Son documentos integrantes del plan general:

A) La memoria del plan: Tanto informativa como justificativa y que, con sus documentos anexos, contiene las conclusiones adoptadas sobre la información urbanística recogida y la justificación, demográfica y sociológica, del modelo territorial elegido, explicitando las determinaciones contenidas en el resto de la documentación que integra el plan general. Informa de los criterios que se han seguido para la clasificación del suelo, del cálculo de las áreas de reparto y el aprovechamiento tipo y de los estándares y previsiones para la ejecución del plan.

Constituye el instrumento básico para la interpretación del plan general en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos que pudieran plantearse entre diversos documentos o entre distintas determinaciones del plan si resultaran insuficientes para ello las disposiciones de las presentes normas.

B) Los planos del plan general. Constituyen la documentación gráfica del plan y se estructuran en las siguientes series:

a) Planos de información (serie I), que, a escalas entre 1:5.000 y 1:25.000 para los del término municipal y a escala de 1:1.000 para los de ámbito urbano, recogen los diversos factores físicos, sociológicos y jurídicos que han servido de base y punto de partida para el modelo territorial elegido.

b) Planos de ordenación estructural (serie A), que a escala 1:4.000 expresan el modelo resultante de la ordenación establecida, articulando los elementos fundamentales que lo caracterizan: Determinación de las distintas clases de suelo, con señalamiento de la red primaria o estructural de dotaciones públicas.

c) Planos de ordenación urbanística (serie B), a escala 1:1.000. Se señalan en ellos las alineaciones y demás parámetros de la edificación en el suelo urbano y urbanizable ordenado pormenorizadamente, así como los elementos integrantes de la red primaria y los equipamientos locales, estableciendo el régimen de edificación concreto y pormenorizado aplicable a dicha clase de suelo. Incluyen la delimitación de las áreas de reparto, así como la de las unidades de ejecución sobre las que se desarrollarán las actuaciones integradas que el plan prevé.

Los planos de la serie B complementan las ordenanzas generales de la edificación y usos del suelo y, como planos de ordenación a mayor escala, prevalecerán, en caso de duda, sobre los restantes.

d) Planos de bienes y espacios protegidos (serie C), a escala 1:1.000. Incluyen la localización de los elementos catalogados para su protección por su especial interés así como por un valor arqueológico o etnológico.

e) Planos de impacto ambiental (serie D), a escala 1:1.000. Delimitan y clasifican las diferentes unidades ambientales.

C) Las fichas de planeamiento de desarrollo y de características de las actuaciones integradas en el suelo urbanizable. Establecen las condiciones que han de observar los instrumentos de desarrollo del presente plan en los sectores de suelo urbanizable que no se ordenan pormenorizadamente, así como las características urbanísticas de cada una de las unidades de ejecución sobre las que se desarrollarán las actuaciones integradas y la secuenciación de las mismas a que se refiere el artículo 17.4 LRAU (figuran como anexo a las presentes normas.)

D) El catálogo de bienes y espacios protegidos. Como documento complementario el plan general contiene, con referencia al plano correspondiente de la serie C, la enumeración ordenada de aquellos bienes inmuebles que, por sus especiales características, son objeto de específica protección.

E) Las presentes normas urbanísticas. Constituyen el cuerpo regulador básico de la ordenación urbanística propuesta por el plan para el municipio de Alfara del Patriarca, así como las ordenanzas generales y particulares de los usos y la edificación en los términos establecidos para los mismos en el artículo siguiente.

F) El estudio de impacto ambiental. Que, con referencia a los planos correspondientes de la serie D, contiene la delimitación de las diversas unidades ambientales y la valoración del impacto ambiental de la ordenación propuesta.

Artículo 0.7. Ordenanzas generales y particulares de los usos y la edificación.

La regulación de los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones y edificaciones se efectuarán, en los términos de lo establecido en el artículo 15 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, mediante ordenanzas municipales de policía de la edificación que regularán los citados aspectos y, en general, el resto de condiciones de las construcciones y las obras de edificación, con exclusión de aquellas que sean definitorias de la edificabilidad o el destino del suelo. Se tramitarán por el procedimiento establecido en la legislación de régimen local, tanto en lo referente a su aprobación como para la modificación de cualquiera de sus aspectos.

Artículo 0.8. Modificación del plan.

1. Se entiende por modificación del plan general la alteración de la ordenación pormenorizada prevista, la formulación de nuevas soluciones a la red estructural o primaria que el plan determina o la alteración singular de alguno o algunos de los elementos que lo integran en los términos establecidos en los artículos 54, 55 y concordantes de la LRAU. Unicamente se admitirán modificaciones de la ordenación prevista a propuesta de la iniciativa privada cuando formen parte de un programa en los términos establecidos en los artículos 29 y concordantes de la LRAU.

2. No tendrán la consideración de modificaciones:

a) 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 por ciento las cifras establecidas por el plan.

b) La aprobación de ordenanzas municipales para el desarrollo o aclaración interpretativa de determinados aspectos del plan, se hallen o no previstas en estas normas y en tanto no las contradigan ni desvirtúen.

Título primero.—Del régimen general del suelo y del desarrollo del plan general.

Capítulo primero.—Disposiciones generales.

Artículo 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 Alfara del Patriarca y de las franjas de términos limítrofes que el plan ordena en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable. La adscripción de los terrenos a cada una de estas clases de suelo se efectúa en los planos de la serie A.

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.

Artículo 1.2. Calificación de suelo. Zonas de ordenación urbanística.

1. Zona de ordenación urbanística. Se considera una zona de ordenación urbanística a un área que presenta un tejido urbanístico característico y diferenciado. Constituye el ámbito de aplicación de una determinada normativa urbanística.

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.

Artículo 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.

2. Estas condiciones se recogen en las fichas que menciona el artículo 0.6.c) de las presentes normas y vienen referidas a los sectores –entendidos como ámbitos mínimos de planeamiento– que el presente plan delimita a efectos de su posterior ordenación mediante el correspondiente plan parcial. Su observancia es obligatoria para los instrumentos de desarrollo del plan.

Artículo 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 dominicales relativas a su uso y edificación, así como para facilitar la obtención de las dotaciones urbanísticas que la habitabilidad del municipio demanda.

2. Sólo el cumplimiento por los propietarios de suelo de las condiciones de ejecución del plan relativas a cesiones para viales y equipamientos, al pago de los costes de urbanización 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 las facultades dominicales mencionadas.

3. La ejecución del plan se efectuará en el suelo ordenado pormenorizadamente, mediante actuaciones integradas para los terrenos incluidos en unidades de ejecución con tramitación y aprobación del correspondiente programa. El suelo ordenado pormenorizadamente, no incluido en aquéllas, se desarrollará mediante actuaciones aisladas, conforme a lo establecido en los artículos 74 y siguientes de la LRAU.

4. El suelo urbanizable no ordenado pormenorizadamente integrará un sector y se desarrollará mediante plan parcial que respetará lo establecido en el artículo anterior. Su ejecución se efectuará a través de las unidades de ejecución que el planeamiento parcial delimite.

5. El suelo no urbanizable se regirá por sus condiciones específicas establecidas en las presentes normas.

Artículo 1.5. Condiciones de uso y edificación.

Son condiciones de uso y edificación las que se derivan del planeamiento, y que determinan 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.

Artículo 1.6. Iniciativa en la formulación del planeamiento y desarrollo y ejecución del plan.

1. Los instrumentos de planeamiento que se formulen en desarrollo del plan o para la ejecución del proceso urbanizador podrán ser de iniciativa pública o privada, indistintamente. Las iniciativas particulares de planeamiento, ya sea de desarrollo o de alteración de la ordenación existente sólo se admitirán cuando formen parte de un programa con el contenido y determinaciones establecidos en los artículos 29 y concordantes de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

2. La Administración respetará la libre concurrencia de iniciativas particulares que promuevan actuaciones urbanísticas sin que pueda desestimarlas o excluirlas, siempre y cuando se ajusten a las determinaciones del plan, más que asumiendo simultáneamente la propia Administración su realización en iguales o mejores condiciones.

3. A los efectos establecidos en el punto primero, los particulares tienen derecho a obtener del Ayuntamiento la información y documentación que precisen, así como a las demás facultades previstas

en el artículo 44 LRAU y sin que ello implique compromiso alguno en el proceso de selección del urbanizador. Las iniciativas de particulares que deseen acogerse a lo previsto en dicho artículo deberán prestar ante el Ayuntamiento las garantías que, razonada, motivada y proporcionalmente, para cada caso concreto, se establezcan.

Artículo 1.7. Deberes y derechos de los propietarios del suelo.

1. Son deberes urbanísticos de los propietarios del suelo:

—Ceder a la Administración los terrenos destinados por el planeamiento a viales y dotaciones públicas.

—Ceder a la Administración los terrenos en que se localice el aprovechamiento que excede del que sea susceptible de apropiación privada, o, en su caso, adquirir dicho exceso de aprovechamiento por un valor urbanístico.

—Costear las obras de urbanización.

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

—Edificar los solares en el plazo fijado por la licencia.

—Destinar los terrenos y las construcciones al uso establecido por el planeamiento urbanístico manteniendo los mismos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público; cumpliendo las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónico y arqueológico.

2. El cumplimiento de los deberes urbanísticos es condición básica e indispensable para la gradual adquisición de las facultades o derechos urbanísticos correspondientes.

3. Son derechos urbanísticos de los propietarios del suelo los de urbanizar, al aprovechamiento, a edificar y a patrimonializar lo edificado en los términos en que se definen en el capítulo I del título II de las presentes normas.

Capítulo segundo.—Instrumentos de ordenación.

Artículo 1.8. Planes parciales.

1. Son instrumentos de planeamiento que, en desarrollo del plan general, ordenan pormenorizadamente sectores concretos de suelo urbanizable o bien introducen modificaciones en la ordenación pormenorizada establecida por el plan general para dicha clase de suelo. El sector o ámbito a ordenar por cada plan parcial deberá incluir las superficies de reserva de equipamientos de la red primaria vinculados funcionalmente al mismo.

2. El plan general establece la localización de parte de las reservas obligatorias de zona verde de sistema local que deberán respetarse por el planeamiento parcial, salvo que se justifique con un análisis de ámbito global municipal una localización diferente para estas reservas.

Artículo 1.9. Planes de reforma interior.

1. En suelo urbano podrán formularse planes de reforma interior, de iniciativa municipal o privada, y con los objetivos y finalidades previstos en el artículo 12 d) LRAU, siempre que se ajusten a los siguientes requisitos:

a) No supondrán reducción global de las superficies destinadas a espacios públicos o usos dotacionales (públicos o privados), sin perjuicio de que puedan alterar la asignación pormenorizada de usos y volúmenes.

b) Salvo cuando se trate de pequeñas operaciones dirigidas a actuar sobre una manzana o manzanas que sean todas contiguas entre sí, deberán abarcar un sector perimetralmente definido por viario de la red primaria.

2. Los planes de reforma interior podrán comportar mayores cesiones obligatorias o superiores obligaciones urbanizadoras para la propiedad respecto a las inicialmente establecidas con carácter general en este plan, siempre que ello obedezca a la correlativa introducción de mayores reservas de equipamientos o espacios libres o mejoras en la obra urbanizadora. En ningún caso podrán suponer una reserva de dispensación respecto a las obligaciones generales establecidas para la propiedad.

3. Con motivo de la redacción de un plan de reforma interior podrán incluirse en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos algunos de los elementos construidos o naturales que, singularmente, puedan existir en su ámbito o, incluso, establecer alguna ordenanza particular de protección para manzanas o calles concretas.

Artículo 1.10. Estudios de detalle.

1. Podrán formularse estudios de detalle con la finalidad de reordenar la edificabilidad prevista por el plan entre parcelas incluidas en una misma manzana, pudiéndose transferir hasta un 30 por ciento de dicha edificabilidad de unas a otras parcelas. En el caso de edificabilidad calculada por coeficientes, se justificará la igualdad entre la edificabilidad original y la resultante del ED.

2. En aquellas parcelas donde la edificabilidad se determine mediante parámetros geométricos, la edificabilidad absoluta se computará según el artículo 4.29, justificándose asimismo de modo explícito la equivalencia.

Artículo 1.11. Programas para el desarrollo de actuaciones integradas.

1. Son instrumentos de ordenación que se constituyen como presupuesto necesario e indispensable para la ejecución de la ordenación urbanística. Desarrollan las actuaciones integradas –definidas en el artículo 6.3 de la LRAU– y tienen como misión planificar la gestión urbanística, asegurando el cumplimiento de las previsiones del planeamiento, estableciendo el proceso de ejecución de las actuaciones integradas, fijando sus plazos, especificando su alcance y modalidad, designando al agente público urbanizador y concretando sus compromisos.

2. La aprobación del programa determina el que sea posible la urbanización del suelo urbanizable. Antes de este hecho, el propietario del suelo no tiene derecho a transformar urbanísticamente el suelo y a adquirir, por tanto, el derecho a urbanizar en los términos con que se define en las presentes normas y en la normativa urbanística de aplicación.

Capítulo tercero.—Condiciones de desarrollo en suelo urbano y urbanizable.

Artículo 1.12. Desarrollo y ejecución del suelo urbano.

1. El suelo urbano no precisa de desarrollo mediante instrumentos de planeamiento complementarios para ser ejecutado y edificado, sin perjuicio de la posibilidad de formularlos en la forma prevista en los artículos anteriores cuando ello resulte conveniente y acorde con los objetivos generales de este plan.

2. El suelo urbano se gestionará mediante actuaciones aisladas, en la forma prevista en el artículo 2.6 de las presentes normas y en la normativa urbanística de aplicación.

Artículo 1.13. Desarrollo del suelo urbanizable.

1. El desarrollo del suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente se efectuará mediante la tramitación de programas según las diversas actuaciones integradas previstas por el plan general y sin perjuicio de la posibilidad del programa de redelimitar el ámbito de las unidades de ejecución sobre las que se desarrollen las correspondientes actuaciones integradas.

2. El desarrollo del suelo urbanizable no ordenado pormenorizadamente se hará mediante planes parciales que se incluirán en los correspondientes programas. Abarcarán un sector completo de los definidos en este plan general sin perjuicio de su ulterior división, a efectos de ejecución de la urbanización, en diversas unidades de ejecución. Se ajustarán a las condiciones de ordenación vinculantes descritas en su correspondiente ficha y, en general, cumplirán las siguientes determinaciones:

—Estándares dotacionales: Los previstos en el anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

—Edificabilidad: La señalada en las fichas de características de los sectores referida a cada uso.

—Viario: Deberán respetarse las alineaciones señaladas en los planos de la serie B, salvo que se justifique su modificación. Se entienden comprendidos dentro del sector, como sistema local, aquellas porciones de las vías principales cuya superficie, total o parcialmente, quede dentro de sus límites.

—Vías locales de nueva creación: Deberán tener un ancho mínimo de 10 metros.

—Aceras: En las vías de tránsito rodado, las aceras tendrán una anchura mínima de 1,50 metros.

—Red de saneamiento: Se deberá ejecutar con sistema de red separativa, conduciendo las aguas pluviales hasta los puntos de vertido a cauce público o a la red de acequias, previa autorización del organismo competente.

Artículo 1.14. Régimen de usos autorizados en los sectores y áreas de suelo urbanizable.

1. El suelo urbanizable, ya esté incluido en un sector ordenado o no pormenorizadamente, figura encuadrado en alguna de las zonas de ordenación urbanística que se delimitan en las presentes normas (planos serie B).

2. El régimen de usos compatibles y prohibidos para el suelo urbanizable será el propio de la zona de ordenación urbanística en que figure encuadrado.

Título segundo.—Ejecución del planeamiento.

Capítulo primero.—Distribución de beneficios y cargas, ejecución de la urbanización y cesiones obligatorias y gratuitas.

Artículo 2.1. Derecho a urbanizar.

En suelo urbano el derecho a urbanizar se presume adquirido por los propietarios con la aprobación del presente plan general. En el suelo urbanizable será la aprobación del correspondiente programa la que permita la adquisición del derecho a urbanizar.

Artículo 2.2. Derecho al aprovechamiento.

1. En suelo urbano el derecho de aprovechamiento se consolida con la solicitud, en plazo, de la licencia de edificación. En el suelo urbanizable el derecho al aprovechamiento sólo será adquirido por los propietarios de suelo mediante el previo cumplimiento de las obligaciones de urbanizar, ceder gratuitamente los terrenos para viales y dotaciones públicas y distribuir justamente su aprovechamiento con otros propietarios.

Artículo 2.3. Derecho a edificar.

El otorgamiento de la licencia de edificación determina la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado sea conforme con la ordenación urbanística aplicable.

Artículo 2.4. Derecho a patrimonializar lo edificado.

La conclusión de una edificación al amparo de una licencia no caducada y conforme con la legislación urbanística, habilita a un titular para la solicitud de la licencia de primera ocupación; obtenida la cual, la edificación se incorpora al patrimonio de su titular.

Artículo 2.5. Areas de reparto.

1. Para su más justa y eficaz ejecución, el plan delimita las áreas de reparto que figuran grafiadas en los planos de la serie B.

2. Tanto el suelo urbano como el urbanizable se han incluido en diversas áreas de reparto, grafiados en los planos y con su correspondiente ficha. Para cada área de reparto se ha calculado su aprovechamiento tipo, conforme a lo establecido en el artículo 64 LRAU y que consta, asimismo, en la correspondiente ficha.

3. 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 artículo 60 LRAU.

Artículo 2.6. Cuantía del derecho al aprovechamiento.

La cuantía del derecho al aprovechamiento subjetivo que se adquiere o se presume adquirido será el equivalente al 90 por ciento del aprovechamiento tipo establecido por este plan para cada una de las áreas de reparto que se delimitan en suelo urbanizable. En suelo urbano dicha cuantía será del ciento por ciento.

Artículo 2.7. 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 artículo 62.2 LRAU, ni de lo establecido en el artículo anterior de las presentes normas.

Artículo 2.8. Urbanización por actuaciones aisladas en suelo urbano.

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

a) Ceder directamente al Ayuntamiento los terrenos dotacionales y para 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) Comprometerse, 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) Comprometerse, 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) Comprometerse a imponer los anteriores compromisos en las transmisiones de dominio o uso del inmueble.

e) Depositar 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) Hacer 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.

g) Obtener, en su caso, el exceso sobre el aprovechamiento que le corresponda, conforme a lo dispuesto en el artículo vigente.

Artículo 2.9. Obtención del exceso sobre el aprovechamiento subjetivo.

A los efectos de lo dispuesto en el apartado g) del artículo anterior o en otros supuestos similares, los peticionarios de licencias de obras deberán, en su caso, obtener el exceso del aprovechamiento subjetivo que pretendan materializar. Dicha obtención podrá hacerse adquiriéndola mediante pago en metálico al Ayuntamiento o terrenos edificables o dotacionales cuyo valor urbanístico sea igual que el valor urbanístico de dicho exceso. Si se produce el ingreso en metálico, la cantidad quedará afecta a la adquisición de terrenos para el patrimonio municipal de suelo mediante su adscripción al concepto presupuestario correspondiente. A dicho efecto, el Ayuntamiento tramitará y aprobará la correspondiente ordenanza de monetarización de aprovechamientos.

Artículo 2.10. Cesiones y obtenciones de excesos de aprovechamiento 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 por ciento 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.

Artículo 2.11. 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 o urbanizables no incluidos en unidad de ejecución podrán obtener el aprovechamiento subjetivo que corresponda al área de reparto en que estén encuadrados, si se tratara de urbanos el aprovechamiento subjetivo coincidiría con el tipo, y en caso de urbanizables con el 0,90 del aprovechamiento tipo.

Si no estuviese definida el área de reparto, su aprovechamiento subjetivo se considerará de 1 m^2 t/m^2 s.

Las cargas externas se obtendrán por vía expropiatoria por la Administración (a cargo de los aprovechamientos urbanísticos del área de reparto en las que, en su caso, estén adscritas) y, subsidiariamente o en caso de previo acuerdo, se aplicará el apartado 1.º de este artículo.

Artículo 2.12. 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.

Capítulo segundo.—Condición jurídica de solar.

Artículo 2.13. Condición jurídica de solar. Características que debe reunir una parcela para cumplir con ella.

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 artículo 6.1.A) LRAU, 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 dé frente la parcela.

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

d) La parcela dispondrá de evacuación de aguas residuales conectada 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.

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 se estipule en el programa correspondiente. También podrá establecerse dicho requisito, con carácter general a los demás efectos, mediante ordenanza municipal.

Capítulo tercero.—Intervención municipal en la edificación y uso del suelo.

Sección primera.—Introducción.

Artículo 2.14. Objeto.

La intervención municipal en la edificación y uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actividades con la legislación urbanística y planeamiento que resulte de aplicación, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.

Artículo 2.15. Formas de intervención.

La intervención municipal en la edificación y uso del suelo se ejercerá mediante los procedimientos siguientes:

a) Licencias urbanísticas.

b) Ordenes de ejecución y de suspensión de obras u otros usos, así como la declaración de ruina.

c) Información urbanística.

Sección segunda.—Licencias urbanísticas.

Artículo 2.16. Actos sujetos a licencia.

1. Estarán sujetos a previa licencia los actos y actividades de edificación y uso del suelo tales como:

—Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.

—Las obras de ampliación de edificios e instalaciones existentes de todas clases.

—Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

—Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

—Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.

—Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.

—Las obras de instalación de servicios públicos.

—Las parcelaciones urbanísticas.

—Los movimientos de tierras, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado o autorizado.

—La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.

—Los usos de carácter provisional.

—El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.

—La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

—La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

—Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

—La corta de árboles integrados en masa arbórea.

—La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

—La extracción de tierras o áridos.

—Los actos de división de terrenos en suelo no urbanizable.

—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.

Artículo 2.17. Clases o tipos 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.

Artículo 2.18. Procedimiento.

1. El procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase se ajustará a lo dispuesto en la legislación aplicable, en estas normas y en la ordenanza municipal que lo regule.

2. En ningún caso se entenderán adquiridas, por silencio administrativo, licencias urbanísticas en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

Artículo 2.19. 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 transcurridos 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.

f) 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 aquéllas.

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 aquéllas 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.

Artículo 2.20. Licencias de parcelación.

1. Se considera parcelación urbanística 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. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables no ordenados pormenorizadamente por el plan general en tanto no esté aprobado el correspondiente programa. La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la legislación urbanística de aplicación.

Artículo 2.21. 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.

Artículo 2.22. Licencias de obras de edificación y de otras obras análogas.

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.

Artículo 2.23. Licencia de intervención sobre edificio protegido.

Se denominará licencia de intervención sobre edificio protegido a toda autorización para la realización de obras de cualquier naturaleza tendentes a alterar el estado físico de los edificios y elementos catalogados. Este régimen será de aplicación a todos los elementos protegidos cualquiera que sea su nivel de protección y para autorizar cualquier tipo de intervención, ya sea de carácter básico o subsidiario. No se podrán conceder licencias de demolición en relación a inmuebles catalogados, sino, en todo caso, licencia de intervención que contemple tanto las operaciones de demolición como las de otra naturaleza y el resultado final de la actuación sobre el inmueble.

Artículo 2.24. Licencia de otras actuaciones urbanísticas.

1. A los efectos de estas normas, se entienden por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometan con independencia de los proyectos que en ellas se contemplan.

2. Estas actuaciones urbanísticas, sujetas a licencia, se integran en los siguientes subgrupos:

A) Obras civiles singulares: Entendiendo por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, o de esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyecto de urbanización, edificación o de obras ordinario, exceptuándose las promovidas por el propio Ayuntamiento.

B) Actuaciones estables: Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración determinada. Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

a) La tala de árboles y plantación de masas arbóreas.

b) Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.

c) El acondicionamiento de espacios libres de parcela y la ejecución de vados de acceso de vehículos.

d) Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.

e) Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.

f) Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transporte, postes, etc.

g) Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre, recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que, en su caso, requieran.

h) Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.

i) Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.

j) Vertederos de residuos o escombros.

k) Instalaciones de depósito de almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustible sólido, de materiales y de maquinaria.

l) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

m) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

C) Actuaciones complementarias, entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, al servicio de otras actuaciones de mayor envergadura y particularmente las siguientes:

a) Vallados de obras y solares.

b) Sondeos de terrenos.

c) Apertura de zanjas y calas.

d) Instalaciones de maquinaria, andamiaje y apeos.

Artículo 2.25. 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.

Artículo 2.26. Licencias de actividades o instalaciones.

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.

Artículo 2.27. Obras y usos de naturaleza provisional.

1. De conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística, el Ayuntamiento, siempre que no hubiesen de dificultar la ejecución

de los planes, 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 1992, de la Generalitat Valenciana, sobre Suelo no Urbanizable, sin perjuicio de lo dispuesto en las presentes normas respecto del régimen de dicho suelo.

3. La provisionalidad de la obra o uso sólo podrá deducirse y la licencia sólo podrá concederse si concurre uno de los siguientes factores:

a) Que se deduzca de las propias peculiaridades constructivas intrínsecas a la obra que se pretende realizar, sea por su liviandad, por su carácter desmontable o por que sólo ofrezcan provecho para evento o coyuntura efímera y temporal.

b) Que de circunstancias bien definidas, extrínsecas, objetivas y concomitantes a la obra o uso se deduzca que éste o aquélla sólo han de servir para suceso o período concreto, determinado en el tiempo y con total independencia de la voluntad del peticionario.

Consecuentemente con lo expuesto, la autorización sólo se podrá conceder sometida a plazo máximo o condición extintiva que se derivarán de la propia naturaleza de la obra o uso solicitado. Deberán demolerse las obras o erradicarse los usos cuando se produzca el vencimiento del plazo o cumplimiento de la condición, o si así lo acordase el Ayuntamiento.

4. 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.

5. Las licencias así concedidas no serán eficaces sin la previa inscripción en el Registro de la Propiedad de la renuncia, por el interesado, a todo derecho a indemnización derivado de la orden de demolición o de erradicación del uso y sin la previa presentación ante la Administración del certificado acreditativo de tal extremo.

Sección tercera.—Ordenes de ejecución y suspensión de obras y otros usos.

Artículo 2.28. Regulación.

1. Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, el Ayuntamiento ejerce su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y a asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

2. El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

3. El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyo efecto podrá ordenar la retirada del instrumento, maquinaria o material empleados en la obra irregular, proceder a ello de forma subsidiaria o a precintarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

Sección cuarta.—Información urbanística.

Artículo 2.29. Principios de publicidad del planeamiento.

El principio de publicidad del planeamiento consagrado en la legislación urbanística se hace efectivo mediante los siguientes medios de información urbanística:

a) Consultas directas del planeamiento.

b) Consultas previas a la programación.

c) Cédulas de garantía urbanística.

d) Informes urbanísticos.

Artículo 2.30. Consultas directas de planeamiento.

1. Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma, y gratuitamente, de la documentación integrante del plan general y de los instrumentos de desarrollo del mismo en el lugar y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente previo el pago de la tasa por expedición de documentos que, en su caso, se apruebe.

2. A los fines de este artículo, el local de consulta dispondrá de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional y de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los estudios de detalle aprobados, de las modificaciones de las delimitaciones de unidades de ejecución y de los expedientes de reparcelación aprobados o en trámite.

3. Asimismo se formalizará y estará a disposición del público consultante el libro registro previsto en el artículo 166 del Reglamento de Planeamiento, en el que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

Artículo 2.31. Consulta previa para la promoción de planeamiento o programación de actuaciones integradas.

1. Todo interesado podrá requerir del Ayuntamiento que dictamine sobre la oportunidad de aprobar definitivamente los documentos de planeamiento de iniciativa particular que pretenda promover. La consulta se formulará sobre un anteproyecto claro y suficientemente expresivo, aunque no será preciso que contenga toda la documentación preceptiva para iniciar la tramitación formal del instrumento de ordenación de que se trate.

2. La finalidad de la consulta es orientar al interesado dándole noticia de los criterios de oportunidad que pondera la Administración para aprobar instrumentos de ordenación de la naturaleza planteada, tanto sean de planeamiento de desarrollo o de modificación del existente, como de simple programación de las unidades de ejecución previstas por el plan. Se facilitará información que permita, en su caso, ajustar el proyecto a los requisitos que demande su viabilidad. En todo caso se procurará evitarle al interesado, dentro de lo posible, gastos inútiles en la redacción de un documento formal cuyo trámite no pueda prosperar por razones, que al no ser regladas, los particulares no tengan por qué conocer.

3. La contestación a la consulta versará sobre la coincidencia o discordancia de la propuesta con los criterios de oportunidad que maneje la Administración respecto de la misma. La consulta no será vinculante para la Administración que haya de resolver definitivamente sobre la aprobación del planeamiento, sin perjuicio de las consecuencias que se deriven del principio general de buena fe y del régimen de responsabilidad de la Administración.

4. La consulta previa no será preceptiva ni exigible en ningún caso, pudiendo el interesado hacer directo uso de su derecho a que se incoe el procedimiento, sin dilación, con tal de que presente un documento ajustado a derecho.

Artículo 2.32. Consultas en materia de intervención sobre elementos protegidos.

1. Los interesados podrán recabar dictamen previo de la comisión informativa de Urbanismo para que precise las concretas exigencias que se deriven del régimen y nivel de protección a que se encuentre sujeto un edificio o elemento catalogado.

2. La consulta se instará acompañando anteproyecto expresivo de las obras de intervención a realizar. El dictamen será evacuado con el visto bueno del alcalde o autoridad que haya de otorgar ulteriormente la licencia.

3. Cuando se presente la solicitud definitiva, con su proyecto de obras y documentación completa, el órgano consultivo se limitará a dar por reproducido su dictamen previo, si fue favorable, siempre que no se alteren las circunstancias que lo fundamentaron.

4. La consulta previa no será preceptiva ni exigible para solicitar licencia de intervención sobre edificio protegido.

Artículo 2.33. Silencio administrativo en materia de consultas.

Los dictámenes a los que hacen referencia los dos artículos anteriores se emitirán en el plazo de dos meses desde la petición correspondiente. No se entenderán favorables en caso de silencio.

Artículo 2.34. Cédulas de garantía urbanística.

1. El Ayuntamiento expedirá, en el plazo de un mes, cédula de garantía urbanística respecto de aquellas parcelas urbanas edificables que no tengan pendiente la adquisición de excedente de aprovechamiento y tengan la condición de solar o, en su defecto, asuman la obligación de transformarla en solar dentro del plazo de un año.

2. La cédula de garantía urbanística podrá ser solicitada por el propietario del terreno o bien por un tercero siempre que la solicitud esté conformada por el dueño y expresará tanto la disposición a edificar en el plazo de un año como, en su caso, la de urbanizar a que se refiere el apartado anterior.

Artículo 2.35. Informes urbanísticos.

1. Se entenderán por informes urbanísticos las consultas que, por escrito y previas a la petición de licencias, podrán efectuarse sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyectos o croquis suficientes para su comprensión.

2. Igualmente se podrá solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector, así como sobre el aprovechamiento tipo aplicable al área de reparto en que se encuentre y el grado de adquisición de facultades urbanísticas. La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca, con referencia a la cartografía municipal. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes fuesen precisos para la consulta.

Capítulo cuarto.—Conservación de la edificación.

Sección primera.—El deber normal de conservación.

Artículo 2.36. Obligación de conservar.

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

2. El deber normal de conservación exigible a la propiedad del 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.

Artículo 2.37. Condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

1. Mediante ordenanza municipal podrán regularse con detalle las condiciones concretas de seguridad, salubridad y ornato que se deben observar en cada tipo de inmueble. En ausencia de ordenanza específica, dichas condiciones mínimas serán las siguientes:

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 metros de altura. Estos vallados deberán tener adecuada presencia, consistencia y resistencia, cercando la alineación oficial. Deberá propiciarse el adecuado tratamiento de la superficie del solar para evitar el riesgo de accidentes.

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. Todos estos elementos deberán ser mantenidos sin deterioro en tanto permanezcan visibles desde la vía pública.

Artículo 2.38. Adecuación al ambiente de las obras sobre edificaciones.

Las edificaciones deberán construirse y mantenerse en condiciones ornamentales adecuadas al ambiente donde se ubiquen. El Ayuntamiento denegará, llegado el caso, licencia para la ejecución de obras o para la instalación de elementos visibles en las fachadas de los edificios si desvirtuaran o afearan el aspecto exterior de éstas o vinieran a resultar estéticamente inadecuadas al entorno circundante, pudiendo exigir la demolición de las ya existentes y la restitución del inmueble a su aspecto originario.

Artículo 2.39. 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.

2. No obstante, cuando la orden de ejecución excediere el límite del deber normal de conservación, el propietario tendrá derecho a que la Administración de la que emane la orden de reparar, financie o asuma aquella parte del coste de la reparación que exceda el exceso sobre el deber normal de conservación.

3. Las obras de reparación sujetas a este régimen no incluirán en ningún caso las mejoras que incrementen el valor originario del edificio sin perjuicio de lo que, de mutuo acuerdo, puedan convenir la Administración y el interesado en orden a la mayor rentabilidad y perdurabilidad de la operación.

Sección segunda.—De la ruina de los edificios.

Artículo 2.40. Definición de ruina.

1. Procederá la declaración del estado ruinoso de la edificación en los supuestos previstos por el artículo 90 LRAU.

2. Para la determinación del valor actual del edificio se tomará 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 deflactor 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. No procederá la aplicación de coeficiente deflactor por razón de antigüedad, cuando este concepto no constituya un motivo de depreciación del inmueble dado su carácter monumental o su reconocido valor histórico.

Artículo 2.41. Responsabilidad de la propiedad en caso de ruina.

La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les corresponden.

Artículo 2.42. Consecuencias de la declaración de ruina.

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

2. Cuando la ruina sea inminente se ordenará, de inmediato, el desalojo de los ocupantes adoptándose las medidas precisas para garantizar la seguridad de las personas y se seguirá lo dispuesto en el artículo 93 LRAU.

3. 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.

Sección tercera.—Protección del patrimonio de bienes.

Artículo 2.43. Catálogos.

1. El plan general establece un catálogo donde se agrupan en dos inventarios separados todas aquellas edificaciones, conjuntos o elementos que por su valor histórico o arquitectónico se considera necesario proteger y regular normativamente.

2. Los dos inventarios que componen el catálogo son:

- Bienes inmuebles.
- Arqueológico-etnológico.

Artículo 2.44. Niveles de protección.

Se establecen 3 niveles de protección:

Nivel 1. Protección integral.

Nivel 2. Protección parcial.

Nivel 3. Protección ambiental.

Artículo 2.45. Nivel 1: Protección integral.

1. Protección máxima del elemento o yacimiento.

2. Incluye a todos aquellos edificios, conjuntos, espacios o elementos que, por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, deberán ser conservados íntegramente y por lo tanto quedan sujetos al nivel máximo de protección.

3. Los edificios declarados monumentos histórico-artísticos o bienes de interés cultural quedan supeditados a la competencia de la Dirección General de Patrimonio Artístico.

Artículo 2.46. Nivel 2: Protección parcial.

1. Protección de las partes que definen o componen el bien catalogado.

2. Incluye a todos aquellos edificios, conjuntos, espacios o elementos que, por su valor histórico o artístico, deberán ser conservados parcialmente en todos aquellos elementos que sirvan para mantener y definir sus condiciones volumétricas, estructurales, tipológicas y ambientales.

3. Se permitirán obras interiores o exteriores de adaptación en las partes no protegidas con objeto de mejorar las condiciones del edificio.

Artículo 2.47. Nivel 3: Protección ambiental.

1. Protección del espacio que comprende el área de afección cultural del bien catalogado.

2. Incluye a todos aquellos edificios, conjuntos, espacios o elementos que, por su valor decorativo, por su singularidad, por su carácter tradicional o por ser pieza de un escenario urbano concreto, deberán conservar los particulares detalles ambientales que los caracterizan.

Artículo 2.48. Tipos de intervención para la edificación.

Se establecen 5 tipos de obras o intervención.

Tipo A.—Obras de consolidación.

Tipo B.—Obras de conservación.

Tipo C.—Obras de restauración.

Tipo D.—Obras de rehabilitación.

Tipo E.—Obra nueva con conservación de elementos.

Artículo 2.49. Tipo A: Obras de consolidación.

Son el tipo de obras que se requieren para evitar la ruina y derrumbamiento de un edificio o parte de él. Se refieren al afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales con eventual sustitución de éstos.

Artículo 2.50. Tipo B: Obras de conservación.

Son el tipo de obras que se requieren para el mantenimiento de la edificación en su estado actual, evitando el deterioro por la acción de los agentes atmosféricos, el uso o el abandono.

Incluyen la reparación de elementos decorativos, instalaciones y estrictas obras de mantenimiento, retejado, pintura, solados. Sin alterar su configuración exterior o interior.

Artículo 2.51. Tipo C: Obras de restauración.

Son el tipo de obras que se requieren para dotar al edificio de su imagen original, no admitiéndose en el proceso aportaciones de nuevo diseño, y llevándose a cabo en base a pruebas documentales o conocimientos comprobados de la anterior situación.

Caso de que no existan restos o pruebas documentales en partes de edificios, se permitirá completar la unidad del edificio mediante aportaciones de nuevo diseño.

Son casos de restauración la eliminación de añadidos, limpieza de enfoscados, apertura o cerramiento de huecos modificados, etc.

Artículo 2.52. Tipo D: Obras de rehabilitación.

Son el tipo de obras cuya finalidad es ordenar las condiciones de habitabilidad del edificio a su uso concreto permitido, sin alterar su configuración exterior ni su esquema tipológico básico, sin perjuicio de los propios de restauración o de conservación.

Se distinguen 3 tipos de rehabilitación:

1. Obras de reforma:

Tienen por objeto la redistribución de los espacios interiores, sin afectar a las características estructurales del edificio.

En caso de que la obra afecte a elementos comunes, éstos no deben sufrir alteración, tanto en sus elementos estructurales como en los acabados y decoración. Se consideran elementos comunes los portales, escaleras, patios, etc.

Se podrá permitir la modificación de patios interiores o de huecos que no sean de fachada, apertura de patios interiores y de huecos de escaleras que no afecten a la estructura, cuando éstos tengan dimensiones notoriamente inferiores a las mínimas establecidas en las ordenanzas para la edificación.

2. Obras de reestructuración:

Tienen por objeto la modificación del espacio interior del edificio, con alteración sustancial de elementos comunes y elementos fijos o estructurales. Este tipo de obras puede llegar a incluir el vaciado total del interior con mantenimiento de fachada o fachadas, según se trate, e incluso puede provocar la modificación tipológica de la vivienda.

Las obras de reestructuración pueden ser de fachada cuando tienen por objeto la apertura de nuevos huecos o modificación de los existentes, con objeto de mejorar las condiciones de habitabilidad.

3. Obras de reestructuración de cubiertas:

Tienen por objeto sustituir parcial o totalmente elementos estructurales de la cubierta a fin de adecuarla a los nuevos usos previstos.

Artículo 2.53. Tipo E: Obra nueva con conservación de elementos.

Es el tipo de obra mediante la cual se actúa en edificaciones que presentan tal estado de ruina que sólo es posible la conservación de elementos aislados, incorporándolos a la edificación de nueva planta.

Los elementos a conservar deberán ser integrados de forma acorde con el nuevo diseño, exigiendo el mantenimiento de su localización actual o pudiendo variar la misma según los casos.

Artículo 2.54. Adición de plantas.

Constituye un tipo de obra consistente en la edificación de una o más plantas sobre la edificación existente, dentro de una operación de rehabilitación conjunta.

Sólo se admitirá dentro de la protección ambiental y si aparece contemplado en la ficha de catalogación.

En cualquier caso la altura reguladora máxima permitida vendrá definida en los planos de ordenación a escala 1:1.000.

Artículo 2.55. Tipos de obra admisibles.

1. Nivel 1. Protección integral.

Sólo se admitirán las obras de consolidación, conservación y restauración que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales, así como la mejora de las instalaciones del inmueble.

Sólo será admisible la demolición de aquellos cuerpos de obra que, por ser añadidos, desvirtúen la unidad arquitectónica original en su configuración de mayor interés, admitiéndose, en su caso, la reposición o reconstrucción de aquellos cuerpos primitivos cuando redunden en beneficio del valor histórico-artístico del conjunto. Es absolutamente obligatorio el mantenimiento de todos los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del inmueble.

Podrán autorizarse obras de redistribución del espacio interior sin alterar las características estructurales o exteriores del edificio, dotándolo de los servicios necesarios y mejorando las condiciones de ventilación y soleamiento, siempre que ello no desmerezca los valores protegidos ni afecte a elementos constructivos que deban conservarse.

Si el catálogo prohibiera la demolición de elementos concretos su enumeración se entenderá vinculante y no exhaustiva.

La Administración podrá imponer como obligatoria, cuando conceda licencia de obra sobre un edificio protegido, la eliminación de los

elementos impropios existentes que afectan a la fachada envolvente del edificio o a algún elemento concretamente enumerado en el catálogo.

Si por cualquier causa estos inmuebles fueran objeto de destrucción o demolición, el aprovechamiento urbanístico de la parcela subyacente consistirá en la facultad de reconstruir fielmente el inmueble originario, con independencia de las sanciones a que hubiere lugar.

Los edificios declarados monumentos histórico-artísticos o bienes de interés cultural quedarán supeditados a la competencia de la Dirección General de Patrimonio Artístico Inmueble.

2. Nivel 2. Protección parcial.

Además de las actuaciones descritas para la protección integral, se permiten las obras congruentes con los valores catalogados siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica, a saber:

Fachadas:

—La altura de la cornisa, la distribución y dimensiones de los huecos.

—Los elementos decorativos que la singularicen, como fajas, recercados, pilastras...

—Los elementos constructivos que la singularicen, como estructura de los balcones, dinteles, jambas...

—Los elementos de cerrajería y carpintería característicos.

Elementos estructurantes:

—Escaleras principales, sus cajas y lucernarios.

—Altura de forjados.

—Jerarquización de espacios.

Elementos singulares:

—Aquellos que vengan especificados en la ficha de catalogación.

Se autorizan las obras destinadas a devolverle el aspecto exterior al edificio, eliminando elementos impropios, cuando la fachada contuviera alteraciones de los elementos originales o de los que definen su adscripción a una época o estilo.

Si por cualquier motivo se arruinasen o demoliesen las construcciones incluidas en este nivel de protección, el aprovechamiento urbanístico de la parcela subyacente consistirá en la facultad de reconstruir el inmueble destruido con las partes de la edificación relacionadas anteriormente, con independencia de las sanciones a que hubiera lugar.

3. Nivel 3. Protección ambiental.

Además de las actuaciones descritas para las protecciones integral y estructural, en los edificios sujetos a protección ambiental se puede autorizar la demolición de sus partes invisibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente con cuidado y respeto de los caracteres originarios de la edificación y procurando la congruencia de las obras con el mantenimiento de la fachada y con el entorno.

Se autorizará la demolición o reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública cuando, a instancia de parte interesada, se presente un proyecto de fiel reconstrucción, remodelación o construcción alternativa de superior interés arquitectónico que, a juicio de la Administración, fundado en razones de orden técnico o estético, contribuya de forma más eficaz a preservar los caracteres del entorno rústico o urbano cuya protección se persigue. Para ello se ponderarán los caracteres de dicho entorno, las dificultades constructivas que presente la restauración de la fachada, su valor arquitectónico intrínseco, la posibilidad de reconstruirla y el resultado que hayan dado operaciones análogas.

Si por cualquier motivo se destruyesen o demolieran los edificios incluidos en este nivel de protección, el aprovechamiento urbanístico de la parcela subyacente consistirá en la facultad de reconstruir el inmueble con fachada y elementos propios exteriormente identificables que sean idénticos a los originarios.

La variación de cualquiera de dichos elementos habrá de justificarse en el proyecto, no pudiéndose introducir cambios al respecto durante la ejecución de la obra.

Artículo 2.56. Documentación para las solicitudes de licencia.

La solicitud de licencia de obra de nueva planta que tenga por objeto la sustitución de un edificio protegido o de su fachada, deberá completarse el proyecto técnico con la siguiente documentación adicional:

1. Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras ponderándola en relación a otras alternativas de intervención que el planeamiento permita.

2. Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando su integración morfológica y adjuntando alzado de todos los tramos de calle afectados que permita visualizar el estado actual y el resultado de la propuesta.

3. Plano parcelario.

4. Descripción de las características tipológicas del edificio, así como de sus elementos de composición y orden arquitectónico y justificación de su conservación o remoción en la propuesta.

5. Levantamiento a escala 1:100 del edificio preexistente y descripción fotográfica clara del mismo, que incluirá una fotografía a color de tamaño 18 × 24 cm de cada paramento de fachada a vía pública obtenida preferentemente en el eje central de la fachada o fachadas.

6. Análisis del estado de la edificación y descripción del uso a que venía siendo destinada.

Artículo 2.57. Ambitos de vigilancia arqueológica y etnológica.

En el recinto histórico de la ciudad, zonas urbanas indicadas y resto de yacimientos y elementos catalogados, las operaciones de movimiento de tierras, desarrollo de edificación y urbanización, traslado de elementos, o cualquier obra que suponga alteración del bien, estarán condicionadas al establecimiento de la posibilidad de investigación arqueológica e histórica previa a la licencia municipal. En el caso de existencia de restos o elementos de interés, se procederá a la paralización de las obras, con arreglo a las medidas de protección establecidas por la vigente Ley 13/1985, de Patrimonio Histórico Artístico.

La protección de los yacimientos arqueológicos y zonas etnológicas catalogadas o en fase de estudio, dentro del término municipal, se regirá por la siguiente normativa:

1. En los suelos en que existan yacimientos arqueológicos al descubierto y catalogados se prohíbe, por la legislación vigente, toda operación de desarrollo, incluyendo la edificación y la urbanización.

2. En los suelos en que se constaten yacimientos arqueológicos detectados en superficie con indicios o indicadores arqueológicos que permitan suponer la existencia de restos enterrados y ocultos, las operaciones de desarrollo estarán condicionadas a las investigaciones previas y sus resultados.

3. En los suelos que cuenten con yacimientos arqueológicos detectados, tan pronto se descubra su existencia, se deberá ordenar por la Corporación local o autonómica la inmediata paralización de las obras con arreglo a las medidas de protección que establece la orden que regula la realización de actividades arqueológicas en la Comunidad Valenciana de 1987.

4. En las zonas que se conserven estructuras o elementos etnológicos catalogados, se deberá estudiar la conveniencia de su conservación «in situ» o traslado al lugar adecuado.

5. En las zonas que se descubran bienes etnológicos no catalogados, se deberá comunicar el hallazgo con el fin de valorar la inclusión en el catálogo, según el artículo referente a la movilidad del catálogo de patrimonio.

Artículo 2.58. Intervenciones en los ámbitos arqueológicos y etnológicos.

Los ámbitos de vigilancia arqueológica y etnológica estarán sujetos a las siguientes medidas:

1. Control y seguimiento de los bienes catalogados, según su naturaleza, dependiendo de los conocimientos que de ellos se tienen (prospecciones, excavaciones, toponimia, fuentes orales, documentales, etc.), además de su grado de conservación y las posibilidades de estudio y recuperación de los mismos, ampliando, en todo caso, la información disponible: Fichas técnicas, planimetría, fotografía, etc.

2. La concesión de licencia urbanística de cualquier índole que comporte movimiento de tierras, o traslado o supresión del bien, estará sujeta a informe previo del Servicio Municipal de Arqueología, acerca de la compatibilidad de la obra pretendida con la preservación de los restos arqueológicos o etnológicos que pudieran existir en el lugar, indicando las precauciones que deban adoptarse.

3. Si la emisión del informe precisara la realización de previas indagaciones o excavaciones en el terreno, a realizar por los servicios municipales, el propietario o interesado deberá facilitar el acceso y estancia de los técnicos, enseres y vehículos municipales en la parcela durante el tiempo necesario para efectuar las labores. Se deberá entender suspendido el plazo regulado en el Reglamento

de Servicios de las Corporaciones Locales en tanto se realicen los trabajos arqueológicos.

4. Si las excavaciones e indagaciones se pudieran efectuar al tiempo de realizar las obras particulares, sin presumible demérito para los posibles restos existentes, se propiciará esta solución. En tal caso, el interesado vendrá obligado a señalar la fecha de inicio de las obras y a prestar su colaboración para facilitar el trabajo de los servicios municipales.

5. Si durante la ejecución de las obras autorizadas se produjeran hallazgos de interés, deberán interrumpirse aquéllas el tiempo preciso para acometer indagaciones complementarias o para el examen y extracción de las muestras, así como, en su caso, para poder dictaminar y resolver la adopción de las medidas reguladas en el artículo siguiente. La licencia se entenderá condicionada al pleno acatamiento de estas limitaciones.

Artículo 2.59. Cambio de régimen.

En el supuesto de que se hallaran restos arqueológicos o etnológicos de valor, y no fuera posible o pertinente su traslado viniendo a ser incompatibles con las obras proyectadas sobre el terreno, la licencia urbanística se denegará o se declarará sin efecto si ya se hubiera otorgado. Al amparo del artículo 102, capítulo tercero, sección primera de la Ley del Suelo, se iniciará la modificación o redacción del plan especial de protección, con suspensión cautelar de licencias en las áreas afectadas, a fin de declarar los terrenos de ámbito de protección arqueológica o etnológica; todo ello sin perjuicio de las indemnizaciones que por vía expropiatoria sea, en su caso, obligado a satisfacer.

Artículo 2.60. Trámites previos a la licencia de obras.

Cualquier obra municipal o sujeta a licencia municipal que se pretenda realizar dentro de los límites de las zonas de interés arqueológico o etnológico incluidas en el catálogo requerirá informe previo a la concesión de la licencia del Servicio Arqueológico Municipal.

Cuando las circunstancias así lo aconsejaren, el Servicio Arqueológico Municipal podrá disponer de un plazo de seis meses para realizar las excavaciones o reconocimientos previos que se consideren necesarios. Por ello la concesión de la licencia se condicionará a no poder iniciar la ejecución de las obras antes del transcurso de seis meses o de informe favorable al inicio de las mismas antes de dicho plazo por el Servicio de Arqueología.

Cuando la importancia de los hallazgos lo requiera, la Corporación podrá prorrogar por otros seis meses el plazo para el inicio de las obras concedidas según la licencia.

Dichos hallazgos podrán ser declarados de interés arqueológico cuando merezcan una protección especial, lo que dará lugar a que se pueda convertir en zona de utilidad pública a todos los efectos y a que se apliquen las medidas necesarias para asegurar su conservación, incluida la modificación de planeamiento.

Los solares o parcelas en los que es preceptiva la intervención arqueológica han de estar correctamente vallados, libres de basuras y permitir el fácil acceso de personas y vehículos a su interior.

La realización de los trabajos indagatorios por los servicios municipales se hará, cuando comporte paralización de actividades edificatorias privadas, con la mayor diligencia posible, habida cuenta de su intrínseca dificultad, a fin de evitar aquellas demoras que no sean precisas para el correcto cumplimiento de sus funciones.

Las referencias contenidas en esta sección a la Administración Municipal se entenderán sin perjuicio de las directrices que, en cada caso, pueda dictar la autoridad competente de la Generalitat Valenciana, por razón de la materia, en ejercicio de las competencias que le confiere la Ley de Patrimonio Histórico Español.

Artículo 2.61. Obligaciones generales.

Cualquier persona está obligada a poner inmediatamente en conocimiento de la Corporación Municipal el hallazgo de restos arqueológicos, tanto en zonas de interés arqueológico o etnológico recogidas en el catálogo como no; el incumplimiento de este deber, así como los daños perpetrados contra bienes de interés arqueológico o etnológico serán objeto de las sanciones, administrativas o penales, previstas en derecho.

Cualquier aprobación indebida, deterioro, negligencia o abandono del patrimonio arqueológico o etnológico del término municipal, sin perjuicio de exigir la reparación del daño, serán sancionados con arreglo a los preceptos del Código Penal, tal como estipula el artículo 46 de la Constitución.

Los restos arqueológicos de cualquier índole o elementos etnológicos, encontrados como consecuencia de cualquier tipo de excavaciones, movimientos de tierras, derribos, etc., así como los hallazgos casuales efectuados en el término municipal, no relacionados en el catálogo, deberán depositarse en el Museo Municipal, para su conservación, estudio y conservación, debiéndose comunicar el hallazgo a la Dirección General de Patrimonio para su conocimiento y efectos oportunos.

Artículo 2.62. Propiedad.

En las solicitudes de licencia sometidas al Reglamento de Disciplina Urbanística, el propietario y el solicitante harán constar su renuncia a todos los derechos que les pudieran corresponder a ellos o al personal por ellos contratado o a sus órdenes por el hallazgo de cualquier resto arqueológico localizado en el solar o parcela objeto de la solicitud de licencia.

Artículo 2.63. Movilidad del catálogo de patrimonio.

Para dotar a este catálogo de una mayor viabilidad práctica y del dinamismo que requiere su adecuación, para su más apropiada y correcta aplicación a la realidad, se establece la posibilidad de incluir en él nuevos elementos mediante expedientes aprobados por los órganos municipales y ratificados por la Dirección General de Patrimonio Artístico de la Generalitat Valenciana.

Del mismo modo e idéntico procedimiento, podrán ser anulados y/o variados los diferentes niveles de protección hasta ahora definidos por cada elemento catalogado.

Título tercero.—Régimen específico del suelo no urbanizable.

Capítulo primero.—Determinaciones de carácter general.

Artículo 3.1. Definición.

Constituyen el suelo no urbanizable las áreas del territorio municipal que, conforme a lo establecido en el artículo 1 de la Ley 4/92, de la Generalitat Valenciana, y 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.

Artículo 3.2. 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 (planos serie A). Igualmente quedan reflejados en dichos planos las zonas que corresponden a regulaciones diferenciadas en que se subdivide el suelo no urbanizable.

Artículo 3.3. 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 («Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» del 17 de junio de 1992), 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 suelo no urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad. 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 corresponda a su explotación. En ningún caso y a ningún efecto cabrá reconocer expectativas urbanísticas al suelo no urbanizable.

4. Si un suceso, natural o provocado, causare degeneración de las condiciones que sustentan la pertenencia de un terreno a una zona de calificación determinada, dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar su calificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

Artículo 3.4. Parcelaciones en suelo no urbanizable.

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

2. Toda parcelación en esta clase de suelo quedará sujeta a lo establecido en la disposición adicional tercera de la Ley de la Generalitat Valenciana sobre Suelo no Urbanizable; en particular, en lo relativo a la inexcusable necesidad de actuar y obtener del Ayuntamiento la preceptiva licencia.

3. Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo. Se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes características:

a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropias para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre. En especial, cuando los lotes resultantes sólo puedan ser de utilidad para la edificación prohibida por estas normas.

b) Afectar fincas que dispongan de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales o disponga de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos metros de anchura, con independencia de que cuenten con encintado de acera.

c) Afectar fincas con servicios de abastecimiento de agua para el conjunto de ellas, cuando sean canalizaciones subterráneas o con abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto teniendo estación de transformación común a todas ellas; cuando cuenten con red de saneamiento con recogida única, o cuando cualesquiera de los servicios discurra por espacios comunales.

d) Existir publicidad, claramente mercantil, que dé a entender la pretensión de dar una utilización urbanística a los terrenos.

e) Que la parcelación sea coetánea al encargo o redacción de proyecto o a la realización de cualesquiera actos, de naturaleza privada o administrativa, tendentes a la edificación con vistas a un uso urbanístico prohibido para los terrenos.

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.

Artículo 3.5. Viviendas familiares en suelo no urbanizable. 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) Tan sólo podrá edificarse cuando en un círculo de 200 metros de radio con centro en la vivienda en cuestión no concurran más de tres viviendas, incluida aquella que pretenda realizarse.

c) Se sujetarán a una edificabilidad máxima de 0,04 m^2/m^2 sobre parcela, con un máximo de dos plantas (incluida la baja) y 7 metros de altura máxima de cornisa. Por encima de la altura de cornisa se admitirán cubiertas inclinadas.

d) La vivienda deberá situarse a no menos de 200 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.

e) Deberá ajustarse a las condiciones establecidas en el artículo 10 de la Ley sobre Suelo no Urbanizable de la Generalitat Valenciana, tramitándose la solicitud de acuerdo con lo previsto en el artículo 8 de dicha ley y en la ordenanza municipal correspondiente.

f) En el resto de suelo no urbanizable no se permite la construcción de nuevas viviendas pero sí el mantenimiento y reforma de las existentes.

Artículo 3.6. División en zonas.

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 1.3 apartados A y B de la Ley sobre Suelo no Urbanizable de la Generalitat Valenciana, el suelo no urbanizable quedará dividido en las siguientes zonas de ordenación, cuya delimitación figura en los planos de la serie A:

A) Suelo no urbanizable de protección agrícola (SNUPA).

B) Suelo no urbanizable de protección viaria (SNUPV).

C) Suelo no urbanizable de protección de riberas y cauces (SNURC).

D) Suelo no urbanizable de protección cultural (SNUPC).

Artículo 3.7. 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. Sólo se admitirá la construcción de edificios destinados a vivienda familiar en las zonas SNUC o SNUPA, en las condiciones que se establecen al regularla específicamente en el capítulo segundo del presente título.

3. 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, aunque se permitirá el aumento de superficie útil entre planos de fachada cuando no redundara en demérito de los elementos propios o de interés presentes en el edificio o conformadores de su estructura arquitectónica tradicional.

—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.

4. Las obras, instalaciones y servicios públicos que deban ejecutarse o instalarse en SNUC o SNUPA se ajustarán a lo previsto en el artículo 7 de la Ley sobre Suelo no Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

Artículo 3.8. Construcciones que obtengan la declaración de interés comunitario (DIC).

1. Mediante su declaración de interés comunitario y al amparo del artículo 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, educativas, de ocio, y esparcimiento y terciarias.

c) Actividades terciarias e industriales de especial importancia, en las condiciones reguladas por el artículo 20 de la Ley sobre Suelo no Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

2. No se admitirán declaraciones de interés comunitario en el suelo no urbanizable común de reserva de exclusión de dichas declaraciones (REIC).

3. Para la atribución de usos y aprovechamientos mediante DIC, deberán concurrir los siguientes parámetros en función del uso que se trate:

a) Actividades industriales y productivas.

Usos: Los previstos en el artículo 18.2 de la Ley 4/92, de la Generalitat Valenciana, de SNU.

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 m^2.

Coeficiente de edificabilidad: 0,1 m^2/m^2.

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

Reservas 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 artículo 19.2 de la Ley 4/92, de la Generalitat Valenciana, de SNU.

Servicios urbanísticos: Acceso rodado con pavimento 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 m^2.

Coeficiente de edificabilidad: 0,1 m^2/m^2.

Altura de cornisa: 7 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 artículo 20.1 de la Ley 4/92, de la Generalitat Valenciana, de Suelo no Urbanizable.

Artículo 3.9. Estaciones de servicio en suelo no urbanizable.

En las bandas laterales de los elementos que integran la red primaria de comunicaciones y vías públicas en suelo no urbanizable se podrán disponer estaciones de servicio para el abastecimiento de combustible para los vehículos automóviles y actividades complementarias, ajustadas al trámite y condiciones establecidos en el artículo 8.1 de la Ley sobre Suelo no Urbanizable de la Generalitat Valenciana, con las condiciones que se establecen a continuación:

a) Sólo podrán ubicarse en las siguientes zonas o subzonas: SNUC o SNUPA.

b) La superficie ocupable máxima de la estación de servicio será de 4.000 metros cuadrados. La superficie cubierta no cerrada no será superior a 600 metros cuadrados y los elementos de cubrición se situarán a una altura no superior a 6 metros. Se admitirá asimismo edificación auxiliar, en una planta, destinada a oficinas, uso comercial y almacén de la propia empresa y a servicios complementarios: Lavado engrase, etc., dicha edificación auxiliar podrá ocupar una superficie no superior a 300 metros cuadrados y con una altura total máxima de 4,50 metros. La edificación deberá separarse un mínimo de 15 m de lindes. Deberá dotarse de los medios de seguridad pertinentes para no interferir con las actividades agrícolas, en especial con la quema.

c) Las estaciones de servicio dispondrán de vías de cambio de velocidad (carriles de aceleración/desaceleración) calculadas conforme a la normativa de carreteras.

d) Se deberá prever en el interior de la estación una zona de estacionamiento como mínimo para 10 vehículos tipo turismo, o su equivalencia en camiones, en espera de carga.

e) Las salidas de las estaciones de servicio estarán retiradas de cruces o enlaces de la carretera a la que accedan una distancia mínima que, en cada caso concreto, se determinará en función de la intensidad de circulación, de modo que se garantice la seguridad del acceso.

Capítulo segundo.—Régimen específico de las zonas en suelo no urbanizable.

Artículo 3.10. Zona de suelo no urbanizable de protección agrícola (SNUPA).

1. Está constituida por aquellos terrenos de elevada calidad agrícola, tanto por el uso actual predominante como por sus propias características edáficas. Se establece su protección con el fin de mantener su extensión y calidad.

a) Uso dominante: Agrícola intensivo y extensivo (Nag).

b) Usos permitidos:

—Almacén (Alm): Se permiten los almacenes o instalaciones anexas destinadas a explotaciones agrícolas, forestales, cinegéticas, invernaderos y viveros (Alm.1a) con las siguientes condiciones:

No podrán ser otras que aquellas directamente relacionadas con la naturaleza y destino de la finca, y en ningún caso aquellas que impliquen transformación de productos, ajustándose a los planes y normas de la actividad agropecuaria, cumpliendo las condiciones de los artículos 8.1b y 11 de la LSNU de la Generalitat Valenciana.

—Parcela mínima de 1 hectárea.

—Superficie máxima edificable: 50 m².

—Uso rústico en el medio rural (N): Nfo.

—Residencial (R): Se autoriza únicamente la vivienda familiar aislada (Run) según lo establecido en el artículo 8 de la LSNU, con las siguientes condiciones:

—Parcela mínima de 20.000 m².

—Edificación a 150 m como mínimo de cualquier otra edificación preexistente de carácter residencial.

—Edificabilidad máxima de 0,01 m²/m² con un número máximo de 2 plantas, en lo que respecta a la vivienda.

—Altura máxima total edificación: 7 m.

—Separación lindes: 10 m.

—Dotacional (D): Se permitirán: Dab y Dce.

—Infraestructuras (Din): Din.6; Din.4, (en la reserva de suelo realizada a tal fin, en la partida de La Plana de Alfara del Patriarca); Din.1; Din.2.

C) Usos prohibidos: Terciario (T); industrial (D); residencial, excepto construcciones vinculadas a la explotación agrícola, en las condiciones señaladas en este artículo; Nga (ganadero), excepto las de carácter doméstico (corrales de aves, cuadras).

Artículo 3.11. Zona de suelo no urbanizable de protección viaria (SNUPV).

1. Es aquel que, no disponiendo de características especiales naturales o de otro tipo, se recomienda su protección para el posible desarrollo a corto o medio plazo de las infraestructuras viarias previstas para este entorno.

a) Uso dominante.—Comunicaciones (Dcm) e infraestructuras (Din).

Se permite el uso agrícola.

b) Usos prohibidos: Todo el resto de usos no mencionados anteriormente.

Artículo 3.12. Zona de suelo no urbanizable de protección de riberas y cauces (SNURC).

1. Se define como suelo no urbanizable de protección de riberas y cauces (SNURC) a aquel que se vincula a los cauces de los ríos y barrancos, y a la zona de policía que establece la Ley de Aguas, por su importante valor natural y paisajístico.

—Queda prohibida la corta a hecho y el aprovechamiento maderero en los 5 primeros metros de la zona de protección. Se autorizarán las talas de conservación, obras de protección hidrológica, paso transversal de infraestructuras y la creación de adecuaciones naturalistas. Las actuaciones que allí se realicen requerirán la autorización del órgano de cuenca y la licencia municipal. El proyecto técnico deberá recoger las incidencias medioambientales y las medidas correctoras, excepto en caso de vinculación a evaluación de impacto ambiental.

—Barrancos principales (incluye el Barranco de Carraixet). En ellos deberá quedar libre de toda edificación una franja delimitada por dos líneas paralelas de 20 m de ancho a cada lado del límite exterior del cauce, permitiendo el cultivo agrícola y el mantenimiento de las construcciones actualmente existentes.

—Acequias y cauces menores (incluye la Acequia Real de Moncada), la protección de acequias incluye las redes de riego de aguas superficiales en suelo no urbanizable. En ellas deberá quedar libre de toda edificación una franja limitada por dos líneas paralelas de 5 m de ancho a cada lado de la acequia a partir del extremo de la obra construida, permitiendo el cultivo agrícola y el mantenimiento de las construcciones actualmente existentes.

a) Uso dominante: Mantenimiento, conservación y regeneración de la vegetación de ribera.

b) Usos compatibles: Agricultura. Paso infraestructuras. Mantenimiento de las construcciones e instalaciones existentes, sin permitir su ampliación.

100 m a cada lado	Ríos
20 m a cada lado	Barrancos principales
5 m a cada lado	Acequias y cauces menores

c) Usos prohibidos: El resto.

Artículo 3.13. Zona de suelo no urbanizable de protección cultural (SNUPC).

1. Se aplica a aquellos ámbitos cuyo valor patrimonial se considera necesario preservar de cualquier actividad incontrolada que pueda propiciar su menoscabo o su destrucción.

2. Uso dominante: Agrícola.

3. Usos compatibles: Residencial, sin aumentar la edificabilidad existente, y dotacionales.

4. Usos prohibidos: Todos los no mencionados anteriormente.

Capítulo tercero.—Régimen específico del suelo no urbanizable afecto al dominio público.

Artículo 3.13. 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 y a lo establecido en las presentes normas respecto de cada una de las zonas de ordenanza en que se ubique.

Artículo 3.14. Protección de vías pecuarias.

1. Las vías pecuarias son bienes de dominio público, no son susceptibles de prescripción o enajenación, ni podrán alegarse para su apropiación el tiempo transcurrido desde su ocupación ni legitimarse usurpaciones de que hayan sido objeto.

2. La creación, clasificación, deslinde y amojonamiento y la reivindicación de las mismas, así como cuantas variaciones o desviaciones, permutas, modificaciones por obras de interés general, ocupaciones temporales y enajenaciones que hayan de realizarse, serán competencia del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación a través del Instituto Nacional para la Conservación de las Naturaleza, ajustándose, en todo caso, a la Ley 3/95, de 23 de marzo, sobre Vías Pecuarias, y a sus reglamentos de aplicación.

3. En las vías pecuarias no podrán levantarse edificaciones ni vallas, ni alterar el uso del suelo en toda la anchura señalada en los planos.

4. Las vías pecuarias existentes en el municipio de Alfara del Patriarca vienen reflejadas en los planos de la serie A y son las siguientes:

a) Colada del Camino de Moncada, de 8 m de anchura y 600 m de longitud, y que marcha por la línea que separa el término de Alfara con Moncada en su dirección este-oeste.

b) Colada del Barranco de Carraixet, de 15 m de anchura y 2.800 m de longitud, y que marcha por la línea que separa el término de Alfara con Foios y Vinalesa en su dirección norte-sur.

Título cuarto.—Régimen general de la edificación.

Capítulo primero.—Disposiciones generales.

Artículo 4.1. Introducción.

1. El cumplimiento de las condiciones generales de la edificación reguladas en el presente título, al igual que las condiciones particulares de zona, es requisito necesario y condicionante para que sea posible la edificación de una parcela aunque no condición suficiente para ello, ya que, además, deberán concurrir:

a) En suelo urbano: Que la parcela reúna o esté en condiciones de reunir la consideración de solar y que se respeten los edificios protegidos.

b) En suelo urbanizable: Que se haya programado la unidad de ejecución y se presten las cautelas y garantías legalmente exigibles.

2. Además de las condiciones de edificación reguladas en las presentes normas, serán también de aplicación las que, en su caso, se establezcan por el Ayuntamiento mediante las correspondientes ordenanzas sobre la edificación.

Artículo 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 sin perjuicio de lo establecido en las condiciones particulares de la zona y en las ordenanzas municipales de la edificación, 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.

Capítulo segundo.—Condiciones de parcela.

Sección primera.—Dimensiones de la parcela.

Artículo 4.3. Manzana.

Se entiende por manzana la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vial contiguas.

Artículo 4.4. Patio de manzana.

Se entiende por patio de manzana el espacio interior a la manzana que no tiene edificación, o sólo es edificable bajo rasante o en planta baja, resultado de la aplicación de una profundidad edificable máxima.

Artículo 4.5. Parcela.

A los efectos urbanísticos, se denomina parcela, en suelos urbano y urbanizable, a cada una de las porciones de suelo en las que, en su caso, se subdivide una manzana.

Artículo 4.6. Parcela edificable.

1. Se considera parcela edificable aquella parcela que cumple las condiciones dimensionales, formales y de ubicación que exija el plan para que pueda autorizarse en ella la edificación.

2. Dichas condiciones se referirán a parámetros tales como la parcela mínima, el frente mínimo de parcela, el círculo inscrito mínimo, los ángulos medianeros u otros similares.

—Parcela mínima: Superficie mínima que debe tener una parcela para que pueda ser edificable. Se expresa en metros cuadrados de suelo (m^2).

—Frente de parcela: Longitud del linde frontal. Se expresa en metros (m).

—Círculo inscrito: Se denomina círculo inscrito al círculo de menor diámetro que se puede inscribir en una parcela. Se define por la medida de su diámetro, que se expresa en metros (m).

—Angulo medianero: Angulo que forma el linde frontal de la parcela con uno de los lindes contiguos. Se expresa en grados sexagesimales (°).

Artículo 4.7. Solar.

Se denominan solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que reúnan los requisitos exigidos en el artículo 6 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Artículo 4.8. Vinculación entre edificación y parcela.

1. Las edificaciones preexistentes a la segregación parcelaria condicionan el aprovechamiento y demás condiciones de la edificación para los lotes resultantes.

2. Sólo procederá la segregación de fincas o parcelas en las que existiera edificación consolidada cuando restara aprovechamiento bastante y sin consumir, para radicarlo en la porción segregada; pudiendo ésta, por sí sola o por simultánea agregación a colindantes, permitir la configuración al menos de parcela mínima.

Artículo 4.9. Segregación y agregación de parcelas.

1. Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación contraria a lo establecido en el presente plan y en sus instrumentos de desarrollo.

2. Los notarios y registradores de la propiedad exigirán, para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de licencia de parcelación o declaración formal de su innecesariedad y que los primeros deberán testimoniar en el documento.

3. Se considerará innecesaria la licencia de parcelación para las segregaciones de fincas que se produjesen en los siguientes supuestos:

a) Cuando se segregue de una parcela edificable la porción de la parcela originaria destinada a viales o equipamientos públicos.

b) Cuando se opere una segregación para separar de una finca clasificada como suelo urbano la parte de la misma clasificada como suelo urbanizable o no urbanizable.

c) Cuando se segregue de una finca incluida parcialmente en una unidad de ejecución la parte externa a dicha unidad de ejecución.

4. En ningún caso se considerarán edificables los lotes resultantes de una parcelación que, sin licencia municipal, hubiere dado lugar a parcelas inferiores a la mínima. No obstante, podrá concederse licencia de edificación para parcela cuyas dimensiones no alcancen las mínimas si las circunstancias de consolidación del entorno no permitieran su agregación a parcelas colindantes.

5. La parcela mínima edificable se define en el presente plan y en cada una de sus zonas de ordenanzas, en función de alguno o algunos de los siguientes parámetros: Superficie, frente, forma y relación de sus lindes respecto a colindantes.

6. No obstante, podrá concederse licencia de edificación para parcela cuyas dimensiones no alcancen las mínimas si las circunstancias de consolidación del entorno no permitieran su agregación a parcelas colindantes.

Artículo 4.10. Definiciones y conceptos: Lindes y medición de superficie.

1. Lindes son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

2. Son lindes frontales los que delimitan la parcela con la vía o el espacio libre público al que dé frente; son lindes laterales los restantes, llamándose testeros los lindes opuestos a los frontales.

3. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de los lindes de la misma cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

4. La superficie de parcela se medirá por la proyección horizontal del área comprendida dentro de sus lindes.

Artículo 4.11. Agregación obligatoria de parcelas.

1. Todas las parcelas deberán tener al menos un linde frontal.

2. Aquellas parcelas cuya agregación a las colindantes sea precisa para permitir que éstas tengan linde frontal no serán edificables en tanto no se produzca dicha agregación. El cumplimiento de esta condición se exigirá ponderando las circunstancias de consolidación de la manzana.

3. Las dimensiones de las parcelas serán tales que en la franja entre cualesquiera líneas que intersecten en ángulo recto uno de sus lindes frontales no exista ninguna parcela colindante sin salida a vía pública o espacio libre público. Si existiere parcela colindante en dicha situación, la agregación parcelaria será obligatoria.

4. No serán edificables las parcelas cuyas colindantes quedaran inedificables por sí mismas o sin posible agregación con tercera no consolidada. Si las parcelas colindantes inedificables fuesen propiedad municipal se estará a lo dispuesto en la legislación de régimen local sobre venta o permuta a colindantes.

Sección segunda.—Condiciones de emplazamiento en la parcela.

Artículo 4.12. Concepto y aplicación.

Las condiciones de emplazamiento son las que determinan la posición de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en las ordenanzas particulares de zona y, en su caso, en las ordenanzas municipales de la edificación que apruebe el Ayuntamiento.

Artículo 4.13. Alineaciones.

1. 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. Las alineaciones señalan la separación entre las parcelas edificables y la red viaria pública y/o los espacios libres de uso público. Se encuentran grafiadas en los planos de la serie B.

2. Para su interpretación y traslación al terreno se tomará como referencia la cota libre entre líneas dibujadas, tomando como referencia la edificación existente reflejada en la cartografía base del plan, o aquellos hitos o puntos que resulten identificables. En los casos en que esta alineación exterior coincida con la línea de la edificación existente, se tomarán las porciones de coincidencia como referente prioritario para su fijación.

3. Se distinguen los siguientes tipos de alineaciones:

—Alineación de vial: Línea que delimita los espacios parcelados respecto de los espacios públicos integrados por calles, plazas, zonas verdes o espacios libres.

—Alineaciones de la edificación: Aquellas líneas, definidas por la intersección de los planos de fachadas y la parcela, que establecen el límite entre las superficies edificables y las no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

—Alineaciones de la edificación en planta baja: Alineaciones definidas que se aplican únicamente a la planta baja.

—Alineación de la edificación en plantas de pisos: Alineaciones definidas que se aplican únicamente a las plantas de pisos.

—Alineaciones del volumen: Aquellas líneas resultantes de la intersección de los planos que establecen el límite entre los espacios edificables y los no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

Artículo 4.14. Rasante.

1. Se denomina rasante a la cota tomada en una determinada alineación de la vía a la que da fachada una parcela.

2. 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.

Artículo 4.15. Distancia al linde.

1. Se considera distancia al linde la separación entre el linde de parcela que se tome como referencia y el punto más próximo de la edificación –incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados–, medida sobre una recta perpendicular a dicho linde.

2. Se expresa en metros (m).

Artículo 4.16. Retranqueo de la edificación.

1. Se entiende por retranqueo de la edificación el retiro de un tramo del plano de fachada respecto de la alineación de vial, medido sobre una recta perpendicular a dicha alineación.

2. Se expresa en metros (m), sin perjuicio del establecimiento de condiciones formales.

Artículo 4.17. Profundidad edificable.

1. Se considera profundidad edificable a la distancia desde la alineación de vial medida sobre una recta perpendicular a dicha alineación, que establece un límite a la edificación por la parte posterior, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

2. Puede exigirse a todas las plantas del edificio o sólo a las plantas de pisos.

3. Se expresa en metros (m).

Artículo 4.18. Separación entre edificaciones.

1. Se denomina separación entre edificaciones a la distancia que existe entre dos edificaciones medida entre sus puntos más próximos, incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados.

2. Se expresa en metros (m).

Sección tercera.—Condiciones de ocupación de la parcela.

Artículo 4.19. Superficie ocupada.

1. Se entiende por superficie ocupada la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluyendo los cuerpos volados.

2. Las construcciones subterráneas podrán ocupar en el subsuelo la totalidad de la parcela edificable.

3. En los espacios libres se admitirán las construcciones abiertas (pérgolas, edículos, etc.), de 2,50 metros de altura máxima sobre rasante, destinadas al esparcimiento de los usuarios de los espacios libres y también como elementos que permitan la adecuada inserción de las rampas de acceso a garajes o estacionamientos que se ubiquen bajo los espacios libres. Estas construcciones no podrán ocupar en ningún caso una superficie superior al 15 por ciento de la porción de parcela destinada a espacio libre.

4. Se expresa en metros cuadrados de suelo (m^2 s).

Artículo 4.20. Coeficiente de ocupación.

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupada 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.

Artículo 4.21. 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.

Sección cuarta.—Aprovechamientos sobre la parcela.

Artículo 4.22. Superficie construida por planta.

1. Se entiende por superficie construida por planta la comprendida en el perímetro definido por la cara exterior de sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

2. No computarán como superficie construida los soportales y pasajes de uso público, ni las superficies bajo cubierta si carecen de posibilidades de uso y acceso.

3. Computarán a estos efectos las superficies de los cuerpos volados cuando estén cerrados en todo su perímetro con paramentos estancos. En los demás casos, computará únicamente el cincuenta por ciento de su superficie.

4. Esta superficie construida se define a efectos únicamente fiscales, de valoración o estadísticos, y no se utilizará a los efectos del cálculo de edificabilidad.

5. Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2 t).

Artículo 4.23. Superficie construida total.

1. Constituye la superficie construida total de un inmueble la suma de las superficies construidas de todas las plantas que lo componen.

2. No computará a efectos de este parámetro la superficie construida de los sótanos y semisótanos. Por el contrario, siempre habrá que considerar la superficie de las entreplantas, áticos y aprovechamientos bajo cubierta (respecto a estos últimos, computarán aquellas áreas que tengan una altura libre superior a 1,50 m).

3. Se expresa en metros cuadrados de techo (m^2 t).

Artículo 4.24. Superficie útil.

1. Se entiende como superficie útil la definida en las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, o normativa que la sustituya.

2. Se expresa en metros cuadrados útiles (m^2 u).

Artículo 4.25. Volumen construido.

1. Se denomina volumen construido de una edificación al volumen comprendido entre sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

2. No computará a efectos de este parámetro el volumen de la edificación situada por debajo de la rasante.

3. Se expresa en metros cúbicos (m^3).

Artículo 4.26. 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.

Artículo 4.27. Coeficiente de edificabilidad neta.

1. Se denomina coeficiente de edificabilidad neta a la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas referidas a una parcela o a un conjunto de ellas.

2. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m^2 t/m^2 s).

Artículo 4.28. Coeficiente de edificabilidad bruta.

1. Se entiende por coeficiente de edificabilidad bruta de un ámbito determinado, la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas del ámbito de referencia, incluyéndose en esta última tanto la superficie de las parcelas como la de los espacios libres y viales públicos, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

2. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m^2 t/m^2 s).

Artículo 4.29. Edificabilidad calculada mediante parámetros geométricos.

1. Cuando la edificabilidad venga establecida por las determinaciones geométricas del plan, aquélla será el resultado de multiplicar la superficie máxima ocupada (por la edificación sobre rasante) por el número máximo de plantas (incluida la baja) permitido por el plan para cada porción de la parcela.

Artículo 4.30. Edificabilidad calculada a partir de coeficientes de edificabilidad.

1. Se expresa en metros cuadrados de forjado de techo construibles por cada metro cuadrado de parcela neta.

2. Los metros cuadrados de forjado de techo construibles máximos sobre cada parcela serán el resultado de multiplicar su superficie neta entre lindes por el coeficiente de edificabilidad asignado por el plan a la zona de calificación urbanística en que se encuentre.

Artículo 4.31. Cómputo de la edificabilidad.

1. A efectos de edificabilidad computable de los artículos anteriores, es indiferente el uso bajo techo, computando igual el utilizado para usos terciarios, residenciales, industriales o de locales técnicos o núcleos de acceso. Las escaleras computarán planta a planta por su proyección horizontal.

2. El coeficiente de edificabilidad así definido se denomina coeficiente de edificabilidad neta o, simplemente, coeficiente de edificabilidad cuando se refiere a parcelas clasificadas como suelo urbano.

3. El coeficiente de edificabilidad global se aplica sobre la superficie total del ámbito que corresponda, que incluye la totalidad de los terrenos dentro de ese ámbito. Se utiliza exclusivamente para definir la edificabilidad global del suelo urbanizable.

4. El coeficiente de edificabilidad asignado no representa un derecho absoluto a la edificabilidad resultante, sino que queda supeditado a las condiciones de altura máxima, separación a lindes, escalonamiento de la edificación, etc., que prevalecerán, en todo caso, sobre el coeficiente establecido.

Capítulo tercero.—Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Sección primera.—De la medición de la altura del edificio y sus plantas.

Artículo 4.32. Altura reguladora.

1. Se denomina altura reguladora a 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.

2. Si el plan no establece otra regulación, en las calles con pendiente, la altura reguladora de un edificio se medirá en el punto medio de su longitud de fachada. Cuando la excesiva pendiente de la calle o la gran longitud de la fachada determinen diferencias de cota de rasante superiores a tres metros, la fachada se descompondrá en tramos que no superen esa condición, a efectos de la medición de este parámetro.

3. Si el plan no establece otra regulación, en los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, la altura reguladora se medirá, en vertical, desde la rasante de la acera hasta una línea paralela a la rasante natural del terreno que pase por la intersección entre el plano de fachada y la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

4. Se expresa en metros (m).

Artículo 4.33. Altura total.

1. Se denomina altura total a la dimensión vertical medida desde la rasante de la acera hasta el punto más alto del edificio, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones.

2. Si el plan no establece otra regulación, en las calles con pendiente y en los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, la medición de este parámetro se realizará de forma similar a la indicada en el artículo anterior.

3. Se expresa en metros (m).

Artículo 4.34. Cota de referencia.

Es la cota establecida en el terreno en base a las determinaciones del plan que sirve de origen para la medición de la altura.

Artículo 4.35. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.

1. Edificios en los que la línea de la edificación coincide con la alineación exterior:

a) Si la rasante de la calle, tomada en la línea de la edificación, es tal que la diferencia de nivel entre los extremos de la fachada a mayor y menor cota es igual o menor que 1,50 metros, la cota de referencia se establecerá en el punto medio de la fachada.

b) Si, por el contrario, la diferencia de nivel es superior a 1,50 metros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 1,50 metros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como cotas de referencia el punto medio en cada tramo.

2. En los edificios cuya fachada no deba situarse obligatoriamente sobre la alineación exterior, las cotas de referencia para la medición de alturas se atendrán a las siguientes determinaciones:

a) La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja, la cual tendrá carácter de cota de referencia.

b) En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada uno de los «escalones», y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultase de edificar en un terreno horizontal.

3. En ningún caso la o las plantas bajas podrán establecerse con una variación absoluta superior a 1,25 metros con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada, la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.

Artículo 4.36. Número de plantas.

1. El número de plantas que componen un edificio –incluida la planta baja y el ático, si existe– constituye el parámetro denominado número de plantas.

2. No se consideran a efectos de este parámetro las entreplantas, ni los sótanos y semisótanos.

Artículo 4.37. 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. Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles.

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

Artículo 4.38. Planta.

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

Artículo 4.39. Planta baja.

Se entiende por planta baja aquella planta en la que la cara inferior del forjado del suelo –o, en su caso, de la solera– se encuentra a una cota igual o inferior a un metro desde la rasante de la acera y la cara inferior del forjado del techo se sitúa a una cota superior a dicha distancia.

Artículo 4.40. Planta piso.

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

Artículo 4.41. Planta ático.

Se denomina planta ático a la última planta de un edificio, siempre que su fachada se encuentre retranqueada de los planos de fachada del inmueble.

La planta ático, en las zonas de ordenación donde se permita, no supondrá nunca una planta sobre la altura máxima reguladora de la zona.

Artículo 4.42. Terrado o azotea.

Se denomina terrado o azotea a la superficie situada por encima del forjado de techo de la última planta piso.

Artículo 4.43. Aprovechamiento bajo cubierta.

1. Se denomina aprovechamiento bajo cubierta a la utilización del espacio comprendido entre la cubierta inclinada del edificio y el forjado del techo de la última planta.

2. Unicamente podrá utilizarse en los casos que expresamente autorice el plan, con las limitaciones en cuanto a su uso y dimensiones que en él se establezcan y en las condiciones de cómputo de edificabilidad.

Artículo 4.44. Entreplanta (entrepiso o altillo).

1. Es la planta que tiene el forjado del suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja.

2. La superficie de la entreplanta no podrá superar el sesenta por ciento de la superficie de la planta baja.

Artículo 4.45. Altura de planta.

1. Se entiende por altura de planta la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

2. Se expresa en metros (m).

Artículo 4.46. Altura libre de planta.

1. Se entiende por altura libre de planta la distancia vertical entre el pavimento y la cara inferior del forjado de techo –o, en su caso, del falso techo– de una planta.

2. Se expresa en metros (m).

3. 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 las sustituya con igual rango.

4. 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.

5. 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.

Sección segunda.—De la construcción bajo rasante.

Artículo 4.47. Planta sótano.

1. Se entiende por planta sótano aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se sitúa por debajo del plano horizontal que contiene la rasante de la acera.

2. En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considerará sótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre por debajo del plano que contiene la rasante natural del terreno.

3. 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.

4. No se admitirán usos distintos al de almacén.

Artículo 4.48. Planta semisótano.

1. Se entiende por planta semisótano aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a un metro por encima de dicho plano.

2. En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considerará semisótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre entre el plano que contiene la rasante natural del terreno y el situado a un metro por encima de dicho plano.

3. 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.

4. No se admitirán usos distintos al de almacén.

Artículo 4.49. 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.

Sección tercera.—De la construcción sobre la altura de cornisa.

Artículo 4.50. Construcciones por encima de la altura.

1. Por encima de la altura reguladora 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 reguladora del edificio en fachadas y patios, formen una pendiente del 50 % (cincuenta por ciento). De realizarse áticos se tomarán como referencia las aristas de la altura reguladora del ático en sus fachadas.

b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de 4 metros sobre la altura reguladora. Se admitirán, asimismo, casetas de ascensores que no sobrepasen 4 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 reguladora 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 reguladora, salvo con ornamentos aislados singulares que, en ningún caso, podrán rebasar los 3,50 metros sobre la altura reguladora 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.

Artículo 4.51. Atico.

Se entiende por ático la última planta de un edificio coincidente con la planta de terrado o azotea cuando su superficie edificada es inferior a la de las restantes plantas y su fachada se encuentre retirada de los planos de fachada del edificio recayentes a vía pública o a espacio libre de uso público.

Artículo 4.52. Desván.

Se entiende por desván la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de la cubierta inclinada, si la hubiere. Los desvanes nunca podrán constituir piezas habitables independientes ni tampoco vinculadas a las viviendas o locales de la última planta, salvo si se autoriza en la correspondiente zona de ordenación.

Sección cuarta.—De los salientes (vuelos) y entrantes.

Artículo 4.53. Cuerpos volados.

1. Se entiende por cuerpos volados aquellas partes de la edificación que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares.

2. Responden a las siguientes definiciones:

a) Se entiende por balcón el cuerpo saliente totalmente abierto que sirve a un solo vano por el que se accede, y que es prolongación del forjado de planta, con una longitud de vuelo no superior a 60 cm., y una anchura total no superior a 3 metros,

b) Se entiende por balconada el balcón corrido que sirve a más de un vano, con una longitud de vuelo no superior a 60 cm.

c) Se entiende por terraza el cuerpo saliente totalmente abierto o cerrado por uno o por los dos laterales cuya longitud de vuelo y/o anchura total pueden superar las medidas establecidas en los párrafos a) y b) anteriores, hasta un máximo de 1,20 m.

d) Se entiende por mirador el cuerpo saliente exento en el que cada uno de sus paramentos verticales se encuentra acristalado en no menos de dos tercios de su superficie, con una longitud de vuelo no superior a 90 cm.

3. A partir de las alineaciones exteriores e interiores podrán autorizarse cuerpos volados de acuerdo con las siguientes normas:

a) Voladizos a calles menores de 6 m: Siempre igual o menores del 10 por ciento sin ningún cerramiento, sin autorizarse los superiores a 50 cm.

b) Voladizos o calles mayores de 6 m: Igual o menor a 10 por ciento del ancho de la calle, sin autorizarse los superiores a 1,20 m y con cerramiento igual o inferior al 60 por ciento.

4. En cualquier caso, la separación entre dos cuerpos volados 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 a 60 cm.

Artículo 4.54. Elementos salientes.

1. Se entienden por elementos salientes aquellos elementos constructivos fijos que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio, sin carácter habitable u ocupable por las personas, tales como zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos, impostas, molduras, pilastras o similares.

2. En ningún caso el vuelo de un elemento saliente sobrepasará la limitación de los cuerpos volados.

Artículo 4.55. 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.

Sección quinta.—De la estética de los edificios.

Artículo 4.56. Aplicación.

Las condiciones estéticas que se señalan son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas normas.

Artículo 4.57. Salvaguarda de la estética urbana.

1. Las actuaciones que incidan de modo relevante sobre el patrimonio protegido, directa o indirectamente, estarán sujetas a dictamen de la comisión informativa municipal competente.

2. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 138 de la Ley del Suelo (T.R. de 1992) o normativa que la sustituya.

Artículo 4.58. 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.

Artículo 4.59. 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 impusiesen.

Artículo 4.60. 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.

Artículo 4.61. 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 artículo 246.2 de la Ley del Suelo (T.R. de 1992) o normativa que la sustituya.

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.

Artículo 4.62. Soportales.

1. Se denomina soportal al espacio de uso público resultante del retranqueo de la edificación en la planta baja respecto del plano de fachada del inmueble.

2. Si en una construcción se proyectan soportales, no se podrá rebasar, en su caso, la alineación exterior/interior con los elementos verticales de apoyo; su ancho interior libre será igual o superior a 3 metros y su altura libre mínima la que le correspondiere a la planta baja del edificio, según las ordenanzas particulares de zona.

Artículo 4.63. Pasaje.

Se denomina pasaje al espacio de uso público situado en la planta baja de un edificio que proporciona acceso a otros espacios o edificaciones.

Artículo 4.64. Medianeras.

1. Se denomina medianera a la pared lateral límite entre dos edificaciones que se levanta desde los cimientos hasta la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa con patios o similares.

2. 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.

3. Las medianeras que deban quedar al descubierto se tratarán de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

4. 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.

5. 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.

Artículo 4.65. Elementos técnicos de las instalaciones.

1. Son los elementos integrantes de las instalaciones al servicio del inmueble, tales como depósitos de agua, equipos de acondicionamiento de aire, filtros de aire, conductos de ventilación, antenas, pararrayos, elementos para el tendido de ropa o similares.

2. Los volúmenes correspondientes a los elementos técnicos de las instalaciones deberán preverse como composición arquitectónica conjunta con todo el edificio.

Artículo 4.66. 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, podrán regularse algunas excepciones mediante ordenanzas municipales específicas.

Artículo 4.67. 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 no será 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 por ciento 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.

Artículo 4.68. 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.

Artículo 4.69. 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.

Artículo 4.70. 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.

Capítulo cuarto.—Condiciones funcionales de la edificación.

Sección primera.—Preliminar.

Artículo 4.71. Aplicación.

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 cuarto 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.

2. 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.

3. Las condiciones establecidas en el presente capítulo (a excepción del artículo 4.81, la sección quinta y la sección sexta A que sí serán de aplicación) no son de aplicación para los edificios protegidos.

4. 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.

Artículo 4.72. Local.

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

Artículo 4.73. Pieza habitable.

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

Artículo 4.74. Edificaciones auxiliares.

1. Se denominan edificaciones auxiliares aquellas edificaciones que albergan usos complementarios al uso del inmueble principal, tales como porterías, garajes, almacenes, trasteros, invernaderos, lavaderos o similares.

2. Computarán a efectos de calcular la edificabilidad, salvo que se sitúen en el sótano o en el semisótano.

Sección segunda.—De los huecos. Condiciones de iluminación y ventilación naturales.

Artículo 4.75. 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.

Artículo 4.76. 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.

Artículo 4.77. 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.

Artículo 4.78. Prevención de las caídas.

Cualquier hueco practicado en los edificios abiertos directamente al exterior y los resaltes del pavimento que puedan suponer riesgo de caídas estarán protegidos por un antepecho o una barandilla de 100 cm de altura mínima. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de los cuerpos salientes abiertos, entrantes y azoteas accesibles a las personas.

Artículo 4.79. 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 por ciento del perímetro del patio.

Artículo 4.80. 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 o normativa que las sustituya.

Artículo 4.81. 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:

Núm. de plantas recayentes mínimo	Dimensión mínima (m)	Superficie (m^2)
1 a 3	3	9
4	3	12
5	3,50	15

Artículo 4.82. 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 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.

Artículo 4.83. 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 o normativa que las sustituya.

Artículo 4.84. Otras condiciones de los patios.

1. Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con cuerpos salientes de ningún tipo.

2. El pavimento del patio estará, como máximo, a un metro por encima del nivel del suelo de la pieza que necesariamente requiera ventilación o iluminación a través del mismo.

3. Los patios de ventilación interiores podrán cubrirse con claraboyas y lucernarios siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase entre las paredes del patio y la claraboya o lucernario con una superficie de ventilación mínima conforme a la HD-91 o normativa que la sustituya. Los patios de luces interiores no se podrán cubrir en modo alguno.

4. Para los áticos que se construyan en edificios de nueva planta, serán de aplicación las condiciones establecidas en los artículos anteriores, contando, a efectos de dimensionamiento de los patios, como una planta más.

Artículo 4.85. Ventilación e iluminación.

En este apartado será de aplicación lo establecido en la HD-91 o normativa que la sustituya.

Sección tercera.—Accesos y circulación interior.

Artículo 4.86. 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.

Artículo 4.87. 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.

Artículo 4.88. 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 metro, 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.

Artículo 4.89. Circulación interior.

Se estará a lo dispuesto en las normas HD-91 o normativa que las sustituya.

Artículo 4.90. Rampas peatonales.

Se estará a lo dispuesto en las normas HD-91 o normativa que las sustituya.

Artículo 4.91. Supresión de barreras arquitectónicas.

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

Artículo 4.92. Accesos comunes a las viviendas.

Se estará a lo dispuesto en las normas HD-91 o normativa que las sustituya.

Artículo 4.93. Accesos interiores en las viviendas.

Se estará a lo dispuesto en las normas HD-91 o normativa que las sustituya.

Artículo 4.94. 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 o normativa que las sustituya.

Artículo 4.95. Circulación interior en uso comercial.

1. En los locales comerciales de la categoría Tco.1 todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de 1 m; los desniveles se salvarán con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.

2. En los locales de categorías Tco.2 y Tco.3, los recorridos principales tendrán una anchura mínima de 1,40 m; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

3. El número mínimo de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada 500 metros cuadrados, o fracción mayor que 250 metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior.

Artículo 4.96. Pasajes comerciales.

Los locales comerciales que se establezcan en planta baja podrán formar un pasaje que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura no inferior a 4 metros en todo su recorrido.

Artículo 4.97. Accesos comunes e interiores en locales de oficinas.

1. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público tendrán una anchura de, al menos, 1,30 m.

2. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de 82,5 cm.

3. El número mínimo de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada 500 metros cuadrados o fracción mayor que 250 metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior.

Artículo 4.98. Aparatos elevadores.

1. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a 12 metros entre cotas de piso, incluida la planta baja, dispondrá de ascensor. Se exceptúan los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquellos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesario.

2. La instalación de aparatos elevadores queda regulada por el vigente Reglamento de Aparatos Elevadores e instrucciones técnicas que lo desarrollen o norma de rango equivalente que lo sustituya.

3. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio (número de plantas servidas, superficie media construida por planta, etc.), según las determinaciones que se establecen en la norma tecnológica de la edificación NTE-ITA que se considera vinculante a los efectos de las presentes normas. Se cumplirá asimismo lo previsto en las normas HD-91 en este apartado o normativa que las sustituya.

4. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a 55 cm sobre la rasante en la entrada del edificio (acceso a pie llano), no obstante, podrá situarse a mayor cota cuando el acceso al mismo desde la entrada del zaguán pueda realizarse mediante rampa que cumpla con las condiciones de las normas HD-91 o normativa que las sustituya.

5. Desde la entrada al zaguán, el recorrido de acceso hasta el ascensor tendrá un ancho libre mínimo de dos metros.

6. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa, o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

7. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso al que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

Sección cuarta.—Condiciones de seguridad en los edificios y sus instalaciones.

Artículo 4.99. 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 peldañeado 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.

Artículo 4.100. 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.

Artículo 4.101. Prevención contra el rayo.

Cuando, por la localización de una edificación o por la inexistencia de instalaciones de protección en su en torno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo. Serán de aplicación la norma de la edificación NTE-IPP instalaciones de protección, pararrayos y cuantas estuvieran vigentes en esta materia de carácter autonómico o estatal.

Sección quinta.—Condiciones ambientales.

Artículo 4.102. Condiciones ambientales.

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

2. Serán de aplicación las condiciones que se establezcan en las ordenanzas específicas municipales que el Ayuntamiento tuviere aprobadas, así como en la reglamentación específica de ámbito supramunicipal.

Artículo 4.103. Compatibilidad de actividades.

1. En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades inocuas o autorizadas a través de los procedimientos de la Ley de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana y normas de desarrollo.

2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en las ordenanzas municipales específicas que, en su caso, se formulen o en la normativa general de aplicación.

b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias o sean potencialmente peligrosos.

c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimeneas de características adecuadas.

d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en las ordenanzas municipales específicas que, en su caso, se redacten o en la normativa general de aplicación.

e) No transmitir al exterior niveles superiores a los autorizados por las ordenanzas municipales específicas que, en su caso, se redacten o en la normativa general de aplicación.

f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

3. Si no se diesen las condiciones requeridas ni siquiera mediante técnicas correctoras, el Ayuntamiento ejercerá las acciones sancionadoras que tuviese establecidas o, en su caso, el restablecimiento de la situación jurídica preexistente.

Artículo 4.104. Lugar de observación del impacto ambiental.

El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones que señalen las ordenanzas municipales específicas vigentes o en la normativa general de aplicación. Su cumplimiento se comprobará en los lugares de observación establecidos en las mismas.

Artículo 4.105. Regulación del uso industrial y del uso almacén.

1. Para la clasificación de actividades se estará a lo dispuesto en la legislación y normativa de la Generalitat Valenciana que será de aplicación simultánea con las determinaciones previstas en estas normas,

sin perjuicio de las adaptaciones e interpretaciones de la legislación específica en función del desarrollo de las nuevas tecnologías.

2. El Ayuntamiento, en desarrollo de las presentes normas, podrá aprobar ordenanzas municipales reguladoras de los usos industrial y almacén que concreten y pormenoricen las categorías y los supuestos de aplicación establecidos en estas normas.

3. Se prohíbe el almacenamiento de productos que resulten tóxicos o puedan contaminar aguas en sótanos y semisótanos, y en plantas bajas requerirán su colocación en lugares elevados a más de 1 metro del nivel del suelo.

Artículo 4.106. 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 cumbreras 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 dimanan del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal, y, en particular, el Reglamento de Instalaciones de Calefacción, Climatización y Agua Caliente Sanitaria –Real Decreto 1.618/1980– e instrucciones técnicas complementarias IT.IC –orden de 16 de julio de 1981–, o normas sustitutorias equivalentes.

Artículo 4.107. Instalación de clima artificial.

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente.

2. Las instalaciones de clima artificial cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación (Reglamento de Instalaciones de Calefacción, Climatización y Agua Caliente Sanitaria –Real Decreto 1.618/1980– e Instrucciones técnicas complementarias IT.IC –orden de 16 de julio de 1981– o normas equivalentes) y aquella otra que pueda imponerle la ordenanza municipal reguladora de la materia.

Artículo 4.108. 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.

Artículo 4.109. 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.

Artículo 4.110. Transmisión de ruido.

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dB A) según la norma UNE 21/31.475 y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en las ordenanzas municipales que se redacten o normativa general de aplicación.

Artículo 4.111. Vibraciones.

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

Sección sexta.—Condiciones mínimas de habitabilidad y calidad de viviendas y locales.

A) Servicios y dotaciones de los edificios.

Artículo 4.112. Dotación de agua.

Se estará a lo dispuesto en la norma HD-91 o normativa que la sustituya.

Artículo 4.113. Dotación de energía eléctrica.

Se estará a lo dispuesto en la norma HD-91 o normativa que la sustituya.

Artículo 4.114. 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.

Artículo 4.115. Cuarto de contadores y controles.

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

Artículo 4.116. 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.

Artículo 4.117. 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.

Artículo 4.118. 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.

Artículo 4.119. Radio y televisión.

En todas las edificaciones destinadas a uso residencial plurifamiliar y en aquellas 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.

Artículo 4.120. 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.

Artículo 4.121. 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.

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.

Artículo 4.122. 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.

Artículo 4.123. 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.

B) Condiciones de habitabilidad de las viviendas.

Artículo 4.124. Programa mínimo de vivienda.

Se estará a lo dispuesto en la norma HD-91 o normativa que la sustituya.

Artículo 4.125. Parámetros mínimos de las piezas que componen la vivienda.

Se estará a lo dispuesto en la norma HD-91 o normativa que la sustituya.

C) Servicios sanitarios mínimos.

Artículo 4.126. 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.

Artículo 4.127. 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.

Artículo 4.128. 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.

Capítulo quinto.—De los locales de aparcamiento de vehículos.

Sección primera.—Condiciones básicas.

Artículo 4.129. Dotación de aparcamiento.

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tengan 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 y, en su caso, en la Ordenanza Municipal sobre la Edificación.

2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.

3. En edificios de viviendas plurifamiliares el Ayuntamiento admitirá una dotación de plazas de aparcamiento inferior, pudiéndose incluso no efectuar reserva alguna en parcelas que, limitando en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo, tengan una forma tal que no admita la inscripción de un rectángulo de 14 × 20 metros. También se admitirá una dotación inferior (pero no su eliminación total), cuando, destinadas en su totalidad, salvo escaleras, ascensores e instalaciones indispensables, las plantas semisótano y primer sótano, o primero y segundo sótanos, a aparcamientos, la reserva así efectuada no pueda alcanzar la dotación mínima.

Artículo 4.130. 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	Longitud	Anchura
Automóviles ligeros	4,50 m	2,20 m

2. 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.

Artículo 4.131. 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.

Artículo 4.132. 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 por ciento 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, no autorizándose más obras o instalaciones que las de pavimentación, o, en su caso, las expresamente previstas en estas normas.

Sección segunda.—Dotación mínima de aparcamientos.

Artículo 4.133. Reservas obligatorias y canon de aparcamientos.

1. En cada zona de ordenación urbanística se exigirá, para la obtención de las licencias de actividad y obras, las reservas de aparcamiento que, para cada uso concreto, se establecen en los artículos siguientes.

2. El peticionario de licencia de actividad u obras podrá, a su criterio, sustituir la reserva efectiva por el pago de un canon de aparcamiento, conforme a lo que se establezca en la ordenanza municipal que lo regule.

Artículo 4.134. Dotación de aparcamientos en uso residencial.

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

Artículo 4.135. 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 100 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.

Artículo 4.136. Dotación de aparcamientos en usos comerciales.

1. Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 m² de superficie de venta en las categorías Tco.1c y Tco.2.

2. Para los comercios de la categoría Tco.3 se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 50 metros cuadrados de superficie construida bruta (incluidas zonas comunes) comercial no alimentaria y por cada 25 metros cuadrados de superficie construida bruta (incluidas zonas comunes) comercial alimentaria.

Artículo 4.137. Dotación de aparcamientos en usos hoteleros.

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 100 metros cuadrados construidos totales o fracción superior a 50, o por cada 2 habitaciones si resultase número mayor. Se sujetarán en todo caso a la legislación específica en la materia.

Artículo 4.138. Dotación de aparcamientos en oficinas.

En los locales de superficie superior a 300 m², se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie construida de oficina.

Artículo 4.139. Dotación de aparcamientos en usos recreativos.

1. Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 20 metros cuadrados o fracción superior a 10 metros cuadrados de superficie útil en la categoría Tre.3.

2. En la categoría Tre.4 se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 5 personas de aforo, sin que pueda resultar una reserva inferior a una plaza por cada 25 m² de superficie útil.

3. Los bares con instalación musical y pubs se regirán, a este respecto, por su normativa específica.

Artículo 4.140. Dotación de aparcamientos para minusválidos.

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

Artículo 4.141. Dotación de aparcamientos en edificios protegidos.

En los edificios protegidos para los que se solicite licencia de intervención no será exigible la reserva de aparcamientos.

Artículo 4.142. Condiciones de diseño.

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	Longitud (m)	Anchura (m)
Vehículos de dos ruedas	2,50	1,50
Automóviles ligeros	4,50	2,20
Automóviles grandes	5	2,50
Plaza minusválidos	4,50	3,50
Industriales ligeros	5,70	2,50
Industriales grandes	12	3,50

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.

4. Caso de que las puertas se sitúen en línea de fachada, en su apertura, no barrerán la vía pública.

5. Los accesos a los locales de aparcamientos podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

a) En lugares de escasa visibilidad.

b) En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones.

6. Los accesos contarán con un gálibo altura mínima de 2,20 m.

7. La anchura mínima de los accesos será la siguiente:

a) 3 m para locales o espacios de hasta 50 plazas de capacidad máxima.

b) 6 m para locales o espacios de hasta 100 plazas de capacidad máxima.

c) Entrada y salida independiente de 3 m como mínimo para cada uno de ellos para locales o espacios de más de 100 plazas de capacidad máxima o fracción.

8. Los anchos libres mínimos de las calles de circulación interior serán:

a) En calles unidireccionales:

—De 4,50 m, siempre que den acceso a plazas en batería u oblicuas de ángulo mayor de 45 º en el sentido de la marcha.

—De 4,50 m en todas las calles por las que circulen vehículos industriales grandes.

—De 3 m en todos los demás casos.

b) En calles bidireccionales:

—De 6 m siempre que den acceso a plazas en batería u oblicuas de ángulo mayor de 45 º en el sentido de la marcha o plazas para vehículos industriales grandes.

—De 4,50 m en todos los demás casos.

9. La pendiente máxima en los accesos y salidas será del 15 por ciento.

10. Cuando el número de plazas sea mayor de 50 deberá disponerse de accesos de peatones independientes de la rampa, de modo que ningún punto de cada planta de aparcamiento quede situado a más de 50 m de una salida.

Sección tercera.—Condiciones funcionales de los locales de aparcamiento de vehículos.

Artículo 4.143. Régimen de aplicación.

Para todo local de aparcamiento será de aplicación lo establecido por la HD-91, o norma que la sustituya, para los aparcamientos de edificios de viviendas de protección oficial, sin perjuicio de lo que se disponga, en su caso, en la ordenanza municipal que regule los aparcamientos.

Capítulo sexto.—Condiciones de vertido a la red de alcantarillado.

Sección primera.—Objeto y ámbito de la ordenanza.

Artículo 4.144. Objeto.

Es objeto de la presente ordenanza regular las condiciones de los vertidos de aguas residuales a las redes de alcantarillado y colectores, con especial referencia a las prescripciones a que habrán de someterse en esta materia los usuarios actuales y futuros, de conformidad con las siguientes finalidades:

1. Proteger el medio receptor de las aguas residuales, eliminando cualquier efecto tóxico, crónico o agudo, tanto para el hombre como para sus recursos naturales y conseguir los objetivos de calidad asignados a cada uno de estos medios.

2. Preservar la integridad y seguridad de las personas e instalaciones de alcantarillado.

3. Proteger los sistemas de depuración de aguas residuales de la entrada de cargas contaminantes superiores a la capacidad de tratamiento que no sean tratables o que tengan un efecto perjudicial para estos sistemas.

4. Favorecer la reutilización, en aplicación al terreno, de los fangos obtenidos en las instalaciones de depuración de aguas residuales.

Artículo 4.145. Ambito.

Quedan sometidos a los preceptos de esta ordenanza todos los vertidos de aguas pluviales y residuales, tanto de naturaleza doméstica como industrial, que se efectúen a la red de alcantarillado y colectores, desde edificios, industrias o explotaciones.

Artículo 4.146. Licencia de vertido.

Todas las edificaciones, industrias o explotaciones, tanto de naturaleza pública como privada, que tengan conectados, o conecten en el futuro, sus vertidos a la red de alcantarillado deberán contar con la correspondiente licencia de obras expedida por el Ayuntamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente.

La licencia de obras explicitará la autorización y condiciones de acometida a la red de alcantarillado.

Sección segunda.—Vertido de aguas residuales industriales.

Artículo 4.147. Aguas residuales industriales.

Se entienden como aguas residuales industriales aquellos residuos líquidos, o transportados por líquidos, debidos a procesos propios de actividades encuadradas en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE 1993), divisiones A, B, C, D, E, O.90.00 y O.93.01.

Todos los vertidos a la red de alcantarillado de aguas residuales de origen industrial deberán contar con el permiso de vertido expedido por el Ayuntamiento.

Artículo 4.148. Solicitud de vertido.

En la solicitud del permiso de vertido, junto a los datos de identificación, se expondrán, de manera detallada, las características del vertido, en especial:

—Volumen de agua consumida.

—Volumen máximo y medio de agua residual vertida.

—Características de contaminación de las aguas residuales vertidas.

—Variaciones estacionales en el volumen y características de contaminación de las aguas residuales vertidas.

Artículo 4.149. Permiso de vertido.

De acuerdo con los datos aportados por los solicitantes, el Ayuntamiento estará facultado para resolver en el sentido de:

1.º Prohibir totalmente el vertido cuando las características que presente no puedan ser corregidas por el oportuno tratamiento. En este caso los servicios técnicos del Ayuntamiento, entidad o empresa en quien delegue aprobarán el método del almacenaje, transporte y punto de vertido de los residuos propuesto por la industria contaminante.

2.º Autorizar el vertido, previa determinación de los tratamientos mínimos que deberán establecerse con anterioridad a su salida a la red general, así como los dispositivos de control, medida de caudal y muestreo que deberá instalar la industria a su costa.

3.º Autorizar el vertido sin más limitaciones que las contenidas en esta ordenanza.

Artículo 4.150. Duración del permiso.

El permiso de vertido estará condicionado al cumplimiento de las condiciones establecidas en esta ordenanza, y se otorgará con carácter indefinido siempre y cuando no varíen sustancialmente las condiciones iniciales de su autorización.

No se permitirá ninguna conexión a la red de alcantarillado en tanto no se hayan efectuado las obras o instalaciones específicamente determinadas, así como las modificaciones o condicionamientos técnicos que, a la vista de los datos aportados en la solicitud del permiso de vertidos, establezca el Ayuntamiento.

Artículo 4.151. Alteración del vertido.

Cualquier alteración del régimen de vertidos deberá ser notificada de manera inmediata al Ayuntamiento. Dicha notificación deberá contener los datos necesarios para el exacto conocimiento de la naturaleza de la alteración, tanto si afecta a las características, como al tiempo y al volumen del vertido.

De acuerdo con estos datos y las comprobaciones que sean necesarias, el Ayuntamiento adoptará nueva resolución de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4.137.

Artículo 4.152. Responsabilidades.

Son responsables de los vertidos los titulares de los permisos de vertido.

Sección tercera.—Prohibiciones y limitaciones generales de los vertidos.

Artículo 4.153. Prohibiciones.

1. Queda prohibido verter directa o indirectamente a la red de alcantarillado aguas residuales o cualquier otro tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos que, en razón de su naturaleza, propiedades y cantidad, causen o puedan causar, por sí solos o por su interacción con otros desechos, algunos de los siguientes tipos de daños, peligros o inconvenientes en las instalaciones de saneamiento:

a) Formación de mezclas inflamables o explosivas.

b) Efectos corrosivos sobre los materiales constituyentes de las instalaciones.

c) Creación de condiciones ambientales nocivas, tóxicas, peligrosas o molestas que impidan o dificulten el acceso y/o la labor del personal o el adecuado funcionamiento de las instalaciones de depuración.

d) Producción de sedimentos, incrustaciones o cualquier otro tipo de obstrucciones físicas que dificulten el libre flujo de las aguas residuales, la labor del personal o el adecuado funcionamiento de las instalaciones de depuración.

e) Perturbaciones y dificultades en el normal desarrollo de los procesos y operaciones de las plantas depuradoras de aguas residuales que impidan alcanzar los niveles óptimos de tratamiento y calidad de agua depurada.

2. Queda totalmente prohibido verter directa o indirectamente a la red de alcantarillado cualquiera de los siguientes productos:

a) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables.

b) Productos a base de alquitrán o residuos alquitranados.

c) Sólidos, líquidos, gases o vapores que, en razón de su naturaleza o cantidad, sean susceptibles de dar lugar, por sí mismos o en presencia de otras sustancias, a mezclas inflamables o explosivas en el aire o en mezclas altamente comburentes.

d) Materias colorantes o residuos con coloraciones indeseables y no eliminables por los sistemas de depuración.

e) Residuos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo de la red de alcantarillado o colectores o que puedan interferir en el transporte de las aguas residuales.

f) Gases o vapores combustibles, inflamables, explosivos o tóxicos procedentes de motores de explosión.

g) Humos procedentes de aparatos extractores, de industrias, explotaciones o servicios.

h) Residuos industriales o comerciales que, por su concentración o características tóxicas y peligrosas, requieran un tratamiento específico.

i) Sustancias que puedan producir gases o vapores en la atmósfera de la red de alcantarillado en concentraciones superiores a:

Amoníaco	100 p.p.m.
Monóxido de carbono	100 p.p.m.
Bromo	1 p.p.m.
Cloro	1 p.p.m.
Acido cianhídrico	10 p.p.m.
Acido sulfhídrico	20 p.p.m.
Dióxido de azufre	10 p.p.m.
Dióxido de carbono	5.000 p.p.m.

3. Salvo las condiciones más restrictivas que para actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas establezcan las correspondientes licencias de actividad, queda prohibido descargar directa o indirectamente, en las redes de alcantarillado, vertidos con características o concentración de contaminantes superiores a las indicadas a continuación:

Parámetro	Concentración media diaria máxima	Concentración instantánea máxima
pH	5,5-9	5,5-9
Sólidos en suspensión (mg/l)	500	1.000
Materiales sedimentales (ml/l)	15	20
Sólidos gruesos	Ausentes	Ausentes
DBO_5	500	1.000
DQO (mg/l)	1.000	1.500
Temperatura °C	40	50
Conductividad eléctrica a 25 °C (µS/cm)	3.000	5.000
Color	Inapreciable a una dilución de 1/40	Inapreciable a una dilución de 1/40
Aluminio (mg/l)	10	20
Arsénico (mg/l)	1	1
Bario (mg/l)	20	20
Boro (mg/l)	3	3
Cadmio (mg/l)	0,50	0,50
Cromo III (mg/l)	2	2
Cromo VI (mg/l)	0,20	0,50
Hierro (mg/l)	5	10
Manganeso (mg/l)	5	10

Parámetro	Concentración media diaria máxima	Concentración instantánea máxima
Níquel (mg/l)	5	10
Mercurio (mg/l)	0,10	0,10
Plomo (mg/l)	1	1
Selenio (mg/l)	0,50	1
Estaño (mg/l)	5	10
Cobre (mg/l)	1	3
Zinc (mg/l)	5	10
Cianuros (mg/l)	0,50	5
Cloruros (mg/l)	2.000	2.000
Sulfuros (mg/l)	2	5
Sulfitos (mg/l)	2	2
Sulfatos (mg/l)	1.000	1.000
Fluoruros (mg/l)	12	15
Fósforo total (mg/l)	15	50
Nitrógeno amoniacal (mg/l)	25	85
Nitrógeno nítrico (mg/l)	20	65
Aceites y grasas (mg/l)	100	150
Fenoles totales (mg/l)	2	2
Aldehídos (mg/l)	2	2
Detergentes (mg/l)	6	6
Pesticidas (mg/l)	0,10	0,50
Toxicidad (UT)	15	30

Artículo 4.154. Caudales de vertido.

Los caudales punta vertidos en la red no podrán exceder del valor medio diario en más de 5 veces en un intervalo de 15 minutos, o de cuatro veces en un intervalo de una hora, del valor medio diario.

Artículo 4.155. Concentraciones permitidas.

1. Solamente será posible la admisión de vertidos con concentraciones superiores a las establecidas por el artículo 4.152, cuando se justifique debidamente que éstos no puedén en ningún caso producir efectos perjudiciales en los sistemas de depuración de aguas residuales, ni impedir la consecución de los objetivos de calidad consignados para las aguas residuales depuradas.

2. Queda expresamente prohibida la dilución de aguas residuales realizada con la finalidad de satisfacer las limitaciones del artículo 4.152. Esta práctica será considerada como una infracción a la ordenanza.

Artículo 4.156. Situaciones de emergencia.

1. Si bajo una situación de emergencia se incumplieran alguno o algunos de los preceptos contenidos en la presente ordenanza, se deberá comunicar inmediatamente dicha situación al Ayuntamiento y al servicio encargado de la explotación de la estación depuradora de aguas residuales.

2. Una vez producida la situación de emergencia, el usuario utilizará todos los medios a su alcance para reducir al máximo los efectos de la descarga accidental.

3. En un término máximo de siete días, el usuario deberá remitir al Ayuntamiento un informe detallado del accidente, en el que junto a los datos de identificación deberán figurar los siguientes:

—Causas del accidente.

—Hora en que se produjo y duración del mismo.

—Volumen y características de contaminación del vertido.

—Medidas correctoras adoptadas.

—Hora y forma en que se comunicó el suceso.

4. Con independencia de otras responsabilidades en que pudieran haber incurrido, los costes de las operaciones a que den lugar los vertidos accidentales serán abonados por el usuario causante.

Sección cuarta.—Muestreo y análisis.

Artículo 4.157. Recogida de muestras.

1. Las determinaciones analíticas se realizarán sobre muestras simples recogidas en el momento más representativo del vertido, el cual será señalado por el Ayuntamiento, entidad o empresa en quien delegue.

2. Cuando, durante un determinado intervalo de tiempo, se permitan vertidos con valores máximos de contaminación, los controles se efectuarán sobre muestras compuestas. Estas serán obtenidas por mezcla y homogeneización de muestras simples recogidas en el mismo punto y en diferentes tiempos, siendo el volumen de cada muestra simple proporcional al volumen del caudal vertido.

Artículo 4.158. Análisis.

1. Los análisis para la determinación de las características de los vertidos se realizarán conforme a los «Standard Methods For The Examination Of Water And Waste Water», publicados conjuntamente por WEF (Water Environment Federation) APHA (American Public Health Association), AWWA (American Water Works Association).

2. La toxicidad se determinará mediante el bioensayo de inhibición de la luminiscencia en Photobacterium phosphoreum, o el bioensayo de inhibición de la movilidad en Daphnia magna. Se define una unidad de toxicidad (UT) como la inversa de la dilución del agua residual (expresada como partes por uno) que provoca una inhibición del 50 por ciento (CE_{50}).

Sección quinta.—Inspección de vertidos.

Artículo 4.159. Inspecciones.

El Ayuntamiento, entidad o empresa en quien delegue, en uso de sus facultades, podrá efectuar tantas inspecciones como estime oportunas para verificar las condiciones y características de los vertidos a la red de alcantarillado.

Artículo 4.160. Examinación de las muestras.

1. Las industrias y explotaciones quedan obligadas a disponer en sus conductos de desagüe, de una arqueta de registro de libre acceso desde el exterior, acondicionada para aforar los caudales circulantes, así como para la extracción de muestras de acuerdo con el diseño del anexo I. Estas arquetas deberán estar precintadas.

2. La extracción de muestras y, en su caso, comprobación de caudales serán efectuadas por personal al servicio del Ayuntamiento, entidad o empresa en quien delegue, a la cual deberá facilitársele el acceso a las arquetas de registro.

3. Los análisis de las muestras obtenidas se efectuarán por laboratorios homologados. De sus resultados se remitirá copia al titular del permiso del vertido para su conocimiento.

Artículo 4.161. Incumplimiento.

La carencia del permiso de vertido, la obstrucción a la acción inspectora o la falsedad en los datos exigidos, independientemente del ejercicio de las acciones legales que correspondan, implicará la rescisión del permiso de vertido, pudiendo determinar la desconexión de la red de alcantarillado.

Sección sexta.—Infracciones y sanciones.

Artículo 4.162. Infracciones.

Se consideran infracciones:

1. Las acciones y omisiones que, contraviniendo lo establecido en la presente ordenanza, causen daño a los bienes de dominio o uso público hidráulico, marítimo-terrestre, en su caso, o a los del ente gestor encargado de la explotación de la estación depuradora de aguas residuales.

2. La no aportación de la información periódica que deba entregarse al Ayuntamiento sobre características del efluente o cambios introducidos en el proceso que puedan afectar al mismo.

3. El incumplimiento de cualquier prohibición establecida en la presente ordenanza o la omisión de los actos a que obliga.

4. Los vertidos efectuados sin la autorización correspondiente.

5. La ocultación o el falseamiento de los datos exigidos en la solicitud de vertido.

6. El incumplimiento de las condiciones impuestas en el permiso de vertido.

7. El incumplimiento de las acciones exigidas para las situaciones de emergencia establecidas en la presente ordenanza.

8. La no existencia de las instalaciones y equipos necesarios para la realización de los controles requeridos o mantenerlos en condiciones no operativas.

9. La evacuación de vertidos sin tratamiento previo, cuando éstos lo requieran, o sin respetar las limitaciones especificadas en esta ordenanza.

10. La obstrucción a la labor inspectora del Ayuntamiento en el acceso a las instalaciones o la negativa a facilitar la información requerida.

11. El incumplimiento de las órdenes de suspensión de vertidos.

12. La evacuación de vertidos prohibidos.

Artículo 4.163. Sanciones.

1. Las infracciones enumeradas en el artículo anterior podrán ser sancionadas económicamente hasta el máximo autorizado por la legislación vigente.

2. Sin perjuicio de la sanción que en cada caso proceda, el infractor deberá reparar el daño causado. La reparación tendrá como objeto la restauración de los bienes alterados a la situación anterior a la infracción.

3. Cuando el daño producido afecte a las infraestructuras de saneamiento, la reparación será realizada por el Ayuntamiento a costa del infractor.

4. Se entenderá por infraestructuras de saneamiento las redes de alcantarillado, colectores, emisarios, instalaciones correctoras de contaminación o estaciones depuradoras de aguas residuales.

5. Si el infractor no procediese a reparar el daño causado en el plazo señalado en el expediente sancionador, el Ayuntamiento procederá a la imposición de multas sucesivas.

6. Cuando los bienes alterados no puedan ser repuestos a su estado anterior, el infractor deberá indemnizar los daños y perjuicios ocasionados. La valoración de los mismos se hará por el Ayuntamiento.

Artículo 4.164. Inicio del expediente sancionador.

La acción para iniciar el expediente sancionador de las infracciones previstas en esta ordenanza prescribirá a los seis meses contados desde la comisión del hecho o desde la detección del daño causado, si éste no fuera inmediato.

Artículo 4.165. Instrucción sancionadora.

La imposición de sanciones y la exigencia de responsabilidades con arreglo a esta ordenanza se realizará mediante la instrucción del correspondiente expediente sancionador y con arreglo a lo previsto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 4.166. Denuncia.

Con independencia de las sanciones expuestas, el Ayuntamiento podrá cursar la correspondiente denuncia a los organismos competentes a los efectos oportunos.

Artículo 4.167. Potestad sancionadora.

La potestad sancionadora corresponderá al señor alcalde-presidente del Ayuntamiento, el cual podrá delegar tanto la imposición de multas como cualquier otra medida a adoptar.

Artículo 4.168. Licencias anteriores.

Todas las industrias existentes con anterioridad a la aprobación de esta ordenanza deberán solicitar, en el plazo de seis meses a partir de su entrada en vigor, permiso para realizar sus vertidos a la red de alcantarillado.

Artículo 4.169. Régimen económico.

El Ayuntamiento determinará en la ordenanza fiscal correspondiente el régimen económico de la prestación del servicio de alcantarillado.

Capítulo séptimo.—Condiciones higiénicas de los edificios industriales.

Artículo 4.170. Condiciones higiénicas de los edificios industriales.

Por lo general, todos los edificios destinados a industrias estarán incluidos en el Nomenclátor de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, por lo que se adaptarán a todo lo preceptuado en:

—Actividades calificadas, Ley de la Generalitat Valenciana 3/89, de mayo.

—Instrucción 1/83 por la que se dictan normas para la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (orden de Conselleria de Gobernación de 10 de enero de 1983).

—Instrucción 2/83 que establece las directrices para la redacción de los proyectos técnicos que acompañan a las solicitudes de las licencias de actividades calificadas sometidas al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (orden de Conselleria de Gobernación 7 de julio de 1983).

—Ley 42/75 de Recogida de Residuos Sólidos Urbanos.

—Ley 20/89 Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.

—Decreto 833/75 por el que se desarrolla la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico.

—Orden ministerial de 18 de octubre de 1976 sobre la Prevención y Corrección de la Contaminación Industrial de la Atmósfera.

—Real Decreto 1.631/1985 por el que se establecen nuevas normas de calidad del aire en lo referente a dióxido de azufre y partículas.

—Ordenanza General de Seguridad e Higiene. Orden del Ministerio de Trabajo de 9 de marzo de 1971.

—NBE-CA-88 condiciones acústicas en los edificios.

—NBE-CT-79 condiciones térmicas en los edificios.

Título quinto.—Regulación de las diferentes zonas de ordenación urbanística.

Capítulo primero.—División del territorio en zonas de ordenación urbanística.

Artículo 5.1. Objeto.

1. La división del territorio municipal en zonas de ordenación urbanística tiene por objeto diferenciar los terrenos según su destino en el conjunto de la ordenación establecida por el plan. El destino de cada terreno se concreta por la asignación de usos, por las condiciones de parcelación y edificación permitidas y por las medidas de preservación del medio natural y cultural que se dan a cada zona, en función de sus aptitudes.

2. Ciertas determinaciones o normas de una zona de ordenación urbanística pueden ser diferentes según el ámbito territorial en que se encuentre la parcela, a fin de adaptar más fielmente la normativa a la realidad urbanística existente en Alfara del Patriarca.

3. El régimen urbanístico así definido se entenderá sin perjuicio de legislaciones sectoriales de aplicación.

Artículo 5.2. Zonas de ordenación y clases de suelo.

1. Las zonas de ordenación son independientes de las clases de suelo. En tanto que las primeras constituyen ámbitos homogéneos sobre los que se regulan las condiciones físicas en que debe producirse la evolución de la ciudad y su territorio, las segundas son ámbitos de naturaleza jurídica en los que implícitamente se atribuye a los propietarios y a la Administración un conjunto de derechos y deberes y unas pautas a las que deben sujetarse para su consecución.

2. Las zonas de ordenación en el ámbito urbano afectan porciones de territorio en los que se proyectan intervenciones de naturaleza urbana, con independencia de que su clasificación sea la de suelo urbano o urbanizable.

3. Las zonas de ordenación en el ámbito natural se dotan de normas que permiten la ordenación del suelo no urbanizable exigida por el artículo 17.D de la LRAU, con arreglo a los criterios del artículo 1 de la LSNU.

4. La zona de ordenación de red primaria recoge el marcado carácter de elemento estructurador de la realidad física territorial que subyace en la configuración que le otorga el artículo 17.J de la LRAU.

Artículo 5.3. Zonas de ordenación urbanística.

El territorio municipal de Alfara del Patriarca se divide en zonas de ordenación urbanística conforme a lo previsto por el artículo 17.c de la LRAU y pretende mantener al máximo las pautas determinadas por el recientemente aprobado Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, cuya delimitación gráfica se señala en los planos de la serie B del plan. Las zonas resultantes son las siguientes:

Zonas en el ámbito urbano

Residencial	
NUH	Núcleo histórico
ACA	Ampliación de casco
EDA	Edificación abierta
AIS	Vivienda aislada
ADO	Vivienda adosada
Industrial	
INA	Aislada
Comunitario	
CED	Educativo-cultural
Dotacional	
PRV/SRV	Viario de tránsito
SAV	Aparcamiento
SED	Educativo-cultural
PRD/SRD	Deportivo-recreativo
STD	Asistencial
PID/SID	Infraestructura-servicio urbano
SAD	Administrativo-institucional
SAL	Area de juego
PJL/SJL	Jardines

Zonas en el ámbito natural

SNUC	Suelo no urbanizable común
SNUPA	Suelo no urbanizable de protección agrícola
SNURC	Suelo no urbanizable de protección de riberas y cauces

Capítulo segundo.—Zonas en el ámbito urbano y dotacional.

Sección primera.—Núcleo histórico.

Artículo 5.4. Ambito.

1. Abarca el área que ha servido de origen a la formación del núcleo urbano de Alfara del Patriarca y, aunque desfigurado en parte, conserva una tipología de vivienda tradicional y un trazado de incuestionable valor histórico. Contiene la plaza de Juan de Ribera, alrededor de la cual se configuró y creció la posterior ciudad.

2. La zona del núcleo histórico está constituida por el conjunto de áreas que se grafían en los planos de ordenación y cuyo código de identificación es NUH.

Artículo 5.5. Asignación de usos.

A) Uso dominante:

Run: Residencial unitario, en edificio exclusivo entre medianeras, entendiéndose como tal aquel en que todas las plantas por encima de la baja se destinan a vivienda, pudiéndose dedicar aquélla a este mismo uso.

B) Usos compatibles:

Se permiten los usos que a continuación se relacionan, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona. Y, en cualquier caso, deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

b1. Alm.1a. Almacenes compatibles con la vivienda en su categoría 1a.

Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo del Ind.1). Si existen piezas habitables residenciales en planta baja, éstas deberán quedar aisladas e independientes de este uso.

b2. Ind.1. Locales industriales compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales). Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo del Alm.1a).

b3. Par.1. Aparcamientos para uso público o privado.

Sólo se admitirá en sus categorías 1a, 1b y 1c.

b4. Tco.1a. Uso comercial compatible con la vivienda en su categoría 1a.

Sólo podrán ubicarse en planta baja o edificio de uso exclusivo terciario. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública o zaguán exterior y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

No obstante, en edificios construidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente plan y en función de las preexistencias comerciales, se admitirá la ubicación de locales comerciales de la categoría Tco.1a (superficie de venta no superior a 200 metros cuadrados) en planta baja, con comunicación directa con usos residenciales.

b5. Tre. Actividades recreativas.

Se admiten en planta baja o edificio de uso exclusivo terciario. No obstante, no se admitirán actividades recreativas en planta alguna cuando se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

b6. D. Dotacionales.

Se admiten tanto en edificio de uso exclusivo como de uso mixto en planta baja y plantas superiores, quedando expresamente prohibidos: Din, Dce y Dfs, usos dotacionales destinados a infraestructuras, cementerios o uso de fuerzas de seguridad.

C) Usos prohibidos:

Se consideran expresamente prohibidos todos los demás usos que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante.

Artículo 5.6. Condiciones de la parcela.

Las parcelas, para ser edificables, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Superficie mínima: 60 m².

b) Frente mínimo de parcela: 4 m.

c) Forma de la parcela: Deberá inscribirse en ella un rectángulo de 3 × 10 metros, uno de cuyos lados deberá coincidir con la alineación de vial. Además, sus lindes laterales no formarán con la alineación de vial un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales, salvo aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre fuera de ordenación.

d) Quedan excluidas de las condiciones a y b aquellas parcelas que limiten en todos sus lindes por edificación consolidada no fuera de ordenación, exigiéndose no obstante un frente mínimo de 3 metros.

Artículo 5.7. Condiciones de emplazamiento.

a) La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el plano de ordenación urbanística.

b) La edificación no podrá retranquearse de la alineación de vial.

c) La profundidad edificable será libre.

Artículo 5.8. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Las parcelas, para ser edificables, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Se establece el número máximo de plantas en 3, incluyendo la baja.

Sólo se admitirá la construcción de edificios de hasta una planta menos de las permitidas, debiéndose tratar las medianeras vistas provocadas por la actuación.

b) La altura máxima reguladora de la edificación se establecerá en 9,50 m para 3 plantas y en 6,50 para 2 plantas.

c) Construcciones por encima de la altura reguladora:

1. No se permite el retranqueo de la última planta.

2. Las cubiertas inclinadas se ejecutarán adecuando su solución a las empleadas en los tipos tradicionales. La cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 m sobre la altura reguladora. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única no inferior al 25 por ciento ni superior al 50 por ciento. Por encima de los faldones de cubierta, en una longitud de 3 m desde la fachada, no se admite ningún cuerpo de edificación (salvo antepechos de obra o antepechos mixtos de obra y cerrajería). Los faldones recayentes a la alineación de vial deberán llegar hasta fachada, permitiéndose los huecos necesarios para ventilación e iluminación, con solución de ventana abatible de eje horizontal, pero deberá ser ejecutada sin huecos en una banda de ancho mínimo de 2 m paralela a la alineación de vial.

3. Las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones deberán situarse a no menos de 3 metros del plano de fachada coincidente con la alineación de vial.

d) Construcciones por debajo de la rasante:

No se permite la construcción de sótanos ni semisótanos.

e) Planta baja:

1. No se permite la construcción de entreplantas o altillos.

2. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 m para usos no residenciales. Para usos residenciales la altura libre mínima vendrá por la normativa aplicable.

3. La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3 metros sobre la cota de referencia.

f) Cuerpos y elementos salientes:

1. A partir de la alineación de vial se podrán autorizar cuerpos volados de acuerdo con las ordenanzas generales.

2. Se permitirán elementos salientes con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

3. No se admitirá ningún tipo de entrante en las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público.

4. Se prohíben los miradores cerrados, salvo que lo estén por elemento de carpintería y se adecuen en disposición y forma a su entorno.

Artículo 5.9. Condiciones estéticas.

1. Las nuevas edificaciones se adecuarán con carácter general a la tipología modal del área, es decir, edificación entre medianeras sin retranqueos de fachadas, con patio posterior de parcela, cubierta inclinada y remate de cornisa en función del paramento de fachada o del entorno en que se ubiquen.

2. La composición de fachada deberá partir de la consideración de las tipologías texturas, colores y ornamentos tradicionales. El buen juicio del proyectista deberá ser cauto y respetuoso a la hora de asumirlos desde lenguajes actuales o contestarlos.

3. En operaciones de rehabilitación, las condiciones para la edificación serán las propias del edificio existente, con eliminación de elementos impropios.

4. En las actuaciones sujetas a licencia municipal, se exigirá del peticionario de licencia que aporte alzados de los edificios colindantes con el suficiente grado de detalle, a escala mínima 1:100. La justificación de la solución adoptada deberá incorporarse a la memoria del proyecto.

5. No se admiten patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a vía pública o espacio libre público.

6. La carpintería exterior deberá ser de madera u otro material imitando a la madera, incluidos cierre de garajes.

Artículo 5.10. Dotación de aparcamientos.

1. El cierre de los accesos a los locales de aparcamiento coincidirá con la alineación exterior.

Sección segunda.—Ampliación del casco.

Artículo 5.11. Ambito.

1. Abarca el área de expansión del núcleo histórico, conservando en gran parte las tipologías tradicionales pero con unos trazados ya más regularizados.

2. La zona de ampliación de casco está constituida por el conjunto de áreas que se grafían en los planos de ordenación y cuyo código de identificación es ACA.

Artículo 5.12. Asignación de usos.

A) Uso dominante:

a1. Run: Residencial unitario, en edificio exclusivo entre medianeras, entendiéndose como tal aquel en que todas las plantas por encima de la baja se destinan a vivienda, pudiéndose dedicar aquélla a este mismo uso.

a2. Rmu. Residencial múltiple, en edificio exclusivo entre medianeras, entendiéndose como tal aquel en que todas las plantas por encima de la baja se destinan a vivienda, pudiendo también ubicarse en planta baja, o en edificio de uso mixto, en cuyo caso el uso residencial se situará siempre por encima de los otros usos.

B) Usos compatibles:

Se permiten los usos que a continuación se relacionan, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona. Y, en cualquier caso, deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

b1. Rco. Residencial comunitario.

b2. Alm.1. Almacenes compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo del Ind.1). Si existen piezas habitables residenciales en planta baja, éstas deberán quedar aisladas e independientes de este uso.

b3. Ind.1. Locales industriales compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales). Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo del Alm.1).

b4. Par.1. Aparcamientos para uso público o privado.

Se admitirá en todas sus categorías.

b5. Par.2. Aparcamientos transporte colectivo o mercancías.

En parcelas superiores a 400 m².

b6. Tco.1. Uso comercial compatible con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja o edificio de uso exclusivo terciario. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública o zaguán exterior y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

No obstante, en edificios construidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente plan y en función de las preexistencias comerciales, se admitirá la ubicación de locales comerciales de la categoría Tco.1a (superficie de venta no superior a 200 metros cuadrados) en planta baja, con comunicación directa con usos residenciales.

b7. Tre. Actividades recreativas.

Se admiten en planta baja o edificio de uso exclusivo terciario. No obstante, no se admitirán actividades recreativas en planta alguna cuando se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

b8. Tho.1. Hoteles, hostales y pensiones.

Se admiten en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.

b9. Tof. Locales de oficina.

Se admiten en edificio de uso mixto o de uso exclusivo de oficinas, entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a locales de oficina (pudiendo también ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano). Si se ubican en edificio de uso mixto, las plantas destinadas a este uso se situarán en planta semisótano y superiores, y siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros y/o residenciales, y por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.

b10. D. Dotacionales.

Se admiten tanto en edificio de uso exclusivo como de uso mixto en planta baja y plantas superiores, quedando expresamente prohibidos: Din, Dce y Dfs, usos dotacionales destinados a infraestructuras, cementerios o uso de fuerzas de seguridad.

Se admiten también los dotacionales privados como Ced, Csc, Cde y Cad.

C) Usos prohibidos:

Se consideran expresamente prohibidos todos los demás usos que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante.

Artículo 5.13. Condiciones de la parcela.

Las parcelas, para ser edificables, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Superficie mínima: 100 m².

b) Frente mínimo de parcela: 5 m.

c) Forma de la parcela: Deberá inscribirse en ella un rectángulo de 4 × 15 metros, uno de cuyos lados deberá coincidir con la alineación de vial. Además, sus lindes laterales no formarán con la alineación de vial un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales, salvo aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre fuera de ordenación.

d) Quedan excluidas de las condiciones a y b aquellas parcelas que limiten en todos sus lindes por edificación consolidada no fuera de ordenación, exigiéndose no obstante un frente mínimo de 3 metros.

Artículo 5.14. Condiciones de emplazamiento.

a) La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el plano de ordenación urbanística.

b) La edificación no podrá retranquearse de la alineación de vial.

c) La profundidad edificable será libre, excepto en aquellas manzanas en las que se pueda inscribir una circunferencia de diámetro mayor a 60 m, en las cuales se establecerá una profundidad edificable máxima de 20 m para las plantas piso, no así en la baja.

Artículo 5.15. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Las parcelas, para ser edificables, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Se establece el número máximo de plantas en 4, incluyendo la baja.

Sólo se admitirá la construcción de edificios de hasta dos plantas menos de las permitidas, debiéndose tratar las medianeras vistas provocadas por la actuación.

b) La altura máxima reguladora de la edificación se establecerá en 13,50 m para 4 plantas, en 10,50 m para 3 plantas y en 7,50 m para 2 plantas.

c) Construcciones por encima de la altura reguladora:

1. Se permite el retranqueo de la última planta.

2. Las cubiertas inclinadas se ejecutarán adecuando su solución a las empleadas en los tipos tradicionales. La cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 m sobre la altura reguladora. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única no inferior al 25 por ciento ni superior al 50 por ciento. Por encima de los faldones de cubierta, en una longitud de 3 m desde la fachada, no se admite ningún cuerpo de edificación (salvo antepechos de obra o antepechos mixtos de obra y cerrajería). Los faldones recayentes a la alineación de vial deberán llegar hasta fachada, permitiéndose los huecos necesarios para ventilación e iluminación, con solución de ventana abatible de eje horizontal, pero deberá ser ejecutada sin huecos en una banda de ancho mínimo de 2 m paralela a la alineación de vial.

3. Las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones deberán situarse a no menos de 4 metros del plano de fachada coincidente con la alineación de vial.

d) Construcciones por debajo de la rasante:

Se permite la construcción de sótanos y de semisótanos.

e) Planta baja:

1. Se permite la construcción de entreplantas o altillos.

2. La planta baja tendrá una altura libre mínima establecida por las normas generales de habitabilidad.

3. La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3 metros sobre la cota de referencia, ni a más de 4,50 metros en edificios de uso dominante residencial.

f) Cuerpos y elementos salientes:

1. A partir de la alineación de vial se podrán autorizar cuerpos volados de acuerdo con las ordenanzas generales.

2. Se permitirán elementos salientes con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

3. No se admitirá ningún tipo de entrante en las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público.

g) Construcciones en patio de manzana:

En los patios de manzana, si se diesen, la altura máxima del plano superior del forjado de techo no podrá superar la del forjado de techo de la planta baja.

Por encima del forjado de techo de las plantas bajas, en estos patios tan sólo se admitirán los siguientes elementos:

—Los faldones de las cubiertas planas.

—Los elementos de separación entre terrados con una altura máxima de 2 metros.

—Las barandillas de protección.

—Una capa de tierra de hasta 40 cm de espesor cuando se previese un tratamiento ajardinado.

—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.

Artículo 5.16. Condiciones estéticas.

1. Las nuevas edificaciones se adecuarán con carácter general a la tipología modal del área.

2. No se admiten patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a vía pública o espacio libre público.

Artículo 5.17. Dotación de aparcamientos.

1. Será de aplicación la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en las ordenanzas generales.

2. El cierre de los accesos a los locales de aparcamiento coincidirá con la alineación exterior.

Sección tercera.—Edificación abierta.

Artículo 5.18. Ambito.

1. Corresponde a zonas de crecimiento que se caracterizan por un sistema de ordenación de edificación en bloque aislado.

2. La zona de edificación abierta está constituida por el conjunto de áreas que se grafían en los planos de ordenación y cuyo código de identificación es EDA.

Artículo 5.19. Asignación de usos.

A) Uso dominante:

Rmu: Residencial múltiple, en edificio exclusivo aislado, entendiéndose como tal aquel en que todas las plantas por encima de la baja se destinan a vivienda, pudiendo también ubicarse en planta baja, o en edificio de uso mixto, en cuyo caso el uso residencial se situará siempre por encima de los otros usos.

B) Usos compatibles:

Se permiten los usos que a continuación se relacionan, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona. Y, en cualquier caso, deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

b1. Rco. Residencial comunitario.

b2. Alm.1. Almacenes compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo del Ind.1). Si existen piezas habitables residenciales en planta baja, éstas deberán quedar aisladas e independientes de este uso.

b3. Ind.1. Locales industriales compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales). Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo del Alm.1).

b4. Par.1. Aparcamientos para uso público o privado.

Se admitirá en todas sus categorías.

b5. Tco.1. Uso comercial compatible con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja o edificio de uso exclusivo terciario. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública o zaguán exterior y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

No obstante, en edificios construidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente plan y en función de las preexistencias comerciales se admitirá la ubicación de locales comerciales de la categoría Tco.1a (superficie de venta no superior a 200 metros cuadrados) en planta baja, con comunicación directa con usos residenciales.

b6. Tre. Actividades recreativas.

Se admiten en planta baja o edificio de uso exclusivo terciario. No obstante, no se admitirán actividades recreativas en planta alguna cuando se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

b7. Tho.1. Hoteles, hostales y pensiones.

Se admiten en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.

b8. D. Dotacionales.

Se admiten tanto en edificio de uso exclusivo como de uso mixto en planta baja y plantas superiores, quedando expresamente prohibidos: Din, Dce y Dfs, usos dotacionales destinados a infraestructuras, cementerios o uso de fuerzas de seguridad.

C) Usos prohibidos:

Se consideran expresamente prohibidos todos los demás usos que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante.

Artículo 5.20. Condiciones de la parcela.

La superficie mínima de parcela edificable será la del bloque, establecida por la alineación de vial de la parcela definida como tal en los planos de ordenación. La actuación sobre la misma será única, si bien su ejecución podrá realizarse en fases.

Artículo 5.21. Condiciones de emplazamiento.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en los planos de ordenación. La edificación no podrá retranquearse de la alienación de vial.

Artículo 5.22. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Las parcelas, para ser edificables, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Se establece el número máximo de plantas en 4, incluyendo la baja.

Sólo se admitirá la construcción de edificios de hasta dos plantas menos de las permitidas, debiéndose tratar las medianeras vistas provocadas por la actuación.

b) La altura máxima reguladora de la edificación se establecerá en 13,50 m para 4 plantas, en 10,50 m para 3 plantas.

c) Construcciones por encima de la altura reguladora:

1. Se permite el retranqueo de la última planta.

2. Las cubiertas inclinadas se ejecutarán adecuando su solución a las empleadas en los tipos tradicionales. La cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 m sobre la altura reguladora. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única no inferior al 25 por ciento ni superior al 50 por ciento. Por encima de los faldones de cubierta, en una longitud de 3 m desde la fachada, no se admite ningún cuerpo de edificación (salvo antepechos de obra o antepechos mixtos de obra y cerrajería). Los faldones recayentes a la alineación de vial deberán llegar hasta fachada, permitiéndose los huecos necesarios para ventilación e iluminación, con solución de ventana abatible de eje horizontal, pero deberá ser ejecutada sin huecos en una banda de ancho mínimo de 2 m paralela a la alineación de vial.

3. Las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones deberán situarse a no menos de 4 metros del plano de fachada coincidente con la alineación de vial.

d) Construcciones por debajo de la rasante:

Se permite la construcción de sótanos y de semisótanos.

e) Planta baja:

1. Se permite la construcción de entreplantas o altillos.

2. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 m.

3. La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3 metros sobre la cota de referencia, ni a más de 4,50 metros en edificios de uso dominante residencial.

f) Cuerpos y elementos salientes:

1. A partir de la alineación de vial se podrán autorizar cuerpos volados de acuerdo con las ordenanzas generales.

2. Se permitirán elementos salientes con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

3. No se admitirá ningún tipo de entrante en las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público.

Artículo 5.23. Condiciones estéticas.

1. Las nuevas edificaciones se adecuarán con carácter general a la tipología modal del área.

2. No se admiten patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a vía pública o espacio libre público.

Artículo 5.24. Dotación de aparcamientos.

1. Será de aplicación la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en las ordenanzas generales.

2. El cierre de los accesos a los locales de aparcamiento coincidirá con la alineación exterior.

Sección cuarta.—Vivienda aislada.

Artículo 5.25. Ambito.

1. Abarca manzanas de expansión del núcleo urbano en las que se asienta la tipología típica de la ciudad jardín, es decir, viviendas unifamiliares aisladas en parcela libre.

2. La zona de vivienda aislada está constituida por el conjunto de áreas que se grafían en los planos de ordenación y cuyo código de identificación es AIS.

Artículo 5.26. Asignación de usos.

A) Uso dominante:

Run: Residencial unitario, en edificio exclusivo aislado.

B) Usos compatibles:

Se permiten los usos que a continuación se relacionan, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona. Y, en cualquier caso, deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

b1. Alm.1a. Almacenes compatibles con la vivienda en su categoría 1a.

Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo del Ind.1). Si existen piezas habitables residenciales en planta baja, éstas deberán quedar aisladas e independientes de este uso.

b2. Par.1. Aparcamientos para uso público o privado.

Sólo se admitirá en sus categorías 1a y 1c.

b3. D. Dotacionales.

Se admiten tanto en edificio de uso exclusivo como de uso mixto en planta baja y plantas superiores, quedando expresamente prohibidos: Din, Dce y Dfs, usos dotacionales destinados a infraestructuras, cementerios o uso de fuerzas de seguridad.

C) Usos prohibidos:

Se consideran expresamente prohibidos todos los demás usos que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante.

Artículo 5.27. Condiciones de la parcela.

Las parcelas, para ser edificables, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Superficie mínima: 500 m².

b) Frente mínimo de parcela: 12 m.

c) Forma de la parcela: Deberá inscribirse en ella un rectángulo de 12 × 20 metros, uno de cuyos lados deberá coincidir con la alineación de vial.

d) Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 2,50 metros. Sólo podrán ser macizos hasta 1,5 m de altura a partir de la cual tendrán un tratamiento diáfano y ajardinado (verjas, setos, etc.), excepto en los cerramientos de separación entre parcelas en los que podrá ser macizo hasta una altura de 2 metros.

Artículo 5.28. Condiciones de emplazamiento.

a) La ocupación máxima de parcela por la edificación, anexos, aparcamientos, etc., no excederá del 50 por ciento de su superficie.

b) La distancia mínima entre la edificación y los lindes frontales será de 5 metros, y de 3 metros a los restantes lindes. No computarán para la medición de estas distancias los aleros que tengan longitud de vuelo inferior a 40 cm. Podrá adosarse al linde frontal (alineación de vial) edificación de una sola planta con destino a garaje, debiendo ser la altura máxima de 2,50 metros sobre la rasante de la acera. No podrá ocuparse más del 35 por ciento de la longitud de la alineación de vial y no podrá tener más de 6 metros de profundidad edificable. Podrán adosarse a los lindes laterales edificaciones auxiliares destinadas a almacén, paellero, trastero o usos complementarios, no pudiendo ocupar más del 25 por ciento de la longitud de cada uno de los lindes laterales, ni teniendo una superficie construida superior a 10 m² en total, con una altura máxima de 2,50 metros. Estas edificaciones auxiliares no podrán adosarse, al mismo tiempo y en ningún caso, a la edificación principal.

Artículo 5.29. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Las parcelas, para ser edificables, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 0,50 m² t/m² s. La edificabilidad máxima posible en una parcela será el resultado de aplicar este coeficiente a su superficie neta entre lindes y alineación de vial.

El resultado será el total de metros cuadrados de techo construido posibles sobre rasante en la parcela en cuestión, computando el espacio bajo techo cerrado el ciento por ciento y el espacio bajo techo abierto el 50 por ciento. Las escaleras y cubiertas inclinadas computarán por su proyección horizontal, medida planta a planta. Los sótanos no computarán a los efectos de la edificabilidad máxima.

El techo construido necesario, en su caso, para locales técnicos y salas de máquinas computará íntegramente a efectos de edificabilidad.

b) Se establece el número máximo de plantas en 3, admitiéndose el retranqueo a fachada de la última planta.

c) La altura máxima reguladora de la edificación se establecerá en 10,50 metros y la altura total permitida en 12,50 metros.

d) Construcciones por encima de la altura reguladora:

1. Las cubiertas inclinadas se ejecutarán adecuando su solución a las empleadas en los tipos tradicionales. La cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 m sobre la altura reguladora. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única no inferior al 25 por ciento ni superior al 50 por ciento. Por encima de los faldones de cubierta, en una longitud de 3 m desde la fachada, no se admite ningún cuerpo de edificación (salvo antepechos de obra o antepechos mixtos de obra y cerrajería). Los faldones recayentes a la alineación de vial deberán llegar hasta fachada, permitiéndose los huecos necesarios para ventilación e iluminación, con solución de ventana abatible de eje horizontal, pero deberá ser ejecutada sin huecos en una banda de ancho mínimo de 2 m paralela a la alineación de vial.

e) Construcciones por debajo de la rasante:

Se permite la construcción de sótanos y de semisótanos.

f) Planta baja:

1. No se permite la construcción de entreplantas o altillos.

2. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 m.

3. La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 2,60 metros sobre la cota de referencia, ni a más de 3,50 metros en edificios de uso dominante residencial.

Artículo 5.30. Condiciones estéticas.

Las nuevas edificaciones se adecuarán con carácter general a la tipología modal del área.

Artículo 5.31. Dotación de aparcamientos.

Será de aplicación la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en las ordenanzas generales.

Sección quinta.—Vivienda adosada.

Artículo 5.32. Ambito.

1. Abarca manzanas de expansión del núcleo urbano en las que se asienta la tipología típica de las viviendas unifamiliares en hilera.

2. La zona de vivienda adosada está constituida por el conjunto de áreas que se grafían en los planos de ordenación y cuyo código de identificación es ADO.

Artículo 5.33. Asignación de usos.

A) Uso dominante:

Run: Residencial unitario, en edificio entre medianeras.

B) Usos compatibles:

Se permiten los usos que a continuación se relacionan, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona. Y, en cualquier caso, deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

b1. Alm. 1a. Almacenes compatibles con la vivienda en su categoría 1a.

Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo del Ind. 1). Si existen piezas habitables residenciales en planta baja, éstas deberán quedar aisladas e independientes de este uso.

b2. Tco. 1a. Uso comercial compatible con la vivienda en su categoría 1a.

Sólo podrán ubicarse en planta baja o edificio de uso exclusivo terciario. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública o zaguán exterior y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

No obstante, en edificios construidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente plan y en función de las preexistencias comerciales, se admitirá la ubicación de locales comerciales de la categoría Tco. 1a (superficie de venta no superior a 200 metros cuadrados) en planta baja, con comunicación directa con usos residenciales.

b3. Par. 1. Aparcamientos para uso público o privado.

Sólo se admitirá en sus categorías 1a y 1c.

b4. D. Dotacionales.

Se admiten tanto en edificio de uso exclusivo como de uso mixto en planta baja y plantas superiores, quedando expresamente prohibidos: Din, Dce y Dfs, usos dotacionales destinados a infraestructuras, cementerios o uso de fuerzas de seguridad.

C) Usos prohibidos:

Se consideran expresamente prohibidos todos los demás usos que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante.

Artículo 5.34. Condiciones de la parcela.

Las parcelas, para ser edificables, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Superficie mínima: 100 m².

b) Frente mínimo de parcela: 5 m.

c) Forma de la parcela: Deberá inscribirse en ella un rectángulo de 4 × 15 metros, uno de cuyos lados deberá coincidir con la alineación de vial.

d) Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 2,50 metros. Sólo podrán ser macizos hasta 1 m de altura a partir de la cual tendrán un tratamiento diáfano y ajardinado (verjas, setos, etc.), excepto en los cerramientos de separación entre parcelas en los que podrá ser macizo hasta una altura de 2 metros.

Artículo 5.35. Condiciones de emplazamiento.

a) La ocupación máxima de parcela por la edificación no excederá del 70 por ciento de su superficie.

b) Con carácter general, la distancia mínima entre la edificación y los lindes frontales será de 3 metros, no obstante, en aquellas manzanas en las que se produzca colindancia con zona con sistema de ordenación por alineación de calle, se podrá mantener dicha alineación sin retirar el parámetro de fachada del linde frontal.

Artículo 5.36. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Las parcelas, para ser edificables, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 1,20 m² t/m² s. La edificabilidad máxima posible en una parcela será el resultado de aplicar este coeficiente a su superficie neta entre lindes y alineación de vial.

b) Se establece el número máximo de plantas en 3, admitiéndose el retranqueo en la última planta.

c) La altura máxima reguladora de la edificación se establecerá en 10,50 metros y la altura total permitida en 12,50 metros.

d) Construcciones por encima de la altura reguladora:

1. Las cubiertas inclinadas se ejecutarán adecuando su solución a las empleadas en los tipos tradicionales. La cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 m sobre la altura reguladora. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única no inferior al 25 por ciento ni superior al 50 por ciento. Por encima de los faldones de cubierta, en una longitud de 3 m desde la fachada, no se admite ningún cuerpo de edificación (salvo antepechos de obra o antepechos mixtos de obra y cerrajería). Los faldones recayentes a la alineación de vial deberán llegar hasta fachada permitiéndose los huecos necesarios para ventilación e iluminación, con solución de ventana abatible de eje horizontal, pero deberá ser ejecutada sin huecos en una banda de ancho mínimo de 2 m paralela a la alineación de vial.

e) Construcciones por debajo de la rasante:

Se permite la construcción de sótanos y de semisótanos.

f) Planta baja:

1. No se permite la construcción de entreplantas o altillos.

2. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 m.

3. La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3 metros sobre la cota de referencia, ni a más de 3,50 metros en edificios de uso dominante residencial.

Artículo 5.37. Condiciones estéticas.

Las nuevas edificaciones se adecuarán con carácter general a la tipología modal del área.

Artículo 5.38. Dotación de aparcamientos.

Será de aplicación la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en las ordenanzas generales.

Sección sexta.—Industrial aislada.

Artículo 5.39. Ambito.

1. Abarca las zonas periféricas dedicadas a la industria y los almacenes.

2. La zona de industrial aislada está constituida por el conjunto de áreas que se grafían en los planos de ordenación y cuyo código de identificación es INA.

Artículo 5.40. Asignación de usos.

A) Uso dominante:

Ind.2. Industrial enclavado en zonas no residenciales.

B) Usos compatibles:

Se permiten los usos que a continuación se relacionan, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona. Y, en cualquier caso, deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

b1. Ind. 1. Industrial compatible con la vivienda.

b2. Ind. 3. Industrial de índice alto.

b3. Alm. Almacén.

Se admiten los almacenes en todas sus categorías.

b4. Tco. Comercial.

Se admiten los usos comerciales en todas sus categorías.

b5. Tof. Locales de oficina.

Se admiten en edificio de uso mixto o de uso exclusivo de oficinas, entendiendo como tal aquel en el que la planta por encima de la baja (planta de piso) se destina a locales de oficina (pudiendo también ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano).

b6. Tre. Actividades recreativas.

Se admiten en edificio de uso exclusivo, entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (planta de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano).

b7. Din. Dotacionales infraestructuras.

b8. Par. Aparcamiento de uso privado o público.

Se admiten en todas sus categorías.

C) Usos prohibidos:

Se consideran expresamente prohibidos todos los demás usos que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante.

Artículo 5.41. Condiciones de la parcela.

Las parcelas, para ser edificables, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Superficie mínima: 500 m².

b) Frente mínimo de parcela: 15 m.

c) Forma de la parcela: Deberá inscribirse en ella un rectángulo de 15 × 20 metros, uno de cuyos lados deberá coincidir con la alineación de vial. Además, sus lindes laterales no formarán con la alineación de vial un ángulo inferior a 75 grados sexagesimales.

Artículo 5.42. Condiciones de emplazamiento.

a) La ocupación máxima de parcela por la edificación será del 80 por ciento de su superficie.

b) La distancia mínima entre la edificación y los lindes frontales será de 5 metros. Se permitirá el adosarse a lindes laterales, sino la distancia mínima será de 3 metros.

Artículo 5.43. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Las parcelas, para ser edificables, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 0,90 m^2 t/m^2 s.

b) Se establece el número máximo de plantas en 2.

c) La altura total máxima de la edificación será de 13 metros.

d) Se permite la construcción de sótanos y de semisótanos.

e) No se permite la construcción de entreplantas.

f) No se permiten cuerpos volados respecto a la alineación de vial.

Artículo 5.44. Condiciones estéticas.

a) Los paramentos de fachada recayentes a vía pública, así como los paramentos laterales y/o medianeros deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.

b) Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias deberán ofrecer, asimismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.

c) Los espacios libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.

Artículo 5.45. Dotación de aparcamientos.

Será de aplicación la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en las ordenanzas generales.

Sección séptima.—Comunitario educativo-cultural.

Artículo 5.46. Ambito.

1. Corresponde a zonas de crecimiento y expansión del núcleo urbano donde se presentan equipamientos de carácter privado, con usos de tipo docente y culturales.

2. La zona de comunitario educativo-cultural está constituida por el conjunto de áreas que se grafían en los planos de ordenación y cuyo código de identificación es CED.

Artículo 5.47. Asignación de usos.

A) Uso dominante:

Ced: Educativo comunitario, en edificio exclusivo aislado o entre medianeras.

B) Usos compatibles:

Se permiten los usos que a continuación se relacionan, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante educativo comunitario asignado a esta zona. Y, en cualquier caso, deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

b1. Csc. Sociocultural comunitario.

b2. Rco. Residencial comunitario.

b3. Cel. Espacios libres comunitarios.

b4. Cde. Deportivo comunitario.

b5. Cad. Administrativo comunitario.

b6. Alm.1. Almacenes compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo del Ind.1). Si existen piezas habitables residenciales en planta baja, éstas deberán quedar aisladas e independientes de este uso.

b7. Par.1. Aparcamientos para uso público o privado.

Sólo se admitirá en sus categorías 1a, 1b y 1c.

b8. D. Dotacionales.

Se admiten tanto en edificio de uso exclusivo como de uso mixto en planta baja y plantas superiores, quedando expresamente prohibidos: Din, Dce y Dfs, usos dotacionales destinados a infraestructuras, cementerios o uso de fuerzas de seguridad.

C) Usos prohibidos:

Se consideran expresamente prohibidos todos los demás usos que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante.

Artículo 5.48. Condiciones de la parcela.

Las parcelas, salvo limitación impuesta por las propias alineaciones definidas por el plan, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Superficie mínima: 1.000 m^2.

b) Frente mínimo de parcela: 20 m.

c) Forma de la parcela: Deberá inscribirse en ella un rectángulo de 20 × 30 metros, uno de cuyos lados deberá coincidir con la alineación de vial. Además, sus lindes laterales no formarán con la alineación de vial un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales, salvo aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre fuera de ordenación.

Artículo 5.49. Condiciones de emplazamiento.

a) La ocupación máxima de parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el plano de ordenación urbanística.

b) La edificación podrá retranquearse de la alineación de vial, siempre que no deje medianeras vistas de las parcelas colindantes. Si se produce este retiro, con carácter general, éste será como mínimo de 3 metros.

c) La profundidad edificable será libre.

Artículo 5.50. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

Las parcelas, para ser edificables, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Se establece el número máximo de plantas en 4, incluyendo la baja, salvo en actuaciones en manzana exclusiva, con asignación de edificabilidad máxima, en las que se podrá superar este número en edificaciones singulares mediante estudio de detalle con ámbito de manzana completa, siempre que ello no suponga aumento en la edificabilidad máxima asignada a la manzana.

No se establece número de plantas mínimo.

b) La altura máxima reguladora de la edificación se establece en 18 m. Pudiendo incrementarse para las edificaciones singulares admitidas en el apartado anterior, reguladas por estudio de detalle.

c) Construcciones por encima de la altura reguladora:

1. Se admiten cajas de escaleras, lucernarios, ascensores, depósitos y otras instalaciones, siempre que queden resueltas con las condiciones de ornato propias de tratamiento de fachada.

2. Las cubiertas inclinadas o curvas quedarán dentro de la envolvente delimitada por un antepecho de 1,5 m en la línea de fachada y un plano inclinado que, partiendo del remate de éste, tenga una pendiente máxima del 50 por ciento.

3. Remates singulares como torres campanario o de comunicaciones, o de cuerpos de cubierta singulares en edificios como iglesias (nave), pabellones deportivos (cubierta de la pista) o auditorios o similares que serán objeto de documentación específica previa, a nivel de anteproyecto con contenido mínimo equivalente a un estudio de detalle de volúmenes.

d) Construcciones por debajo de la rasante:

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos.

e) Planta baja:

1. Se permite la construcción de entreplantas o altillos.

2. La altura libre mínima será de 3 m.

4. La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse a menos de 3 m sobre la cuota de referencias, ni a más de 7,50 m sobre ésta, salvo en usos singulares como iglesias, pabellones deportivos, auditorios o similares, que no estarán sometidos a esta limitación.

f) Cuerpos y elementos salientes:

1. A partir de la alineación de vial se pueden autorizar cuerpos volados de acuerdo con las ordenanzas generales.

2. Se permitirán elementos salientes con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

Artículo 5.51. Condiciones estéticas.

1. Las nuevas edificaciones se adecuarán con carácter general a las condiciones de ornato propias de la tipología y de la arquitectura actual.

2. Se admiten retranqueos de la línea de fachada, continuos o formando patios tal y como han quedado descritos en las condiciones de emplazamiento, con una composición libre de fachada.

Artículo 5.52. Dotación de aparcamientos.

1. Será de aplicación la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en las ordenanzas generales.

2. El cierre de los accesos a los locales de aparcamiento coincidirá con la alineación de fachada del cuerpo de edificio en que se sitúa o con la alineación exterior de la parcela.

Sección octava.—Dotacional.

Artículo 5.53. Ambito y subzonas.

El plan diferencia, en función del régimen de usos que les asigna, las zonas de dotaciones tanto de carácter estructural como local, asignando las siguientes subzonas:

a) PRV/PSV Viario de tránsito
b) SAV Aparcamiento
c) SED Educativo-cultural
d) PRD/SRD Deportivo-recreativo
e) STD Asistencial
f) PID/SID Infraestructura-servicio urbano
g) SAD Administrativo-institucional
h) SAL Area de juego
i) PJL/SJL Jardines

Subzona PRV/SRV.—Viario de tránsito.

Artículo 5.54. Ambito.

Estará constituida por el conjunto de áreas que se grafían en los planos de ordenación y cuyo código de identificación son PRV/SRV, según se trate de una dotación estructural o local, respectivamente.

Artículo 5.55. Asignación de usos.

A) Uso dominante.

Dcm. Dotacional comunicaciones.

B) Usos incompatibles.

Se prohíben expresamente aquellos usos que prohíban la ley y el Reglamento de Carreteras, o normas equivalentes.

Artículo 5.56. Condiciones específicas.

a) La red viaria fundamental se desarrollará a través de la formulación de proyectos de obras o proyectos de urbanización. Dichos proyectos no podrán alterar la categoría funcional básica que el plan les asigna, viniendo obligados al mantenimiento de los elementos, no estrictamente viarios, que quedan incorporados en el diseño, tales como los espacios libres (bulevares) o soluciones de cruces (glorietas o rotondas).

b) Se estará a lo dispuesto en la legislación y normativa estatal y autonómica de aplicación a los tramos de las respectivas redes viarias que atraviesen el término municipal, siendo lo previsto en el presente plan general, respecto de ellas, de carácter subsidiario respecto de los proyectos promovidos por la Administración del Estado o la Generalitat Valenciana, sin perjuicio del cumplimiento de lo estipulado en el apartado a) anterior.

c) Podrá admitirse, en red viaria pública de titularidad municipal, la ubicación de postes de suministro de carburantes y la ejecución de aparcamientos subterráneos en régimen de concesión administrativa o mera autorización.

d) El Ayuntamiento podrá efectuar los pasos a desnivel de vehículos y peatones que sean convenientes para la adecuada ordenación de la circulación.

Subzona SAV.—Aparcamiento.

Artículo 5.57. Ambito.

Estará constituida por el conjunto de áreas que se grafían en los planos de ordenación y cuyo código de identificación es SAV.

Artículo 5.58. Asignación de usos.

A) Uso dominante.

Par.1. Aparcamiento para uso público o privado.

B) Usos compatibles.

Del. Dotacional espacios libres.

C) Usos incompatibles.

Se consideran expresamente prohibidos todos los demás usos no admitidos anteriormente.

Artículo 5.59. Condiciones específicas.

Sólo se permitirá la construcción de instalaciones o edificaciones como apoyo al uso de aparcamiento, con una ocupación máxima del 1 por ciento de la superficie total.

Subzona SED.—Educativo-cultural.

Artículo 5.60. Ambito.

Estará constituida por el conjunto de áreas que se grafían en los planos de ordenación y cuyo código de identificación es SED.

Artículo 5.61. Asignación de usos.

A) Uso dominante.

Ded. Dotacional educativo.

Dsc. Dotacional sociocultural.

B) Usos compatibles.

Del. Dotacional espacios libres.

Dde. Dotacional deportivo.

Dad. Dotacional administrativo.

Par. Aparcamiento para uso público o privado. Excepto en la categoría Par.1d.

C) Usos incompatibles.

Se consideran expresamente prohibidos todos los demás usos no admitidos anteriormente.

Artículo 5.62. Condiciones específicas.

Se establecen como condiciones de la edificación las siguientes:

a) Coeficiente de ocupación máxima: Ciento por ciento.

b) Número máximo de plantas: 3.

c) Para el resto de parámetros se remitirá a la zona de ordenación colindante con las salvedades siguientes: La altura máxima y la altura reguladora podrán superar a las determinadas por dicha zona en función del uso requerido. Y se admitirán entreplantas y altillos.

Subzona PRD/SRD.—Deportivo-recreativo.

Artículo 5.63. Ambito.

Estará constituida por el conjunto de áreas que se grafían en los planos de ordenación y cuyos códigos de identificación son PRD/SRD, según se trate de una dotación estructural o local, respectivamente.

Artículo 5.64. Asignación de usos.

A) Uso dominante.

Dde. Dotacional educativo.

B) Usos compatibles.

Del. Dotacional espacios libres.

Par. Aparcamiento para uso público o privado. Excepto en la categoría Par.1d.

C) Usos incompatibles.

Se consideran expresamente prohibidos todos los demás usos no admitidos anteriormente.

Artículo 5.65. Condiciones específicas.

Se establecen como condiciones de la edificación las siguientes:

a) Coeficiente de ocupación máxima: 30 por ciento.

b) Coeficiente de edificabilidad neta: 0,4 m^2 t/m^2 s.

c) Número máximo de plantas: 2.

Subzona STD.—Asistencial.

Artículo 5.66. Ambito.

Estará constituida por el conjunto de áreas que se grafían en los planos de ordenación y cuyo código de identificación es STD.

Artículo 5.67. Asignación de usos.

A) Uso dominante.

Dsa. Dotacional sanitario.

Das. Dotacional asistencial.

B) Usos compatibles.

Del. Dotacional espacios libres.

Dad. Dotacional administrativo.

C) Usos incompatibles.

Se consideran expresamente prohibidos todos los demás usos no admitidos anteriormente.

Artículo 5.68. Condiciones específicas.

Se establecen como condiciones de la edificación las siguientes:

a) La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el plano de ordenación urbanística.

b) Número máximo de plantas: 3.

Subzona PID/SID.—Infraestructura-servicio urbano.

Artículo 5.69. Ambito.

Estará constituida por el conjunto de áreas que se grafían en los planos de ordenación y cuyos códigos de identificación son PID/SID, según se trate de una dotación estructural o local, respectivamente.

Artículo 5.70. Asignación de usos.

A) Uso dominante.

Din. Dotacional infraestructura.

Dsu. Dotacional servicio urbano.

B) Usos compatibles.

Dab. Dotacional abastecimiento.

Dre. Dotacional religioso.

Dce. Dotacional cementerio.

Del. Dotacional espacios libres.

C) Usos incompatibles.

Se consideran expresamente prohibidos todos los demás usos no admitidos anteriormente.

Artículo 5.71. Condiciones específicas.

a) La edificabilidad y condiciones de ocupación de parcela de las infraestructuras serán las necesarias para la función que tengan asignada.

b) Las condiciones de edificabilidad de los servicios urbanos se adecuarán a su entorno, no superando las alturas colindantes, ni las alineaciones marcadas en los planos de ordenación.

Subzona SAD.—Administrativo-institucional.

Artículo 5.72. Ambito.

Estará constituida por el conjunto de áreas que se grafían en los planos de ordenación y cuyo código de identificación es SAD.

Artículo 5.73. Asignación de usos.

A) Uso dominante.

Dad. Dotacional administrativo.

B) Usos compatibles.

Das. Dotacional asistencial.

Dsc. Dotacional sociocultural.

Del. Dotacional espacios libres.

C) Usos incompatibles.

Se consideran expresamente prohibidos todos los demás usos no admitidos anteriormente.

Artículo 5.74. Condiciones específicas.

Se establecen como condiciones de la edificación las siguientes:

a) La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el plano de ordenación urbanística.

b) Número máximo de plantas: 3.

Subzona SAL.—Area de juego.

Artículo 5.75. Ambito.

Estará constituida por el conjunto de áreas que se grafían en los planos de ordenación y cuyo código de identificación es SAL.

Artículo 5.76. Asignación de usos.

A) Uso dominante.

Del. Dotacional espacios libres.

B) Usos incompatibles.

Se consideran expresamente prohibidos todos los demás usos no admitidos anteriormente.

Artículo 5.77. Condiciones específicas.

a) Superficie mínima: 200 m².

b) Deberá ser inscribible un círculo de 12 m de diámetro.

Subzona PJL/SJL.—Jardines.

Artículo 5.78. Ambito.

Estará constituida por el conjunto de áreas que se grafían en los planos de ordenación y cuyos códigos de identificación son PJL/SJL, según se trate de una dotación estructural o local, respectivamente.

Artículo 5.79. Asignación de usos.

A) Uso dominante.

Del. Dotacional espacios libres.

B) Usos compatibles.

Dde. Dotacional deportivo.

C) Usos incompatibles.

Se consideran expresamente prohibidos todos los demás usos no admitidos anteriormente.

Artículo 5.80. Condiciones específicas.

Se establecen como condiciones de la edificación las siguientes:

a) Superficie mínima: 1.000 m².

b) Deberá ser inscribible un círculo de 25 m de diámetro.

c) En los jardines de más de 1.000 m² se admitirá la instalación de módulos de servicio (quioscos, mantenimiento, etc.) con una superficie construida máxima de 20 m² por unidad y con una unidad como máximo por cada 2.000 m² de jardín o fracción superior a 500 m². En los jardines de superficie superior a 6.000 m² se podrán realizar instalaciones deportivas hasta en un 5 por ciento de su superficie, permitiéndose construcciones en planta baja de hasta 300 m² construidos por cada 6.000 m² de jardín o fracción superior a 2.000 m², con destino al mantenimiento y utilización de aquéllas y como locales de ocio (club social, instalaciones hosteleras). En los espacios libres de más de 20.000 m² las instalaciones deportivas al aire libre podrán ocupar hasta un 70 por ciento de su superficie, admitiéndose las construcciones antes citadas en proporción equivalente.

Título sexto.—Concepto y clasificación de los usos.

Capítulo primero.—Introducción.

Artículo 6.1. Contenido.

En la aplicación de los preceptos reguladores del uso del suelo y de las edificaciones, contenidos en estas normas, se seguirán los conceptos, definiciones y notaciones que se exponen en el presente título. Las disposiciones reguladoras de los usos que a continuación se establecen son de carácter vinculante y complementan lo establecido en los títulos anteriores.

Capítulo segundo.—Clasificación de los usos.

Sección primera.—Según su situación relativa.

Artículo 6.2. Uso dominante, compatible, vinculado e incompatible.

En función de su adecuación a las distintas zonas de ordenación urbanística, los usos se clasifican en:

a) Uso global o dominante: Es el uso primario o genérico asignado a una zona de ordenación urbanística.

b) Uso permitido o compatible: Es el uso genérico o específico cuya implantación es admitida por el planeamiento al no ser considerada contradictoria con el uso dominante en la zona.

c) Uso complementario o vinculado: Es aquel que, en virtud de las determinaciones de la legislación urbanística vigente o de las del propio plan general y los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, deba, necesariamente, acompañar al uso global previsto, así como, en su caso, a los usos permitidos, en la proporción que se establezca en relación a ellos.

d) Uso prohibido o incompatible: Es el uso genérico o específico cuya implantación no es permitida por el planeamiento, al ser considerado contradictorio con el dominante asignado.

Artículo 6.3. Relación entre la clasificación de usos y la normativa sobre actividades calificadas.

1. En las presentes normas, las referencias a la normativa de actividades calificadas deberán entenderse referidas a la Ley 3/1989, de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana («Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» número 1.057, de 4 de mayo de 1989), así como al Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas aprobado por Decreto 54/1990 («Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» número 1.288, de 20 de abril de 1990).

2. Para cada categoría de uso de las presentes normas se señala el grado correspondiente, de 1 a 5, estableciéndose las oportunas equivalencias con el nomenclátor (anexo I del citado decreto). La interpretación de los grados se realizará de acuerdo con lo establecido en el anexo II de dicho decreto.

Sección segunda.—Según su función.

Artículo 6.4. (R) uso residencial.

1. Es aquel que se desarrolla en los edificios destinados a actividades de residencia de personas, tanto permanentes como temporales, excepto las residencias de carácter colectivo.

2. Se distinguen los siguientes usos residenciales:

a) Run. Uso residencial unitario es el uso que designa aquellas zonas en las que existe una sola vivienda por parcela.

b) Rmu. Uso residencial múltiple es el uso que designa aquellas zonas en las que existe más de una vivienda por parcela.

c) Rco. Uso residencial comunitario. Edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como: Residencias de estudiantes, de ancianos, comunidades cívicas, comunidades religiosas.

Artículo 6.5. (T) uso terciario.

1. Es aquel que desarrolla actividades relacionadas con servicios de tipo comercial hotelero, oficinas, recreativo, residencias colectivas y similares.

2. Se distinguen los siguientes usos terciarios: Comercial, hotelero, oficinas y recreativo.

a) Tco. Uso comercial. Comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor.

venta de comidas y bebidas para consumo en el local y prestación de servicios a particulares.

Se distinguen los siguientes usos comerciales:

—Tco.1. Uso comercial de grado 1. Compatible con la vivienda. Comprende aquellas actividades comerciales independientes correspondientes a los grupos 612 al 619, 641 al 648, 651 y 653 del nomenclátor, las cuales se admiten en grados 1 y 2 en cualquier calificación.

Se distinguen las siguientes categorías:

—Tco.1a. Locales comerciales independientes con superficie de venta no superior a 200 m².

—Tco.1b. Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 200 m² y no superior a 800 m². Los de nueva implantación deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 10 metros.

—Tco.1c. Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 800 m² y no superior a 1.500 m². Los de nueva implantación deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 15 metros, o al menos dos accesos diferenciados desde calles distintas de ancho no inferior a 10 metros cada una de ellas.

—Tco.2. Uso comercial de grado 2. De compatibilidad limitada en zonas residenciales. Comprende aquellas actividades comerciales independientes, o agrupadas con accesos y elementos comunes, de superficie de venta mayor de 1.500 m² e inferior a 3.000 m² calificadas con grados 1, 2 o 3, correspondientes a los grupos 612 al 619, 641 al 648, 651 y 653 del nomenclátor. Estas actividades, en función de su tamaño, condiciones de accesibilidad y servicio, pueden situarse en edificio exclusivo de uso comercial o bien en edificio de uso mixto. Los Tco.2 de nueva implantación deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 16 metros.

—Tco.3. Uso comercial de grado 3. Zonas de uso dominante terciario. Comprende aquellas actividades comerciales que, operando bajo una misma firma comercial o agrupadas con accesos y elementos comunes, bajo la tipología de gran centro comercial o hipermercado, alcanzan una superficie total de venta superior a 3.000 m², calificadas con grados 1, 2 o 3, correspondientes al grupo 648 del nomenclátor. Los Tco.3 de nueva implantación se situarán en edificios recayentes a calle de ancho no inferior a 20 metros.

b) Tho. Uso hotelero. Comprende las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, se realizan en establecimientos sujetos a la legislación específica, tales como:

—Tho.1. Hoteles, hostales y pensiones. No pertenecen a esta categoría de uso los aparthoteles (grupo 661 del nomenclátor).

—Tho.2. Campamentos de turismo de uso colectivo, campamentos privados, campamentos juveniles, centros y colonias de vacaciones escolares, y similares (grupo 669 del nomenclátor).

c) Tof. Uso de oficinas. Locales destinados a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado.

d) Tre. Uso recreativo. Comprende las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general, que se realizan en edificios, locales e instalaciones tales como: Salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de reunión, discotecas, bares con instalación musical o pubs, salas de fiestas, salas de juegos, instalaciones para la exhibición lucrativa de actividades deportivas, parques de atracciones, etc., correspondiente a los grupos 963 al 969 y 652 del nomenclátor.

En edificios, locales e instalaciones cubiertas o al aire libre, y en función del aforo, cabe distinguir las siguientes categorías:

—Tre.1. Si el aforo no excede de 300 personas y con grados de calificación 1 o 2, tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto de ancho no inferior a 7 metros.

—Tre.2. Si el aforo excede de 300 personas y no es superior a 700, con grado de calificación 1 o 2, tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto de ancho no inferior a 12,50 metros.

—Tre.3. Si el aforo excede de 700 personas y no es superior a 1.500 con grado de calificación 1 o 2, tendrá fachada y salida a dos vías públicas o espacios abiertos, cuya anchura mínima sea de 7 metros y la conjunta no sea inferior a 30 metros, salvo si se implanta en suelo no urbanizable a través del procedimiento legal aplicable, y a una distancia no inferior a 300 m del suelo urbano y urbanizable.

—Tre.4. Si el aforo excede de 1.500 personas con grado de calificación 1, 2 o 3, tendrá fachada y salida a dos o más vías públicas o espacios abiertos cuya anchura mínima sea de 12,50 metros y la anchura conjunta mínima el resultado de sumar a 30 metros un metro más por cada 100 personas que el aforo exceda de 1.500 personas, salvo si se implanta en suelo no urbanizable a través del procedimiento legal aplicable, y a una distancia no inferior a 300 m del suelo urbano y urbanizable, o se prevé expresamente en un plan parcial que desarrolle el presente plan general.

Artículo 6.6. (I) uso industrial.

1. Comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación, almacenamiento y distribución de productos.

2. Se distinguen los siguientes usos industriales:

a) Ind.1. Uso industrial ligero. Compatible con la vivienda.

Comprende aquellas actividades industriales compatibles con la vivienda que pueden ubicarse en edificios de uso mixto, a ubicar necesariamente en planta baja, y que corresponden a los grupos 319, 330, 419, 420, 421, 423, 428, 435, 441, 442, 451, 452, 453, 455, del 461 al 468, 474, 475, 482, 491 al 495 y 671 al 679 del nomenclátor. Se admiten, bajo calificación molesta, nociva o insalubre en grados 1 y 2 y bajo calificación peligrosa en grado 1. La superficie máxima admisible de locales afectos a la actividad industrial es de 1.000 m². Los locales de superficie superior a 400 m² deberán tener acceso desde calle con ancho igual o superior a 10 m.

b) Ind.2. Uso industrial mediano. Enclavado en zonas no residenciales.

Comprende aquellas actividades industriales que por no considerarse incompatibles de forma explícita en algunas zonas residenciales en las que se ubican se puedan autorizar en ellas con las medidas correctoras correspondientes. Corresponde a actividades industriales que deben desarrollarse en edificio independiente del uso residencial, aisladas o junto a otros usos industriales o terciarios en edificios de usos mixtos. Incluye exclusivamente los grupos 255 al 495 y del 671 al 679 del nomenclátor, y se admite con grado 3 en calificación molesta, con grado 3 en calificación nociva e insalubre y con grado 2 en peligrosa. Los locales de superficie superior a 400 m² deberán tener acceso desde calle con ancho igual o superior a 12 m y los de superficie mayor de 2.000 m² desde calle con ancho igual o superior a 16 m. Cuando la superficie de locales supere los 6.000 m² será obligatoria la presentación de un estudio de tráfico que garantice la correcta integración y funcionamiento del transporte requerido para la actividad industrial.

c) Ind.3. Uso industrial pesado. De índice alto.

Comprende aquellas actividades industriales no incluidas en las categorías Ind.1 e Ind.2 y a las incluidas pero que tengan grados 4 y 5 en calificación molesta y hasta grado 4 en calificación insalubre, nociva o peligrosa. Este tipo de actividades industriales sólo pueden implantarse en zonas industriales (polígonos industriales).

Artículo 6.7. (A) uso almacén.

1. Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes o productos, así como las funciones propias de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo, otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del uso terciario que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

2. Se distinguen los siguientes usos de almacén:

a) Alm.1. Uso almacén ligero. Compatible con la vivienda.

Comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje no calificadas y aquellas calificadas con grados 1 y 2 como actividades molestas, insalubres o nocivas y con grado 1 como peligrosas, que por no considerarse incompatibles con las viviendas pueden autorizarse en edificios de uso mixto en planta baja e inferiores, con las medidas correctoras que, en su caso, se establezcan.

Corresponde a los grupos 611 al 619 del nomenclátor.

Cabe distinguir:

—Alm.1a. Con superficie total no superior a 300 m²

—Alm.1b. Con superficie total igual o mayor de 300 m² y no superior a 600 m², y vía de acceso de ancho exigido no inferior a 7 metros.

—Alm.1c. Con superficie total igual o mayor de 600 m² y no superior a 1.000 m², y vía de acceso de ancho exigido no inferior a 12 metros.

b) Alm.2. Uso almacén mediano. Enclavado en zonas no residenciales.

Comprende aquellas actividades de almacenamiento que, por no considerarse incompatibles de forma explícita en algunas zonas residenciales en las que se ubican, se puedan autorizar en ellas en edificios de uso exclusivo, con las medidas correctoras correspondientes. Incluye aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje correspondientes a los grupos 611 al 619 del nomenclátor, calificadas con grado 3 como actividad molesta y con grados 1 o 2 como actividad insalubre nociva o peligrosa, y/o de superficie superior a 1.000 m².

c) Alm.3. Uso almacén pesado. De índice alto.

Comprende las actividades de depósito, guarda o almacenaje correspondientes al resto de actividades de comercio al por mayor y almacenamiento (agrupación 61 del nomenclátor) no incluidas en las categorías Alm.1 y Alm.2, o a las incluidas pero con grados superiores a las admitidas en las citadas categorías Alm.1 o Alm.2.

Artículo 6.8. (D) uso dotacional.

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

2. Se distinguen los siguientes usos dotacionales:

De espacios libres, educativo, deportivo, sociocultural, sanitario, asistencial, administrativo, religioso, de servicios urbanos, de cementerio y de infraestructuras.

a) Del. Uso de espacios libres.

Comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre de la población desarrolladas en terrenos dotados del arbolado, jardinería y mobiliario urbano necesarios, de modo que se garanticen las citadas actividades, así como la mejora de las condiciones medioambientales.

b) Ded. Uso educativo.

Comprende las actividades destinadas a la formación intelectual de las personas en sus diferentes niveles (centros universitarios, BUP, EGB, formación profesional, preescolar, guardería, educación especial, educación para adultos, academias, etc.).

c) Dde. Uso deportivo.

Comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte.

d) Dsc. Uso sociocultural.

Comprende las actividades destinadas a la génesis, transmisión y conservación de los conocimientos a desarrollar en instalaciones tales como: Bibliotecas, museos, salas de exposición, archivos, teatros y auditorios, centros de investigación, etc. Comprende asimismo las actividades de relación social, tales como las desarrolladas por las asociaciones cívicas y similares.

e) Dsa. Uso sanitario.

Comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, excluidos los que se presten en despachos profesionales.

f) Das. Uso asistencial.

Comprende las actividades destinadas a la prestación de asistencia no específicamente sanitaria, tales como las que se realizan en: Residencias para ancianos, centros geriátricos, centros de recogida de menores, centros de asistencia a marginados sociales, etc., y centros de asistencia social en general.

g) Dad. Uso administrativo.

Comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las administraciones públicas, así como de los de sus organismos autónomos. Se excluyen las actividades desarrolladas, en los recintos que les son propios, por los cuerpos y fuerzas de seguridad de ámbito supramunicipal y las realizadas en las instalaciones sanitario-asistenciales vinculadas a la Seguridad Social.

h) Dre. Uso religioso.

Comprende las actividades destinadas a la celebración de los diferentes cultos.

i) Dsu. Uso de servicios urbanos.

Comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios urbanos no específicamente infraestructurales, tales como los servicios de salvaguarda de personas y bienes: Bomberos, Socorrismo, Policía Municipal, Protección Civil, servicios de limpieza de la vía pública, etc.

j) Dce. Uso cementerio.

Comprende las actividades destinadas al enterramiento o incineración de restos humanos.

k) Din. Uso de infraestructuras.

Comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como:

k.1. Dina. Captación y depuración de agua para uso doméstico, industrial y comercial.

k.2. Dine. Tendidos de alta tensión y subestaciones de alta a media tensión.

k.3. Dins. Saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales.

k.4. Dinv. Tratamiento y eliminación de residuos sólidos.

k.5. Dint. Servicios centrales de telecomunicaciones.

k.6. Dinc. Estaciones de servicio de suministro de carburantes.

k.7. Dinh. Actividades vinculadas a los cauces de corrientes naturales que constituyan áreas de dominio público hidráulico.

k.8. Ding. Gaseoducto y suministro domiciliario de gas.

l) Dcm. Uso de comunicaciones.

Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas a la comunicación y transporte de personas y mercancías.

m) Dab. Uso abastecimiento.

Comprende las actividades vinculadas al almacenamiento y distribución del agua potable.

Artículo 6.9. (P) uso de aparcamiento.

1. Comprende las actividades directamente vinculadas a la guarda y depósito de vehículos.

2. Se distinguen los siguientes:

a) Par.1. Aparcamiento para uso público o privado de vehículos en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

—Par.1a. Planta baja, semisótano o sótanos bajo edificación en altura.

—Par.1b. Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres privados y, en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo los espacios libres públicos.

—Par.1c. Al aire libre sobre superficie libre de parcela.

—Par.1d. En edificio de uso exclusivo.

b) Par.2. Aparcamiento expresamente vinculado a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o a furgonetas de transporte de mercancías excepto los que se requieran para menos de 3,5 Tm que quedan asimiladas a la categoría Par.1. No incluye esta categoría los aparcamientos o estaciones de autobuses de transporte colectivo de viajeros ubicados en vía pública o espacios libres.

Artículo 6.10. (C) uso comunitario.

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

2. Se distinguen los siguientes usos dotacionales:

De espacios libres, educativo, deportivo, sociocultural, sanitario, asistencial, administrativo, religioso, de servicios urbanos, de cementerio y de infraestructuras.

a) Cel. Espacios libres comunitarios.

Comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre de la población desarrolladas en terrenos dotados del arbolado, jardinería y mobiliario urbano necesarios, de modo que se garanticen las citadas actividades, así como la mejora de las condiciones medioambientales.

b) Ced. Educativo comunitario.

Comprende las actividades destinadas a la formación intelectual de las personas en sus diferentes niveles (centros universitarios, BUP, EGB, formación profesional, preescolar, guardería, educación especial, educación para adultos, academias, etc.).

c) Cde. Deportivo comunitario.

Comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte.

d) Csc. Sociocultural comunitario.

Comprende las actividades destinadas a la génesis, transmisión y conservación de los conocimientos a desarrollar en instalaciones tales como: Bibliotecas, museos, salas de exposición, archivos, teatros y auditorios, centros de investigación, etc. Comprende asimismo

las actividades de relación social, tales como las desarrolladas por las asociaciones cívicas y similares.

e) Csa. Sanitario comunitario.

Comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, excluidos los que se presten en despachos profesionales.

f) Cas. Asistencial comunitario.

Comprende las actividades destinadas a la prestación de asistencia no específicamente sanitaria, tales como las que se realizan en: Residencias para ancianos, centros geriátricos, centros de recogida de menores, centros de asistencia a marginados sociales, etc., y centros de asistencia social en general.

g) Cad. Administrativo comunitario.

Comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las administraciones públicas, así como de los de sus organismos autónomos. Se excluyen las actividades desarrolladas en los recintos que les son propios por los cuerpos y fuerzas de seguridad de ámbito supramunicipal y las realizadas en las instalaciones sanitario-asistenciales vinculadas a la Seguridad Social.

h) Cre. Religioso comunitario.

Comprende las actividades destinadas a la celebración de los diferentes cultos.

i) Csu. Servicios urbanos comunitarios.

Comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios urbanos no específicamente infraestructurales, tales como los servicios de salvaguarda de personas y bienes: Bomberos, Socorrismo, Policía Municipal, Protección Civil, servicios de limpieza de la vía pública, etc.

j) Cce. Cementerio comunitario.

Comprende las actividades destinadas al enterramiento o incineración de restos humanos.

k) Cin. Infraestructuras comunitarias.

Comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como:

k.1. Cina. Captación y depuración de agua para uso doméstico, industrial y comercial.

k.2. Cine. Tendidos de alta tensión y subestaciones de alta a media tensión.

k.3. Cins. Saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales.

k.4. Cinv. Tratamiento y eliminación de residuos sólidos.

k.5. Cint. Servicios centrales de telecomunicaciones.

k.6. Cinc. Estaciones de servicio de suministro de carburantes.

k.7. Cinh. Actividades vinculadas a los cauces de corrientes naturales que constituyan áreas de dominio público hidráulico.

k.8. Cing. Gaseoducto y suministro domiciliario de gas.

l) Ccm. Comunicaciones comunitarias.

Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas a la comunicación y transporte de personas y mercancías.

m) Cab. Abastecimiento comunitario.

Comprende las actividades vinculadas al almacenamiento y distribución del agua potable.

Título séptimo.—Disposiciones transitorias y final.

Disposición transitoria primera

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 58.6 LRAU, se establece el siguiente régimen transitorio para la edificación existente con anterioridad al presente plan y no plenamente conforme con sus directrices:

a) Situación 1. Afecta a aquellas construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad al plan y que, con licencia o sin ella, resulten manifiestamente incompatibles con sus determinaciones.

Sólo se permitirán en ellas obras de reparación, entendiendo por tales las pequeñas reparaciones que exija el mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad, ornato e higiene que establezca el plan o las ordenanzas municipales que, en su caso, las regulen.

b) Situación 2. Afecta a aquellas construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad al plan y que, con licencia o sin ella, resulten no plenamente compatibles con sus determinaciones, entendiendo por ello que, aun cuando no se encuentren adaptadas al plan en todas sus condiciones, la falta de adaptación no reviste tal relevancia que pueda considerársele incluido en la situación 1, conforme a lo establecido en la disposición transitoria 2.ª.

Consecuentemente, la construcción podrá considerarse dentro de ordenación hasta el momento en que concluya su vida útil, se produzca su sustitución voluntaria o se operen en ella obras de reforma de transcendencia equiparable a la reedificación o a su reestructuración total. Se permitirán obras de reforma e incluso de ampliación siempre que las mismas cumplan las condiciones establecidas por el presente plan.

Disposición transitoria segunda

A los efectos de lo dispuesto en la disposición transitoria primera, se declaran en situación 1:

—Los edificios e instalaciones que ocupen terrenos calificados como viales, zonas verdes, espacios libres o reservas de suelo con destino a equipamiento comunitario, salvo que el edificio o instalación, por sus características arquitectónicas, sea reutilizable al servicio de dicho equipamiento comunitario.

—Los edificios que por exceso de volumen o por su conformación, atendido el lugar donde se encuentren ubicados, atenten contra el patrimonio histórico-artístico o contra espacios naturales protegidos.

—Las instalaciones fabriles calificadas que se encuentren en entornos residenciales donde constituyen uso prohibido, en tanto no sea posible paliar el daño o peligro que puedan causar a la población circundante por aplicación de medidas correctoras.

Disposición transitoria tercera

A los efectos de lo dispuesto en la disposición transitoria primera, se declaran en situación 2:

—Los edificios cuyas características arquitectónicas no estén adaptadas a alguna de las condiciones establecidas por este plan, sea cual sea la clase de suelo sobre la que están ubicados y aun cuando la falta de adaptación afecte a la ausencia de reserva de aparcamientos, al régimen de alturas por exceso (excepto lo establecido en la disposición transitoria 2.ª), a la edificabilidad máxima sobre parcela, al régimen de usos (salvo lo establecido en la disposición transitoria 2.ª) o a la profundidad edificable.

—Las instalaciones fabriles que, lícitamente ubicadas en suelo urbano o urbanizable pero constituyendo uso prohibido por el nuevo planeamiento, puedan paliar el daño o peligro que comporten para la población residente mediante aplicación de medidas correctoras.

Disposición transitoria cuarta

Las viviendas en suelo no urbanizable común y de protección agrícola existentes a la entrada en vigor de este plan, con independencia de que se hayan construido con licencia o careciendo de ella, y siempre que no estén en situación 1, conforme a lo establecido en la disposición transitoria primera, podrán regularizar su situación y obtener cédula de habitabilidad siempre que, en el plazo máximo de un año, desde la entrada en vigor del plan se dotasen de sistema de depuración de aguas residuales.

Disposición transitoria quinta

Los usos y actividades existentes a la entrada en vigor del plan que no resultasen compatibles con sus determinaciones podrán continuar desempeñándose o funcionando sin necesidad de adaptación al mismo en tanto no estuviesen incluidos en la situación 1. El cambio de titularidad de la actividad, o bien su reforma o ampliación determinarán la obligación de adaptarse a las obligaciones del plan.

Disposición transitoria sexta

La reserva obligatoria de aparcamientos no será exigible a los edificios existentes con anterioridad al presente plan, en tanto no medie reestructuración total o sustitución del inmueble.

Disposición transitoria séptima

Queda prohibido el aumento de volumen sobre edificios existentes, salvo cuando tenga por objeto su adaptación al planeamiento para paliar defecto de volumen; en estos casos, la ampliación deberá ajustarse al régimen de edificación derivado del plan, incluida la exigencia de reserva obligatoria de aparcamientos.

Disposición final derogatoria

Quedan derogados todos los instrumentos de planeamiento aprobados para este municipio en desarrollo o modificación de las antiguas normas subsidiarias, sin perjuicio de que, en ciertos casos, parte de sus determinaciones o la totalidad de las mismas sean asumidas por esta revisión en los términos regulados en las presentes normas urbanísticas.

Alfara del Patriarca, a mayo de dos mil dos.—La arquitecta, Eva Fernández Simó.

18167