CONSELL DE LA COMUNIDAD VALENCIANA

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

Anuncio de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes sobre expediente relativo al plan general de Aras de los Olmos.

ANUNCIO

Expediente número 19990136 AB/pb

Acuerdo

La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el día 21 de diciembre de 2001, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Aras de los Olmos relativo al plan general, y de conformidad con los siguientes,

Antecedentes de hecho

Primero.—El proyecto se sometió a información pública mediante acuerdo del pleno de 29 de diciembre de 1998. Tras el pertinente período de exposición pública, en el que se presentaron 26 alegaciones, se aprobó provisionalmente por el mismo órgano en fecha 26 de junio de 2000.

Con fechas 3, 7 y 12 de diciembre tiene entrada documentación subsanatoria de las deficiencias detectadas en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 8 de noviembre de 2001, aprobada definitivamente por el pleno del Ayuntamiento de fecha 11 de diciembre de 2001.

Segundo.—El documento consta de memoria informativa y justificativa, planos de información y planos de ordenación, normas urbanísticas y estudio de impacto ambiental y anexo de dotaciones escolares.

Tercero.—El proyecto fue objeto de la fase de concierto con la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, emitiendo el subsecretario de Urbanismo y Ordenación Territorial informe, en fecha 21 de abril de 1999, en el sentido de considerar cumplimentada esta fase.

Cuarto.—El objeto del expediente es el plan general del municipio adaptado a la Ley 6/94, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, de cuyas determinaciones cabe destacar como de mayor trascendencia las siguientes:

1. Aspectos territoriales.

Aras de los Olmos se encuentra en la Comarca de Los Serranos, y su término municipal linda con Titaguas, Tuéjar y Alpuente de la provincia de Valencia; Arcos de las Salinas de la provincia de Teruel, y Santa Cruz de Moya de la provincia de Cuenca.

El término municipal ocupa una superficie de 7.586,7 Ha. El 60 por ciento lo constituyen explotaciones forestales de los montes de titularidad pública. Predomina una orografía bastante accidentada, siendo la cota más alta la Fuente del Lirio con 1.398 m. El río Turia constituye parte del linde oeste del término.

Además del casco urbano, existe otro núcleo de población, Losilla de Aras, 6 km al norte.

La población actual es de 429 habitantes, aunque en los meses de verano se puede triplicar debido a la vuelta de la población que vive en otros municipios, al turismo rural y al centro astronómico del Alto Turia.

2. Clasificación del suelo.

a) Suelo urbano.—Se clasifican como urbanos los terrenos previstos en las normas subsidiarias vigentes, con pequeñas regularizaciones en sus bordes, tanto en el núcleo de Aras como en la aldea de Losilla, justificándose que pueden desarrollarse mediante actuaciones aisladas.

b) Suelo urbanizable.—Se plantean dos sectores, ambos con ordenación pormenorizada. Una reserva de suelo para el crecimiento del casco hacia el sur (RE), así como una zona separada del casco, para viviendas unifamiliares de 2.ª residencia (2R), justificando su ubicación en que se apoya en la red de comunicaciones existente y en tener una posición atractiva y racional. El sector de ensanche sur tiene una superficie de 128.120 m² y el sector de 2.ª residencia una superficie de 35.500 m². Se desclasifica el suelo apto para urbanizar de 2.ª Residencia Polígono La Buitrera al no haberse desarrollado.

c) Suelo no urbanizable.—Se establecen distintas categorías en esta clase de suelo, de conformidad con lo establecido en la Ley 4/92, distinguiendo entre el común y el especialmente protegido en sus categorías de forestal, de protección del sabinar, de protección de los acuíferos y cultural (yacimientos arqueológicos) y las áreas de protección de los bienes de dominio público supramunicipal.

3. Delimitación de sectores.

Se delimitan dos sectores de suelo urbanizable, el denominado RES-1 o de Ensanche Sur, y el llamado RES-2 o de Segunda Residencia, indicándose que se han delimitado de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 20 de la LRAU.

4. Establecimiento de áreas de reparto y determinación del aprovechamiento tipo.

En suelo urbano se establece el área de reparto uniparcelaria prevista en el artículo 63 de la LRAU. En el conjunto del suelo urbano no se ha definido ninguna unidad de ejecución.

En suelo urbanizable, de acuerdo al artículo 62 de la LRAU, se identifican dos áreas de reparto coincidentes con los dos sectores delimitados, concretándose un aprovechamiento tipo de 0,85 m² t/m² s para el sector Ensanche Sur (RES-1) y un aprovechamiento tipo de 0,35 m² t/m² s para el sector Segunda Residencia (RES-2).

5. Definición de la red primaria o estructural.

Se incluyen en esta red los distintos elementos relacionados en el artículo 17 de la ley reguladora, distinguiéndose entre red viaria, parque público, equipamientos e infraestructuras de carácter supramunicipal y dotaciones e infraestructuras de carácter local.

6. Delimitación del núcleo histórico tradicional.

Se define una zona de casco histórico y un régimen específico en las ordenanzas, aunque compartido con el núcleo de Losilla. Se incluye además un catálogo de edificios protegidos.

7. Coordinación con los municipios colindantes.

Se indica expresamente la coherencia de la clasificación de los suelos de borde con los términos municipales colindantes, reflejándose en los planos I.3 a, b y c.

Quinto.—Durante la tramitación del expediente se han solicitado informes en diversas fechas a las siguientes administraciones sectoriales:

— División de Carreteras de la DG de Obras Públicas de la COPUT.
— Servicio de Vías y Obras de la Excelentísima Diputación Provincial de Valencia.
— Servicio de proyectos y construcciones educativas del Area de Infraestructuras de la Dirección General de Régimen Económico de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia.
— Unidad de Patrimonio de los Servicios Territoriales de Valencia de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia.
— Confederación Hidrográfica del Júcar.
— Servicio de Programación y Evaluación del Impacto Ambiental de la Dirección General de Educación y Calidad Ambiental de la Conselleria de Medio Ambiente.
— Secretaría General de la Conselleria de Sanidad.
— Servicio Territorial de Agricultura de Valencia.

Asimismo se han solicitado informes a los municipios colindantes de Alpuente, Arcos de las Salinas (Teruel), Santa Cruz de Moya (Cuenca) Titaguas y Tuéjar.

Hasta la fecha se han emitido los siguientes informes:

— Informe de fecha 4 de octubre de 2000 del Servicio de Proyectos y Construcciones Educativas del Area de Infraestructuras de la Dirección General de Régimen Económico de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, requiriendo documentación, remitida por el Ayuntamiento de Aras de Alpuente en fecha 20 de noviembre de 2000 y enviada a la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia en 20 de noviembre de 2000, sin contestación hasta el momento.

— Informe de fecha 18 de diciembre de 2001 de la Unidad de Inspección de Patrimonio Hco. Artístico (Dirección Territorial de Cultura de Valencia), Conselleria de Cultura y Educación, considera que se deben subsanar los siguientes aspectos:

«Catálogo

1. En el capítulo IV: Protección del patrimonio inmobiliario de las normas urbanísticas se establece el Catálogo de Elementos Protegidos, donde se declaran sujetos a régimen de protección 14 elementos. Se propone la regulación de las obras de intervención sobre edificios o elementos protegidos mediante un mecanismo que permite al Ayuntamiento determinar el nivel máximo de intervención admisible a través de un informe previo a la solicitud de licencia donde los servicios técnicos municipales evalúan la admisibilidad de la propuesta de intervención sobre el edificio.

Se considera este criterio aleatorio y discriminatorio en tanto en cuanto el propietario de un elemento o edificio catalogado no sabe hasta el último momento cual va a ser la intervención del nivel de protección a partir de una documentación más detallada y justificada, pero partiendo de un nivel establecido y por tanto más objetivo.

2. El contenido del catálogo se deberá adecuar al capítulo VIII del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, estableciendo niveles de protección para cada edificio, espacio urbano o elemento de interés. Se deberá indicar su emplazamiento sobre plano catastral e identificación fotográfica.

3. En el artículo 6.13 de las normas urbanísticas se indica que ninguno de los elementos incluidos en el catálogo se propone como bien de relevancia local. El artículo 46 y siguientes de la Ley 4/98, de 11 de junio, de Patrimonio Cultural Valenciano, regula el concepto de bien de relevancia local. Se considera por la Unidad de Inspección de Patrimonio que existen tres edificios con esta consideración (la Ermita de Santa Catalina y Hospedería; la Iglesia de N.ª Sra. de los Angeles; Ermita de la Sangre).

4. La Torre del Cortijo, los blasones y escudos son bienes de interés cultural por la disposición adicional 1.ª de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano.

5. Yacimientos arqueológicos: Deberá ubicarse su emplazamiento en los planos y tomar las oportunas medidas de protección y conservación. Los ubicados en suelo no urbanizable se calificarán como SNU de especial protección cultural.

Aparecen en el inventario general de yacimientos arqueológicos de la Comunidad Valenciana (La Canal, El Carrascalejo, Castillejo de la Muela, Hortezuela, La Rocha, Castellar, Corrales de la Cumbre, Gollermo, Barranco de Escaiz, Cementerio de Losilla, Hoyaleja, Covatillas 1, Covatillas 2, Navajo Royo, Rincón, Artezuela, Calicanto de El Marqués, Castillejo de Losilla, Castillo de la Solana de la Matorra, El Marqués I y II, El Plano, S-160 y Torre de Aras de Alpuente).»

Sexto.—Con fecha 10 de septiembre de 2001 se recibe la declaración de impacto ambiental emitida por la Conselleria de Medio Ambiente, estimándola aceptable, con ciertos condicionantes que, en síntesis, son:

1. Se ampliará la calificación de suelo no urbanizable de especial protección a aquellos terrenos naturales que se grafían en los planos que se adjuntan.

2. Debe estudiarse una nueva ubicación para la instalación del vertedero de inertes, a ser posible en área degradada de suelo no urbanizable común.

3. Retranquear el suelo urbanizable hasta una distancia no inferior a 100 metros de la estación depuradora de aguas residuales para prevenir molestias a la población.

4. Subsanación del error detectado en el artículo 7.48 correspondiente al ensanche de uso exclusivamente residencial sobre los usos industriales prohibidos, asimilándolo a lo establecido en los otros tipos de suelo urbano o urbanizable de carácter residencial, es decir, el uso industrial prohibido será el tipo B.

5. Reflejar la vía pecuaria número 4 (Colada del Paso Medio o de la Cruza de las Animas).

6. Incorporar los yacimientos paleontológicos al oeste de la aldea de Losilla.

Séptimo.—Aras de los Olmos cuenta con normas subsidiarias aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 25 de abril de 1989.

En desarrollo de dicho plan se ha tramitado una única modificación puntual regulando las explotaciones agropecuarias, que fue aprobada definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo en fecha 23 de abril de 1998.

Con fecha 19 de diciembre de 2000 se emite informe por el ilustrísimo señor director general de Urbanismo y Ordenación Territorial en el que se hacen una serie de consideraciones que se reiteraron en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo adoptado en sesión celebrada el 8 de noviembre de 2001, por no haber sido presentada documentación subsanatoria hasta la fecha.

Octavo.—La comisión informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 18 de diciembre de 2001, 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 6/94, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Segundo.—La documentación está completa, si bien es necesaria la aportación de un texto refundido que recoja todas las subsanaciones efectuadas debidamente diligenciado.

Tercero.—Del estudio de la documentación aportada durante el mes de diciembre de 2001, se concluye que:

— Las alturas y los usos definidos por el plan se deducen de los códigos que se grafían en cada manzana, correspondiendo con las normas urbanísticas que los determinan.

— La justificación de la superficie de la necesidad de clasificación de suelo urbanizable, en atención al índice demográfico, se hace innecesaria a raíz de la nueva redacción dada a la Ley 6/1998, del Régimen del Suelo y Valoraciones.

— Las edificaciones excluidas de la clasificación de suelo urbano, con respecto al planeamiento anterior, consisten en un grupo de corrales abandonados en estado ruinoso, según se recoge en la memoria adjunta a la subsanación de deficiencias.

— En el núcleo de Losilla se delimita un ámbito de PRI, a petición de los propietarios, posponiendo el trazado de la alineación de los viales a la aprobación de dicho documento.

— Se delimitan tres unidades de ejecución en el suelo urbanizable y suelo urbano, corrigiéndose las superficies dotacionales al objeto de justificar el cumplimiento del artículo 22 LRAU. Se grafía igualmente la localización exacta de las zonas verdes y los equipamientos. La superficie exacta del sector Ensanche Sur es de 143.007 m². En cuanto a la isla del suelo urbanizable residencial se concreta que la misma corresponde al cuartel de la Guardia Civil, por lo que se propone como equipamiento.

— Se elimina del plano de elementos estructurantes las zonas verdes privadas y la pequeña isleta tramada.

— Se elimina el uso industrial C.

— Se grafía la zona de Los Rubiales en el plano I.3.a.

— Se grafían las zonas inundables, según la cartografía temática de la COPUT, en el plano I.2.b e I.2.b.

— En cuanto a las deficiencias detectadas en la declaración de impacto ambiental:

Se amplía la calificación del suelo no urbanizable de especial protección a los terrenos naturales grafiados por la Conselleria de Medio Ambiente. Se recoge en los planos de clasificación del suelo (Pl. 0.1.a; 0.1.b y 0.1.c).

La ubicación del vertedero se encuentra grafiada en el plano E.1.c.

Se modifica el artículo 6.8.

Se recoge una nueva ubicación de la depuradora y se preverán medidas correctoras en tanto la actual se mantenga en funcionamiento.

Se completa el artículo 6.4 de las normas.

Se subsana el error del artículo 7.49, prohibiendo el uso industrial tipo B.

Se recoge el trazado de la vía pecuaria Colada del Paso Medio.

— En cuanto a las deficiencias indicadas en el informe de la Unidad de Patrimonio de la Conselleria de Cultura y Educación, la documentación y planos presentados el 12 de diciembre de 2001 subsana todas las consideraciones relativas al catálogo, bienes de relevancia local, bienes de interés cultural y yacimientos arqueológicos.

Se incorporan los yacimientos paleontológicos al Oeste de Losilla y se modifica el artículo 6.10.

Cuarto.—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 21 de diciembre de 2001, acuerda: Aprobar definitivamente el Plan General de Aras de los Olmos.

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 su publicación.

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

El secretario de la Comisión Territorial de Urbanismo, José Manuel Palau Navarro.

Indice

Título 1. Disposiciones generales.

Capítulo I. Objeto, ámbito territorial y vigencia.
Capítulo II. Revisión, modificación y suspensión.
Capítulo III. Efectos y contenidos del planeamiento.

Título 2. Régimen urbanístico del suelo.

Capítulo I. Divisiones urbanísticas del suelo.
Capítulo II. Red primaria o estructural y ordenación pormenorizada.
Capítulo III. Régimen del suelo no urbanizable.

Sección 1.ª Régimen general.
Sección 2.ª Construcciones e instalaciones.
Sección 3.ª Concepto de núcleo de población.

Capítulo IV. Régimen del suelo urbanizable.
Capítulo V. Régimen del suelo urbano.

Título 3. Desarrollo y ejecución del planeamiento.

Capítulo I. Instrumentos de desarrollo urbanístico.
Capítulo II. Proyectos de ejecución de la gestión.

Sección 1.ª Disposiciones generales.
Sección 2.ª Programas de actuación.

Capítulo III. Intervención del uso del suelo y la edificación.

Sección 1.ª Licencias urbanísticas.
Sección 2.ª Actuaciones complementarias.
Sección 3.ª Deber de conservación. Ordenes de ejecución y ruina.
Sección 4.ª Parcelaciones.

Título 4. Normas generales de uso.

Capítulo I. Clasificación de los usos del suelo.
Capítulo II. Uso residencial.
Capítulo III. Uso comercial.
Capítulo IV. Uso hotelero.
Capítulo V. Uso terciario.
Capítulo VI. Uso de aparcamiento.
Capítulo VII. Uso de almacenes.
Capítulo VIII. Uso industrial.
Capítulo IX. Uso recreativo.
Capítulo X. Dotacional.

Título 5. Normas generales de urbanización.

Título 6. Normas generales de protección.

Capítulo I. Concepto.
Capítulo II. Protección del medio ambiente.
Capítulo III. Protección paisajística y del medio urbano.
Capítulo IV. Protección del patrimonio edilicio.

Título 7. Normas de edificación.

Capítulo I. Ordenanzas generales de edificación.

Sección 1.ª Definición de conceptos.
Sección 2.ª Condiciones funcionales de la edificación.

Capítulo II. Ordenanzas particulares de zona.

Sección 1.ª División del territorio en zonas y sistemas.
Sección 2.ª Casco antiguo (CA).
Sección 3.ª Ensanche (EN).

Capítulo III. Zonas en suelo urbanizable.

Sección 1.ª SUR-RES-1. Residencial Extensivo (RE).
Sección 2.ª SUR-RES-2. Zona de 2.ª Residencia (2R).

Capítulo IV. Suelo no urbanizable.

Sección 1.ª SNU común.
Sección 2.ª SNU de especial protección.
Sección 3.ª Otras protecciones.

Capítulo V. Red primaria o estructurante.

Sección 1.ª Viaria.
Sección 2.ª De parques públicos.
Sección 3.ª De equipamientos y dotaciones.

Capítulo VI. Ordenación pormenorizada.

Abreviaturas utilizadas

TR	Texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto Legislativo 1/1992)
RGU	Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3.288/1978)
RDU	Reglamento de Disciplina Urbanística (Real Decreto 2.178/1978)
RPU	Reglamento de Planeamiento Urbanístico (Real Decreto 2.159/1978)
LEF	Ley de Expropiación Forzosa
LOT	Ley de Ordenación del Territorio de la Generalitat Valenciana (Ley 3/1989)
LPN	Ley de Parajes Naturales de la Comunidad Valenciana
LSNU	Ley del Suelo no Urbanizable Generalitat Valenciana (Ley 4/1992)
TM	Término municipal
CTU	Comisión Territorial de Urbanismo
SU	Suelo urbano
SUR	Suelo urbanizable
SNU	Suelo no urbanizable
EGO	Estructura general y orgánica del territorio
SV	Sistema viario
SI	Sistema de infraestructuras
SE	Sistema de equipamientos
SL	Sistema de espacios libres
UE	Unidad de ejecución
At	Aprovechamiento tipo
Am	Aprovechamiento medio
Au	Aprovechamiento urbanístico
I	Indice de techo (m^2/m^2)

NN.UU. Normas urbanísticas
CFO Certificado fin de obra
RPCV Reglamento de planeamiento de la CV

Título I. Disposiciones generales.

Capítulo I. Objeto, ámbito territorial y vigencia.

Artículo 1.1. Objeto y fundamento.

El objeto de las presentes normas urbanísticas es la ordenación urbanística del territorio de Aras de Alpuente, regulando el uso de los terrenos y las condiciones de la edificación.

Artículo 1.2. Ambito de aplicación.

El presente plan general es de aplicación en la totalidad del término municipal (TM) de Aras de Alpuente.

Artículo 1.3. Vigencia.

El presente instrumento de ordenación entrará en vigor en los plazos legales que corresponde según el artículo 59 de la LRAU. A partir de los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria por transcripción de sus normas urbanísticas, conforme a la Ley Estatal 7/1985, de 2 de abril, de la que será responsable el órgano editor del «Boletín Oficial» de la provincia, tan pronto reciba el documento de la Administración que lo apruebe definitivamente. La publicación de la aprobación definitiva excusa su notificación individualizada. Su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión del plan de ordenación o la figura de planeamiento que la sustituya, todo ello sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

Capítulo II. Revisión, modificación y suspensión.

Artículo 1.4. Supuestos generales de revisión.

Procederá la revisión del presente planeamiento, además de por imperativo legal, cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal o cuando se planteen variaciones substanciales de sus elementos o determinaciones estructurales. Se entenderá que esto ocurre en cualquiera de los siguientes casos:

1. Elección de un modelo territorial distinto del previsto.
2. Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas que incidan substancialmente sobre la ordenación elegida.
3. Previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento proyectada.
4. Variaciones estructurales en la clasificación del suelo.
5. Cuando la suma o acumulación de numerosas modificaciones puntuales amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado.
6. Al cumplirse diez años de vigencia, como previsión dispuesta por el artículo 17.5 de la ley valenciana.
7. Cuando se apruebe un planeamiento de rango superior que afecte al TM y al que éste hubiere de acomodarse.
8. Cuando otras circunstancias así lo exigieren.

Artículo 1.5. Modificaciones puntuales.

Se consideran modificaciones puntuales del presente planeamiento las variaciones o alteraciones de algunos de los elementos o determinaciones del mismo que no afecten a la EGO del territorio municipal, aun cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación.

Capítulo III. Efectos y contenidos del planeamiento.

Artículo 1.6. Efectos.

Las determinaciones de este planeamiento, así como las figuras e instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicas, obligatorias e inmediatamente ejecutivas.

Artículo 1.7. Publicidad.

Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación urbanística a que se hace mención en el artículo anterior, así como a solicitar cualquier reproducción de la misma previo abono de las tasas que correspondan.

Artículo 1.8. Obligatoriedad.

El presente planeamiento implica que, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, lleva implícita la declaración de interés pública o del interés social, a efectos de expropiación o de imposición forzosa de servidumbres, de los bienes, los derechos y los intereses patrimoniales legítimos cuya permanencia fuera incompatible con la realización de la actuación integrada en los términos previstos por la presente ley y por el propio programa. Artículo 58.3 de la LRAU.

Artículo 1.10. Normas generales de interpretación.

Las determinaciones del presente planeamiento se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mejor definición gráfica. Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los planos de ordenación, memoria de la ordenación y normas urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los planos de información y de la memoria informativa (de carácter más informativo o justificativo), se considerará que prevalecen aquéllas sobre éstas.

Por último, y con carácter general, en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, primará aquella de la que resulten: Menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menos contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o virtud de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses generales.

Artículo 1.11. Normativa complementaria.

En todo lo no regulado por las determinaciones del presente planeamiento, se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial.

De carácter básico, será de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por el texto refundido de la Ley del Suelo (TR/1992) y sus reglamentos (Real Decreto 1.978) en los artículos que la sentencia del 20 de marzo de 1997 del Tribunal Constitucional no deje fuera de aplicación, La Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de 24 de noviembre de 1994 (Ley 6/1994). La Ley sobre el Suelo no Urbanizable de la Generalitat Valenciana (Ley 4/1992 y Ley 2/1997) y la Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad Valenciana (Ley 6/1989).

Título 2. Régimen urbanístico del suelo.

Capítulo I. Divisiones urbanísticas del suelo.

Artículo 2.1. División del suelo. Clasificación.

La clasificación del suelo constituye la división básica en orden al régimen urbanístico y gestión del mismo. Consiste en la división del territorio municipal a partir de la situación física de cada suelo y en atención a su relación respecto del desarrollo urbanístico previsto en los tres tipos siguientes: Suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable.

Artículo 2.2. Calificación del suelo.

1. La calificación del suelo consiste en la asignación a las diversas áreas de los usos urbanísticos y de las intensidades de los mismos. Esta asignación tiene un carácter global para los suelos urbanizables y no urbanizables, y un carácter pormenorizado para los suelos urbanos ordenados directamente por el planeamiento. Los instrumentos de ordenación subordinados asignarán pormenorizadamente los usos e intensidades a las áreas del suelo urbanizable y a las de suelo urbano que no ordene directamente el planeamiento.

2. Los usos globales se detallan en el título 4 de la presente documentación.

Artículo 2.3. Clasificación del suelo del término municipal.

Los criterios de clasificación de los diferentes suelos recogidos en el planeamiento se fundamentan en:

a) Suelo no urbanizable (SNU) es aquel que el planeamiento mantiene ajeno a cualquier destino urbano en favor de su valor agropecuario, forestal, paisajístico o natural; si bien, también se contemplan algunos aspectos relacionados con los usos lúdicos y de ocio que sólo tienen cabida en este tipo de suelo. Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en el título 5 de estas normas.

b) Suelo urbanizable (SUR) está constituido por aquellos terrenos que por necesidades estratégicas del desarrollo pueden y deben ser urbanizados para subvenir a las estrictas demandas previstas del proceso de urbanización según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano previsible del municipio. Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación y su régimen particular se recoge en el título 5 de estas normas.

c) El suelo urbano (SU) está constituido por los terrenos que por su estricto grado de consolidación o de ejecución de su planeamiento, o por poseer infraestructuras y servicios públicos, reúnen las condiciones fijas necesarias y suficientes para que se permita su directa edificación o su desarrollo mediante programas de actuación aislada.

Artículo 2.4. Concepto urbanístico de la propiedad del suelo.

El régimen urbanístico del suelo consiste en la expresión del contenido y límites de la propiedad del mismo y de las condiciones a cumplir para la materialización de dicho contenido.

El planeamiento, por remisión legislativa, concreta los derechos y cargas urbanísticas para cada clase de suelo. La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades susceptibles de adquisición y condiciona su ejercicio. La utilización del suelo, y, en especial, su urbanización y edificación deberá producirse en la forma y con las delimitaciones que la legislación de ordenación territorial y urbanística y, por extensión de ésta, el planeamiento establece, de conformidad con la clasificación y calificación urbanística de los predios.

Artículo 2.5. Aprovechamiento urbanístico.

1. El planeamiento señala a través de qué medios habrá de determinarse el aprovechamiento urbanístico de cada finca, caracterizado por los usos admisibles en las mismas y la intensidad a que pueden llegar los mismos.

2. Las diferencias en la asignación del aprovechamiento urbanístico (Au) que el planeamiento establece en SU constituyen una regla general que no dará derecho a indemnización, al venir determinadas por distintas circunstancias de orden urbanístico, histórico, social y económico que configuran la morfología urbana. Sólo conferirán derecho a la indemnización, los supuestos establecidos en la LRAU.

3. En el SUR el contenido del Au está equiparado para los terrenos incluidos en los sectores cuyo desarrollo se prevé, viniendo expresado dicho contenido en el aprovechamiento tipo (At) del área de reparto.

4. En el SNU no existe aprovechamiento objetivo. El planeamiento señala los usos incompatibles y admisibles que, como norma general, serán los relacionados con la naturaleza de los terrenos, con posibles excepciones cuya cuantía y alcance son expresados de forma concreta.

5. El derecho al aprovechamiento subjetivo se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento o la legislación urbanística aplicable, debiendo acreditar los propietarios el cumplimiento de los expresados deberes.

Artículo 2.6. Condiciones generales para poder edificar.

El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos (artículo 23 TR):

a) A urbanizar.

b) Al aprovechamiento urbanístico.

c) A edificar.

d) A la edificación.

Artículo 2.7. Obligaciones de los propietarios.

1. Serán obligaciones comunes de todos los propietarios, según la clase de suelo (lo que afectará por razones urbanísticas), observar las siguientes limitaciones y deberes mínimos (artículo 20 TR):

a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones a dotaciones públicas.

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

c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos que se fijen.

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

e) Edificar los solares en el plazo indicado en la preceptiva licencia.

2. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por el planeamiento y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos, igualmente, al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, patrimonio arquitectónico y rehabilitación urbana (artículo 21.1 TR).

Capítulo II. Red primaria o estructural y ordenación pormenorizada.

Artículo 2.8. Concepto, clasificación y régimen.

Constituye la red primaria o estructural de dotaciones públicas las definidas en el artículo 17.2 de la LRAU.

Constituye la red primaria o estructural aquellos elementos al servicio del municipio o de ámbitos supramunicipales, siendo la ordenación pormenorizada aquellos elementos al servicio del área, polígono o unidad de ejecución correspondiente a la que se vinculan.

La red primaria o estructural y la ordenación pormenorizada definidas por este planeamiento se delimitan en los planos de ordenación del suelo, sin perjuicio de la clasificación de éste y de su regulación por normativa específica. Los elementos que componen los sistemas generales y locales son los siguientes:

RV: Red viaria.

RI: Red de infraestructuras.

RE: Red de equipamiento y dotaciones.

RP: Red de parques públicos.

Las siglas pueden ir acompañadas de un subíndice, éste indicará si se trata de un elemento estructurante (E) o pormenorizado (p). Equipamientos (ya sean éstos estructurantes o pormenorizados), les corresponderá el régimen de clasificación del suelo por el que transcurran o sobre el que se asientan.

Artículo 2.9. Red viaria (RV).

Comprende el suelo que se destina a vías para la circulación de vehículos y personas, ya sean heredadas o propuestas por este planeamiento.

1. Constituyen red estructurante:

a) La carretera CV-35.

b) La carretera de Aras a Losilla CV-355.

El resto de calles y plazas (SU), viales definidos en sectores de SUR, caminos y vías pecuarias que no coincidan con los descritos con anterioridad, serán los elementos locales del sistema. Se consideran elementos integrantes de las vías de circulación las calzadas para vehículos rodados, los arcenes, los espacios de estacionamiento que forman parte de las calzadas, las aceras y calles peatonales, las isletas y áreas libres de protección y las reservas para ampliación de viales existentes.

2. Precisión de alineaciones. La definición de las alineaciones que el planeamiento propone para el suelo urbanizable se precisarán en los planes parciales, especiales o proyectos de urbanización que desarrollen la ordenación de cada suelo. Cuando se trate de una vía cuyo eje es línea de separación entre dos sectores, la precisión de sus alineaciones deberá hacerse en el plan parcial del primer sector que se ordene, aunque la obligación de su ejecución la compartan los dos sectores contiguos.

Cuando se trate de la ejecución de un elemento viario independiente de la urbanización de su entorno, sus alineaciones podrán precisarse mediante el plan especial o el correspondiente proyecto de urbanización o de ejecución. En la precisión de alineaciones se mantendrán las anchuras de las vías que especifica este planeamiento y las modificaciones del trazado debidos a ajustes de la topografía, de los límites de propiedad, de las líneas de edificación existentes, no disminuirán la anchura ni la capacidad de servicio de la vía.

3. Régimen de las vías públicas y de su entorno. En la proyección, construcción, conservación, finalización, uso y explotación de las vías públicas (autopistas, autovías y carreteras) se observará lo dispuesto en la Ley 25/1988, para la red viaria de titularidad estatal, y en la Ley 6/91, de la Comunidad Valenciana, para el resto de la red viaria, así como sus reglamentos y decretos que las desarrollan.

4. Disciplina urbanística de la publicidad.

1. La colocación de carteles y otros medios de publicidad o propaganda visibles desde la vía pública está sometida, a tenor de lo dispuesto en el artículo 242.2 del TR y sin perjuicio de otras intervenciones administrativas, a previa licencia municipal.

2. No se permitirá la colocación de carteles y otros medios de publicidad o propaganda que, por su ubicación o características, limiten la contemplación del paisaje o alteren su armonía. Cuando la colocación de estos medios de publicidad contara con licencia municipal, sólo podrá ordenarse su retirada una vez revocada la licencia municipal.

5. Vialidad. La vialidad se entenderá como rodada incluso las isletas de cruces (salvo las que tengan carácter decorativo, monumental, de hito o similar). Cualquier decisión sobre peatonalización requerirá la aprobación de la correspondiente ordenanza conforme a la legislación de tráfico y regulación vial.

Artículo 2.10. Red de infraestructuras (RI).

1. Definición.

Son los suelos destinados a acoger las instalaciones o edificaciones de los servicios técnicos de electricidad, suministro de agua, estaciones depuradoras de aguas residuales, servicios de telecomunicación, cementerios, parques de material de limpieza, maquinaria o vehículos y otras estructuras adscritas a los servicios públicos.

Las infraestructuras de saneamiento, las redes de agua y los tendidos eléctricos necesarios de la red de infraestructuras transcurrirán siempre vinculadas a la red viaria, bien por su trazado o por su área de protección. Constituyen red primaria o estructurante: (1) La actual depuradora, (2) el depósito de agua, (3) el pozo de extracción de agua, (4) el cementerio, (5) transformadores. El resto de centralitas, estaciones de bombeo, almacenes municipales u otras dependencias análogas constituyen ordenación pormenorizada.

2. Condiciones de edificación y uso.

Se permitirán tan sólo las construcciones e instalaciones necesarias al servicio de las infraestructuras que se trate. Las edificaciones destinadas a estos usos al servicio de las áreas de nueva urbanización no computarán a efectos de la edificabilidad permitida. Sus condiciones de localización y sus características físicas vendrán determinadas por los requerimientos técnicos específicos.

3. Cálculo justificativo de superficie para tratamientos de residuos sólidos urbanos de carácter inerte y eventualmente para los de carácter orgánico. El área debe de ser geológicamente adecuada y se tendrá en cuenta que la adecuación del terreno para la puesta en marcha de cualquier sistema de tratamiento de residuos requiere la previa evaluación de impacto ambiental:

Cálculo teórico de la superficie necesaria para la reserva de un vertedero:

— Vida útil:	25 años
— Número habitantes previstos en PGOU:	Aprox. 1.000 hab.
— Número días:	365
— 1 kg/hab. día.	
— Volumen total: 25 × 365 × 1.000:	9.000 Tn 18.000 m³
— Suponiendo g:	0,5

La superficie dependerá de la altura de acumulación: S m² × h m = 18.000 m² suponiendo una altura de 10 metros.

S m² = 1.800 m² mínimo sería suficiente con 0,20 Ha.

A estos efectos queda delimitada una zona en el plano correspondiente, a los efectos de iniciar el correspondiente estudio de impacto ambiental.

Artículo 2.11. Red equipamientos y dotaciones (RE).

1. Definición.

Comprende el suelo que se destina a usos asistenciales, educativos, sanitarios, religiosos, culturales, recreativos y de espectáculos, deportivos, comerciales en mercados públicos y de oficinas en dependencias de la Administración, que constituyen servicios necesarios a los ciudadanos, cuya distribución espacial es conveniente mantener y mejorar.

Se incluyen en la red de equipamientos (RE) las áreas que se grafían y se identifican como tales en los planos de ordenación de este planeamiento y los que sean resultantes del desarrollo urbano que se produzca según las previsiones de éste. Constituyen red primaria o estructurante: El colegio público y los polideportivos municipales. Constituye ordenación pormenorizada el resto de los equipamientos existentes en Aras de Alpuente cuya titularidad es municipal.

2. Titularidad y gestión.

La titularidad de los terrenos y edificaciones pertenecientes a la RE competerá a la Administración u organismo público que corresponda. La gestión del suelo de cada uno de los elementos de nueva creación, ya sean sistema general o local, queda recogida en cada una de las fichas de los sectores en el SUR.

El planeamiento prevé equipamientos de titularidad pública o iniciativa privada y los potencia en la flexibilización de la compatibilidad de usos en las distintas áreas de ordenación. Los equipamientos existentes o que se constituyan por la iniciativa privada, al amparo del presente planeamiento, tendrán el carácter de complementarios respecto de la RE.

No obstante, el destino de una edificación en su totalidad a un uso distinto del dominante fundamental exigirá una solicitud previa de autorización ante el Ayuntamiento.

2. Usos permitidos.

Quedan desarrollados en el título IV, capítulo V de estas normas urbanísticas y por remisión al capítulo IV del mismo título.

4. Condiciones de edificación. La edificación de estas áreas se condiciona, en todo caso, a las exigencias funcionales de los diferentes equipamientos, al respeto a los valores ambientales y paisajísticos y a no perjudicar a las viviendas y demás usos colindantes y a la integración tipológica a las características del entorno en que se implanten. Cumplirán además las siguientes condiciones:

a) En SU: Los equipamientos y dotaciones se regularán, en general, por el tipo de edificación así como por su localización y ordenanzas que le regulen.

La edificabilidad neta máxima sobre suelo público edificable será el correspondiente a la zona de ordenanza donde se ubique.

Cuando la normativa del área a la que se adscribe el equipamiento no sea adecuada para el desarrollo de la edificación a causa de sus exigencias funcionales, deberá realizarse un estudio de detalle que proponga la ordenación adecuada a los fines que se persigan.

b) En SUR: Sin ordenación pormenorizada, la edificación se desarrollará de acuerdo con las normas que en cada caso determine el plan parcial salvo en aquel sector para el que el presente planeamiento determine alguno de sus perímetros.

c) En SNU: La edificación se desarrollará de acuerdo con las normas particulares de este tipo de suelo y se seguirá el trámite previsto en los artículos 116, 19 y 20 de la LSNU.

Artículo 2.12. Red de parques públicos (RP).

1. Definición y titularidad.

Comprende el suelo que se destina a todas aquellas actividades de juego, reposo, relación, aireación y asoleo, que la población puede desarrollar en espacios no edificados, de dominio público y de libre acceso peatonal.

Constituyen red primaria o estructurante: El Parque de la Ermita de Santa Catalina. Las demás plazas, espacios libres, parques y jardines, constituirán red de parques públicos pormenorizados de las áreas de SU y sectores donde se emplacen.

Se incluyen en esta red: Los parques, jardines y espacios libres que se grafían y se identifican como tales en los planos de ordenación, y a los que con este destino resulten del desarrollo urbanístico del presente planeamiento. Ahora bien, estos elementos son red de parques y jardines pormenorizados.

2. Condiciones de edificación.

En aquellos espacios del RP cuya superficie sea superior a los 2.000 m² se admiten edificaciones destinadas a usos comunitarios de carácter público que cumplan las siguientes condiciones:

a) Ocupación menor del 2 por ciento.

b) Indice de edificabilidad = 0,025 m²/m².

c) Altura máxima = 8 m. Número máximo de plantas = II.

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

En el SUR las condiciones que deberán cumplir los espacios destinados al RP serán: Terrenos con pendiente inferior al 15 por ciento, no estar situados en torrentes ni barrancos, así como las condiciones que impone el artículo 4 del anexo del RPU.

3. Usos permitidos.

Los que son propios de la definición contenida en el apartado I de este artículo y lo que se especifica en el título IV, capítulo V de este plan general.

Capítulo III. Régimen del suelo no urbanizable.

Sección 1.ª Régimen general.

Artículo 2.13. Ambito de aplicación y categorías.

a) Constituyen el SNU aquellos terrenos del término municipal que, por sus valores de orden ecológico, paisajístico, acuíferos o agrario, son excluidos del desarrollo urbano por este planeamiento, siendo objeto de medidas tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo. Los terrenos que lo constituyen se delimitan en los planos de clasificación del suelo.

b) El SNU queda subdividido en dos categorías:

— Suelo no urbanizable de especial protección.

— Suelo no urbanizable genérico o común.

El SNU de especial protección está constituido por el conjunto de terrenos que por sus valores paisajísticos, ecológicos o de peculiaridades geográficas, conviene proteger en su estado natural.

Artículo 2.14. Régimen general del SNU.

1. Derecho de propiedad.

La delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad sobre este tipo de suelo, las facultades de los propietarios, así como sus deberes y derechos quedan perfectamente definidos y determinados en los artículos 4 y siguientes de la LSNU.

2. Actos sujetos a licencia.

La ejecución de todas las obras y actividades que se enumeran en el título III de esta normativa está sujeta a la obtención previa de licencia municipal, con las excepciones que allí se recogen. En particular, están sujetas a licencia municipal, previa autorización por la COPUT, las construcciones que se rigen por las condiciones y procedimientos establecidos en la LSNU. No están sujetos al otorgamiento de la licencia municipal previa los trabajos propios de las labores agrícolas y ganaderas, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes.

3. Normas concurrentes.

Es de aplicación a esta clase de suelo, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: Vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio, uso y desarrollo agrícola, pecuario y forestal, aguas corrientes y lacustres, además de las que se legislen durante la vigencia de este planeamiento. Las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas en esta normativa concurrente tienen el carácter de previas a la licencia municipal y no poseerán, en ningún caso, la virtud de producir los efectos de la misma ni subsanar la situación jurídica derivada de su inexistencia.

Artículo 2.15. Desarrollo mediante instrumentos de planeamiento.

Para el desarrollo de las previsiones de este planeamiento en el SNU sólo se podrán redactar planes especiales, ya sean de protección del paisaje, de infraestructuras, del suelo y subsuelo natural o de mejora del medio rural.

Cuando se trate de desarrollar cualquiera de los sistemas generales o locales que transcurran o se implanten en el SNU, se podrán ejecutar los mismos directamente mediante el correspondiente proyecto de obra civil, obra de edificación o de urbanización que proceda en cada caso, sin que en ningún caso se pueda obviar el trámite de la declaración de impacto ambiental cuando corresponda.

Sección 2.ª Construcciones e instalaciones.

Artículo 2.16. Obras, instalaciones y edificaciones permitidas.

1. Obras permitidas.

En el SNU, donde las condiciones establecidas en las normas particulares lo permitan, sólo podrán ser autorizados los siguientes tipos de instalaciones:

a) Obras y servicios públicos, estatales, autonómicos o locales (artículo 7 LSNU).

b) Viviendas aisladas y familiares (artículo 10 LSNU)

c) Almacenes vinculados a la actividad agrícola, ganadera o forestal (artículo 11 LSNU).

d) Instalaciones precisas para la explotación agrícola, forestal o cinegética (artículo 12 LSNU).

e) Actividades de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras previstas en la ordenación sectorial de éstas, así como, en todo caso, las de suministro de carburante (artículo 14 LSNU).

f) Actividades sujetas a previa declaración de su interés comunitario como:

1. Actividades industriales y productivas (artículo 18 LSNU).

2. Actividades turísticas, recreativas, deportivas de ocio y esparcimiento y terciarias en general (artículo 19 LSNU).

g) Actividades terciarias e industrias de especial importancia: Actuaciones integrales (artículo 20 LSNU).

La clasificación pormenorizada de estos usos o instalaciones no comprendidas en los párrafos anteriores.

2. Obras prohibidas.

Quedan prohibidas las construcciones o instalaciones no comprendidas en los párrafos anteriores, y, en particular, las actividades mineras (como explotación de canteras y extracción de áridos o tierras).

3. Licencia y autorización previa.

El otorgamiento de licencia municipal para realizar las anteriores actuaciones requerirá su autorización previa otorgada, en su caso, por la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo. Para la mejor ejecución del planeamiento especial previsto en el artículo 10.1) de la Ley 2/1997.

4. Otras autorizaciones administrativas.

Las autorizaciones administrativas exigidas en la legislación agraria, de minas, de aguas, de montes, de carreteras, etc., tienen el carácter de previas a la licencia municipal.

5. Planes especiales.

En el caso de que la instalación que se pretenda ejecutar sea de dimensión o complejidad singular, el Ayuntamiento podrá requerir la formulación de un plan especial previo a la solicitud de la licencia. Será también optativa la aprobación de un plan especial para autorizar instalaciones en áreas de concentración de actividades que requieran de una ordenación previa.

6. Protección de dominio público.

Cuando una finca sea colindante con una vía pecuaria o con un camino, cauce o acequia, la autorización y la licencia de cualquier tipo de obra sobre la misma se condicionarán al deslinde del dominio público, o su restitución, rectificando el cerramiento en su caso.

7. Conforme al artículo 16 de la Ley de 5 de junio de 1992, se establecerá el régimen de actividades sujetas a previa declaración de su interés comunitario.

Artículo 2.17. Actuaciones sobre edificaciones existentes.

1. Situaciones.

a) Edificaciones ajustadas a planeamiento.

En este supuesto será posible cualquier actuación con tal de que ésta se ajuste a los actuales parámetros de edificación y uso.

b) Edificaciones existentes que cuenten con LO que en su día fueran legalizables con el planeamiento vigente entonces.

En este supuesto, se permite la ampliación hasta 200 m² de ocupación en planta, siempre que se cumpla, en su conjunto, con las demás determinaciones y parámetros de edificación y uso.

c) Edificaciones fuera de ordenación.

En este supuesto, podrán realizarse las actuaciones destinadas a garantizar la seguridad de las personas y bienes, la salubridad, ornato y conservación del inmueble, la corrección del impacto de la instalación o de la actividad en el medio y la integridad del dominio público. Podrán realizarse ampliaciones de volumen o superficie del cuerpo edificado existente siempre que, no agravando las condiciones de fuera de ordenación, se cumpla con los actuales parámetros de edificación y uso.

2. Licencia de obras.

Todas las actuaciones citadas están sujetas a la licencia municipal y, en caso de ampliaciones, la autorización previa de la CTU.

3. Interés comunitario.

Para cualquier actuación de obra mayor o de cambio de uso en una edificación que haya sido declarada de interés comunitario, deberá considerarse de nuevo el interés de la misma en el trámite de autorización.

4. Edificaciones de usos terciarios e industriales. A las edificaciones y naves, de usos terciarios e industriales emplazadas en SNU común les será de ampliación la disposición transitoria cuarta de la LSNU.

Artículo 2.18. Tramitación y documentación.

1. Conforme al artículo 81 de la LRAU. Estará sujeta a licencia de obras la ejecución de obras públicas y de construcciones de servicio público cuando así lo exija la legislación reguladora de la correspondiente obra o servicio.

2. Obras, instalaciones y servicios públicos estatales, autonómicos y locales.

Sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sobre evaluación del impacto ambiental, la posible contradicción entre el planeamiento territorial y urbanístico y la ejecución de los proyectos relativos a las obras correspondientes a infraestructuras, instalaciones o servicios públicos estatales, se resolverá en los términos de la legislación que las regule. En defecto de legislación estatal se seguirá el procedimiento previsto en el artículo 7 de la LSNU.

3. Restantes obras, usos y aprovechamientos.

a) Tramitación de la autorización. Los actos de división resultantes de proyectos de obra pública, expropiación, programa de desarrollo de actuación integrada o declaración de interés comunitario, así como los justificados por concurrir sobre las partes de una misma finca diversa clasificación urbanística, se regularán conforme lo dispuesto por la Ley 2/1997.

b) Documentación de la solicitud de autorización.

b.1. Con carácter general:

— Plano de situación referido al planeamiento vigente.

— Plano de la finca y extensión de la misma, con constancia de que no contribuye a la formación de núcleo urbano.

— Superficie ocupada por la construcción, con indicación del número de plantas.

— Descripción de las características fundamentales de la edificación.

— Usos o actividades a desarrollar en la edificación.

— Copia de los títulos de propiedad que faciliten la identificación de la finca.

— Conformidad otorgada por el dueño para afectar la superficie de la finca a la edificación, con las condiciones de indivisibilidad que resulten de la autorización previa.

b.2. Con carácter particular a:

Viviendas familiares, almacenes vinculados a explotación agrícola, ganadera o forestal e instalaciones necesarias para la explotación agrícola, ganadera o forestal:

— Observancia de distancias al dominio público, sus lindes con caminos, vías pecuarias, cauces, ramblas o suelo especialmente protegido.

— Plano de emplazamiento con situación de la edificación y retranqueos.

— Previsión de abastecimiento de agua, depuración de residuos y otros servicios.

— Explicitación del uso agrario o plantación de arbolado del resto de suelo no edificado.

Actividades de servicio vinculadas funcionalmente a las carreteras autorizadas por la ordenación específica de éstas:

— Explicitación del cumplimiento de la legislación de carreteras.

4. Actividades sujetas a previa declaración de su interés comunitario.

La atribución de uso y aprovechamiento para: (1) Actividades industriales y productivas y (2) turísticas, recreativas, deportivas, de ocio, esparcimiento y terciarias en general, se tramitarán y adecuarán a lo dispuesto en los artículos 16, 17, 18 y 19 de la LSNU. La atribución y definición del uso y aprovechamiento para actividades terciarias e industriales de especial importancia se adecuarán a lo especificado en el artículo 20 de la LSNU.

Sección 3.ª Concepto de núcleo de población.

Artículo 2.19. Unidad mínima de cultivo.

1. La Ley Estatal 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias. Conforme a esta disposición son nulas las divisiones de terreno que no respeten la unidad mínima de cultivo, la cual habrá de establecerla la propia comunidad autónoma.

2. No podrán realizarse ni autorizarse, en ningún caso, actos de división o segregación de fincas, salvo en los supuestos previstos en la disposición adicional tercera de la LSNU y en el artículo 16 del TR.

3. Serán indivisibles las parcelas establecidas en el artículo 258 del TR.

Artículo 2.20. Riesgo de formación de núcleo de población.

1. A efectos de lo establecido en los artículos 16.2, se considerará que constituyen lugares en los que existe posibilidad de formación de un núcleo de población con viviendas familiares aquellos en los que se den dos grupos de condiciones objetivas simultánea o alternativamente, que harán mención a las:

a) Condiciones relativas al lugar y a la parcelación del territorio.

b) Condiciones relativas a la parcela aisladamente considerada.

2. Las condiciones relativas al lugar y a la parcelación del territorio que constituyen una parcelación urbanística objetivamente vendrán determinadas por aquellas divisiones del territorio realizadas en una misma finca rústica o sobre la agrupación de varias colindantes en una actuación conjunta, mediante un plan preconcebido o proyecto de urbanización o actuación común que contenga uno o varios de los siguientes elementos:

a) Accesos señalizados exclusivos y nuevas vías de tránsito en su interior.

b) Servicios de agua potable y luz para cada una de las parcelas, con captación y transformación comunes a todas ellas.

c) Centros sociales, deportivos de ocio y recreo para uso de los propietarios de la parcelación.

d) Utilización de las parcelas resultantes para fines y uso dominantes en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrícolas:

e) Ausencia de cláusulas en los títulos de enajenación que condicionen y comprometan al adquirente al cultivo y explotación agrícola de la finca, así como que adviertan de todas las limitaciones a la edificación.

3. Las condiciones relativas a la parcela aisladamente considerada, que pueden dar lugar a que exista posibilidad de formación de núcleo de población son aquellas que se determinan con criterios objetivos para el SNU en el presente planeamiento y que contemplan las siguientes condiciones generales:

a) Parcela de terreno que haya de quedar afectada a la edificación en cuanto a su superficie y forma para poder autorizar su construcción.

b) Retranqueos de la edificación con respecto a los límites de la propiedad.

c) Ocupación de parcela según los usos a que hubiera lugar.

d) Usos o actividades autorizadas en cada zona, con expresión de los prohibidos. Cuando se refiere a vivienda unifamiliar se entenderá que se autorizará exclusivamente una vivienda para una unidad o programa familiar por parcela mínima establecida, pudiendo agruparse dos o más viviendas cuando la superficie total de la parcela sea la suma de tantas parcelas mínimas como viviendas quieran edificarse.

4. Con carácter general, no se autorizarán parcelaciones o segregaciones de fincas rústicas por debajo de la unidad mínima de cultivo aprobada por la Conselleria de Agricultura para esta zona.

5. Con carácter particular, para cada parcela, se deberá cumplir que en un radio de 60 m no existen más de 3 viviendas, excluida la que se tramite, asignando cada una de ellas a una parcela o propiedad distinta.

Capítulo IV. Régimen del suelo urbanizable (SUR).

Artículo 2.21. División del suelo urbanizable en sectores.

1. Todos los terrenos clasificados como urbanizables, incluidos en los planos respectivos, vienen ordenados o divididos por sectores, los cuales construyen unidades geográficas y urbanísticas con características homogéneas dentro de cada uno de ellos y diferenciales de los demás, señalándose cada uno expresamente mediante la delimitación de su perímetro preciso en los planos de ordenación.

Cada sector tiene las dimensiones necesarias y suficientes para construir una unidad urbanística que permita la reserva de dotaciones de una unidad elemental, cuando menos.

2. Los sectores en que se divide el SUR en el presente planeamiento son los siguientes:

SUR número 1: Residencial extensiva (con ordenación pormenorizada): RES-1;

SUR número 2: Zona 2.ª Residencia (con ordenación pormenorizada): RES-2.

Artículo 2.22. Unidad mínima y desarrollo de planeamiento.

Las unidades mínimas del desarrollo urbanístico del SUR son los sectores expresamente delimitados en los planos respectivos. Cada uno de los sectores deberá ser desarrollado mediante un plan parcial para cada sector cuando no esté definida la ordenación pormenorizada pudiéndose ejecutar en uno o varios polígonos. En caso de estar definida la ordenación pormenorizada no se requiere plan parcial.

Artículo 2.23. Condiciones para el ejercicio de la facultad de edificar.

Para obtener licencia de obra, de edificación en este tipo de suelo, habrán de convenir los siguientes requisitos:

a) Haber adquirido el derecho a urbanizar y al aprovechamiento urbanístico (artículos 24 y 25 TR).

b) Estar implantadas las infraestructuras básicas, esto es, la conexión de las redes de abastecimiento de servicios urbanísticos del sector con las generales de las que deban abastecerse.

c) Que por el estado de realización de las obras de urbanización, el Ayuntamiento considere previsible que a la terminación de la edificación cuya licencia se solicita la parcela que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

d) Que el peticionario de la licencia se comprometa en la solicitud de la misma a no utilizar la construcción hasta que no estén concluidas las obras de urbanización, contando tal cláusula como condición de la licencia y en las tramitaciones de propiedad o uso que pudiera sufrir todo o parte del edificio.

e) En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en el artículo 42 del RGU.

Artículo 2.24) Aprovechamiento tipo del suelo urbanizable y áreas de reparto.

Se define en el artículo 60 de la LRAU. El aprovechamiento tipo es la edificabilidad unitaria que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto, delimitada conforme a lo dispuesto en los artículos 61 y 62 de la LRAU, a fin de que a sus propietarios les corresponda un aprovechamiento subjetivo idéntico o similar, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el plan permita construir en sus fincas.

Capítulo V. Régimen del suelo urbano.

Artículo 2.25. Delimitación del suelo urbano.

Constituyen el SU del presente planeamiento aquellas áreas de territorio municipal delimitadas expresamente en los planos y tiene por objeto posibilitar su desarrollo urbanístico preferentemente mediante actuaciones aisladas. Los terrenos en que éstas sean previstas por el plan se entenderán clasificados como suelo urbano. Artículo 9.2 de la LRAU.

Artículo 2.26. Areas de suelo urbano.

El SU delimitado en los planos de ordenación se divide, en función de su parcelación urbanística, por tipología, usos y aprovechamientos correspondientes, en las siguientes áreas:

Uso residencial

Area del Casco Antiguo: (CA).

Area del Ensanche: (EN).

Las características de cada una de las zonas anteriores, en cuanto a condiciones de ordenación generales y específicas, condiciones de volumen y de uso, se constituyen en las normas particulares del SU.

Artículo 2.27. Régimen jurídico.

El SU, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le impone el presente planeamiento, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las garantías económicas oportunas (artículo 33 TR).

Artículo 2.28. Construcciones preexistentes.

1. A los efectos previstos en el artículo 137 del TR, este planeamiento considera edificio o instalación fuera de ordenación a aquellos (o la parte de los mismos que por su estructura y composición fuese separable) que ocupen espacios previstos en el planeamiento como viario o espacio libre público, salvo en los casos en que la afección consista en un chaflán, en que no se considerará el edificio en cuestión como fuera de ordenación.

2. No se consideran como fuera de ordenación los edificios o instalaciones que se emplacen en ámbitos para los que el presente planeamiento prevea la redacción de un plan parcial, siempre que el uso existente coincida con el uso principal asignado por este planeamiento a la zona donde se emplace. Una vez se redacten los documentos, serán dichos instrumentos los que asignen la calificación fuera de ordenación en función de los criterios establecidos en este artículo.

3. Se considerarán como usos fuera de ordenación los que se sitúen en lugares para los que el planeamiento prevea la implantación de usos que resulten incompatibles con los mismos.

4. Los edificios, instalaciones y usos existentes antes de la entrada en vigor de este planeamiento (legitimados por las autorizaciones administrativas exigibles en su día), que no sean incluibles en los supuestos anteriores, no se considerarán fuera de ordenación, aunque no se ajusten a los parámetros reguladores de las condiciones de volumen o a los requisitos de compatibilidad de usos establecidos en las presentes normas urbanísticas, salvo el caso de un uso prohibido. En este último caso se instará al traslado de la actividad.

Artículo 2.29. Obligaciones de los propietarios de SU.

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

a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.

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

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

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

e) Edificar los solares en el plazo fijado por la preceptiva licencia. Artículo 85 LRAU.

Artículo 2.30. Costes de urbanización.

1. En los costes de urbanización que deben ser sufragados por los propietarios afectados se comprenden los siguientes conceptos (artículos 24.4 del TR):

a) La totalidad de la ejecución de las obras de explanación, vialidad, saneamiento y suministro de energía eléctrica y alumbrado público que afecte a la unidad, incluidas todas las infraestructuras necesarias hasta el punto de enlace con los servicios, redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

b) El coste de elaboración, tramitación y desarrollo de los planes especiales, proyectos de compensación, proyectos de reparcelación y proyectos de urbanización.

2. El coste de la urbanización alcanzará:

a) Las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería que estén previstas en los planes y proyectos, y sean de interés para la unidad de ejecución; sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas que prestaren los servicios, salvo en la parte que corresponda a la edificación privada.

b) En unidades de ejecución fijadas por el planeamiento deberán sufragarse, además, las obras comprensivas de jardinería, pavimentación, alumbrado, mobiliario y servicios previstos en el proyecto municipal, en la proporción que les corresponda (artículo 144 TR), salvo las excepciones que se indiquen.

Artículo 2.31. Régimen de venta forzosa y plazos.

El acto de otorgar la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras (artículo 35.2 TR).

Artículo 2.32. Aprovechamiento del SU.

El aprovechamiento susceptible de apropiación en SU no incluido en UE será el permitido por el planeamiento. Ley 7/1997, de 14 de abril. Artículo 2.

Título 3. Desarrollo y ejecución del planeamiento.

Capítulo I. Instrumentos de desarrollo urbanístico.

Artículo 3.1. Condiciones generales para su desarrollo.

1. La aplicación de estas normas se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las normas particulares para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos de ordenación.

2. En desarrollo de lo establecido por el presente planeamiento, el Ayuntamiento o la Administración actuante, en su caso, podrá proceder, según las distintas clases de suelo, a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución.

3. La iniciativa particular podrá formular los instrumentos precisos para el desarrollo del contenido de estas normas en los términos previstos por la legislación, así como colaborar en la gestión o ejecución tal y como se señala a continuación.

Artículo 3.2. Tipos de planes y proyectos.

Los planes que se pueden desarrollar son los siguientes:

A) Instrumentos de planeamiento y ordenación básica.

— Planes parciales de ordenación.
— Planes especiales.

B) Figuras de planeamiento complementarias.

— Estudios de detalle.

C) Proyectos de ejecución material.

— Proyectos de urbanización.
— Proyectos de obras de edificación o instalación.

D) Proyectos de ejecución de la gestión:

— Proyectos de reparcelación.
— Proyectos de parcelación.
— Proyectos de compensación.
— Proyectos de expropiación.

Artículo 3.3. Planes parciales.

1. Tienen por objeto detallar la ordenación del suelo clasificado como urbanizable.

2. Las determinaciones de los planes parciales serán las que resulten de lo dispuesto en el artículo 22 de la LRAU y la disposición transitoria 8.ª. Igualmente se atendrán a las limitaciones marcadas en las fichas de planeamiento y gestión.

Artículo 3.4. Planes especiales.

1. Se pueden redactar con los siguientes fines:

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

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

c) Reforma interior en suelo urbano.

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

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

2. Los planes especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el artículo 24 de la LRAU.

Artículo 3.5. Estudio de detalle.

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

2. Su contenido tendrá como fin prever o reajustar, según los casos:

a) Definición de alineaciones y rasantes.

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

3. La documentación de los artículos se ajustará a lo establecido por el artículo 26 de la LRAU.

Artículo 3.6. Proyectos de urbanización.

1. La finalidad de los proyectos de urbanización es llevar a la práctica las determinaciones del plan general en suelo urbano y en los planes parciales.

2. Con independencia de los proyectos de urbanización, podrán redactarse y aprobarse, conforme a la normativa del ente interesado, proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones del plan general.

3. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del plan general, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de la obra.

4. La documentación del proyecto se ajustará a las determinaciones fijadas en el artículo 34 de la LRAU.

Capítulo II. Proyectos de ejecución de la gestión.

Sección 1.ª Disposiciones generales.

Artículo 3.6. Equidistribución y deberes legales.

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

Artículo 3.7. Presupuestos de ejecución.

1. En suelo urbano será suficiente la aprobación del presente plan general por contener su ordenación detallada.

2. En suelo urbanizable, puesto que viene ordenado pormenorizadamente en el plan general, no requerirá la aprobación del plan parcial del sector correspondiente.

Artículo 3.8. Areas de reparto.

1. En suelo urbano se entenderá que queda efectuada por aplicación directa del artículo 63.2.A.

2. En el suelo urbanizable se definen tantas áreas de reparto como zonas de calificación urbanística. El aprovechamiento tipo de cada una

de ellas se fija en el presente planeamiento de conformidad con el artículo 62 de la LRAU. Cada sector se define por una área de reparto.

Artículo 3.9. Unidades de ejecución.

Las unidades de ejecución son superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito completo de una actuación integrada o de una de sus fases. Se incluirán en la unidad de ejecución todas las superficies de destino dotacional precisas para ejecutar la actuación y, necesariamente, las parcelas edificables que, como consecuencia de ella, se transformen en solares, artículo 33 de la LRAU.

Artículo 3.10. Aprovechamiento urbanístico.

1. En suelo urbano el aprovechamiento susceptible de apropiación, según el artículo 2.1 del Real Decreto Legislativo 5/1996 en suelo urbano no incluido en una unidad de ejecución es el ciento por ciento del aprovechamiento tipo.

2. En suelo urbanizable el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación o aprovechamiento subjetivo es la cantidad de metros cuadrados edificables que expresan el contenido urbanístico-lucrativo del derecho de propiedad de un terreno, al que su dueño tendrá derecho sufragando el coste de las obras de urbanización que le correspondan. El aprovechamiento subjetivo es el porcentaje del aprovechamiento tipo que es el 90 por ciento.

Sección 2.ª Programas de actuación.

Artículo 3.11. Formas de gestión.

Las formas de actuación hacen referencia al régimen urbanístico aplicable (actuación aislada o integrada). Las formas de gestión hacen referencia al sujeto que realiza la actuación o agente urbanizador. Artículo 7 de la LRAU.

a) Gestión pública, cuando es la Administración la que realiza dicha actividad urbanística. Gestión directa.

b) Gestión privada, cuando son los particulares los que asumen dicha actividad. Gestión indirecta.

Artículo 3.12. Ambitos de actuación y sus denominaciones.

El régimen urbanístico del suelo urbanizable es totalmente distinto según se trate de suelo urbanizable sectorial (a desarrollar por plan parcial, artículo 17. I.E LRAU) o de suelo urbanizable inmediato (ordenado pormenorizadamente desde el plan general, artículo 18.3 LRAU). Para configurar los distintos ámbitos de las actuaciones integradas debemos recurrir a la distinción entre suelo urbanizable sectorial y suelo urbanizable inmediato.

Artículo 3.13. Los programas para el desarrollo de actuaciones integradas:

El programa como instrumento de gestión urbanística determina las técnicas para que la Administración adquiera gratuitamente los suelos dotacionales, más el aprovechamiento lucrativo que exceda del 90 por ciento del aprovechamiento tipo o porcentaje que legalmente le corresponda y determina las técnicas para repartir el aprovechamiento lucrativo privado.

En la LRAU se regula el programa como instrumento de gestión, en el título tercero (régimen de ejercicio de las potestades de gestión urbanística), artículos 66 a 72 LRAU.

Artículo 3.14. Clases de programas.

— Puede coincidir con el ámbito del sector definido en el plan general (artículo 17.1.E LRAU), en cuyo caso se redactará previa o simultáneamente el plan parcial (artículo 12.C LRAU) o el plan de reforma interior (artículo 18.2 LRAU).

— Puede un programa abarcar varios sectores para su ejecución por fases (artículo 29.1.B LRAU).

— Puede un programa abarcar menos de un sector completo, coincidir con el ámbito de una unidad de ejecución (artículo 33.4 LRAU). También puede abarcar más de una unidad de ejecución completa de las delimitadas en el sector (artículo 29.3 LRAU).

— Un ámbito de planeamiento que puede o no coincidir con el ámbito de la programación es el supuesto de plan parcial que abarca varios sectores completos (artículo 20.1 LRAU) sin perjuicio de que su programación por ámbitos de actuaciones integradas coincida con el ámbito del planeamiento parcial.

— Un programa puede abarcar una unidad de ejecución (artículo 33.3 LRAU).

— Un programa puede abarcar un ámbito distinto a la unidad de ejecución en suelo urbanizable inmediato mediante la redelimitación de su ámbito (artículo 33.6 LRAU).

Artículo 3.15. Competencia para la aprobación de programas.

1. El programa es un instrumento de ordenación (artículo 12.G LRAU) o instrumento de desarrollo como el plan parcial, el plan de reforma interior o el estudio de detalle (artículo 52.1 LRAU). La competencia para la aprobación definitiva del planeamiento corresponde a la Administración Autonómica, para los planes generales, planes especiales y catálogos de bienes y espacios protegidos.

2. Corresponde a la Administración Municipal la aprobación definitiva de programas, planes parciales, planes de reforma interior y estudios de detalle. El artículo 47.7 LRAU, en relación con el artículo 54.1 LRAU, establece que aquellos programas que carecen de cédula de urbanización, la aprobación municipal se entenderá provisional y corresponderá la aprobación definitiva a la Conselleria competente en materia de urbanismo.

Capítulo III. Intervención del uso del suelo y la edificación.

Sección 1.ª Licencias urbanísticas.

Artículo 3.16. Actos sujetos a licencias.

1. Estarán sujetos a licencia previa, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos enumerados en el artículo 242.1 y 242.6 del TR.

2. Se exceptúan de la previa licencia municipal:

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

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

Artículo 3.17. Tipos de obras.

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

1. Obras mayores.

a) Movimiento de tierra y obras de urbanización.

b) Obras de nueva planta.

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

2. Obras menores.

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

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

c) Vallados y cercas.

3. Actuaciones especiales.

a) Parcelaciones urbanas.

b) Primera utilización y modificación del uso.

c) Colocación de carteles.

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

Artículo 3.18. Responsabilidad de la Administración.

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

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

Artículo 3.19. Contenido de la licencia.

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

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

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

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

Artículo 3.20. Normas y condiciones aplicables.

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

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

Artículo 3.21. Licencia condicionada a actuaciones aisladas.

1. Cada solar constituye un área de reparto (artículo 63.2.A LRAU). O sea, el solar que reúne la dotación de servicios urbanísticos especificados en el artículo 6.1 LRAU y el solar resultante de la demolición de un edificio existente –sustitución de un edificio– constituye individualmente un área de reparto.

2. Parcela junto con el suelo dotacional colindante. «Cada parcela de destino privado, junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización», constituye un área de reparto (artículo 63.2.A LRAU). Se trata de un área de reparto uniparcelaria. Debiéndose completar con el concepto de solar contenido en el artículo 6.1.A LRAU, que requiere «estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que da frente».

Artículo 3.22. Vigencia de las licencias.

1. Las licencias caducarán y quedarán sin efecto y sin derecho a indemnización cuando las obras de edificación o los trabajos de instalación no se hubieren iniciado en el plazo de seis meses o no se terminaran en el plazo de dos años, salvo que expresamente se hubiera concedido un plazo mayor. Los plazos se computarán desde la notificación del acto de concesión de licencia, si fuera expreso, o desde que deba entenderse concedida la licencia, dentro de dicho plazo, podrá solicitar una prórroga del mismo, que la Administración concederá, si no se hubiera acordado, en el ámbito de que se trate, la suspensión de licencias, al amparo de lo dispuesto en la Ley del Suelo, y no se hubiere modificado el régimen urbanístico vigente en el momento de otorgamiento de la licencia.

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

Artículo 3.23. Iniciación de las obras e instalaciones.

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

a) Que se haya comunicado previamente su iniciación a la Administración Municipal.

b) Que se haya emprendido la realización de los trabajos y que exista una relación funcional entre los trabajos ejecutados y la obra o instalación proyectada objeto de licencia.

Artículo 3.24. Plazo de ejecución.

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

a) La necesidad de solicitar prórroga del plazo de ejecución.

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

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

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

Artículo 3.25. Procedimiento.

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

2. Las licencias deberán concederse en los siguientes plazos:

a) Un mes para las licencias de parcelaciones urbanas, reparaciones y reformas interiores menores, vallado de solares y otros terrenos, pavimentación de aceras.

b) Dos meses para las licencias de obra de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, demolición de construcciones y movimientos de tierras.

c) Las de intervención –que serán cualesquiera que afecten a edificio catalogado o en trámite de catalogación– en el de tres meses.

Artículo 3.26. Requisitos del proyecto técnico.

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

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

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

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

— Plano de emplazamiento a escala mínima 1:1.000.

— Plano acotado de la finca o fincas a parcelar.

— Plano de parcelación acotando las parcelas resultantes y señalando los accesos, linderos y planeamiento aplicable.

— Memoria descriptiva de la finca existente y de cada una de las nuevas parcelas en la que se justifique que la nueva parcelación se ajusta a la ordenación aplicable y que no se dejan parcelas inedificables conforme a lo dispuesto en las presentes normas.

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

Artículo 3.27. Documentación en el lugar de la obra o instalación.

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

a) El documento acreditativo de la concesión de la licencia o fotocopia.

b) Un ejemplar del proyecto aprobado con el sello de la Corporación o una copia autenticada.

c) El documento acreditativo de haber sido comunicada al Ayuntamiento la efectividad de la dirección facultativa.

d) Copia del plano entregado, en su caso, acreditativo del señalamiento de alineaciones y rasantes.

Sección 2.ª Actuaciones complementarias.

Artículo 3.28. Señalamiento previo de alineaciones y rasantes.

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

Artículo 3.29. Inspección e infracciones.

1. Durante la ejecución de toda clase de obras o instalaciones sujetas a licencia, la inspección municipal podrá examinar los trabajos siempre que lo juzgue conveniente o lo ordene la autoridad competente.

2. De las infracciones que se cometan serán responsables el promotor, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas.

Artículo 3.30. Abandono o paralización de las obras.

1. Las obras o instalaciones deberán terminarse dentro del plazo establecido en la licencia o, en su caso, en el de la prórroga concedida.

2. En ningún caso se permitirá que las obras, una vez iniciadas, queden sin concluir o en forma que afeen el aspecto de la vía pública, desmerezcan las condiciones estéticas del paraje o perturben la normal utilización del inmueble.

3. En el supuesto que las obras quedarán abandonadas o paralizadas, sin perjuicio de que la autoridad pueda ordenar la ejecución de los trabajos que se estimen necesarios para evitar los efectos determinados en el número anterior, la inspección lo comunicará al servicio municipal competente a los fines establecidos en el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares.

Artículo 3.31. Obligaciones del propietario al concluir las obras.

1. Dentro de los siete días siguientes a la conclusión de una obra, el propietario deberá:

a) Retirar los materiales sobrantes, los andamios, vallas y barreras que aún no lo hubiesen sido.

b) Construir el piso definitivo de las aceras.

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

d) Colocar el número correspondiente a la finca.

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

Artículo 3.32. Comunicación de la conclusión de las obras o instalaciones.

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

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

Sección 3.ª Deber de conservación. Ordenes de ejecución y ruina.

Artículo 3.33. Deber de conservación.

1. Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisas para conservar o rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que permitirían obtener la licencia administrativa de ocupación para el destino que le sea propio. Artículo 86 LRAU.

2. Límite del deber de conservación y rehabilitación. Los propietarios de edificios están obligados a sufragar o soportar el coste de las obras de conservación y rehabilitación que dichas construcciones precisen hasta el límite del deber normal de conservación. Artículo 88 LRAU. Se entenderá que las obras mencionadas exceden el límite normal de conservación cuando su coste supera la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la preexistente, dicho límite se cifrará en la mitad del coste de erigir una nueva construcción de iguales dimensiones, en condiciones de uso.

Artículo 3.34. Ordenes de ejecución de obras de conservación e intervención. Artículo 92 LRAU.

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

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

Artículo 3.35. Urgencias de las actuaciones. Artículo 93 LRAU.

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

2. La adopción de las medidas cautelares dispuestas por el alcalde para evitar la ruina inminente no presuponen la declaración de la situación legal de ruina.

Artículo 3.36. Declaración de ruina. Artículo 90 LRAU.

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviera en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia al propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

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

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

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

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

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

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

Sección 4.ª Parcelaciones.

Artículo 3.37. Definición.

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

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

Artículo 3.38. Indivisibilidad de parcelas.

1. Serán indivisibles:

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

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

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

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

2. Los notarios y registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, en su caso.

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

Artículo 3.39. 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. No serán edificables las parcelas cuyas colindantes quedaran inedificables por sí mismas o sin posible agregación con tercera no consolidada. Si las parcelas colindantes fuesen de propiedad municipal se estará a lo dispuesto en la legislación de régimen local venta o permuta a colindantes.

4. En caso de disconformidad entre propietarios será obligatoria la reparcelación o, en su caso, normalización de fincas.

Título 4. Normas generales de uso.

Capítulo I. Disposiciones comunes.

Artículo 4.1. Alcance y desarrollo.

Se regulan pormenorizadamente los usos permitidos en terrenos clasificados como suelo urbano y asignan usos globales para las áreas del suelo urbanizable, con expresión en ambos casos de su nivel de intensidad.

Artículo 4.2. Clasificación.

Se clasifican los diversos usos en:

1. Residencial.
2. Comercial.
3. Hotelero.
4. Terciario.
5. Aparcamiento.
6. Almacenes.
7. Industrial.
8. Recreativo.
9. Dotacional.

Artículo 4.3. Simultaneidad de usos.

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

Capítulo II. Residencial.

Artículo 4.4. Definición.

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

Artículo 4.5. Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

1. Vivienda unifamiliar: Edificio constituido por una vivienda aislada, o por varias agrupadas con accesos independientes y exclusivos.

2. Vivienda colectiva: Edificio constituido por viviendas con accesos y otros elementos comunes.

Artículo 4.6. Condiciones.

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

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

Capítulo III. Comercial.

Artículo 4.7. Definición.

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

Artículo 4.8. Clasificación.

Se distinguen las siguientes categorías:

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

— Tipo B. El que se ejerce en locales comerciales con superficie de venta mayor que 200 metros cuadrados y no superior a 800 metros cuadrados.

— Tipo C. El que se ejerce en locales de superficie de venta superior a 800 metros cuadrados o que implica la comercialización de mercancías que confieren a la actividad la condición de calificada, de acuerdo con la Ley 3/89, de 2 de mayo, de la Generalitat Valenciana, de Actividades Calificadas, excepto las especificadas como de bajo índice según el Decreto 54/1990, de 26 de marzo, de la Generalitat Valenciana.

Artículo 4.9. Condiciones.

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

1. La zona destinada al público en cualquier local tendrá una superficie mínima de 6 metros cuadrados.

2. Cuando en el edificio coexista el uso comercial con el de vivienda, cada uno de ellos deberá disponer de acceso independiente, salvo que se trate de vivienda del propietario del comercio.

3. Los locales que se establezcan en plantas bajo rasante no podrán ser independientes del local inmediatamente superior y los que se ubiquen en plantas superiores a la baja y no formen parte de un establecimiento en planta baja habrán de tener acceso directo desde la calle independiente de los de los restantes usos.

4. Los locales comerciales, salvo los destinados a la venta de prensa, golosinas y similares (quioscos) cuya superficie no supere los 20 metros cuadrados, que no estarán obligados a la instalación de sanitarios, dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: Hasta los primeros 100 metros cuadrados, un inodoro y un lavabo. Por cada 200 metros cuadrados adicionales, o fracción superior a 100 metros cuadrados, se aumentarán un inodoro y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. Estos servicios no podrán comunicarse directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

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

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

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

Título IV. Hotelero.

Artículo 4.10. Definición.

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

Artículo 4.11. Clasificación.

Se distinguen las siguientes categorías:

— Tipo A. Establecimientos de hasta 20 habitaciones o 1.000 metros cuadrados de superficie total edificada.

— Tipo B. Establecimientos que sobrepasen alguno de los dos límites establecidos en el apartado anterior.

Artículo 4.12. Condiciones.

1. Los locales cumplirán las dimensiones y condicionamientos generales de edificabilidad e higiene fijados en estas normas para el uso de vivienda.

2. Los establecimientos del tipo B deberán establecer una reserva de aparcamiento de una plaza por cada habitación y no menor a una plaza por cada 50 metros cuadrados o fracción superior a 25.

Capítulo V. Terciario.

Artículo 4.13. Definición.

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

Capítulo VI. Aparcamiento.

Artículo 4.14. Definición.

1. Se entiende por aparcamiento el lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, incluidos los servicios públicos de transporte.

2. Se consideran servicios del automóvil los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluyendo los servicios de lavado y engrase.

3. En caso de que, de forma exclusiva o como complemento de los servicios citados en el número anterior, tenga lugar el suministro de combustible, la denominación del local será la de estación de servicio.

Artículo 4.15. Clasificación.

Se distinguen las siguientes categorías:

— Tipo A. Aparcamiento para uso público o privado de vehículos que puede darse en cualquiera de las siguientes situaciones:

a) Al aire libre sobre superficie de parcela.

b) En planta baja, semisótano o sótano bajo edificación en altura.

c) En edificio de uso exclusivo.

d) Bajo espacios libres privados o, en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacio libre público.

— Tipo B. Aparcamiento expresamente vinculado a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros o mercancías.

— Tipo C. Servicios del automóvil.

— Tipo D. Estaciones de servicio.

Artículo 4.16. Condiciones de los aparcamientos.

Las características de los locales de aparcamiento se ajustarán, con carácter general, a lo dispuesto en el artículo 3.1 de la orden de 22 de abril de 1991, de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, por la que se aprueban la modificación y el texto refundido que desarrolla las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas de la Comunidad Valenciana.

Artículo 4.17. Condiciones de los servicios del automóvil.

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

Artículo 4.18. Condiciones de las estaciones de servicio.

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

Capítulo VII. Almacenes.

Artículo 4.19. Definición.

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

Artículo 4.20. Clasificación.

Se distinguen las siguientes categorías:

— Tipo A. Locales con superficie total construida no superior a 150 metros cuadrados.

— Tipo B. Locales con superficie total construida mayor que 150 metros cuadrados y no superior a 1.500 metros cuadrados. Potencia máxima de 45 kw.

— Tipo C. Locales de superficie total construida superior a 1.500 metros cuadrados y menor de 5.000 m², y/o necesita una potencia instalada de más de 45 kw.

Artículo 4.21. Condiciones.

1. Cuando en el edificio coexista el uso de almacén con el de vivienda, cada uno de ellos deberá disponer de acceso independiente, salvo que se trate de vivienda del propietario del almacén.

2. Los locales que se establezcan en plantas bajo rasante no podrán ser independientes del local inmediatamente superior y los que se ubiquen en plantas superiores a la baja y no formen parte de un establecimiento en planta baja habrán de tener acceso directo desde la calle independiente de los restantes usos.

Capítulo VIII. Industrial.

Artículo 4.22. Definición.

Se define como uso industrial vinculado a aquellas actividades que implican el conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su elaboración para posteriores transformaciones, incluso el envasado, transporte, distribución y, en su caso, reparación.

Artículo 4.23. Clasificación.

Se distinguen las siguientes categorías:

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

Tipo B. Actividades calificadas, de acuerdo con la Ley 3/89, de 2 de mayo, de la Generalitat Valenciana, de Actividades Calificadas, no incluidas en el tipo A.

Artículo 4.24. Condiciones.

1. Cuando en el edificio coexista el uso industrial con otros usos, cada uno de ellos deberá disponer de acceso independiente, salvo que se trate de usos vinculados a la propia industria.

2. Los locales que se establezcan en plantas bajo rasante no podrán ser independientes del local inmediatamente superior y los que se ubiquen en plantas superiores a la baja y no formen parte de un establecimiento en planta baja habrán de tener acceso directo desde la calle independiente de los restantes usos.

3. La iluminación y ventilación de los locales podrá ser natural o artificial. En el segundo supuesto, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y ventilación o acondicionamiento de aire que deberán cumplir la normativa de seguridad e higiene en el trabajo, así como lo dispuesto en estas normas.

4. Se dispondrán aseos independientes para los dos sexos, a razón de un inodoro, un lavabo, una ducha y, en su caso, un urinario, por cada grupo de 10 trabajadores o fracción superior a 5.

Capítulo IX. Recreativo.

Artículo 4.25. Definición.

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

Artículo 4.26. Condiciones.

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

Capítulo X. Dotacional.

Artículo 4.27. Definición.

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

Artículo 4.28. Clasificación.

Se distinguen los siguientes tipos de sistemas generales o locales:

— De comunicación.
— De espacios libres.
— De equipamiento comunitario.

Artículo 4.29. Condiciones.

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

Título 5. Normas de urbanización.

Diseño de las infraestructuras

Artículo 5.1. Ordenación de las infraestructuras.

El plan general contempla, en los planos correspondientes, la ordenación de las infraestructuras básicas, precisando las reservas de suelo necesarias para el establecimiento de las mismas.

Artículo 5.2. Desarrollo de las infraestructuras.

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

Artículo 5.3. Criterios de diseño de las infraestructuras.

Los planes especiales y proyectos de urbanización que desarrollen los esquemas de infraestructuras contenidos en estas normas deberán seguir los siguientes criterios de diseño.

1. Pavimento de calzada.

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

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

2. Abastecimiento de agua potable.

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

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

— 500 litros por vivienda y día.
— 200 litros por habitante y día.
— Equivalencia con otros usos según NTE-IFA.

c) Se cumplirá lo dispuesto en el Real Decreto 1.423/82, de 18 de junio, sobre reglamentación técnico-sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables de consumo público («Boletín Oficial del Estado» de 29 de junio de 1982).

3. Alcantarillado.

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

b) Velocidad de los fluidos:

— Máxima: 5 m/seg.
— Mínima: 0,5 m/seg.

4. Suministro de energía eléctrica.

a) Coeficientes básicos para el cálculo de la carga:

— 5 kw/vivienda.
— 100 W/m² en comercial.
— 16 W/m.l. de vial.
— Coeficiente de simultaneidad: 0,45.
— Factor de potencia.: 0,85.

b) Las conducciones serán enterradas en todas las zonas incluidas en una unidad de ejecución o sujetas a planeamiento de desarrollo.

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

Artículo 5.4. Licencia para obras de infraestructuras.

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

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

Título 6. Normas generales de protección.

Capítulo I. Concepto.

Artículo 6.1. Alcance y contenido.

1. Regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección del medio ambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad.

2. Si bien toda la normativa establecida se dirige a esos fines, en este capítulo se desarrollan específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

a) Protección medioambiental, ecológica y de los niveles de confort.
b) Protección paisajística y de la escena urbana.
c) Protección del patrimonio edificado y urbanizado.

3. Además de las determinaciones de estas normas generales de protección, el Ayuntamiento podrá redactar, a su debido tiempo, los catálogos de bienes inmuebles (edificados o jardines), normas complementarias de protección, normas para los carteles y las vallas publicitarias, así como planes especiales para determinados ámbitos del suelo urbanizable.

Capítulo II. Protección medioambiental.

Artículo 6.2. Alcance y contenido.

Estas normas regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica para el medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas.

Durante el período de vigencia del plan general, el Ayuntamiento presentará, con una periodicidad anual y ante la Conselleria de Medio Ambiente, un informe ambiental, en el que se dará cuenta del cumplimiento del programa de vigilancia ambiental descrito en el apartado 5 del estudio del impacto ambiental de los efectos derivados de la aplicación del plan y del grado de correspondencia de estos efectos con los previstos en el estudio de impacto ambiental.

— Vertidos sólidos (basuras y escombros).
— Vertidos líquidos (aguas residuales).
— Vertidos gaseosos (humos y emanaciones).
— Contaminación acústica y vibratoria.
— Protección contra incendios.

Artículo 6.3. Vertidos sólidos (basuras y escombros).

A los efectos de orientar su punto de vertido según esté en el planeamiento, los residuos se clasifican en:

a) Residuos de tierras.

Aquellos procedentes de actividades domésticas de vaciado o desmonte, por lo que solamente podrán contener áridos o tierras y no materiales procedentes de derribos de construcciones, de restos de las obras, ni originados en el proceso de fabricación de elementos de construcción. Estos se podrán depositar, cuando se utilicen, en el depósito previsto para los escombros.

b) Residuos de escombros.

Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, pudiendo contener, además de los áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la ordenanza municipal correspondiente en la legislación urbanística y medioambiental, y en el espacio destinado a tal fin por el planeamiento.

c) Residuos orgánicos.

c.1. Aquellos procedentes de actividades domésticas que no contienen tierras ni escombros, y, en general, no son radioactivos: Se consideran excluidos de este apartado los residuos industriales y hospitalarios que no sean estrictamente asimilables a los procedentes de actividades domésticas. Estos residuos serán recogidos por el servicio de basuras; el presente planeamiento ha previsto un paraje una zona como vertedero que podrá ser adaptado para este fin cuando no sea posible proseguir con el actual y no existiera una alternativa mejor.

c.2. En los viales de nueva creación se reservarán áreas para la ubicación de contenedores, en previsión de la futura recogida selectiva, de al menos tres tipos de residuos sólidos urbanos.

Artículo 6.4. Vertidos líquidos (aguas residuales).

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del afluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los niveles y valores establecidos en el Decreto 2.414/1961, Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas; en la orden del Ministerio de Gobernación (15 de marzo de 1963) y en la orden del MOPU (14 de mayo de 1980).

Será de aplicación subsidiaria el modelo de ordenanzas sobre vertidos a la red municipal de alcantarillado de la Entitat de Sanejament y la Federación Valenciana de Municipios y Provincias, o, en su caso, aquellos parámetros más restrictivos que la entidad gestora de la estación depuradora establezca sobre cualquier parámetro.

Artículo 6.5. Vertidos gaseosos.

Quedan prohibidas las emanaciones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Decreto 833/1975, del Ministerio de Planificación de Desarrollo, el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y su desarrollo reglamentario, así como la orden del Ministerio de Industria (18 de octubre de 1976.)

Artículo 6.6. Contaminación acústica y vibratoria.

La capacidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la NBE-CA-82, el reglamento de actividades clasificadas citado anteriormente, la orden de la Presidencia del Gobierno 10 de diciembre de 1965 y las normas técnicas y reglamento que regulan la seguridad e higiene en el trabajo, además de las determinadas por esta normativa.

1. Se entiende por nivel medioambiental de ruido el nivel máximo en dB que se mantiene constante o varía ± 3 decibelios en mediciones efectuadas con intervalos de 5 o 10 minutos a lo largo de una hora.

2. La repercusión máxima en ruidos en el exterior del recinto donde se ejerce la actividad queda fijada en 5 dB sobre el nivel medioambiental de la zona, evaluados en el exterior más próximo al local, y encontrándose en pleno funcionamiento todos los elementos de la instalación, la medición se efectuará en el lugar en el que el valor sea más elevado.

3. El nivel sonoro máximo de emisión al exterior se ajustará a los siguientes valores:

— En zona residencial:

De 0 a 24 horas: 35 Db.

Artículo 6.7. Protección contra incendios.

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la norma básica de la edificación NBE-CPI-96, o normativa que la sustituya.

Artículo 6.8. Compatibilidad de actividades.

1. En suelo urbano o urbanizable solamente podrán instalarse actividades autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 243 1/61, de 30 de noviembre) o norma equivalente o que dispongan de las medidas correctoras necesarias.

2. Unicamente se considerarán compatibles con vivienda las actividades calificadas como bajo índice según el Decreto 54/1990, de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana, siempre que se ubiquen en los emplazamientos que determinen estas normas y las medidas correctoras adoptadas sean acordes.

3. Obligación de los titulares de actividades productoras de residuos tóxicos y peligrosos de cumplir, como mínimo, las determinaciones de la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos, y disposiciones vigentes en materia de residuos tóxicos y peligrosos (Decreto 833/1988, de 20 de julio, y Real Decreto 952/1997, de 20 de junio).

Capítulo III. Protección paisajística de la escena urbana.

Artículo 6.9. Protección del perfil del núcleo.

Se deberá cuidar especialmente el perfil característico del núcleo desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del perfil actual, sobre todo el correspondiente Casco Antiguo, con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas o sus texturas sean inconvenientes por contraste respecto del conjunto.

Asimismo, se prohibirá cualquier cartel publicitario en las zonas de borde perimetral al núcleo o en cualquier otro punto que pueda desfigurar su perfil.

Artículo 6.10. Hallazgos de interés.

Cuando se produzcan hallazgos de interés paleontológico, arqueológico, histórico o artístico, se tomarán las siguientes medidas:

1. Se estará obligado a ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento antes de 24 horas, el cual podrá declarar la suspensión de las obras parcial o totalmente, en función del interés e importancia del hallazgo.

2. En el caso de que procediera la suspensión de las licencias, para la reanudación de las obras será precisa una licencia especial del Ayuntamiento, la cual se otorgará previos asesoramientos pertinentes.

3. Si la naturaleza de los descubrimientos lo requiriese, el Ayuntamiento procederá a la expropiación de la finca, y, si lo juzga oportuno, recabará la colaboración de la Administración Pública, Estatal, Autonómica o Provincial correspondiente.

Artículo 6.11. Protección del paisaje.

Con el fin de lograr la conservación de la estructura paisajística tradicional han de tenerse en cuenta, de modo general, las determinaciones relativas a:

a) Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.

b) Protección de cauces naturales y del arbolado correspondiente, así como de acequias y canales de riego.

c) Protección de plantaciones y masas forestales.

d) Protección de construcciones, tales como: Sistemas de cercas, corrales, casetas de aperos y labranzas, etc., que configuran la bondad del paisaje.

Artículo 6.12. Conservación de los espacios libres y jardines.

Los espacios libres y los jardines privados deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, atendiéndose a lo que a continuación se dicta sobre crecimientos de solares.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones, pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad. Los espacios libres públicos serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona, según se llegue a un acuerdo entre aquél y éstos para la previsión y creación de un servicio de mantenimiento gestionado por los propios particulares o por el Ayuntamiento con cargo a estos últimos.

Capítulo IV. Protección del patrimonio inmobiliario.

Artículo 6.13. Catálogo de elementos protegidos.

Se declaran sujetos a régimen de protección los siguientes edificios, conjuntos o elementos, situados en el plano E-3 de delimitación del núcleo histórico y elementos protegidos:

1. Iglesia de Nuestra Sra. de los Angeles. (BRL). Protección integral.
2. Iglesia de San José. (BRL). Protección integral.
3. Ermita de la Sangre. (BRL). Protección integral.
4. Torre Arabe del Cortijo (con entorno de protección señalado en plano E3). (BIC). Protección integral.
5. Horno Arabe. Protección parcial.
6. Ermita de Sta. Catalina y hospedería. (BRL). Protección integral.
7. Casa del balcón en esquina y colindante. Protección parcial.
8. Blasones y escudos en fachada. (Ver plano E3). (BIC). Protección integral.
9. Arcos de sillería. (Ver plano E3). Protección ambiental.
10. Molino y corrales del marqués. Protección parcial.
11. Casa en calle de la Parra. Protección ambiental.
12. Lavadero de la Fuente Grande. Protección ambiental.
13. Lavadero del Tornajuelo. Protección ambiental.
14. Lavadero de Losilla. Protección ambiental.

En el entorno de protección de la Torre del Cortijo, en orden a asegurar la conservación de restos arqueológicos de la propia torre, murallas u otros, todo proyecto de derribo queda condicionado a la constatación de la inexistencia de éstos. En caso de que se diera esta circunstancia debido a que dichos elementos no sean detectables en la actualidad, el órgano gestor municipal competente tendrá capacidad para modificar y ampliar las protecciones, incorporando los nuevos elementos de edificación considerados.

Artículo 6.14. Objeto de la protección. Niveles de protección.

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

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

3. Cada uno de los edificios que forman parte del catálogo gozan del nivel de protección que se indica en el artículo 6.13. A cada nivel de protección se vincula un régimen normativo, que regula las intervenciones posibles sobre los bienes catalogados compatibles con la protección y conservación de sus valores.

Se definen los siguientes niveles de protección:

a) Protección ambiental.

Se asigna a aquellos edificios cuyo interés no reside en su valor arquitectónico individual, sino en contribuir, por agregación, a generar el carácter del casco histórico. Su valor fundamental es, por tanto, el de escenario urbano en que se desarrollan el resto de edificios.

b) Protección parcial.

Se asigna a aquellos edificios que, además de valor ambiental, poseen valores añadidos que extienden su interés por pertenencia al conjunto hasta su interés como objeto arquitectónico independiente.

c) Protección integral.

Se asigna al reducido grupo de edificios que tienen por encima de su valor singular un lugar en la lista de hitos urbanos que sirven para dibujar la población. Por tanto, su interés se puede considerar monumental.

Artículo 6.15. Niveles de intervención.

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

a) Obras de conservación.

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

b) Obras de restauración.

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

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

c) Obras de consolidación.

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

d) Obras de rehabilitación.

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

e) Obras de reestructuración.

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

Artículo 6.16. Obras permitidas para cada nivel de protección.

a) Obras permitidas para el nivel de protección integral.

Se permiten las obras de conservación, restauración y consolidación.

b) Obras permitidas para el nivel de protección parcial.

Además de las obras de conservación, restauración y consolidación, se permiten las obras de rehabilitación.

c) Obras permitidas para el nivel de protección ambiental.

Además de las obras de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación, se permiten las obras de reestructuración.

Artículo 6.17. Fomento de la conservación del patrimonio edificado.

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

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

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

Artículo 6.18. Solicitud de licencia de intervención sobre edificios o elementos protegidos.

El propietario de un inmueble con algún tipo de protección, para la solicitud de licencia de obras, deberá aportar la siguiente documentación, que podrá ampliarse a criterio del Ayuntamiento, dependiendo de la importancia del edificio:

A) Planos de estado actual del edificio, a escala mínima 1:50, indicando:

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

a.2. Plantas de los distintos niveles, identificando los elementos más importantes de su configuración estructural y las zonas donde se ha modificado el estado original.

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

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

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

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

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

Artículo 6.19. Derribo de edificios protegidos.

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

Título 7. Normas de edificación.

Capítulo I. Ordenanzas generales de edificación.

Sección. 1.ª Definición de conceptos.

Artículo 7.1. Clase de suelo.

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

Artículo 7.2. Perímetro urbano.

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

Artículo 7.3. Zona de ordenanza.

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

Artículo 7.4. Parcela urbana.

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

Artículo 7.5. Condiciones de las parcelas.

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

Artículo 7.6. Solar.

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

Artículo 7.7. Manzana.

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

Artículo 7.8. Alineación de calle.

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

Artículo 7.9. Alineación de fachada.

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

Artículo 7.10. Línea de edificación.

Viene definida por el perímetro exterior de la edificación en cualquier planta superior a la baja.

Artículo 7.11. Alineación de patio.

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

Artículo 7.12. Patio de manzana.

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

Artículo 7.13. Profundidad edificable.

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

Artículo 7.14. Rasante.

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

Artículo 7.15. Cota de rasante.

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

Artículo 7.16. Ancho de calle.

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

Artículo 7.17. Medianera.

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

Artículo 7.18. Retranqueo.

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

Artículo 7.19. Altura reguladora máxima.

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

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

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

Artículo 7.20. Construcciones por encima de la altura de cornisa.

Por encima de la altura de cornisa del edificio podrá admitirse, con las limitaciones que establezcan las ordenanzas particulares de zona, las siguientes construcciones:

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

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

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

Artículo 7.21. Superficie útil.

Se entiende por superficie útil de un local la del suelo del mismo, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otros locales de cualquier uso. Del conjunto de superficie útil queda excluida la superficie ocupada, en planta, por las particiones interiores del local, fijas o móviles, elementos estructurales verticales y canalizaciones o conductos de sección horizontal superior a 100 cm², y aquella superficie del suelo del local sobre la que la altura libre sea inferior a 1,50 metros. No se computan las superficies de suelo de los espacios exteriores como terrazas y balcones.

Artículo 7.22. Superficie construida.

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

Artículo 7.23. Edificabilidad.

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

Artículo 7.24. Coeficiente de edificabilidad.

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

Artículo 7.25. Ocupación máxima de parcela.

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

Artículo 7.26. Separaciones.

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

Artículo 7.27. Número máximo de plantas.

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

Artículo 7.28. Planta.

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

1. Planta baja: Es aquella cuya cara superior de forjado de piso está comprendida entre un plano horizontal que contiene el punto más alto de la rasante y otro paralelo a aquél y distante 1 metro del mismo.

2. Planta piso: Es cualquier planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

3. Planta semisótano: Es aquella cuya cara superior del forjado de techo está comprendida entre un plano horizontal que contiene el punto más alto de la rasante y otro paralelo a aquél y distante 1 metro por encima del mismo.

4. Planta sótano: Es aquella cuya cara superior del forjado de techo está por debajo de un plano horizontal que contiene el punto más alto de la rasante.

Artículo 7.29. Altura libre de planta.

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

2. Salvo lo dispuesto en los números siguientes de este artículo o determinación contraria en las ordenanzas particulares de zona, la altura libre mínima de plantas sobre rasante, para locales en los que exista utilización permanente por personas, será de 2,50 metros.

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

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

Artículo 7.30. Cambra.

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

Artículo 7.31. Salientes.

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

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

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

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

Artículo 7.32. Reserva de aparcamiento.

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

Sección 2.ª Condiciones funcionales de la edificación.

Artículo 7.33. Aplicación.

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

Artículo 7.34. Local.

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

Artículo 7.35. 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 7.36. Condiciones de las piezas habitables.

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

a) Recaer sobre una vía, espacio libre o plaza pública.

b) Recaer sobre un patio o espacio libre privado que cumpla las condiciones mínimas exigidas en estas normas.

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

que cuenten con instalación de ventilación o acondicionamiento de aire.

3. En planta sótano se prohíbe la ubicación de piezas habitables.

Artículo 7.37. Prevención de las caídas.

Será de aplicación, en cualquier caso, lo dispuesto en el artículo 2.17 de la orden de 22 de abril de 1991, de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, por la que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrolla las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (HD-91).

Artículo 7.38. Características de los patios de luces.

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

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

Artículo 7.39. Condiciones de ventilación e iluminación.

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

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

Capítulo II. Ordenanzas particulares de zona.

Sección 1.ª División del territorio en zonas y sistemas.

Artículo 7.40. División en zonas.

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

2. El territorio municipal se divide en las siguientes zonas, cuya delimitación se encuentra en los planos correspondientes.

a) En suelo urbano:

Residencial:

— Casco Antiguo + Losilla ..... (CA)
— Ensanche ..... (EN)
— Losilla de Aras ..... (LA)

b) En suelo urbanizable:

— Residencial extensivo (RES-1) ..... (RE)
— Zona de 2.ª residencia (RES-2) ..... (2R)

c) En suelo no urbanizable:

— Común ..... (SNUC)
— De especial protección ..... (SNUP)

Artículo 7.41. Red primaria o estructurante.

Está formada por los elementos que, ubicados sobre cualquier clase de suelo, configuran la estructura general y orgánica del territorio. Se dividen en los siguientes grupos:

— De comunicación.
— De espacios libres.
— De equipamiento comunitario.

Sección 2.ª Casco Antiguo + Losilla de Aras (CA).

Artículo 7.42. Ambito.

El ámbito de esta zona se corresponde con el núcleo inicial de formación de la actual trama urbana y queda delimitado en el plano de ordenación urbana. Comprende también el casco urbano de la aldea de Losilla.

Artículo 7.43. Usos.

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

2. Quedan expresamente prohibidos los siguientes usos:

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

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

Artículo 7.44. Condiciones de parcela.

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

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

b) La superficie mínima de la parcela será de 60 metros cuadrados.

c) Se deberá poder inscribir un rectángulo de 4 × 9 metros, uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior.

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

Quedan exentas del cumplimiento de parcela mínima aquellas cuyos edificios colindantes estén totalmente consolidados y no se encuentren fuera de ordenación.

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

Artículo 7.45. Condiciones de aprovechamiento.

El volumen se ajustará a las siguientes condiciones:

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

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

c) El número máximo de plantas autorizado será de 3 (PB + 2). La altura máxima de cornisa será función de dicho parámetro o del número de plantas realmente construidas, de acuerdo con el siguiente cuadro:

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

d) Por encima de la altura de cornisa se admiten las construcciones reguladas en el artículo 7.20, autorizándose la utilización del espacio bajo las cubiertas inclinadas, las cuales se adecuarán las soluciones tradicionales del entorno con faldones que tendrán una pendiente única con un máximo del 30 por ciento. Los faldones recayentes a la alineación exterior deberán llegar hasta la fachada sin ningún hueco en su ejecución y por encima de los mismos no se admite ningún cuerpo de edificación salvo chimeneas.

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

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

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

Artículo 7.46. Condiciones de los vuelos.

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

a) En calles de ancho inferior a 4 metros sólo se autorizan aleros con un máximo de 35 cm y salientes ornamentales con un máximo de 15 cm.

b) En calles de ancho no inferior a 4 metros se autorizan aleros con un máximo de 60 cm, balcones con un máximo de 60 cm, así como salientes ornamentales con un máximo de 15 cm.

c) En cualquier patio de parcela se autorizan aleros con un máximo de 35 cm, así como salientes ornamentales con un máximo de 15 cm. En los patios de parcela en los que sea posible inscribir un círculo de 4 metros de diámetro se autorizan aleros con un máximo de 60 cm, balcones con un máximo de 60 cm y salientes ornamentales con un máximo de 15 cm.

Artículo 7.47. Condiciones estéticas.

1. Las fachadas deberán tomar como referencia las características propias de la arquitectura originada de la zona y, complementariamente, el edificio protegido más próximo a la parcela o edificio sobre el que se actúe. Dicha referencia se considerará en los siguientes extremos, sin tener en cuenta los criterios que puedan derivarse de la existencia de elementos impropios:

a) Estructuración jerárquica de la fachada: Basamento, fachada y remate.

b) La estructura y relación formal de los macizos y huecos de fachada.

c) La proporción de los huecos de fachada.

d) Los materiales empleados en el edificio, con la prohibición explícita de fábricas de ladrillo caravista, chapados de terrazo o cerámicos y acabados de paramentos metálicos o estridentes.

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

3. Las cubiertas serán inclinadas, resolviendo los faldones a base a teja árabe o cerámica. Los aleros y cornisas deberán rematarse en la línea de medianería.

4. No se autoriza la formación de paños de fábrica o elementos opacos en los antepechos de balcones.

5. Queda prohibida la instalación de marquesinas y toldos fijos.

Sección 3.ª Ensanche (EN).

Artículo 7.48. Ambito.

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

Artículo 7.49. Usos.

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

2. Quedan expresamente prohibidos los siguientes usos:

— Comercial tipo C.
— Aparcamiento y servicios del automóvil tipo B.
— Almacenes tipos B y C.
— Industrial tipo B.

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

Artículo 7.50. Condiciones de parcela.

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

a) Todos y cada uno de los lindes frontales tendrá como mínimo 4,50 metros de longitud.

b) La superficie mínima de la parcela será de 60 metros cuadrados.

c) Se deberá poder inscribir un rectángulo de 4,50 × 9 metros, uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior.

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

Quedan exentas del cumplimiento de parcela mínima aquellas cuyos edificios colindantes estén totalmente consolidados y no se encuentren fuera de ordenación.

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

Artículo 7.51. Condiciones de aprovechamiento.

El volumen edificable se ajustará a las siguientes condiciones:

a) En ninguna de las plantas del edificio se autorizan retranqueos respecto a medianera. Los retranqueos respecto a la alineación de calle dispondrán de vallado macizo con altura mínima de un metro coincidente con la alineación.

b) La parcela se puede ocupar en su totalidad en planta baja. La profundidad edificable máxima en plantas superiores a la baja será de 20 metros. No obstante, las porciones del hipotético patio de manzana resultante en que las luces rectas hubieren de resultar menores de 8 metros se considerarán edificables con el número de plantas asignado por las normas.

c) El número máximo de plantas autorizado será de 3 (PB + 2). La altura máxima de cornisa será función de dicho parámetro o del número de plantas realmente construidas, de acuerdo con el siguiente cuadro:

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

d) Por encima de la altura de cornisa se admiten las construcciones reguladas en el artículo 7.20, autorizándose la utilización del espacio bajo las cubiertas inclinadas salvo que se agote el número máximo de plantas autorizado, con un máximo del 30 por ciento. Los faldones recayentes a la alineación exterior deberán sin ningún hueco en su ejecución y por encima de los mismos no se admite ningún cuerpo de edificación salvo chimeneas.

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

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

Artículo 7.52. Condiciones de los vuelos.

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

a) En calles de ancho inferior a 4 metros sólo se autorizan aleros con un máximo de 35 cm y salientes ornamentales con un máximo de 15 cm.

b) En calles de ancho entre 4 m y 8 m, se autorizan aleros con un máximo de 60 cm, balcones con un máximo de 60 cm y salientes ornamentales con un máximo de 15 cm.

c) En calles de ancho mayor o igual a 8 m, se autorizan aleros con un máximo de 90 cm, balcones con un máximo de 90 cm y salientes ornamentales con un máximo de 15 cm.

d) En cualquier patio de parcela se autorizan aleros con un máximo de 35 cm, así como salientes ornamentales con un máximo de 15 cm. En los patios de parcela en los que sea posible inscribir un círculo de 4 metros de diámetro se autorizan aleros con un máximo de 60 cm, balcones con un máximo de 60 cm y salientes ornamentales con un máximo de 15 cm.

Artículo 7.53. Condiciones estéticas.

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

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

Capítulo III. Zonas en suelo urbanizable.

Sección 1.ª Residencial extensivo (RE).

Artículo 7.54. Ambito.

El ámbito de esta zona viene delimitado en el plano de área de clasificación, usos y aprovechamientos, está situada en el sector RES- 1 de suelo urbanizable, comprende las áreas de nueva construcción con edificaciones entre medianeras conformando manzanas cerradas.

Artículo 7.55. Usos.

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

2. Quedan expresamente prohibidos los siguientes usos:

— Comercial tipo C.
— Aparcamiento y servicios del automóvil tipos B y D.
— Almacenes tipos B y C.
— Industrial tipo B.

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

Artículo 7.56. Condiciones de parcela.

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

a) Todos y cada uno de los lindes frontales tendrá como mínimo 4,50 metros de longitud.

b) La superficie mínima de la parcela será de 60 metros cuadrados.

c) Se deberá poder inscribir un rectángulo de 4,50 × 9 metros, uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior.

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

Quedan exentas del cumplimiento de parcela mínima aquellas cuyos edificios colindantes estén totalmente consolidados y no se encuentren fuera de ordenación.

Artículo 7.57. Condiciones de aprovechamiento.

El volumen edificable se ajustará a las siguientes condiciones:

a) En ninguna de las plantas del edificio se autorizan retranqueos respecto a medianera. Los retranqueos respecto a la alineación de calle dispondrán de vallado macizo con altura mínima de un metro coincidente con la alineación.

b) La parcela se puede ocupar en su totalidad en planta baja. La profundidad edificable máxima en plantas superiores a la baja será de 20 metros.

c) El número máximo de plantas autorizado será de 3 (PB + 2). La altura máxima de cornisa será función de dicho parámetro o del número de plantas realmente construidas, de acuerdo con el siguiente cuadro:

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

d) Por encima de la altura de cornisa se admiten las construcciones reguladas en el artículo 7.20, autorizándose la utilización del espacio bajo las cubiertas inclinadas salvo que se agote el número máximo de plantas autorizado. Dichas cubiertas tendrán una pendiente con un máximo del 30 por ciento. Los faldones recayentes a la alineación exterior deberán sin ningún hueco en su ejecución y por encima de los mismos no se admite ningún cuerpo de edificación salvo chimeneas.

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

Artículo 7.58. Condiciones de los vuelos.

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

a) En calles de ancho inferior a 4 metros sólo se autorizan aleros con un máximo de 35 cm y salientes ornamentales con un máximo de 15 cm.

b) En calles de ancho no inferior a 4 metros se autorizan aleros con un máximo de 60 cm, balcones con un máximo de 60 cm, y salientes ornamentales de 15 cm.

c) En calles de ancho mayor o igual a 8 m, se autorizan aleros con un máximo de 90 cm, balcones con un máximo de 90 cm y salientes ornamentales con un máximo de 15 cm.

d) En cualquier patio de parcela se autorizan aleros con un máximo de 35 cm, así como salientes ornamentales con un máximo de 15 cm. En los patios de parcela en los que sea posible inscribir un círculo de 4 metros de diámetro se autorizan aleros con un máximo de 60 cm, balcones con un máximo de 60 cm y salientes ornamentales con un máximo de 15 cm.

Artículo 7.59. Condiciones estéticas.

1. Las edificaciones tendrán todos sus paramentos con acabado de fachada, quedando por lo menos enlucidos y pintados, salvo que se empleen materiales ideados para dejar vistos.

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

Sección 2.ª Residencial de baja densidad. Zona de 2.ª residencia (2R).

Artículo 7.60. Ambito.

El ámbito de esta zona viene delimitado en el plano correspondiente, está situada en el sector RES-2 de suelo urbanizable, comprende las áreas de nueva construcción con edificaciones retranqueadas respecto a la alineación exterior y, en ocasiones, con respecto a las medianeras, alternando con superficies ajardinadas.

Artículo 7.61. Usos.

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

2. Quedan expresamente prohibidos los siguientes usos:

— Comercial tipos A, B y C.
— Oficinas.
— Aparcamientos y servicios del automóvil tipos A.c), B, C y D.
— Almacenes tipos B y C.
— Industrial.
— Recreativo.

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el número anterior salvo que sean manifiestamente incompatibles con el dominante en la zona y con la condición de que el uso comercial autorizado sólo podrá ubicarse en planta baja o inferiores a la baja y que los aparcamientos, oficinas y almacenes autorizados deben estar vinculados funcionalmente a la vivienda.

Artículo 7.62. Condiciones de parcela.

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

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

b) La superficie mínima de la parcela será de 500 metros cuadrados.

c) Se deberá poder inscribir un rectángulo de 10 × 18 metros, uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior.

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

Artículo 7.63. Condiciones de aprovechamiento.

El volumen se ajustará a las siguientes condiciones:

a) El coeficiente de ocupación máximo de la parcela será del 50 por ciento de su superficie.

b) El coeficiente de edificabilidad neta de la parcela será de 0,45 m² t/m² s.

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

d) Por encima de la altura de cornisa se admiten las construcciones reguladas en el artículo 7.20, autorizándose la utilización del espacio bajo las cubiertas inclinadas, con faldones que tendrán una pendiente con un mínimo del 30 por ciento y un máximo del 50 por ciento. Por encima de los mismos no se admite ningún cuerpo de edificación salvo chimeneas.

e) Las edificaciones se separarán un mínimo de 3 metros de los lindes frontales y 3 metros de los restantes.

Artículo 7.64. Condiciones de los vuelos.

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

Artículo 7.65. Condiciones estéticas.

1. Las edificaciones tendrán todos sus parámetros con acabado de fachada, quedando por lo menos enlucidos y pintados, salvo que se empleen materiales ideados para dejar vistos.

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

Capítulo IV. Zonas en suelo no urbanizable.

Sección 1.ª SNU común.

Artículo 7.66. Ambito.

1. La zona de suelo no urbanizable común está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en los planos de ordenación.

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

Artículo 7.67. Usos.

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

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

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

a) Respecto a viviendas familiares aisladas:

— No podrán implicar la formación de núcleo de población.

— La distancia mínima a cualquier núcleo de población será de 100 metros.

— Altura máxima de la edificación: 2 plantas.

— La superficie edificada no rebasará en ningún caso el coeficiente 0,2 m² t/m² s.

— Distancia mínima a lindes: 5 metros.

— Deberán garantizar la depuración de los vertidos.

b) Respecto a los almacenes vinculados a explotación agrícola, ganadera o forestal y conforme a la Ley 2/1997, de 13 de junio, de la Generalitat Valenciana:

b.1. No podrán realizarse, ni autorizarse actos de división o segregación de fincas en contra de la legislación agraria. A los efectos previstos en el artículo 25.b) de la Ley Estatal 19/1995, de 4 de julio –o disposición que la sustituya–, las divisiones de terrenos rústicos que en lo sucesivo den lugar a parcela inferior a la unidad mínima de cultivo que se establezca por decreto del Gobierno Valenciano deberán cumplir las condiciones dispuestas en el artículo tercero de la Ley 2/1997.

b.2. La capacidad de edificación para naves agrícolas se ajustará a las siguientes condiciones:

En la zona donde existen corrales, pajares, eras y en la zona de los «cerraos» (pequeños huertos al este de la población), no existirá limitación alguna. En el resto de suelo no urbanizable de uso común (exceptuando los huertos recayentes al Regajo, donde no se autorizan), será:

— Superficie mínima de parcela 1.000 m².

— Tipo de edificación: Aislada.

— Edificabilidad máxima: 0,40 m² de superficie construida por metro cuadrado de parcela.

— Ocupación máxima de la edificación: 40 por ciento de la superficie de la parcela.

— Numero máximo de plantas y altura de cornisa: Una planta y 5 m.

— Retranqueo mínimo a lindes: 5 m.

— Retranqueo mínimo a caminos: 10 m.

b.3. La capacidad de edificación para las granjas de animales se ajustará a las siguientes condiciones:

Granjas cunículas, ovino, bovino, equino, caninas y similares:

La distancia mínima de estas edificaciones al casco no será en ningún caso inferior a 250 m.

— Superficie mínima de parcela: 3.000 m².

— Tipo de edificación: Aislada.

— Edificabilidad máxima: 0,4 m² de superficie construida por metro cuadrado de parcela.

— Ocupación máxima de la edificación: 40 por ciento de la superficie de la parcela.

— Número máximo de plantas y altura de cornisa: Una planta y 5 m.

— Retranqueo mínimo a lindes: 5 m.

— Retranqueo mínimo a caminos: 10 m.

Granjas de avícolas, porcino, broilers, caprino y similares.

Tomando como referencia dos líneas paralelas orientadas oeste-este y distantes 750 m al norte del núcleo urbano y 1.000 m al sur del núcleo y dos líneas paralelas orientadas norte-sur y distantes 750 m al este del núcleo urbano y 1.000 m al oeste del núcleo, formarán un rectángulo central en el cual quedan prohibidas este tipo de instalaciones, estando permitidas en los terrenos exteriores a este rectángulo a excepción de una zona de protección de 100 m de radio con centro el pozo de agua de abastecimiento de agua potable de la población.

— Superficie mínima de parcela: 4.000 m².

— Tipo de edificabilidad: Aislada.

— Edificabilidad máxima: 0,30 m² de superficie construida por metro cuadrado de parcela.

— Ocupación máxima de la edificación: 30 por ciento de la superficie de la parcela.

— Número máximo de plantas y altura de cornisa: Una planta y 5 m.

— Retranqueo mínimo a lindes: 7,5 m.

— Retranqueo mínimo a caminos: 15 m.

Instalaciones apícolas

La distancia mínima al núcleo urbano será de 1.000 m.

Las mismas reglas de ubicación y distancias serán de aplicación al núcleo urbano que comprende la aldea denominada Losilla de Aras.

La depuración de vertidos se regirá por la normativa que le sea de aplicación.

Para la regulación de las actividades antes descritas se aplicará lo que fijen las disposiciones vigentes por los órganos competentes en cada una de las materias que comprenden.

Todas las granjas y almacenes agrícolas estarán ubicados en la parcela de tal forma que permitan la carga y descarga de materias o animales estando los vehículos íntegramente en el interior de la parcela. Las parcelas tendrán capacidad suficiente para estacionamiento de los vehículos necesarios de la explotación.

La edificación permitida deberá resolver correctamente todos los servicios urbanos a costa del interesado, ajustándose a las normas de urbanización y de protección ambiental que incluyen las presentes normas.

Todas las parcelas estarán debidamente valladas, estando la valla en el perímetro de la parcela de referencia, excepto en los lados que linden con caminos, donde el vallado se situará a 4 m del eje del camino. Cualquier vallado en parcelas de suelo no urbanizable se ajustará a las determinaciones del párrafo anterior.

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

— Superficie mínima de parcela: 0,5 Ha.
— Superficie de ocupación máxima: 10 por ciento de la parcela.
— Coeficiente máximo de edificabilidad: 0,25 m² t/m² s.
— Número máximo de plantas: III.
— Altura máxima de cornisa: 12 m.
— Deberán garantizar la depuración de vertidos.

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

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

Artículo 7.68. Núcleo de población.

1. De acuerdo con el artículo 2.20.5, para cada parcela, se deberá cumplir que en un radio de 60 m no existen más de 3 viviendas, excluida la que se tramite, asignando cada una de ellas a una parcela o propiedad distinta.

Sección 2.ª De protección especial.

Artículo 7.69. Ambito.

Comprende aquellas áreas del suelo, cualquiera que sea su titularidad, que se señalan en los planos correspondientes y que deben ser preservadas, en razón de las características que se indican, de cualquier uso que las ponga en peligro:

a) Interés del suelo, flora, fauna, paisaje, cursos o masas de agua (incluidos los acuíferos subterráneos) y demás elementos naturales que determinen el equilibrio de los ecosistemas existentes en parques naturales, sitios, parajes o aisladamente considerados.

b) Interés de las formaciones geológicas y del medio ambiente natural o de aquellos de sus elementos que hayan sufrido algún tipo de degradación y explotaciones mineras, o extracciones de materiales, en uso o en desuso.

c) Interés forestal, paisajístico, agrícola o ganadero, actual o potencial, por las posibilidades de explotación económica de sus recursos.

d) Interés de los yacimientos arqueológicos y de las construcciones de carácter histórico-artístico, arquitectónico, típico o tradicional que contengan algún elemento señalado de carácter cultural.

Artículo 7.70. Usos.

1. Quedan prohibidos los usos: Minero, residencial, comercial, hotelero, terciario, aparcamiento, recreativo y dotacional y cualquier otro que ponga en peligro o altere los valores naturales.

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

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

4. Se permiten, en cambio, las instalaciones de interés público y social debidamente justificadas como son el existente Centro Astronómico del Alto Turia en la Muela de Santa Catalina y una zona reservada para uso recreativo en Los Rubiales indicada en planos, donde en su momento se elaborará un proyecto con la especificación de su situación, intensidad máxima de uso y grado de equipamiento. Dicho proyecto deberá ser informado favorablemente por el Ayuntamiento, Conselleria de Agricultura y Comisión Provincial de Urbanismo.

Sección 3.ª Otras protecciones.

Artículo 7.71. Infraestructuras.

Todas las infraestructuras de comunicaciones (carreteras, caminos y vías pecuarias), captación de aguas (pozos y fuentes), depuradoras y red de suministro de energía eléctrica en alta tensión estarán sometidas a las protecciones que se deriven de la legislación sectorial aplicable, según el listado que sigue:

— Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana, Ley 6/1991, de 27 de marzo.
— Ley de Vías Pecuarias, Ley 3/1995 de 23 de marzo.
— Ley de Aguas y sus reglamentos, Ley 29/1985, de 2 de agosto.
— Ley de Energía Eléctrica, Ley 40/1994, de 30 de noviembre y Reglamento de Líneas de Alta Tensión, de 28 de noviembre de 1968.
— Instalaciones insalubres: Ley de Actividades Calificadas, Ley 3/1989, de 2 de mayo, Reglamento de Actividades 2.414/1961, de 30 de diciembre.

Capítulo V. Red primaria o estructurante.

Sección 1.ª Viaria.

Artículo 7.72. Definición.

1. Comprende aquellos elementos que constituyen la red de comunicaciones básica del municipio con su entorno así como el entramado de comunicaciones interiores del propio término municipal y las vías y espacios públicos que estructuran la trama urbana, la perimetran y ponen en conexión las diferentes dotaciones y equipamientos.

2. Está constituido por los siguientes elementos.

— Red básica de la Comunidad Valenciana.
— Red local de la Comunidad Valenciana.
— Red de caminos de dominio municipal.
— Vías pecuarias.
— Red viaria primaria.

Artículo 7.73. Carreteras.

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

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

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

Artículo 7.74. Vías pecuarias.

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

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

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

	Legal	Necesaria	Longitud
1. Cañada de Castilla	5/75 m	5/75 m	10.500 m
2. Cordel de la Covatilla	3/37,5 m	3/10 m	6.800 m
3. Cordel de Castilla	3/37,5 m	3/10 m	8.700 m
4. Colada del Paso Medio, o de La Cruz de las Animas	3/15 m	3/5 m	1.800 m

Sección 2.ª De parques públicos.

Artículo 7.75. Definición.

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

Artículo 7.76. Condiciones específicas.

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

Sección 3.ª De equipamientos y dotaciones.

Artículo 7.77. Definición.

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

Artículo 7.78. Clasificación.

Se distinguen las siguientes categorías:

— Deportivo.
— Escolar.
— Administrativo.
— Religioso.
— Cultural.
— Asistencial.
— Servicio público.

Artículo 7.79. Condiciones específicas.

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

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

Capítulo VI. Ordenación pormenorizada.

Artículo 7.80. Definición.

Constituyen el conjunto de la red viaria urbana, a excepción de los tramos que forman parte de la red de carreteras o de la red viaria primaria, cuyo trazado viene reflejado en el plano correspondiente de elementos estructurantes, comprendiendo los espacios de comunicación rodada y/o peatonal incluidos en el perímetro de suelo urbano. Igualmente formarán parte de esta ordenación las dotaciones pormenorizadas definidas como tales en la memoria justificativa.

Artículo 7.81. Condiciones específicas.

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

Disposiciones transitorias

Disposición transitoria primera.—Edificios y usos fuera de ordenación.

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva de este plan general que resultaran disconformes con el mismo serán calificados como fuera de ordenación.

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

Dicho régimen será aplicable a los siguientes supuestos:

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

b) Los edificios e instalaciones ubicados en suelo no urbanizable que no sean legalizables conforme al capítulo IV del título VI de estas normas y los emplazados en suelo urbanizable que puedan impedir la ejecución del planeamiento general o parcial.

c) Los edificios e instalaciones en los que se ejerzan usos que tengan la consideración de fuera de ordenación de acuerdo con lo dispuesto en el número 4.

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

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

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

Disposición transitoria segunda.—Vertidos industriales.

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

Disposición transitoria tercera.—Reserva de aparcamiento.

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

Disposición derogatoria

Quedan derogadas las normas subsidiarias de planeamiento municipal de Aras de Alpuente, aprobadas por el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de 25 de abril de 1989, así como su modificación puntual, de 23 de abril de 1998.

Aras de los Olmos, diciembre dos mil uno.—El arquitecto, firma ilegible.

4951