

Plan General de Caudiel
Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada

ÍNDICE

Normas Urbanísticas de Ordenación Pormenorizada

TÍTULO I.....	3
<i>SECCIÓN 1ª. INTRODUCCIÓN.....</i>	<i>3</i>
<i>SECCIÓN 2ª. DISPOSICIONES GENERALES</i>	<i>3</i>
<i>SECCIÓN 3ª. INSPECCIÓN URBANÍSTICA</i>	<i>22</i>
<i>SECCIÓN 4ª. ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN DE OBRAS Y OTROS USOS ..</i>	<i>23</i>
<i>SECCIÓN 5ª. INFORMACIÓN URBANÍSTICA</i>	<i>23</i>
TÍTULO II. DEBER DE CONSERVACIÓN Y RUINA.....	27
TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....	31
TÍTULO IV. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.....	46
TÍTULO V. USOS PORMENORIZADOS	47
CAPÍTULO I. CONCEPTO.....	47
CAPÍTULO II. ZOU I NÚCLEO HISTÓRICO	55
CAPÍTULO III. ZOU II AMPLIACIÓN DE CASCO	59
CAPÍTULO IV. ZOU III VIVIENDAS ADOSADAS	65
CAPÍTULO V. ZOU IV VIVIENDAS AISLADAS / ADOSADAS	70
CAPÍTULO VI. ZOU V INDUSTRIAL-TERCIARIO EN MANZANA.....	73
CAPÍTULO VII. DOTACIONALES	75
DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINAL.	78

NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

TÍTULO I.

SECCIÓN 1ª. INTRODUCCIÓN

Artículo 1. Objeto.

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

Artículo 2. Formas de Intervención

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

1. Licencias urbanísticas.
2. Inspección urbanística.
3. Ordenes de ejecución y de suspensión de obras u otros usos.
4. Información urbanística.
5. Cédula de Garantía Urbanística.

SECCIÓN 2ª. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 3. Actos sujetos a licencia municipal.

1. Estarán sujetos a previa licencia los actos enumerados en el Art. 191 de la Ley Urbanística Valenciana y Art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, y en general cualquier acción que implique alteración de los elementos naturales de los terrenos, modificación de sus lindes, establecimiento de nueva edificación, usos o instalaciones, o modificación de los existentes; incluyéndose los siguientes:

- Los actos de uso del suelo y del subsuelo
- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las de modificación o reforma que afectan a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.

- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- Las obras y usos que hayan de realizarse e instalarse con carácter provisional a que se refiere el artículo 191 1.d de la Ley Urbanística Valenciana.
- Las obras de instalación de servicios públicos promovidos por órganos de otras administraciones públicas, entidades de derecho público o privadas.
- Las parcelaciones, divisiones y segregaciones de fincas.
- Los movimientos de tierras, tales como desmontes, terraplenados, explanaciones, excavaciones, extracción de tierras y áridos, vaciados de terrenos, rebajes y nivelaciones, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado o autorizado.
- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- La apertura de caminos, ampliación y mejora de los ya existentes y las obras de urbanización.
- Las obras de cierre de fincas y terrenos.
- Las obras de transformación y mejora de la explotación agrícola del suelo, como son la configuración de bancales, construcción de muros de contención, construcción de casetas de aperos, instalación de redes de riego o de abastecimiento de agua de cualquier capacidad, drenajes y desagües y cualquiera otra análogas.
- Instalación de abastecimiento, producción, transformación y distribución de energía y las propias telecomunicaciones.
- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general y la modificación y el uso de los mismos.
- La demolición de las construcciones, salvo en los casos en los que exista orden de ejecución o declaración de ruina inminente.
- La tala y abatimiento de los árboles en masas arbóreas, espacios boscosos, arboledas y parques.
- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- La instalación de aparatos de aire acondicionado.
- La instalación de antenas.
- La instalación de chimeneas y sus salidas de humos.
- La instalación o ubicación de casas prefabricadas, recintos u otras instalaciones similares, provisionales o permanentes, salvo que se efectúen en campings legalmente constituidos o zonas de acampada legalmente autorizadas.
- Todos aquellos actos realizados por particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sean pertinentes otorgar por parte del ente popular del dominio público.

2. La obligación de obtener previamente la licencia en los supuestos indicados afecta asimismo a los sectores o actividades sujetos también a otras competencias. En ningún caso, la necesidad de solicitar autorizaciones de otras administraciones, deja sin efecto la obligación de obtener la correspondiente licencia municipal, de forma que sin ésta, el trámite ante otras instancias administrativas no es suficiente para iniciar actividad, instalación u obra alguna.

3. Cuando se trate de actuaciones municipales, se requerirá autorización o aprobación de las mismas por el mismo órgano que tenga competencia para otorgar licencia a la clase de actividad correspondiente.

4. Se exceptúan de la obligatoriedad de disponer de licencia municipal de obras las siguientes:

- Sustitución de hojas de puertas y ventanas sin alterar sus cercos ni hacer trabajos de albañilería.
- Reparación o cambios de persianas situadas en el exterior de los edificios sin alterar sus cercos y sin que precisen trabajos de albañilería.
- Los trabajos de limpieza, arado y plantación, siempre que no supongan la transformación del terreno y del aprovechamiento existentes.
- Las obras efectuadas en virtud de orden de ejecución dictada por el Ayuntamiento.

Artículo 4. Actos del Estado o Entidades de Derecho Público.

Los actos relacionados en el artículo anterior que se promuevan por Administraciones Públicas estarán sujetos a licencia en los términos dispuestos por los artículos 97, 98 y 99 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (en adelante LUV)..

Cuando para la realización de dichos actos no sea exigible la licencia, será preceptivo verificar la integración de los mismos en la ordenación territorial y urbanística en los términos previstos por dicho precepto.

En caso de proyectos que afecten a varios municipios la licencia tendrá que solicitarse de todos ellos, simultánea o sucesivamente.

Artículo 5. Autorizaciones administrativas previas.

1. Las autorizaciones administrativas exigidas en la legislación agraria, de minas, de aguas, de montes, de carreteras, Ferrocarriles, Vías Pecuarias, Patrimonio Cultural, etc. Tienen el carácter de previas a la licencia municipal, no siendo en ningún caso sustitutivas de la misma.

2. La consecución de dichas autorizaciones administrativas no confieren el derecho al ejercicio del uso autorizado ni a la ejecución de obras o instalaciones hasta tanto no se haya obtenido la correspondiente licencia municipal.

3. En el suelo no urbanizable, la construcción de la vivienda familiar y aislada, la de almacenes e instalaciones, ligadas a la explotación rústica o de minería, y las actividades de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras, requerirán la autorización previa del Ayuntamiento.

4. Las construcciones y uso que precisen la declaración de interés comunitario, deberán haber obtenido ésta con carácter previo a la concesión de la licencia de obras de acuerdo con el procedimiento establecido en la Ley 10/2004.

Artículo 6. Tipos de obras.

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

1. Obras mayores.

Tendrán la consideración de obras mayores aquellas intervenciones de edificación que concuerden con lo dispuesto en la ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y requerirán un proyecto según lo establecido en el artículo 4 de la misma ley, las siguientes obras:

- a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.
- b) Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.
- c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

Además se consideran también obras mayores:

- d) Movimientos de tierras (excepto los indicados en el apartado 2.b) y obras de urbanización.
- e) Obra de habilitación de local para uso de vivienda.

2. Obras menores.

- a) Modificación exterior o interior de edificaciones existentes sin alteración o incremento de partes estructurales.
- 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.
- d) Obras de reparación o sustitución de los materiales de cubrición de la cubierta siempre que no afecten a la estructura.

3. Actuaciones especiales.

- a) Parcelaciones urbanas.
- b) Primera utilización y modificación de uso.
- c) Colocación de carteles de propaganda.
- d) Iniciación de cualquier tipo de actividad que pueda afectar al paisaje o salubridad del área, tales como cementerio de vehículos, basurero o estercolero, talado de árboles, tendido de líneas, o cualesquiera otras asimilables a las citadas por su repercusión medioambiental.

Artículo 7. Clases o Tipos de Licencias.

Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

1. Parcelación.
2. De obras de urbanización.
3. De obras de edificación y de otras obras análogas.
4. De ocupación.
5. De actividades e instalaciones.
6. De otras actuaciones urbanísticas.
7. Licencias para usos y obras de carácter provisional.

Todas las licencias urbanísticas usarán como base obligatoria de la información la cartografía municipal a escala 1:2.000, en Suelo Urbano, y a escala 1:5.000 en el resto de suelos.

Las licencias de obras las otorgará el órgano de gobierno que corresponda.

Artículo 8. Responsabilidad de la administración.

1.- Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del 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 o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las actividades que se realicen en virtud de las mismas.

Artículo 9. 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 el Plan General, 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.

Artículo 10. Normas y condiciones aplicables.

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

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

Artículo 11. Caducidad y pérdida de eficacia de las licencias.

1. Caducidad.

- a) El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad con la

legislación urbanística de aplicación y el contenido de las presentes Normas.

- b) Las licencias urbanísticas caducarán al año de su otorgamiento, si durante dicho plazo no se hubieran comenzado las obras objeto de las mismas.
- c) Caducan igualmente las licencias como consecuencia de la interrupción de la realización de las obras o actividades por un plazo igual o superior a 6 meses.
- d) Caducan si no se terminasen las obras dentro del plazo fijado, incluyendo las prorrogas concedidas por el Ayuntamiento.
- e) Para las licencias de actividades e instalaciones el plazo para el inicio de actividad (puesta en funcionamiento) será como máximo de un año, sin perjuicio de lo que se disponga por la Ordenanza Municipal correspondiente.
- f) Por causa justificada, podrá solicitarse la prórroga de las licencias por tiempo igual o inferior al del plazo inicialmente otorgado, siempre que se solicite antes del transcurso de dicho plazo.
- g) La caducidad se producirá por el mero transcurso del plazo o prórroga en su caso, salvo causa probada de fuerza mayor. La caducidad de las licencias operará sin necesidad de declaración ni requerimiento ninguno.
- h) La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o de sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes o el ejercicio de la actividad.

2. Pérdida de la eficacia de las licencias.

- a) Las licencias relativas a las condiciones de una obra o instalaciones tendrán vigencia mientras subsistan aquellas.
- b) Las licencias quedarán sin efecto si se incumplieren las condiciones a las que de conformidad con las Normas aplicables estuviesen subordinadas.
- c) La caducidad de las licencias deberá ser declarada por el órgano municipal competente en materia de urbanismo y notificada al promotor, constructor y técnico director de las obras.
- d) La caducidad o la pérdida de eficacia de las licencias conllevará la obligación para el titular de las mismas de reponer, a requerimiento del Ayuntamiento y de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística de aplicación, la realidad física al estado en que se encontrase antes de la concesión de aquellas en el plazo que se señale.
- e) La nueva petición de licencia, que en su caso se formule, se atenderá a la normativa urbanística vigente en el momento de esta nueva solicitud

- y devengará íntegramente las exacciones municipales correspondientes.
- f) Se dictará orden de ejecución, con tal objeto, si el interesado no instara la solicitud de nueva licencia durante los tres meses siguientes a la declaración de extinción de la primera.
 - g) En las licencias de actividades, la caducidad o pérdida de eficacia de las mismas supondrá el cese inmediato en el ejercicio de la actividad objeto de licencia.
 - h) La caducidad o la pérdida de eficacia de las licencias conllevará la pérdida de todos los derechos liquidados, aun cuando no se hubiesen ejecutado total o parcialmente la obra o actividad autorizada.

Artículo 12. Plazos de ejecución.

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

- a) La necesidad de solicitar prórroga del plazo de ejecución, con anterioridad al vencimiento de los plazos y por justa causa.
- 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 13. Procedimiento.

1.-Las solicitudes de licencia se harán mediante instancia dirigida al Alcalde y se presentarán en el registro del Ayuntamiento.

2.-Si la solicitud se formula en nombre de persona jurídica o de interesado distinto del solicitante, deberá acompañarse copia del poder y de presentación en el registro.

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

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

Artículo 14. Licencias en Suelo Urbano sin Urbanización.

En terrenos de suelo urbano donde la urbanización no esté realizada, se deberá simultanear la edificación con la ejecución de la urbanización.

Artículo 15. Licencias de parcelación.

1. Parcelación urbanística.

- a) Se consideran parcelaciones urbanísticas toda división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en suelos clasificados como urbanos o urbanizables por el Plan General.
- b) No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables en tanto no esté aprobado el correspondiente Programa y sólo en los términos previstos por éste.
- c) Todo acto de división o parcelación de terrenos estará sujeto a licencia municipal o a la declaración administrativa de su innecesariedad.
- d) La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la legislación urbanística de aplicación. No se podrán realizar parcelaciones urbanísticas que den parcelas no edificables según las condiciones establecidas en estas Normas Urbanísticas.

La división de terrenos en suelo no urbanizable estará sujeta a las disposiciones de la Ley 10/2004 y de la Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias 19/1997.

2. Proyecto de parcelación.

Las licencias de parcelación o de división de fincas se concederán sobre la base de los siguientes documentos:

- a) Instancia justificativa de las razones de la parcelación y sucintamente explicativa de sus características y Plan o norma legal sobre el que se fundamente. En todo caso se expondrá si la división o parcelación tiene finalidad urbanística o rústica, debiéndose hacer patente que los lotes resultantes son adecuados para el uso que el Plan les asigna y, en su caso, si son aptos para la edificación.
- b) Descripción en la instancia o en memoria adjunta de las fincas originarias y de las fincas de resultado en los términos exigidos por la legislación hipotecaria.
- c) Planos de estado actual a escala suficiente (como mínimo, 1:1.000 si modifican fincas urbanas) donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial (con las rectificaciones que procedan), las edificaciones y arbolados existentes y los usos de los terrenos.
- d) Planos de parcelación, a escala suficiente y, como mínimo, 1:1.000, en los que aparezcan perfectamente identificadas cada una de las parcelas resultantes y, si se trata de suelo urbano o urbanizable, pueda comprobarse que no quedan parcelas ineducables según las condiciones señaladas por el Plan.

La licencia de parcelación urbanística se presume concedida y es innecesaria con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, expropiación o normalización de fincas. Estos últimos se tramitarán como proyectos de reparcelación con finalidad normalizadora (Art. 169. 3a de la LUV.).

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

Artículo 16. Licencias de Obras de Urbanización.

1. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización correspondientes a las Unidades de Ejecución.

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

Estas licencias se concederán, en su caso, en base a un proyecto de obras de urbanización no integrales, que podrá tramitarse junto con la licencia de edificación.

Artículo 17. Licencias de Obras de Edificación y de otras obras análogas.

Requieren licencia urbanística las siguientes obras de edificación:

1. Las obras de nueva planta
2. Las obras de ampliación de los edificios.
3. Las intervenciones sobre edificios protegidos.
4. Las obras de demolición.
5. Las obras de reforma de los edificios.
6. Las obras menores.

La transmisión de licencias de obras deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento.

En el supuesto de que la licencia estuviese condicionada por aval, u otro tipo de garantía no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular no constituya idénticas garantías a las que tuviese el transmitente.

Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en la que se especifique el estado en que se encuentra, suscrita de conformidad por ambas partes. Las responsabilidades que se deriven del incumplimiento de estos requisitos, serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular.

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

1.-En las solicitudes de obra de nueva planta, se acompañará la siguiente documentación:

- a) Un ejemplar del proyecto técnico suscrito por facultativo competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente que deberá incorporar los documentos, anexos y proyectos complementarios previstos en la legislación vigente.
- b) Cuando el proyecto deba ser conocido por otros organismos en razón de la índole de su contenido, se acompañarán ejemplares adicionales del mismo.
- c) La licencia podrá otorgarse con el proyecto básico, pero será preceptiva la presentación del proyecto de ejecución con carácter previo al comienzo de las obras.
- d) Fotocopia del último recibo de la Cuota de Licencia Fiscal del Impuesto Industrial del Constructor.
- e) Hojas de datos estadísticos.
- f) Licencia Municipal para el ejercicio de la actividad, si se tratara de edificio destinado específicamente a establecimiento de características determinadas que la exija para su funcionamiento.
- g) Cédula de Calificación Provisional, si se trata de viviendas acogidas a protección oficial.

2.-En las solicitudes de licencia de reforma de edificaciones existentes que afecten a la estructura, aspecto exterior o distribución interior, se acompañara la documentación anteriormente, excepto d) y e).

3.- En las solicitudes de licencia de derribo de edificios, se acompañará de:

- a) Un ejemplar del proyecto técnico suscrito por facultativo competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente.
- b) Cuando el proyecto deba ser conocido por otros organismos en razón de la índole de su contenido, se acompañarán ejemplares adicionales del mismo.
- c) Fotografía de cada una de las fachadas del edificio.

Artículo 18. Licencias de intervención sobre edificio protegido.

Se denominará licencia de intervención sobre edificio protegido a toda autorización para la realización de obras de cualquier naturaleza tendentes a alterar el estado físico de los edificios y elementos catalogados.

Este régimen será de aplicación a todos los elementos protegidos cualquiera que sea su nivel de protección y para autorizar cualquier tipo de intervención ya sea de carácter básico o subsidiario.

No se podrán conceder licencias de demolición en relación a inmuebles catalogados sino, en todo caso licencia de intervención que contemple tanto las operaciones de demolición como las de otra naturaleza y el resultado final de la actuación sobre el inmueble.

Artículo 19. Licencias de otras actuaciones urbanísticas.

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

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

- I) Obras civiles singulares.
- II) Actuaciones estables.
- III) Actuaciones complementarias.

Los proyectos a que se refiere este artículo se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas de la actividad de que se trate, a las contenidas en estas Normas y a las que se dispongan en las Ordenanzas Municipales.

Como mínimo contendrán memorias descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento y croquis suficiente de las instalaciones, así como presupuesto.

I) Obras civiles singulares.

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

II) Actuaciones estables.

Cuando su instalación haya de tener carácter permanente o duración determinada.

Comprende este subgrupo, a título enunciativo, los conceptos siguientes:

1. La tala de árboles y plantación de masas arbóreas.
2. Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.
3. El acondicionamiento de espacios libres de parcela, y la ejecución de vados de acceso de vehículos.
4. Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
5. Implantación fija de casas prefabricadas o desmontables y similares.
6. Instalaciones ligeras de carácter fijo propias de los servicios públicos o actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, puntos de parada de transportes, postes, etc.

7. Recintos y otras instalaciones fijas propias de actividades al aire libre, recreativas, deportivas, de acampada, etc., sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que en su caso se requieran.
8. Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
9. Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales lo de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
10. Vertederos de residuos o escombros.
11. Instalaciones de depósito de almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustible sólido, de materiales y de maquinaria.
12. Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
13. Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

III) Actuaciones complementarias.

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

1. Vallados de obras y solares.
2. Sondeos de terrenos.
3. Apertura de zanjas y calas.
4. Instalaciones de maquinaria, andamiaje y apeos.

Para las actuaciones urbanísticas recogidas en el presente artículo que supongan utilización del dominio público, deberá solicitarse asimismo la oportuna autorización de policía demanial o concesión, con pago de la tasa o canon que resulte oportuno por aprovechamiento del dominio público.

Artículo 20. Licencias de Ocupación.

Al término de cualquier obra mayor y antes de ponerla en uso, deberá solicitarse del Ayuntamiento licencia de primera ocupación.

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

A la solicitud de licencia de primera utilización de los edificios se acompañará certificación expedida por el facultativo director, visada por el Colegio correspondiente, acreditativa de que las obras han sido totalmente terminadas de acuerdo con el proyecto autorizado, así como los justificantes de orden fiscal exigibles y, en su caso, documentación oficial acreditativa de la puesta en marcha de los aparatos elevadores.

Artículo 21. Licencias de Actividades o Instalaciones.

Las actividades que requieren estas licencias son las que tienen por objeto el acondicionamiento de las edificaciones para destinarlas a usos distintos al de vivienda, precisen o no la instalación de elementos técnicos.

La solicitud de licencia se hará mediante instancia dirigida al Alcalde, acompañada de dos ejemplares del proyecto correspondiente, firmado por facultativo autorizado y visado por el Colegio Profesional respectivo. Cuando el proyecto deba ser conocido por otros organismos en razón de la índole de su contenido, se acompañarán ejemplares adicionales del mismo.

La documentación mínima estará compuesta por la necesaria por aplicación de la normativa vigente y por la definida en el siguiente artículo.

Para la obtención de licencia de actividades e instalaciones, se observará lo dispuesto en la Ley 3/1.989 de Actividades Calificadas de la Comunidad Valenciana, así como los requisitos establecidos en la normativa específica que pueda ser de aplicación en razón de las características de la actividad.

La obtención de licencia para actividades o instalaciones será requisito previo o simultáneo para el otorgamiento de licencia de obras. No podrán otorgarse licencias provisionales de usos, actividades o instalaciones, salvo en el supuesto contemplado en el punto 5 del artículo 191 de Ley Urbanística Valenciana.

Sin perjuicio de lo dispuesto en este artículo, requerirán Estudio de Impacto Ambiental y la correspondiente declaración favorable, las actuaciones relacionadas en la Ley 2/1.989 de Impacto Ambiental de la Comunidad Valenciana y en su reglamento de 15 de Octubre de 1.990 y las exigidas por la Ley 10/2004 sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

Las licencias para actividades e instalaciones se otorgarán por el órgano municipal competente.

Artículo 22. Proyectos de actividades e instalaciones

Son los documentos técnicos que definen las obras de acondicionamiento de las edificaciones o locales que es necesario realizar para el ejercicio de actividades diferentes del uso residencial, especialmente aquellos que vayan a ser destinados a la utilización por el público en general.

En estos proyectos se hará especial referencia a las instalaciones y a los elementos técnicos susceptibles de producir efectos ambientales como emisiones y emanaciones.

Las actividades se dividen en inocuas o calificadas, según las definiciones respectivas contenidas en el Nomenclátor de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas del Decreto 54/1.990 del Consell de la Generalitat Valenciana.

La documentación que deben contener estos proyectos será similar a la de los proyectos de edificación (memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto), haciendo hincapié en los requisitos específicos determinados por la naturaleza de la actividad o instalación de que se trate, así como a la normativa sectorial que le pudiera ser de aplicación.

También se observará a este respecto lo establecido en las Leyes de la Generalidad Valenciana de Impacto Ambiental (2/1.989) y de Actividades Calificadas (3/1.989) y Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, aprobado por Decreto de 30 de noviembre de 1.961 y la Ley 4/2003, de 26 de febrero de la Generalitat de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos.

Artículo 23. Licencias de Obra Menor.

Las obras de nueva planta de pequeña entidad, las de acondicionamiento y mantenimiento, requerirán la obtención de licencia de obra menor, que se ajustará al siguiente procedimiento:

1. Se presentará una solicitud al respecto, suscrita por el promotor y por el profesional que vaya a responsabilizarse de su ejecución, con indicación de forma precisa del emplazamiento, la clase y características de las obras a realizar y el presupuesto estimado de las mismas.
2. El Órgano municipal competente, previos los informes oportunos, resolverá la solicitud dentro del plazo de un mes desde su presentación, si la documentación presentada fuese completa y suficiente, y desde la subsanación de los reparos correspondientes, en su caso.

Artículo 24. Obras y usos de naturaleza provisional.

De conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística, el Ayuntamiento, siempre que no hubiesen de dificultar la ejecución de los Planes, podrá autorizar usos y obras justificadas de carácter provisional. Estas habrán de erradicarse cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización alguna.

Dichas autorizaciones para obras y usos provisionales **podrán concederse en Suelo Urbano o Urbanizable.**

En **Suelo No Urbanizable**, se estará a lo dispuesto en la Ley 10/2004, de la Generalitat Valenciana, del Suelo No Urbanizable, o cualquier legislación análoga posterior, sin perjuicio de lo dispuesto en el Título Cuarto de las presentes Normas.

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

1. Que se deduzca de las propias peculiaridades constructivas intrínsecas a la obra que se pretende realizar, sea por su liviandad, por su carácter desmontable o por que sólo ofrezcan provecho para evento o coyuntura efímera y temporal.
2. Que se deduzca de circunstancias objetivas independientes de la mera declaración de voluntad del peticionario, como son el escaso impacto social de la futura erradicación de la actividad (que no se destruiría empleo creado) y la viabilidad económica de su implantación provisional.

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

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

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

A tales efectos se requerirá con carácter previo dicho compromiso en Escritura Pública.

Artículo 25. Obtención de licencia

El Alcalde recabará los informes que sean preceptivos en cada caso y el órgano municipal competente resolverá la solicitud presentada dentro del plazo de dos meses desde su presentación – si estuviera completa, y desde la subsanación de los reparos correspondientes, en su caso-. Toda resolución denegatoria deberá ser motivada, así como las posibles condiciones que se impongan en la licencia, con la expresión de los preceptos de la normativa en vigor que se entiendan de aplicación.

Artículo 26. Documentación en el lugar de la obra o instalación.

La licencia municipal se entregará al peticionario acompañada de un ejemplar del proyecto debidamente diligenciado en cada uno de sus documentos, y previo abono de las exacciones municipales correspondientes. Dicho ejemplar deberá estar siempre en la obra, mientras dure ésta, a disposición de los inspectores autorizados por el Ayuntamiento.

Artículo 27. Obligaciones y responsabilidades.

Toda licencia de obras implica para su titular, sin perjuicio de los demás deberes, las siguientes obligaciones:

a) Satisfacer cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de las actividades autorizadas en la misma. Recibida por el interesado la notificación de la concesión, antes de empezar las obras deberá satisfacer en la Depositaria Municipal el importe de las tareas correspondientes con arreglo a las Ordenanzas Fiscales vigentes, y proveerse de la Licencia Municipal.

b) Con la licencia recibirá el interesado un ejemplar del proyecto presentado, debidamente sellado, el cual deberá permanecer en el lugar de las obras, a disposición de la Inspección de Obras del Ayuntamiento, o en su caso, del Ministerio competente.

c) Las obras se ajustarán en todo al contenido del proyecto técnico base de la licencia y a las condiciones señaladas, la infracción de dicha obligación dará lugar, previo expediente a la suspensión de las obras, para su posterior legalización o demolición según la normativa vigente. Se instruirán asimismo sendos expedientes sancionadores por infracciones urbanísticas al promotor, al constructor de las obras y a los técnicos directores de las mismas conforme a la normativa vigente.

d) En su caso, construir o reponer la acera frontera de la finca.

d) Reparar o indemnizar los daños que se causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como aceras, pavimentos, bordillos, farolas, rótulos o placas de numeración, árboles, marquesinas, canalizaciones, infraestructuras y demás elementos análogos.

Artículo 28. Infracciones Urbanísticas

Los actos de edificación y uso del suelo susceptibles de licencia que se realicen sin ésta o sin ajustarse a las determinaciones de la misma, serán suspendidos inmediatamente por el Alcalde.

Durante los dos meses siguientes a la orden de paralización, el promotor habrá de solicitar la legalización pretendida. De no solicitarla, o si la obra no fuera legalizable, el Ayuntamiento ordenará la demolición o, en su caso, el cese definitivo de la actividad. Si esta orden municipal no fuese cumplida por el promotor de la actuación, será ejecutada subsidiariamente por medios municipales y a costa de aquél. El plazo máximo para iniciar por parte del Ayuntamiento estas actuaciones será el de 4 años desde la total terminación de la obra.

Paralelamente a las actuaciones municipales señaladas en los dos apartados anteriores, y sin perjuicio de las mismas, al Alcalde ordenará incoar el expediente de infracción urbanística, que alcanzará al promotor, al profesional director y al constructor de las obras. Dicho expediente se tramitará y sancionará, en su caso, de acuerdo con lo dispuesto en el título II del Reglamento de Disciplina Urbanística y el capítulo III del título IV de la Ley Urbanística Valenciana.

Artículo 29. Conclusiones de las obras.

En los edificios en construcción no se permitirá que las obras queden sin concluir, de modo que su conjunto pugna con el ornato o afeen el aspecto exterior. En tal supuesto, si requerido el propietario éste no las ejecutase en el plazo que se le marque, el Ayuntamiento asumirá la obligación a su costa y con cargo al propietario del solar o edificio, todo ello sin perjuicio de declarar la caducidad de la licencia.

Dentro de los tres días siguientes a la conclusión de las obras se quitarán los andamios, barreras y vallas y se sacarán los materiales sobrantes, asimismo se repondrá el piso de la calle o plaza, si antes no lo hubieran permitido las necesidades y operaciones de la construcción.

También con anterioridad al término fijado en el epígrafe anterior, deberán quedar construidas las aceras de forma y proporción que corresponda al propietario del inmueble.

Terminadas las obras y, en su caso, resultando lo prescrito en el artículo anterior, el propietario en plazo de 15 días siguientes, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, por escrito con la firma del Arquitecto Director o mediante el correspondiente “Certificado de final de obra” debidamente autorizado por el o los Colegios profesionales correspondientes, en garantía que han sido realizadas con arreglo al proyecto técnico y licencia, cuyas alegaciones serán verificadas por la Oficina Técnica Municipal, en vista de inspección final.

Los edificios no podrán ser utilizados si no se solicita y obtiene la correspondiente licencia del Ayuntamiento, el cual se concederá cuando consten acreditadas en el expediente, el cumplimiento de los requisitos exigidos en los artículos anteriores.

No se autorizará, el ejercicio de actividades, apertura de establecimiento y en general ningún uso del que sea susceptible la edificación, sin que se acredite el cumplimiento de las anteriores prescripciones:

- a) Constituye la obligación de los dueños de los edificios, conservar, limpiar, revocar, estucar o pintar las fachadas de sus casas, así como las medianeras al descubierto, las entradas y escaleras y en general los espacios visibles desde la vía pública cuando sea necesario o cuando motivadamente lo ordene la Autoridad competente.
- b) Cuando las obras u operaciones del párrafo anterior no fueren realizadas por los interesados, las efectuará el Ayuntamiento, a costa de los propietarios si se contuviese en el límite del deber de conservación que les corresponde.
- c) Es deber del propietario de todo edificio, colocar el número de policía que corresponda a éste y, a los coincidentes con la esquina de la numeración par, el rótulo de indicador de la calle. En ambos casos el modelo se determinará por el Ayuntamiento.

Artículo 30. Usos y obras provisionales.

1. Podrán autorizarse, con carácter provisional, obras y usos justificados no previstos, ni expresamente incompatibles con el Plan, siempre que no dificulten la ejecución de lo previsto en el mismo ni la desincentiven. La provisionalidad de la obra o uso debe deducirse de las propias características de la misma o de circunstancias objetivas, de conformidad con lo previsto en el art. 191.5 de la LUV.

2. No se concederán licencias provisionales que impliquen construcciones en lugares destinados a espacios libres públicos, parques y jardines por el Plan General.

3. Las obras o usos provisionales autorizados habrán de demolerse o erradicarse cuando así lo acordare el Ayuntamiento sin derecho a indemnización alguna y, la autorización de las mismas, aceptada por el propietario, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad antes de iniciar la obra o instalación.

4. El peticionario, para obtener la autorización se ajustará al procedimiento siguiente:

- a) Presentación en el Ayuntamiento de los datos y documentos siguientes:
 - i. Plano de situación de los terrenos donde se pretende actuar, con indicación de características.
 - ii. Descripción de las obras o usos proyectados.
 - iii. Justificación de las obras o usos y de su provisionalidad.
 - iv. Compromiso de cumplimiento de todas y cada una de las condiciones impuestas en el artículo 191.5 de la LUV y especialmente las relativas a la demolición de las obras y extinción de usos cuando lo ordene el ayuntamiento sin derecho a indemnización y a la inscripción de la autorización, compromisos y condiciones en el Registro de la Propiedad.
- b) El órgano municipal competente emitirá informe favorable a la petición o la denegará motivadamente. La denegación constituirá un acto administrativo definitivo.
- c). Informada favorablemente la petición, se elevará el expediente a la Comisión Territorial de Urbanismo.
- d). La Comisión Territorial de Urbanismo emitirá informe sobre la petición. Dicho informe preceptivo vinculará al Ayuntamiento.
- e) Si el informe de la referida Comisión fuese favorable, el peticionario solicitará del Ayuntamiento la correspondiente “Licencia a Precario”.
- e) A la vista de la solicitud, el ayuntamiento concederá, si procede, la correspondiente autorización que se condicionará al cumplimiento de las prescripciones establecidas en el artículo 191.5 de la Ley Urbanística Valenciana.

Artículo 31. Deber de conservación y rehabilitación.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones y edificios deberán destinarlos al uso en cada caso establecido por el Plan y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obra precisas para conservar y rehabilitar en ellos las condiciones imprescindibles de habitabilidad o uso efectivo que les sea propio. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas

sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.

2. Los propietarios de toda edificación incluida en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos o de antigüedad superior a cincuenta años, deberán promover las inspecciones técnicas previstas en el artículo 207 de la LUV.

3. A las solicitudes de licencia de obras de rehabilitación y a los expedientes contradictorios de ruina se acompañarán los justificantes de haber realizado las inspecciones a que se refiere el apartado anterior.

Artículo 32. Vallas publicitarias

La publicidad exterior que se lleva a cabo mediante la fijación de carteles a elementos o instalaciones estables (vallas publicitarias, carteleras, paneles o similares) se regulará por las determinaciones del presente artículo, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica que, en cada caso, les sea de aplicación.

En el medio rural, suelo no urbanizable y urbanizable, se prohíbe la publicidad exterior.

En las márgenes de las carreteras, entendiéndose a estos efectos por márgenes las zonas de dominio público, servidumbre y afección definidas en la Ley de carreteras, se permiten únicamente los carteles que tengan carácter informativo, como la denominación de establecimientos, carteles indicativos o de anuncio a servicios útiles a los usuarios de la carretera.

En el Suelo Urbano en la modalidad a que se refiere el presente artículo, se prohíbe expresamente la colocación de vallas publicitarias.

La autorización municipal para la colocación de estas vallas publicitarias se otorgará por un año, con la condición de limpieza y desmontaje de la instalación a cargo del solicitante, que será el responsable de su seguridad. Transcurrido dicho año, caducará la licencia sin necesidad de pronunciamiento expreso municipal, debiendo solicitar una nueva autorización para su renovación. La autorización, además de por el transcurso del tiempo, caducará cuando se otorgue licencia de edificación, en el caso de solares, o cuando se incumplan las condiciones de mantenimiento, limpieza o aquellas otras que hubiese impuesto el Ayuntamiento.

A los efectos del presente artículo, se consideran autores de la instalación de las vallas publicitarias y demás elementos, a la empresa publicitaria y al propietario del terreno o edificio, cuando media su consentimiento.

SECCIÓN 3ª. INSPECCIÓN URBANÍSTICA

Artículo 33. Objeto.

La inspección urbanística es la actividad de comprobación de la ejecución material de las actividades y de su adecuación al proyecto técnico respectivo, a las condiciones impuestas o, en general, a la normativa en vigor.

Esta labor se realizará por medios municipales, sin perjuicio de otras competencias legalmente establecidas, y constituirá, en su caso, el soporte informativo necesario para la adopción de medidas coercitivas tendentes a la defensa de la legalidad urbanística.

SECCIÓN 4ª. ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN DE OBRAS Y OTROS USOS

Artículo 34. Regulación.

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

El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes.

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

SECCIÓN 5ª. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 35. Principios de Publicidad del Planeamiento.

El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

- a) Consulta directa del planeamiento.
- b) Consultas previas.
- c) Informes urbanísticos.
- d) Cédulas urbanísticas.

Toda persona tiene derecho a consultar la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto.

El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente.

A los fines de este artículo, se dispondrá de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación provisional de sus eventuales modificaciones en curso.

Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los Programas y Estudios de Detalle aprobados, de las delimitaciones de unidades de ejecución, de los proyectos o licencias de parcelación aprobados o concedidas y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite.

Artículo 36. Consultas previas a las licencias.

Podrán formularse consultas por escrito previas a la petición de licencias, sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada.

La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyectos o croquis suficientes para su comprensión.

Artículo 37. Consultas de Régimen Jurídico.

Toda persona puede solicitar a través de instancia dirigida a la Alcaldía, informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector, así como el aprovechamiento tipo aplicable al área de reparto en que se encuentre, si se ubica en Suelo Urbanizable, y el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de facilitarse dicha información.

Este informe deberá emitirse, en el plazo que dispongan las Ordenanzas Municipales, por el órgano o servicio municipal determinado al efecto.

La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca con referencia a la cartografía municipal.

Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes fuesen precisos para la consulta.

Artículo 38. Consulta previa para la promoción del planeamiento.

Todo interesado podrá requerir del Ayuntamiento que dictamine sobre la oportunidad de aprobar definitivamente los documentos de planeamiento de iniciativa particular que pretenda promover.

La consulta se formulará sobre un anteproyecto claro y suficientemente expresivo aunque no será preciso que contenga toda la documentación preceptiva para iniciar la tramitación formal del instrumento de ordenación de que se trate.

El dictamen será evacuado por la Comisión Municipal Informativa de Urbanismo (u otro órgano que disponga el Reglamento Orgánico Municipal). Versará sobre la coincidencia o discordancia de la propuesta con los criterios de oportunidad aplicados por dicho órgano, al tiempo de pronunciarse, para asesorar a la Corporación en el ejercicio de sus legítimas facultades discrecionales en esta materia.

La finalidad de la consulta es orientar al interesado dándole noticia de los criterios de oportunidad que pondera la Administración para aprobar instrumentos de ordenación de la naturaleza planteada.

Se facilitará información que permita, en su caso, ajustar el proyecto a los requisitos que demande su viabilidad.

En todo caso se procurará evitarle al interesado, dentro de lo posible, gastos inútiles en la redacción de un documento formal de planeamiento cuyo trámite no pueda prosperar por razones, que, al no ser regladas, los particulares no tengan por qué conocer.

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

El informe emitido no será vinculante para la corporación u órgano que haya de resolver definitivamente sobre la aprobación del planeamiento, sin perjuicio de las consecuencias que se deriven del principio general de buena fe y del régimen de responsabilidad de la Administración.

Artículo 39. Consultas en materia de intervención sobre elementos protegidos.

Los interesados podrán recabar dictamen previo de la Comisión Informativa de Urbanismo (u otro órgano que disponga el Reglamento Orgánico Municipal), para que precise las concretas exigencias que se deriven del Régimen y Nivel de Protección a que se encuentre sujeto un edificio o elemento catalogado.

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

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

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

Artículo 40. Silencio Administrativo.

Los dictámenes a los que hacen referencia los dos artículos anteriores se emitirán en el plazo de cuarenta días desde la petición correspondiente.



No se entenderán favorables en caso de silencio.

TÍTULO II. DEBER DE CONSERVACIÓN Y RUINA

Artículo 41. Edificaciones en estado de Ruina.

De conformidad con lo regulado en el artículo 210 de la LUV se considerará que un edificio está en estado ruinoso, cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales del edificio o construcción, manifiestamente deteriorada, o para restaurar en ella las condiciones mínimas que permitan su uso efectivo, supere el límite del deber normal de conservación calculado conforme al artículo 208 de la LUV, se entenderá que las obras mencionadas anteriormente exceden del límite del deber normal de conservación cuando su coste supere la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la preexistente, realizada con las condiciones imprescindibles para autorizar su ocupación.

Procederá asimismo la declaración de ruina cuando el propietario acredite el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 207 de la LUV relativo a las inspecciones periódicas de las edificaciones y el coste de las obras de conservación realizadas y pendientes de ejecutar supere el límite determinado en el apartado anterior, apreciándose una tendencia progresiva de deterioro del edificio.

La declaración de situación de ruina legal dispondrá de forma expresa las medidas necesarias para evitar eventuales daños físicos y determinará para su dueño la obligación de rehabilitación o demolición, a su elección, salvo que el edificio se encuentre fuera de ordenación, en cuyo caso procederá la demolición.

Si la situación legal de ruina se declara respecto a un edificio incluido en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos, el propietario deberá adoptar las medidas urgentes e imprescindibles para mantenerlo en condiciones de seguridad.

Cuando no proceda acordar la declaración de ruina pero existan desperfectos susceptibles de normal reparación que afecten gravemente a las condiciones de seguridad, salubridad o habitabilidad del inmueble, se impondrá en el mismo expediente, en su caso, al propietario, la obligación de ejecutar las necesarias obras de reparación en un plazo determinado. Si el propietario o el que deba realizarlo no cumpliere lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

Si existiese urgencia o peligro en la demora el Ayuntamiento o Alcalde, bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo por sus ocupantes.

Artículo 42. Expedientes.

Los expedientes de declaración de estado ruinoso se iniciarán:

1. Oficio, cuando la autoridad municipal tenga conocimiento, a través de sus servicios o por denuncia de terceros

- a) De la existencia de un peligro inminente de ruina que pueda causar daño a personas o bienes.
 - b) De indicios razonables de estado ruinoso.
2. A instancia de los propietarios de la finca.
 3. A petición razonada de los ocupantes del edificio.

Artículo 43. Procedimientos.

1. En el supuesto a) del número 1 del artículo anterior el expediente que se instruye tendrá carácter sumario y se ajustará al procedimiento siguiente:

El servicio técnico competente informará en el plazo de 24 horas, o en el inferior que se señale, y previa inspección personal, sobre las circunstancias concurrentes en el edificio en cuestión, la existencia del estado ruinoso y la posibilidad o no de reparar los daños por los medios normales, y dictaminará de modo concreto sobre si existe peligro inminente para las personas y los bienes y si son indispensables el desalojamiento del inmueble por sus ocupantes, la demolición total o parcial del mismo o la adopción de otras medidas precautorias.

El Secretario del Ayuntamiento emitirá dictamen.

La Comisión competente formulará y elevará a la Alcaldía propuesta de resolución del expediente.

La Alcaldía en vista de los informes, dictámenes, propuestas y en el caso de que quede probada plenamente la existencia de ruina inminente con evidente peligro de personas o bienes dispondrá la demolición del edificio o la ejecución de las medidas que se indican en el dictamen técnico.

Si en este dictamen técnico aparece la existencia de ruina incipiente, pero no inminente, el expediente se continuará en forma contradictoria con arreglo al procedimiento que se indica a continuación.

2. Los expedientes que se incoen por algunas de las causas que se expresan en el apartado b) del número 1 y en los números 2 y 3 del artículo anterior serán siempre contradictorios y su tramitación se ajustará a las siguientes reglas:

Cuando se incoe a instancia de parte se iniciará por medio de la correspondiente instancia del propietario o de los ocupantes del inmueble o de las personas que denuncian el hecho. La instancia deberá presentarse en el Registro General y en la misma se indicará el nombre del propietario, de los arrendatarios y ocupantes de la finca y de los dueños de las fincas colindantes por pared medianera, relación sucinta de los hechos y súplica de que se incoe el procedimiento contradictorio de ruina. Se podrá acompañar dictamen suscrito por facultativo competente, que en ningún caso podrá ser funcionario del Ayuntamiento.

Por la Alcaldía se acordará la incoación del expediente de ruina, dando a conocer la iniciación a los posibles interesados, a fin de que en el plazo de diez días examine las

actuaciones y dentro del mismo plazo puedan alegar cuanto estimen conveniente a su derecho y aportar las pruebas pertinentes.

Transcurrido el plazo se solicitará el informe del técnico municipal, quien tras la inspección de la finca emitirá dictamen que contendrá las circunstancias y elementos técnicos que concurren en la finca y comprenderá cuantos aspectos sean precisos para poder adoptar resolución por el Pleno de la Corporación actuante.

Artículo 44. Órdenes de Ejecución.

1.- El Alcalde y, en su caso, los demás organismos competentes, ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios deteriorados o en condiciones deficientes para su utilización efectiva con indicación del plazo de realización que estará en relación a la magnitud de las mismas.

2.- Transcurrido el plazo fijado sin que el propietario hubiese cumplido la orden de ejecución se faculta a la Administración para adoptar una de estas medidas:

a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado hasta el límite del deber de conservación.

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo de un décimo del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas se destinará preferentemente a cubrir los gastos que genere la ejecución subsidiaria de la orden incumplida.

Artículo 45. Urgencias en la Actuaciones.

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.- Si el propietario no cumpliera lo ordenado en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria de inmediato.

Artículo 46. Peligro inminente de ruina.

En los casos en que como resolución del expediente se declare inminente el peligro de ruina, será de directa aplicación lo dispuesto en los artículos 210,212 y 213 de la LUV, en relación a la competencia y demás requisitos en aras de garantizar la seguridad pública.

Artículo 47. Desalojo.

En los casos en que deba procederse el desalojo de los ocupantes de una finca declarada de inminente peligro de ruina, tanto si la resolución ha sido adoptada en expediente sumario como en contradictorio, la Alcaldía designará el funcionario que debe

llevar a la práctica tal desalojo y la designación conferirá al mismo el carácter de ejecutor de la medida.

La Alcaldía dispondrá que se faciliten al ejecutor los elementos que precise y los funcionarios de la Corporación que estime convenientes

TÍTULO III. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 48. Consideraciones Generales.

Las normas contenidas en este título tienen por objeto la regulación de la edificación en base a los parámetros propios de cada sistema de ordenación definiendo el significado de los mismos y las relaciones que hay entre ellos.

1. En el suelo urbano y urbanizable ordenado pormenorizadamente, el Plan establece para cada zona los valores de los parámetros a los que debe ajustarse la edificación.

En el suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada serán los Planes Parciales los que, en base a estas normas, fijarán los valores de los parámetros a los que debe ajustarse la edificación.

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

Artículo 49. Parámetros urbanísticos. Definiciones.

Los parámetros urbanísticos y sus definiciones son los contenidos en el Título Segundo: Parámetros Urbanísticos. Definiciones del Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana. (RZOUCV), salvo las definidas en los artículos siguientes de este Título:

Artículo 50. Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el vial.

Según lo dispuesto en el Capítulo Primero del Título Segundo del Reglamento de Zonas, excepto en cuanto a:

DETERMINACIÓN DE ALINEACIONES Y RASANTES.

Las alineaciones están indicadas en los correspondientes Planos de Ordenación. Corresponde al Ayuntamiento la fijación de las alineaciones sobre el terreno, pudiendo realizarse los ajustes mínimos necesarios que exija el replanteo.

Se entiende por *alineación de vial* la línea que delimita los espacios parcelados respecto de los espacios públicos integrados por calles, plazas, zonas verdes o espacios libres.

Se entiende por *línea de rasante* el perfil longitudinal en el eje de las vías públicas.

La *cota de rasante* es la cota de nivel de un punto de la línea de rasante. Se expresa en metros (m.). Las cotas de rasante están indicadas en los correspondientes Planos de

Ordenación. Corresponde al Ayuntamiento la fijación de las rasantes sobre el terreno, pudiendo realizarse los ajustes mínimos necesarios que exija el replanteo.

La *cota natural del terreno* es la correspondiente al perfil natural del terreno, sin que haya experimentado ninguna transformación.

MANZANA

Se denomina *manzana* a la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vial contiguas.

PATIO DE MANZANA

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

Artículo 51. Parámetros urbanísticos relativos a parcela.

Según el Capítulo Segundo del Título Segundo del Reglamento de Zonas de Ordenación de la Comunidad Valenciana salvo en las siguientes definiciones:

PARCELA

Se denomina parcela, en suelo urbano y urbanizable, a cada una de las porciones de suelo de titularidad pública o privada en las que, en su caso, se subdivide el suelo con ordenación pormenorizada.

PARCELA MÍNIMA.

Se define la parcela mínima como la superficie mínima que debe tener una parcela para que pueda ser edificable.

PARCELA MÁXIMA.

Es la determinada por el planeamiento para una zona por considerar que unidades de tamaño mayor causaría alteraciones al carácter de la ordenación perseguida.

PARCELA EDIFICABLE

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

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

Podrán edificarse aquellas parcelas que, aún no cumpliendo las condiciones de parcela mínima establecidas en la correspondiente zona de ordenanza, se hallen enclavadas entre dos edificaciones no consideradas en «Fuera de Ordenación Manifiesta» según la definición de tal concepto en estas Normas.

SOLAR

Son *solares* las parcelas legalmente divididas o conformadas que reúnan los requisitos exigidos en el artículo 11 de la LUV.

LINDES DE PARCELA

Se denominan lindes a las líneas perimetrales que delimitan la parcela.

LINDE FRONTAL DE PARCELA

Constituye el linde frontal el linde o lindes que delimitan la parcela respecto del vial o espacio libre públicos colindantes.

CERRAMIENTOS DE PARCELA

Se denominan cerramientos de parcela a aquellos elementos constructivos dispuestos sobre los lindes, que separan la parcela de los espacios públicos o de otras parcelas.

FRENTE DE PARCELA

Se denomina frente de parcela a la longitud del linde frontal.

CÍRCULO INSCRITO

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

Artículo 52. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Tercero del Título Segundo del Reglamento de Zonas de Ordenación de la Comunidad Valenciana salvo en las siguientes definiciones:

DISTANCIA AL LINDE

Se define la distancia al linde como la separación entre el linde de parcela que se tome como referencia y el punto más próximo a la edificación, excluyendo la proyección

horizontal de los cuerpos volados, medida sobre una recta perpendicular a dicho linde. Se expresa en metros (m).

RETRANQUEO DE LA EDIFICACIÓN

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

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

Quedan prohibidos los retranqueos, dejando medianeras vistas, excepto en los siguientes casos:

- a) En los patios de luces abiertos , incluso a fachada
- b) En las plantas bajas para mejorar los accesos a las edificaciones por medio de soportales.
- c) En las zonas establecidas al efecto en el plano de alineaciones en toda su longitud.

PROFUNDIDAD EDIFICABLE

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

Se exige, donde esté definida, a todas las plantas del edificio excepto a la Planta Baja.

Se expresa en metros (m.).

Artículo 53. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación.

Se estará a lo dispuesto en el Capítulo Cuarto del Título Segundo del Reglamento de Zonas salvo en los siguientes aspectos:

OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA.

La ocupación máxima de parcela se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación cerrada.

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

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN

Se denomina coeficiente de ocupación a la relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela. Se expresa en tantos por ciento (%).

SUPERFICIE CONSTRUIDA POR PLANTA

Se entiende por superficie construida por planta, a los efectos de esta norma, la superficie comprendida en el perímetro definido por la cara exterior de sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

No computarán como superficie construida:

- patios interiores aunque sean cerrados.
- las cubiertas planas aunque sean transitables
- los soportales porticados de uso público
- los invernaderos, cobertizos, etc., cuando se resuelvan mediante materiales translúcidos y estructura ligera y desmontable
- los elementos ornamentales de remate de cubierta, siempre que sean abiertos y carezcan de posibilidades de utilización permanente.
- las terrazas, balcones y cuerpos volados sin cubrir
- las superficies bajo cubierta si carecen de posibilidades de uso y acceso

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

Se expresa en metros cuadrados de techo (m²t).

SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL

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

No computará a efectos de este parámetro la superficie construida de los sótanos y semisótanos.

Se expresa en metros cuadrados de techo (m²t).

SUPERFICIE UTIL

Se entiende como superficie útil a los efectos de esta norma, la definida en las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, o normativa que la sustituya.

EDIFICABILIDAD

Se entiende por edificabilidad la superficie construida total que tiene un ámbito determinado.

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

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA

Se entiende por coeficiente de edificabilidad neta la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas referidas a una parcela o a un conjunto de ellas. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m^2t/m^2s).

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA.

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

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

Artículo 54. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios.

Según lo dispuesto en el Capítulo Quinto del Título Segundo del Reglamento de Zonas salvo en las siguientes definiciones:

ALTURA REGULADORA.

Se denomina altura reguladora o altura de cornisa a la dimensión existente vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la cornisa o alero. Si no existiese esta, la medición sería hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

La altura reguladora o altura de cornisa de un edificio o tramo de edificio se medirá en el punto medio de su longitud de fachada, siempre que la longitud sea menor de 20 metros. Cuando la pendiente de la calle determine diferencias de cota de rasante entre los extremos del edificio superiores a 1,5 metros o la longitud de fachada sea mayor de 20 metros, la fachada se descompondrá en tramos que no superen esas condiciones, a efectos de la medición de este parámetro.

En el caso de parcelas con fachadas a dos calles formando esquina la medición de la altura se realizará desarrollando las fachadas como si fueran una sola, cumpliendo las condiciones indicadas anteriormente de 20 metros de longitud máxima y 1,5 metros de desnivel máximo por cada tramo, manteniendo como mínimo 8 metros de continuidad en la altura reguladora máxima a cada lado de la esquina.

Cuando en una parcela cambien las condiciones de volumen o la zona de ordenanzas en dos fachadas diferentes, se aplicará a cada una de ellas su normativa independientemente. Si la ordenación no previese un patio de parcela de manzana libre de edificación, se aplicará a cada fachada la normativa correspondiente hasta el punto medio de la distancia entre las alineaciones exteriores de ambas vías.

Como criterio general, las parcelas en pendiente nunca tendrán una edificabilidad superior a la que le correspondería sobre terreno llano.

En el caso de parcelas con fachada a dos calles no continuas y con distinta rasante, la medición se realizará independientemente para cada calle, manteniendo la altura proveniente de la calle con rasante más alta hasta una profundidad mayor a una de las dos siguientes, 20 metros o mitad de la parcela, manteniendo siempre la altura en una profundidad mínima de 4 m en la calle con rasante inferior.

Se expresa en metros (m.).

La altura de la línea de cornisa se establece en función del nº de plantas permitidas en el siguiente cuadro:

TIPO	DISTRIBUCIÓN	ALTURA DE CORNISA
I	P.B	4,50 m
II	P.B +UNA	7,80 m
III	P.B+DOS	10,50 m

ALTURA TOTAL.

Se define la altura total como la dimensión vertical medida desde la rasante de la acera hasta el punto más alto del edificio, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones o derivados de exigencias relacionadas con la prevención de incendios.

En las calles con pendiente la medición de este parámetro se realizará de forma similar a la indicada para la altura reguladora.

Se expresa en metros (m.).

MEDICIÓN DE LA ALTURA.

El modo de medir la altura en función de la rasante, será la siguiente:

- Cuando en una parcela con un único frente de fachada exista diferencia de niveles entre los puntos de la fachada a mayor y menor cota respecto de la rasante de las calles, la altura máxima se fijará en el punto de la fachada

coincidente con la rasante de calle a cota media existente entre las extremas. En el caso de parcelas con fachadas a dos calles formando esquina se realizará desarrollando las fachadas como si fueran una sola.

- b) Cuando se trate de edificación aislada, la altura máxima de la edificación deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá en vertical a partir de la cota del terreno natural, en la fachada principal y posterior.
- c) Cuando en una parcela cambien las condiciones de volumen o la zona de ordenanzas en dos fachadas diferentes, o dos viales a distinta altura, se aplicará a cada una de ellas su normativa independiente. Si la ordenación o previese un patio de parcela o de manzana libre de edificación, se aplicará a cada fachada la normativa correspondiente hasta el punto medio de la distancia entre Las alineaciones exteriores de ambas vías.

EDIFICACIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA REGULADORA.

Por encima de la altura reguladora sólo se permitirán:

- La cubierta terminal del edificio, que en caso de ser inclinada no superará el 45 % de pendiente.
- La altura máxima de la cumbre no podrá superar una altura de 3,00 metros sobre la altura reguladora del edificio.
- Los remates de cajas de escaleras y ascensores, depósitos y otras instalaciones que en todo caso no podrán rebasar el volumen definido anteriormente, sin sobrepasar una altura de 3,60 metros sobre la altura del último forjado permitido, debiendo integrarse en la definición de fachada si no están retranqueados más de 3,60 metros.
- Los antepechos o remates ornamentales de protección de cubiertas siempre que no rebasen una altura de 1'50 metros sobre la altura reguladora. Sobre esta altura solo se permitirán ornamentos aislados o elementos de cerrajería.
- Las antenas y elementos técnicos similares de las instalaciones

NÚMERO DE PLANTAS.

El número máximo de plantas permitido es el indicado en el correspondiente plano de Ordenación. En el número de plantas se incluye la planta baja y se excluyen los áticos, los sótanos y el semisótano. Este número de plantas no podrá ser superado en ningún caso.

MEDIANERAS.

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

Cuando como consecuencia de diferentes alturas, retranqueos, profundidad edificable u otra causa, puedan surgir medianeras al descubierto deberán acabarse con tratamiento de fachada.

Las nuevas construcciones si dejan paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad estén acordes con los de la fachada.

PLANTA BAJA.

Se denomina planta baja a la primera cuya cara inferior del forjado del techo situado a una cota superior o igual a 2,50 metros sobre la rasante de la acera.

PLANTA PISO.

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

SÓTANO

Se denomina sótano a la planta cuya cara inferior del forjado del techo se sitúa a una cota igual o inferior a 0,80 metros sobre la rasante de la acera.

En las calles inclinadas la medición de esta altura se realizará con los criterios establecidos anteriormente.

La planta sótano no puede destinarse a piezas habitables de la vivienda.

En todo caso la altura libre de la Planta Sótano no será inferior a 2,25 metros.

SEMISÓTANO

Se denomina semisótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a 1,20 metros por encima de dicho plano.

En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considerará semisótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre entre el plano que contiene la rasante natural del terreno y el situado a 1,20 metros por encima de dicho plano, medido en el punto medio de la fachada.

ALTURA DE PLANTA BAJA.

Es la distancia vertical entre la rasante y la cara inferior del forjado que forma el techo de la planta baja.

ALTURA DE PLANTA EN PISO.

Es la distancia medida en vertical entre las caras inferiores de los forjados de dos plantas consecutivas >2,50

ALTURA LIBRE.

Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del techo de la misma planta. La altura libre de las plantas piso será como mínimo de 2,5 metros y máximo de 3,5 metros, y la planta baja mínimo de 2,50 metros y máximo de 4,50 metros.

ENTREPLANTA O ALTILLO.

Se denomina entreplanta o altillo a aquella planta que tiene el forjado del suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja. Se admite su construcción con las siguientes condiciones:

No constituirán local independiente de la planta baja, excepto en zona industrial. La altura libre mínima será de 2,20 metros para la entreplanta y de 2,50 metros para la planta baja por debajo de la entreplanta.

La superficie de las entreplantas no podrá superar el 40 por ciento de la superficie del local en el que se integra.

Se admiten altillos en planta baja cuando se reúnan las siguientes condiciones:

- a) No tenga acceso independiente desde el exterior.
- b) Separarse al menos 4 metros de la línea de fachada.
- c) lo ocupar más del 50 por ciento del local a que esté adscrito.
- d) Dejar por encima y por debajo del altillo alturas libres no inferiores a 2,50 metros para espacios habitables, y 2 metros para almacenamiento no accesible al público.

FACHADAS.

Las forman los frentes de edificación sobre los viales y patios de parcela.

Cuando la edificación sea de nueva planta y se encuentre en ámbitos objeto de protección, se adecuará, la composición de la nueva fachada de forma que armonice con el entorno. Las soluciones de ritmos y proporción de los huecos y macizos deberán componerse en función de las características tipológicas de la edificación ambiental del entorno, así como los materiales a emplear.

En los edificios de nueva construcción la planta baja deberá componer sus huecos y materiales con el resto de la fachada.

Los accesos a las edificaciones, tanto para vehículos como para peatones, deberán disponer en el plano de fachada de una puerta o cancela, a no ser que el mismo forme parte de un retranqueo para cesión a uso público, debiendo ejecutar las correspondientes rampas y/o escaleras dentro de la propiedad de la parcela.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

FACHADA MÍNIMA.

Es la longitud de fachada que se considera necesaria para obtener la correcta edificabilidad del solar. Viene determinada en las normas de cada zona.

No se podrán construir edificaciones con fachada inferior a la mínima establecida, salvo que formen parte de una ampliación de un edificio existente o materialmente no imposible por estar entre edificaciones existentes.

CUERPOS VOLADOS.

Se entienden por cuerpos volados aquellas partes de la edificación que sobresalen de la alineación de la edificación y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas.

Se definen como cuerpos volados cerrados aquellos que están cubiertos y totalmente cerrados en su perímetro mediante cerramientos estancos. Computan a efectos del cálculo de la superficie al 100 %.

Se definen los balcones como aquellos cuerpos volados sin ningún tipo de cerramiento estanco en su contorno; no son computables en el cálculo de la superficie construida.

Se definen los cuerpos semicerrados aquellos que tienen cerrados 1 ó 2 de sus lados laterales y computan al 50 % de la superficie construida.

La altura mínima de los cuerpos volados sobre la rasante de la acera será de 3,50 metros, salvo balcones que será de 2,8 metros.

No se permitirá sobresalir de la alineación exterior más que con los vuelos que se fijan en estas normas para cada zona, bien sean balcones o miradores.

Los vuelos quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo una longitud igual al saliente y no inferior a 0,60 metros.

ELEMENTOS SALIENTES.

Son los elementos constructivos no habitables y de carácter fijo que sobresalen de las alineaciones oficiales o de la edificación. Se consideran como tales los zócalos, aleros, gárgolas, parasoles, banderas, toldos, cornisas, marquesinas, rótulos, escaparates, expositores, recercado de huecos, rejas o similares.

Se admiten los elementos salientes en planta baja de edificación a partir de 2,50 m sobre rasante de la acera, que dé frente a suelos de dominio y uso público siempre que no sobresalgan más de 10 centímetros, por debajo de esta altura deben estar remetidos en fachada.

Los salientes de aleros y cornisas de remate quedan regulados en cada zona estableciéndose un máximo absoluto de 50 cm.

ELEMENTOS DE INSTALACIONES.

Son las partes integrantes de los servicios de carácter común del edificio, como maquinaria, ascensor, antena de TV. y otros.

Los volúmenes correspondientes a los elementos técnicos de las instalaciones, definidos en estas Normas, deberán preverse en el proyecto de edificación, como composición arquitectónica conjunta con todo el edificio.

En cuanto a los aparatos de aire acondicionado, se deberá cumplir lo siguiente:

- a) Cumplirá la condición establecida para los elementos salientes de la alineación de fachada.
- b) La salida de aire deberá ser horizontal o en sentido ascendente y no se situarán por debajo de 3 m desde la rasante de la acera ni evacuarán agua directamente a la vía pública.

Las chimeneas de ventilación en viviendas cumplirán las siguientes condiciones:

- a) Se prohíbe la salida de humos por fachadas, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional, a no ser que dicha instalación se realice con elementos de fábrica integrados en la fachada.
- b) Los conductos de recogida de humos se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a 8 metros y 2,50 metros sobre el nivel de cualquier azotea pisable situada a distancia no superior a 4 metros. El conducto deberá terminar en un aspirador estático (sombbrero). Estas

- conductos serán obligatorios en todas los establecimientos comerciales o recreativos con producción de humos.
- c) La instalación de conductos de recogida de humos en viviendas y plantas bajas será necesaria en todas las edificaciones que se realicen, debiendo los existentes adaptarse a la norma.
 - d) Aquellas instalaciones con producción de humos continuada deberían instalar un sistema de filtración que garantice unas condiciones de depuración adecuadas.

PATIOS EXTERIORES.

Se consideran patios exteriores aquellos cuya profundidad respecto a la línea de fachada sea superior a 1,5 m. La dimensión de la embocadura será igual o mayor que 6/10 de la altura del patio y nunca inferior a 6 metros. La profundidad no será mayor que la altura de la edificación, ni tampoco mayor a vez y media la embocadura.

PATIO DE LUCES Y VENTILACIÓN.

Se denominan patios de luces y ventilación a los espacios no construidos y ubicados en el interior del volumen general de la edificación, que garantizan adecuada iluminación y ventilación a dependencias del inmueble.

VALLAS.

Elementos de cerramiento para limitación de solares y obras privadas sobre la vía pública.

Tanto los solares como los terrenos en todo el suelo urbano deberán cercarse según la alineación oficial, mediante cerramientos de hasta 2 metros de altura, hechos con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, con un acceso para limpieza del solar.

Artículo 55. Condiciones de habitabilidad de los edificios.

Las condiciones de habitabilidad que deben cumplir todos los edificios destinados a vivienda, tanto los existentes como los de nueva construcción son las establecidas por las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana vigentes, con las particularidades siguientes:

Excepto en las zonas de edificación residencial extensiva aislada todas las viviendas serán exteriores, entendiéndose como tales las que tengan al menos una de sus estancias recayente directamente a vial o espacio libre público.

Los edificios o partes de los mismos destinados a otros usos distintos del de vivienda, se registrarán por su normativa específica.

Artículo 56. Barreras Arquitectónicas.

Todas las construcciones de nueva planta deberán cumplir las condiciones exigidas por la siguiente normativa:

- a) Orden de 22 de Abril de 1991, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, 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 o normativa que la sustituya.
- b) Decreto 193/1988, de 12 de diciembre, del Consell de la Generalitat Valenciana por el que se aprueban las Normas para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas o normativa que la sustituya.
- c) Decreto 39/2004, de 5 de marzo, del Gobierno Valenciano en materia de accesibilidad en la edificación de pública concurrencia o normativa que la sustituya.
- d) Orden de 9 de junio de 2004, de la Conselleria de territorio y Vivienda, por la que se desarrolla el decreto 39/2004.
- e) Orden de 25 de mayo de 2004, de la Conselleria de Infraestructuras y Transporte, por la que se desarrolla el decreto 39/2004.

Artículo 57. Condiciones de conexión

Siempre que exista infraestructura para el desagüe de aguas pluviales, se deberán conectar obligatoriamente las bajantes de agua pluvial a la red.

Artículo 58. Condiciones estéticas

El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la licencia de cualquier obra, actividad o instalación que a tenor de lo previsto en estas Normas no se integre adecuadamente en el ambiente urbano en que se ubique y resulte antiestética para la ciudad. La fachada de los edificios de nueva planta, que tengan que construirse en los Sectores definidos como Núcleos Históricos y en el entorno de las edificaciones incluidas en el Catálogo, se adecuarán a las de los edificios preexistentes. Las soluciones de proporciones de huecos y macizos tendrán que ser justificados en función de las tipologías de las edificaciones del barrio donde se sitúen. Estas condiciones de proporción de huecos afectarán también a la planta baja.

Los materiales que se proyectan para la fachada se justificarán en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, según los criterios de composición de la zona.

El Ayuntamiento para mejorar las condiciones estéticas de la ciudad, podrá ordenar el cerramiento de solares y de los terrenos, según las alineaciones de la calle.

Asimismo, el Ayuntamiento podrá denegar la licencia para aquellas instalaciones de tipo aéreo que no se adecuarán a las distintas zonas del suelo urbano, atendiendo a criterios racionales de ambientación urbana.

Artículo 59. Condiciones acústicas y medioambientales.

En el desarrollo urbanístico propuesto en el presente Plan General se deberán considerar las recomendaciones y medidas correctoras expuestas en el Estudio de Impacto Ambiental y en sus anejos de Estudio de Paisaje y Estudio Acústico.

TÍTULO IV. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

Artículo 60. Tipologías edificatorias

Las tipologías edificatorias son los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela.

Artículo 61. Manzana compacta

Se denomina manzana compacta a aquella manzana en la que predomina la superficie ocupada por las construcciones respecto a los espacios libres interiores, que se distribuyen de modo disperso y aleatorio en las diferentes parcelas que componen la manzana.

Artículo 62. Manzana cerrada

Se considera manzana cerrada a aquella manzana en la que las alineaciones interiores de los edificios configuran un espacio libre central -que puede estar ocupado en la planta baja- en el interior de la manzana.

Artículo 63. Bloque exento

Se denomina bloque exento a la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.

Artículo 64. Bloque adosado

Se considera que un bloque está adosado cuando la edificación se adosa al menos a uno de los lindes de la parcela.

TÍTULO V. USOS PORMENORIZADOS

CAPÍTULO I. CONCEPTO.

Artículo 65. De la clasificación de los usos.

1.- A efectos de lo establecido en las presentes Normas y de las que se dicten en el planeamiento de desarrollo del Plan General, se establecen las distintas clases de usos. Esta clasificación se hace al objeto de fijar el grado de permisividad en cada una de las zonas de ordenación urbanística que prevé el Plan. Todo ello con independencia de que el Ayuntamiento pueda dictar unas ordenanzas de Usos y Actividades.

2.- Dependiendo de su adecuación a una zona de ordenación urbanística y de acuerdo con la terminología del RZOUCV, los usos se clasifican en:

- a) Dominante: es el que caracteriza una zona.
- b) Compatible: el que está autorizado en cada zona por no ser incompatible con el uso dominante.
- c) Incompatible: el que está prohibido en cada zona.
- d) Usos transitorios o provisionales, son aquellos establecidos por un plazo de tiempo determinado, revocable a voluntad de la Administración, o que por no necesitar obras e instalaciones permanentes y no dificultar la ejecución de los planes pueden autorizarse según el artículo 17 L.S. 6/98 (usos provisionales) . Estos usos transitorios podrían ubicarse en cualquier zona del plan, siempre que no entrañen un alto riesgo y mantengan su carácter provisional.

3.- Dependiendo de su naturaleza los usos pueden clasificarse en:

- a) Públicos: los referentes a servicios públicos realizados o prestados por los órganos de la Administración.
- b) Privados: los que se realizan por particulares en bienes de propiedad privada.

La utilización de cada local para el uso establecido requerirá en todos los casos la obtención de la correspondiente licencia de apertura de actividad, o en el caso de residencial de la cédula de habitabilidad.

Artículo 66. Clasificación funcional de los usos.

Atendiendo a su función específica los usos se clasifican en: residenciales, terciarios, industriales, equipamiento e infraestructuras y servicios públicos.

Artículo 67. Usos residenciales.

Se incluyen en el *uso residencial* las actividades de residencia de personas, tanto permanentes como temporales, excepto las residencias de carácter colectivo.

1.- Se distinguen los siguientes supuestos:

a) Residencial unitario: es el uso que designa aquellas zonas en que existe una sola vivienda por parcela

b) Residencial múltiple: es el uso que designa aquellas zonas en que existe más de una vivienda por parcela

2.- Las condiciones específicas de las viviendas cumplirán lo dispuesto en la Orden de 22 de abril de 1991, del Conseller 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 o normativa que la sustituya.

Artículo 68. Uso terciario.

Se incluyen en el *uso terciario* todas las actividades relacionadas con servicios de tipo comercial, recreativo, oficinas, hotelero, aparcamiento y similares.

Dentro de los usos terciarios se distinguen los siguientes:

1.- Comercial: comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor y prestación de servicios a particulares.

a) Comercial compatible con vivienda: comprende aquellas actividades comerciales que no tienen el carácter de calificadas, de acuerdo con la Ley 3/89, de 2 de mayo, de la Generalitat Valenciana, de Actividades Calificadas o, aún teniéndolo, están consideradas como de "bajo índice" según el Nomenclátor aprobado por Decreto 54/1990, de 26 de marzo, de la Generalitat Valenciana, de tal manera que pueden ser compatibles con el uso residencial sin necesidad de excepcionales medidas correctoras.

b) Comercial al servicio de la industria: Comprende todo tipo de actividades comerciales al servicio de la industria y vinculados a éstas, tales como bares o pequeños comercios de las propias industrias, con independencia de su superficie y de la calificación que tengan en el Nomenclátor aprobado por Decreto 54/1990, de 26 de marzo, de la Generalitat Valenciana.

c) Comercial en áreas no residenciales: comprende el resto de actividades comerciales no incluidas en los anteriores apartados

Las características especiales, dotaciones necesarias y condiciones de higiene y seguridad de los locales comerciales cumplirán la norma establecida con carácter general por la legislación para cada rama comercial (alimentación, textil, etc...).

En cualquiera de los supuestos anteriores se tendrá en cuenta que la apertura, modificación o ampliación de actividades que tengan una superficie de venta igual o superior a 600 metros cuadrados se tramitará conforme a lo dispuesto en el Decreto 256/1994, de 20 de diciembre, del Gobierno Valenciano, sobre la autorización administrativa de las grandes superficies de venta al detalle.

2.- Recreativo: corresponde al uso de edificios relacionado con el ocio y el tiempo libre. Se incluye en este uso el de los espectáculos de toda índole y las actividades que se desarrollan en locales de esparcimiento no incluidos en otros usos. Los locales destinados a este tipo de actividades se regirán por lo dispuesto en la Ley 4/2003 de la Generalitat Valenciana, de 26 de febrero, de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos, en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de 27 de agosto de 1982, y normativa de desarrollo. Deberán tener una superficie mínima de 40 m² y el nivel sonoro máximo será inferior a 35 dBA. Estos establecimientos no podrán localizarse en la zona del casco antiguo ni en calles de ancho inferior a 10m.

3.- Oficinas: se incluyen en este uso las actividades cuya función principal es la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de asesoramiento, gestión y similares. Se incluyen en esta categoría tanto las oficinas privadas como las públicas.

- Se aplicarán las condiciones de uso establecidas por la normativa vigente, específicas para locales de pública concurrencia.
- Se podrán enclavar en edificios aislados o plantas de edificios de viviendas en locales aislados.

4.- Hotelero: es el uso que corresponde a aquellos establecimientos, sujetos a legislación específica, que se destinan a alojamiento temporal o a residencias colectivas así como las actividades complementarias incluidas en los propios inmuebles. Aquellos establecimientos que dispongan de más de 20 camas deberán disponer de acceso directo desde el exterior y de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos. Se aplicarán las condiciones establecidas para uso residencial complementariamente con las disposiciones oficiales en materia hostelera y normativa vigente de locales de reunión.

5.- Aparcamiento: se entiende por aparcamiento el lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase, incluidos los servicios públicos de transporte. Se distinguen las siguientes categorías:

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

- Al aire libre sobre superficie de parcela.
- En planta baja, semisótano o sótano bajo edificación en altura.
- En edificio de uso exclusivo.
- Bajo espacios libres privados o, en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacio libre público.

Las reservas de aparcamiento en la propia parcela, cuando no sean fijadas por las ordenanzas particulares de zona, será como mínimo de una plaza por vivienda y de una plaza por cada 100 metros cuadrados edificados en suelo destinado a otros usos. Quedan eximidas de la obligación de reservas de aparcamientos aquellas parcelas que demuestren la imposibilidad de establecer la reserva obligatoria a causa de las características de la parcela en el casco antiguo.

Las dimensiones de la plaza de aparcamiento serán como mínima de 2,20 x 4 ,50 metros libres de obstáculos.

Artículo 69. Uso industrial.

Se incluyen en el *uso industrial* todas las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación, almacenamiento y distribución de productos, incluso los talleres artesanales.

1.- Actividad Artesana: la que incluida en el repertorio de oficios artesanos, desarrolla prioritariamente operaciones de carácter eminentemente manual, pudiendo emplear a efectos auxiliares elementos de accionamiento electromecánico. Comprende las actividades de tipo industrial al servicio directo del consumidor, o que por sus características necesita desarrollarse en un ámbito de uso dominante residencial.

- Superficie máxima: 250 m².
- Potencia máxima: 0,050 Kw/m²
- Ruido máximo transmitido: 35 dBA
- Número máximo de operarios: 5

2.- Taller Industrial: actividad con operaciones de carácter manual, mecánico, físico o químico sin riesgo evidente, incluida la reparación de vehículos a motor.

- Superficie máxima: 1.000 m²
- Potencia máxima: 0,075 Kw/m²

- Ruido máximo transmitido: 40 dBA
- Número máximo de operarios: 25

3.- Almacén calificado: aquellas actividades, independientes o anexas de otras, dedicadas a la guarda y custodia de cualquier tipo de productos y cuyo funcionamiento resulte susceptible de originar su calificación según el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas .

- El local dispondrá de las necesarias instalaciones de ventilación, aislamiento y protección según la categoría del producto almacenado.
- Los materiales deberán almacenarse en perfecto orden, dejando pasillos no inferiores a 1,50m., garantizando la perfecta carga y descarga, sin entorpecer la vía pública.

4.- Almacén inocuo: los lugares de guarda y custodia de productos no calificados en el apartado anterior.

- Los locales inocuos albergarán una carga máxima de almacenaje de 300Kg/m².

5.- Industrial no compatible con vivienda: comprende las actividades de tipo industrial que por sus características intrínsecas o por la superficie que requieren no se pueden englobar en el apartado de talleres artesanal compatibles con vivienda. Se incluye en este tipo de uso el que corresponde a los mataderos.

6.- Gran industria: actividad con operaciones de cualquier índole que superan las condiciones de uso de los apartados anteriores.

- Superficie máxima: no se determina
- Potencia máxima: 0,150 Kw/m²
- Ruido máxima transmitido: 65 dBA
- Número máximo de operarios: no se determina

7.- Industria compatible con vivienda: actividad con operaciones de características similares a las señaladas en el punto anterior, de mayor importancia, para la realización de transformados industriales, de bajo riesgo.

- Superficie máxima: 5.000 m²
- Potencia máxima: 0.100 Kw/m²

- Ruido máximo transmitido: 45 dBA
- Número máximo de operarios: 100

8.- Agropecuario:

Comprende las actividades de cultivo, así como las derivadas de estas y las granjas animales y resto de instalaciones pecuarias.

- La instalación de locales para uso ganadero y pecuario queda prohibida en el casco urbano, si bien se permite en corrales anexos la cría de animales para uso doméstico. Todas las instalaciones pecuarias mayores se situarán al menos a 500 m. de distancia de las zonas residenciales.

9.- Forestal:

Comprende las actividades de población y repoblación de especies forestales y las relacionadas con su conservación y mantenimiento. Se aplicarán las condiciones de uso establecidas por la normativa vigente en relación con la conservación de la naturaleza y especialmente las disposiciones del I.C.O.N.A. y los Servicios Forestales de Ministerio de Agricultura.

En todo caso, las actividades deberán estar autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Decreto 2.414/1.961 de 30 de Noviembre, y la ley 3/89, de 2 de mayo, sobre actividades calificadas y el decreto 54/1990 de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat, además cumplirán la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico de 22 de Diciembre de 1.972 y las órdenes que las desarrollan, así como las condiciones siguientes:

- a) Todas las actividades se desarrollarán en el interior de un local, salvo las que dispongan de autorización expresa para ejercerse en el exterior.
- b) El nivel sonoro exigido se entiende para la actividad de máxima emisión y medido en los límites de la propiedad. Durante la noche (de 22:00 horas a 08:00 horas) los niveles máximos se reducirán en 20 dBA.

c) Los residuos producidos por cualquier actividad, ya sean sólidos, líquidos o gaseosos, deberán ser susceptibles de recogida por las infraestructuras municipales según la Normativa específica para cada tipo, disponiéndose la correspondiente depuración en su caso.

Está prohibido el almacenamiento de cualquier tipo de residuo en las parcelas.

d) Todos los locales dispondrán de los correspondientes servicios sanitarios para el personal, exigibles en cada caso.

e) Las superficies máximas de edificación conjunta definidas en las zonas de la Norma, vienen en función de la protección contra incendios.

Todo aumento de edificación deberá justificarse con las adecuadas medidas para evitar la propagación del fuego, según el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 70. Uso de Equipamiento.

Abarca todo el conjunto de usos destinados a proporcionar una adecuada calidad de vida a los habitantes de la población. Se distinguen las siguientes categorías:

1.- Sanitario-Asistencial: comprende las actividades relacionadas con el tratamiento o alojamiento de enfermos y con personas que precisan especial atención y cuidado. Se comprenden en este uso los hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, consultorios, centros de día, residencias de la tercera edad y similares; así como guarderías infantiles, centros para la educación de minusválidos y similares. Se aplicarán las condiciones de uso establecidas por la normativa vigente, específicas para locales de pública concurrencia, y los emanados de la legislación sanitaria.

2.- Docente: comprende las actividades que tienen por fin la enseñanza en todos sus modos y grados, sea de titularidad pública o privada. Se desarrollará en centros de Enseñanza Primaria, Enseñanza Secundaria Obligatoria, de Bachiller, de Formación Profesional, de Enseñanza Universitaria y cualesquiera otros que tengan por objeto la enseñanza de cualquier materia. Se aplicarán las condiciones de uso establecidas por la normativa vigente, específicas para locales de pública concurrencia y los emanados de la legislación educativa.

3.- Deportivo: comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte. Se aplicarán las condiciones de uso establecidas por la normativa vigente específicas para locales de pública concurrencia. Todos los locales deportivos deben disponer de vestuarios con duchas y servicios.

4.- Socio-Cultural: comprende las actividades encaminadas al fomento del patrimonio cultural de la población y a facilitar la transmisión de cultura entre personas y grupos. Dará lugar a bibliotecas, museos, salas de exposiciones y conferencias, archivos, agrupaciones políticas y sindicales, musicales y similares. Se aplicarán las condiciones de uso establecidas por la normativa vigente, específicas para locales de pública concurrencia.

5.- Religioso: comprende las actividades destinadas a la celebración de los distintos cultos en espacios tales como capillas, parroquias y similares.

6.- Infraestructuras: comprende aquellas instalaciones de carácter privado para dar servicios a la población, como es el caso de las infraestructuras de telecomunicaciones privadas. Las instalaciones en cualquier caso deberán estar incluidas dentro de recintos adecuados.

7.- Funerario: comprende las actividades relacionadas con el enterramiento e incineración. Únicamente se permitirán usos complementarios, como capilla, depósito y anexos.

Artículo 71. Uso Dotacional Público.

Comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios necesarios para su esparcimiento, educación, enriquecimiento cultural, salud, bienestar y mejora de la calidad de vida, y cuyo uso se establece por el planeamiento como dotacional de dominio y uso público o se exige como equipamiento necesario.

Se distinguen los siguientes:

a) RED VIARIA:

- RV. Viario
- AV. Aparcamiento

b) ZONAS VERDES:

- AL. Áreas de juego
- JL. Jardines
- QL. Parques

c) EQUIPAMIENTOS:

- ED. Educativo-Cultural
- RD. Deportivo- Recreativo
- TD. Asistencial
- ID. Infraestructura- Servicio Urbano
- AD. Administrativo-Institucional

CAPÍTULO II. ZOU I NÚCLEO HISTÓRICO

Artículo 72. Caracterización y Ámbito

La zona de núcleo histórico está constituida por las áreas expresamente grafiadas como tales en el plano de Ordenación “Usos Pormenorizados”, viniendo designado por la clave NUH.

La finalidad de las condiciones particulares de esta zona es la conservación, tanto de la trama urbana, como de la tipología edificatoria.

Artículo 73. Tipo de ordenación

La zona se configura por la integración del sistema de ordenación de la edificación según alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta y el uso global residencial.

Artículo 74. Alineaciones y Rasantes.

Las alineaciones y las rasantes son las que vienen definidas en el Plano de Ordenación “Alineaciones y Rasantes”.

Artículo 75. Parcela mínima edificable.

Es la que cumple la condición de parcela mínima de 30 m²

Quedan excluidas del cumplimiento de la norma precedente aquellas parcelas que, aún incumpléndolas, lindan con parcelas vinculadas a edificaciones consolidadas y existentes con anterioridad a la aprobación del Plan que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, y que puedan albergar una vivienda con las condiciones del artículo 55.

Artículo 76. Número máximo de plantas.

El número máximo de plantas queda determinado en el plano de ordenación correspondiente, y es de tres.

Artículo 77. Altura máxima Reguladora.

Con el objeto de regularizar las alturas reguladoras, se intentará siempre y dentro de lo posible, usar la misma altura reguladora que alguna de las edificaciones colindantes.

Artículo 78. Edificaciones por encima de la Altura Reguladora.

Por encima de la altura reguladora antes definida, no se autorizará otra construcción que las cubiertas, las cajas de escalera y ascensor, las chimeneas, trasteros o piezas habitables vinculados a las viviendas inferiores.

No se permiten los áticos.

Artículo 79. Altura máxima total.

La altura máxima total no superará los 3,60 metros por encima de la altura reguladora.

Artículo 80. Altura mínima edificable

Se podrá edificar un mínimo de una planta con una altura reguladora mínima de 3,50 m.

Artículo 81. Cubiertas.

La pendiente máxima será del 45% y la teja ha de quedar reflejada en fachada siendo su porcentaje de al menos el 50 % de la cubierta manteniéndose en fachada.

Artículo 82. Cuerpos Volados.

1. En calles de ancho menor o igual a 8 metros sólo se permitirán balcones con un vuelo igual al 10% del ancho de la calle y menor o igual a 40 cm.
2. Se retirarán al menos 60 cm de la medianera y además sus aristas no podrán sobresalir de un plano vertical trazado desde el extremo de la fachada y formando con ésta un ángulo de 45 grados.
3. Estarán a una altura mínima de 2,80 metros desde la rasante hasta la cara inferior de la plataforma del balcón.
La separación mínima entre balcones será de 40 cm.
4. El canto, incluido el pavimento, no será superior a 15 cm.
5. Las construcciones avanzadas de cuerpos cerrados, miradores y terrazas podrán realizarse en calles de ancho superior o igual a 8 metros. La altura desde el suelo hasta la cara inferior del forjado del elemento volado será mayor o igual a 3,5 metros y el vuelo será inferior o igual a 80 cm.

Artículo 83. Elementos salientes.

Se estará conforme a lo dispuesto en el art. 54 de estas Normas.

1. Las cornisas y aleros destinados a la protección de la fachada y recogida de pluviales, podrán tener unos vuelos máximos de 50 cm, contabilizados desde el plano de fachada, y a lo largo de toda su longitud.
2. Los resaltes y motivos decorativos de la composición de la fachada (incluyendo cornisas decorativas) habrán de situarse a una altura superior a 2.00 m, medidos a partir de la rasante de la acera. No podrán sobresalir de la fachada más de 10 centímetros.
3. En el apartado anterior no se incluyen los anuncios o rótulos o cualquier elemento similar, los cuales no podrán sobresalir de la fachada más de 6 cm.
4. Las jambas de portadas y huecos podrán sobresalir de la alineación hasta un máximo de cinco centímetros.
5. Queda prohibido que las puertas de planta baja abran hacia la calle, se retranquearán respecto al parámetro de la fachada, de forma que las hojas abiertas no sobresalgan de la fachada.
6. Las rejas en planta baja no tendrán un vuelo superior al quinto del ancho de la acera, y no excederán de cinco centímetros (5 cm.), incluido el abombamiento que pueda tener. En plantas altas se permite colocar rejas las cuales tendrán el mismo vuelo máximo que le correspondería a un balcón y no podrán cerrarse frontal, lateral o superiormente. Deberán ser de hierro.
7. Las vitrinas, escaparates, zócalos y otros elementos decorativos se ajustarán a lo preceptuado en los anteriores apartados.

Artículo 84. Composición de fachada.

Se respetará el sistema compositivo tradicional, con alineación de huecos en vertical y composiciones tendentes a la simetría.

Los huecos serán rectangulares y verticales, y su composición en fachada seguirá los esquemas tradicionales.

Se permitirán puertas de garaje que se integren en la composición de fachada, que no podrán abrir hacia fuera ni invadir la alineación oficial por debajo de 2 metros de altura. Sus mecanismos de accionamiento deberán ser silenciosos y las puertas no podrán producir ruidos molestos.

Artículo 85. Huecos entrantes en fachada

No se permitirán huecos entrantes en fachada, no siendo permitidos tampoco los patios abiertos a fachada.

Artículo 86. Sótanos y semisótanos.

Se admite hasta una planta de sótano y semisótano.

Artículo 87. Reserva mínima de aparcamientos en parcela privada

1 plaza por vivienda en el caso de promociones de más de cuatro viviendas.

Artículo 88. Condiciones específicas de las viviendas.

Las dimensiones y características de las viviendas deberán cumplir como mínimo las condiciones establecidas en las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana vigentes.

En cualquier caso se deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establece el Código Técnico de la Edificación, sobre condiciones de protección contra incendios en los edificios.

Artículo 89. Diseño y materiales.

Las construcciones habrán de armonizar con los edificios del lugar en que se ubiquen respetando las soluciones tradicionales tanto en el diseño como en la elección y uso de los materiales.

Las carpinterías serán preferentemente de madera o de colores y materiales acordes con la tipología de la zona. Se admite la carpintería metálica con imagen de madera.

Quedan prohibidas las fachadas de ladrillo a cara vista, salvo los de carácter antiguo y las alicatadas

Artículo 90. Usos Pormenorizados

Uso dominante:

Residencial (unitario y múltiple).

Usos Compatibles:

Comercial compatible con vivienda (en planta baja), Terciario (en planta baja) como Restaurantes y Bares, Recreativo, Administrativo, Hotelero, Sanitario-Asistencial, Docente, Deportivo, Socio-Cultural, Religioso, Actividad artesana, Almacén inocuo, Aparcamiento.

Usos dotacionales públicos

Usos Incompatibles:

Industrial, Taller industrial, Almacén calificado, Agropecuario.

Y el resto de usos no definidos como compatibles o dominantes.

CAPÍTULO III. ZOU II AMPLIACIÓN DE CASCO

SECCIÓN 1: ACA-1

Artículo 91. Caracterización y Ámbito

La zona de Ensanche está constituida por las áreas expresamente grafiadas como tales en el plano de Ordenación “Usos Pormenorizados”, viniendo designado por la clave ACA-1.

Artículo 92. Tipo de ordenación

La zona se configura por la integración del sistema de ordenación de la edificación según alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana preferentemente cerrada pudiéndose construir edificación adosada o aislada con la condición de que no queden medianeras vistas. El uso global residencial.

Artículo 93. Alineaciones y Rasantes.

Las alineaciones y las rasantes son las que vienen definidas en el Plano de Ordenación “Alineaciones y Rasantes”.

Artículo 94. Profundidad máxima edificable.

La distancia que fija la profundidad máxima edificable es de la totalidad de la parcela.

Artículo 95. Parcela mínima edificable.

Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones serán edificables cuando, además de alcanzar la calificación de solar, posean una superficie mínima de 50 m² y una longitud mínima de fachada de 4 m,

Quedan excluidas del cumplimiento de la norma precedente aquellas parcelas que, aún incumplíendolas, lindan con parcelas vinculadas a edificaciones consolidadas y existentes con anterioridad a la aprobación del Plan que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, y que puedan albergar una vivienda con las condiciones del artículo 55.

Artículo 96. Número máximo de plantas.

El número máximo de plantas será de tres.

Artículo 97. Altura máxima reguladora.

La altura máxima reguladora de la edificación queda determinada en función del número de plantas que se construyan según la siguiente tabla y el arranque de cornisa.

TIPO	DISTRIBUCIÓN	ALTURA DE CORNISA
III	P.B +DOS	10,50 m

Artículo 98. Alturas de Planta Baja y Plantas Piso.

La altura de Planta Baja será como máximo de 5 metros.

La altura libre mínima será de 2,5 metros para las Plantas Piso y de 4 metros para la Planta Baja.

Artículo 99. Edificaciones por encima de la altura reguladora.

Por encima de la altura máxima antes definida, solo se autorizarán las cubiertas, las cajas de escalera o ascensor, las chimeneas, trasteros y piezas habitables de las viviendas inferiores.

Artículo 100. Altura máxima total.

La altura máxima total no superará los 3,60 metros por encima de la altura reguladora.

Artículo 101. Huecos entrantes en fachada

Se admiten patios exteriores con las dimensiones establecidas en el art. 54 “Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios”.

Artículo 102. Cuerpos Volados.

- En calles de ancho inferior a 8 metros sólo se permitirán balcones con una altura libre mayor o igual a 2,80 metros y vuelo máximo inferior al 10% del ancho de la calle.
- En calles de ancho superior o igual a 8 m se permiten miradores y terrazas con un vuelo máximo igual al 10 % de la calle sin sobrepasar 1,00 m de saliente y 3,5 m de altura.

- Las terrazas tendrán, igualmente, un vuelo máximo del 10% del ancho de la calle, sin sobrepasar 1,00 m de saliente y los 3,5 metros de altura.
- Las cornisas y aleros podrán tener vuelos de hasta 30 cm más que el resto de los vuelos máximos autorizados a lo largo de toda la longitud de la fachada.
- En ningún caso podrán los vuelos sobrepasar el ancho de acera.

Artículo 103. Elementos Salientes.

El resto de elementos ornamentales (molduras, impostas, etc.), tendrán un vuelo máximo de 15 cm.

En edificios que den a más de una calle, el vuelo máximo de los elementos salientes será el correspondiente a cada una de las calles a las que diera, y en edificios situados en plazas, se tomará como vuelo máximo en las fachadas recayentes a estas el 10% del ancho de la calle de mayor anchura de las que accedan a ella, sin sobrepasar en ningún caso 1,20 m de profundidad, con la limitación de longitudes establecidas en el párrafo anterior para cada tipo de elemento saliente, y a 3,5 m sobre la rasante.

Artículo 104. Sótanos y semisótanos

Se admite una planta de sótano y semisótano.

Artículo 105. Reserva mínima de aparcamientos en parcela privada

1 plaza por cada vivienda.

Artículo 106. Condiciones específicas de las viviendas.

Las dimensiones y características de las viviendas deberán cumplir como mínimo las condiciones establecidas en las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana vigentes.

Artículo 107. Usos Pormenorizados

Uso dominante:

Residencial.

Usos Compatibles:

Comercial compatible con vivienda, Recreativo, Administrativo, Hotelero, Sanitario-Asistencial, Docente, Deportivo, Socio-Cultural, Religioso, Actividad artesana, Pequeñas Industrias, Almacén inocuo, Aparcamiento.

Usos dotacionales públicos

Usos Incompatibles:

Industrial, Taller industrial, Almacén calificado, Agropecuario.

Y el resto de usos no definidos como compatibles o dominantes.

SECCIÓN 2: ACA-2

Artículo 108. Caracterización y Ámbito

La zona de Ensanche está constituida por las áreas expresamente grafiadas como tales en el plano de Ordenación “Usos Pormenorizados”, viniendo designado por la clave ACA-2.

Artículo 109. Tipo de ordenación

La zona se configura por la integración del sistema de ordenación de la edificación según alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana preferentemente cerrada pudiéndose construir edificación adosada o aislada con la condición de que no queden medianeras vistas. El uso global residencial.

Artículo 110. Alineaciones y Rasantes.

Las alineaciones y las rasantes son las que vienen definidas en el Plano de Ordenación “Alineaciones y Rasantes”.

Artículo 111. Profundidad máxima edificable.

La distancia que fija la profundidad máxima edificable es de la totalidad de la parcela.

Artículo 112. Parcela mínima edificable.

Las parcelas resultantes de nuevas parcelaciones o segregaciones serán edificables cuando, además de alcanzar la calificación de solar, posean una superficie mínima de 40 m² y una longitud mínima de fachada de 4 m.

Quedan excluidas del cumplimiento de la norma precedente aquellas parcelas que, aún incumpléndolas, lindan con parcelas vinculadas a edificaciones consolidadas y existentes con anterioridad a la aprobación del Plan que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, y que puedan albergar una vivienda con las condiciones del artículo 55.

Artículo 113. Número máximo de plantas.

El número máximo de plantas será de dos.

Artículo 114. Altura máxima reguladora.

La altura máxima reguladora de la edificación queda determinada en función del número de plantas que se construyan según la siguiente tabla y el arranque de cornisa.

TIPO	DISTRIBUCIÓN	ALTURA DE CORNISA
II	P.B+I	7,80 m

Artículo 115. Alturas de Planta Baja y Plantas Piso.

La altura de Planta Baja será como máximo de 5 metros.

La altura libre mínima será de 2,5 metros para las Plantas Piso y de 4 metros para la Planta Baja.

Artículo 116. Edificaciones por encima de la altura reguladora.

Por encima de la altura máxima antes definida, solo se autorizarán las cubiertas, las cajas de escalera o ascensor, las chimeneas, trasteros y piezas habitables de las viviendas inferiores.

Artículo 117. Altura máxima total.

La altura máxima total no superará los 3,60 metros por encima de la altura reguladora.

Artículo 118. Huecos entrantes en fachada

Se admiten patios exteriores con las dimensiones establecidas en el art. 54 “Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios”.

Artículo 119. Edificaciones en Patio de Manzana.

Se podrá edificar un máximo de una planta con las condiciones indicadas en el artículo 54 de estas normas.

Artículo 120. Cuerpos Volados.

- En calles de ancho inferior a 8 metros sólo se permitirán balcones con una altura libre mayor o igual a 2,80 metros y vuelo máximo inferior al 10% del ancho de la calle.
- En calles de ancho superior o igual a 8 m se permiten miradores y terrazas con un vuelo máximo igual al 10 % de la calle sin sobrepasar 1,00 m y 3,5 m de altura.
- Las terrazas tendrán, igualmente, un vuelo máximo del 10% del ancho de la calle, sin sobrepasar 1,00 m de saliente y 3,5 metros de altura.
- Las cornisas y aleros podrán tener vuelos de hasta 30 cm más que el resto de los vuelos máximos autorizados a lo largo de toda la longitud de la fachada.
- En ningún caso podrán los vuelos sobrepasar el ancho de acera.

Artículo 121. Elementos Salientes.

El resto de elementos ornamentales (molduras, impostas, etc.), tendrán un vuelo máximo de 15 cm.

En edificios que den más de una calle, el vuelo máximo de los elementos salientes será el correspondiente a cada una de las calles a las que diera, y en edificios situados en plazas, se tomará como vuelo máximo en las fachadas recayentes a estas el 10% del ancho de la calle de mayor anchura de las que accedan a ella, sin sobrepasar en ningún caso 1,20 m de profundidad, con la limitación de longitudes establecidas en el párrafo anterior para cada tipo de elemento saliente, y a 3,5 m sobre la rasante.

A nivel de planta baja no está permitido sobrepasar la alineación oficial exterior o de fachada con cuerpos avanzados, peldaños, escaparates, molduras, aparatos de aire acondicionado o cualquier otro elemento que perturbe la circulación del peatón por la acera o cause cualquier molestia.

Artículo 122. Sótanos y semisótanos

Se admite una planta de sótano y semisótanos.

Artículo 123. Reserva mínima de aparcamientos en parcela privada

1 plaza por cada vivienda.

Artículo 124. Condiciones específicas de las viviendas.

Las dimensiones y características de las viviendas deberán cumplir las como mínimo las condiciones establecidas en las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana vigentes.

Artículo 125. Usos Pormenorizados

Uso dominante:

Residencial.

Usos Compatibles:

Comercial compatible con vivienda, Recreativo, Administrativo, Hotelero, Sanitario-Asistencial, Docente, Deportivo, Socio-Cultural, Religioso, Actividad artesana, Pequeñas Industrias, Almacén inocuo, Aparcamiento.

Usos dotacionales públicos

Usos Incompatibles:

Industrial, Taller industrial, Almacén calificado, Agropecuario.

Y el resto de usos no definidos como compatibles o dominantes.

CAPÍTULO IV. ZOU III VIVIENDAS ADOSADAS

SECCIÓN 1: ADO-1

Artículo 126. Ámbito

La delimitación del ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona queda reflejada en el Plano de Ordenación “Usos Pormenorizados”, viniendo designado por la clave ADO-1.

Artículo 127. Tipo de ordenación

La zona se configura por la integración del sistema de ordenación de la edificación aislada, la tipología edificatoria de Bloque Adosado y el uso global residencial.

Artículo 128. Alineaciones y Rasantes.

Las alineaciones y rasantes son las que vienen definidas en el correspondiente plano de ordenación pormenorizada.

Artículo 129. Parcela mínima edificable.

En viviendas adosadas, la parcela mínima queda establecida en 100 m² y con una fachada mínima de 5 metros lineales.

Artículo 130. Posición de la edificación en parcela

La posición es libre, adosada como mínimo a un linde.

Artículo 131. Coeficiente de edificabilidad neta

Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 1,0 m² / m².

Artículo 132. Coeficiente de ocupación

Se establece un coeficiente de ocupación de parcela del 50 % para viviendas.

Artículo 133. Número máximo de plantas.

El número máximo de plantas será de dos.

Artículo 134. Altura máxima reguladora.

La altura máxima reguladora es 7,80 m.

Artículo 135. Edificaciones por encima de la altura reguladora

Por encima de la altura máxima antes definida, solo se autorizarán las cubiertas, las cajas de escalera o ascensor, las chimeneas, trasteros y piezas habitables de las viviendas inferiores.

Este volumen debe de estar incluido en la envolvente formada con una inclinación del 45% de pendiente, arrancando de la altura máxima reguladora y sin sobrepasar la altura máxima.

Artículo 136. Altura máxima total.

La altura máxima total no superará los 11,40 metros.

Artículo 137. Cerramiento de parcela

Con elementos de obra fijos hasta 1,00 m. de altura y/o ligeros hasta 2,00 m.

Artículo 138. Sótanos y semisótanos

Se admiten sótanos y semisótanos.

Artículo 139. Reserva mínima de aparcamientos en parcela privada

1 plaza por vivienda.

Artículo 140. Condiciones específicas de las viviendas.

Las dimensiones y características de las viviendas deberán cumplir las como mínimo las condiciones establecidas en las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana vigentes.

Artículo 141. Usos Pormenorizados

Uso dominante:

Residencial unitario y múltiple.

Usos Compatibles:

Comercial compatible con vivienda (en planta baja), Recreativo, Administrativo, Hotelero, Sanitario-Asistencial, Docente, Socio-Cultural, Religioso, Actividad artesana, Pequeñas Industrias, Almacén inocuo, Aparcamiento.

Usos dotacionales públicos

Usos Incompatibles:

Industrial, Taller industrial, Almacén calificado, Agropecuario.

Y el resto de usos no definidos como compatibles o dominantes.

SECCIÓN 2: ADO-2

Artículo 142. Ámbito

La delimitación del ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona queda reflejada en el Plano de Ordenación “Usos Pormenorizados”, viniendo designado por la clave ADO-2.

Artículo 143. Tipo de ordenación

La zona se configura por la integración del sistema de ordenación de la edificación aislada, la tipología edificatoria de Bloque Adosado y el uso global residencial.

Artículo 144. Alineaciones y Rasantes.

Las alineaciones y rasantes son las que vienen definidas en el correspondiente plano de ordenación pormenorizada.

Artículo 145. Parcela mínima edificable.

En viviendas adosadas, la parcela mínima queda establecida en 70 m² y con una fachada mínima de 4 metros lineales.

Artículo 146. Posición de la edificación en parcela

La posición es libre, adosada como mínimo a un linde.

Artículo 147. Coeficiente de edificabilidad neta

Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 1,0 m² / m².

Artículo 148. Coeficiente de ocupación

Se establece un coeficiente de ocupación de parcela del 50 % para viviendas.

Artículo 149. Número máximo de plantas.

El número máximo de plantas será de dos.

Artículo 150. Altura máxima reguladora.

La altura máxima reguladora es 7,80 m.

Artículo 151. Edificaciones por encima de la altura reguladora

Por encima de la altura máxima antes definida, solo se autorizarán las cubiertas, las cajas de escalera o ascensor, las chimeneas, trasteros y piezas habitables de las viviendas inferiores.

Este volumen debe de estar incluido en la envolvente formada con una inclinación del 45% de pendiente, arrancando de la altura máxima reguladora y sin sobrepasar la altura máxima.

Artículo 152. Altura máxima total.

La altura máxima total no superará los 11,40 metros.

Artículo 153. Cerramiento de parcela

Con elementos de obra fijos hasta 1,00 m. de altura y/o ligeros hasta 2,00 m.

Artículo 154. Sótanos y semisótanos

Se admiten sótanos y semisótano.

Artículo 155. Reserva mínima de aparcamientos en parcela privada

1 plaza por vivienda.

Artículo 156. Condiciones específicas de las viviendas.

Las dimensiones y características de las viviendas deberán cumplir las como mínimo las condiciones establecidas en las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana vigentes.

Artículo 157. Usos Pormenorizados

Uso dominante:

Residencial unitario y múltiple.

Usos Compatibles:

Comercial compatible con vivienda (en planta baja), Recreativo, Administrativo, Hotelero, Sanitario-Asistencial, Docente, Socio-Cultural, Religioso, Actividad artesana, Pequeñas Industrias, Almacén inocuo, Aparcamiento.

Usos dotacionales públicos

Usos Incompatibles:

Industrial, Taller industrial, Almacén calificado, Agropecuario.

Y el resto de usos no definidos como compatibles o dominantes.

CAPÍTULO V. ZOU IV VIVIENDAS AISLADAS / ADOSADAS

Artículo 158. Caracterización y Ámbito.

La delimitación del ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona queda reflejada en el Plano de Ordenación “Usos Pormenorizados”, viniendo designado por la clave AIS /ADO

Artículo 159. Tipo de ordenación

La zona de viviendas aisladas se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, el uso global residencial y la tipología edificatoria bien puede ser de bloque exento para viviendas aisladas, bien de bloque adosado para viviendas adosadas.

Artículo 160. Alineaciones y Rasantes.

Las alineaciones y rasantes son las que vienen definidas en el correspondiente Plano de Ordenación “Alineaciones y rasantes”.

Artículo 161. Parcela mínima edificable.

En viviendas aisladas la parcela mínima edificable tendrá una superficie mínima de 240 m² y un frente mínimo de parcela de 12 m, debiéndose poder inscribir un círculo mínimo de 10 m de diámetro.

En viviendas adosadas la parcela mínima edificable tendrá una superficie mínima de 140 m² y un frente mínimo de parcela de 7 m, debiéndose poder inscribir un círculo mínimo de 6 m de diámetro.

En nuevas parcelaciones podrán abrirse nuevos viales públicos, así como modificar los existentes, mediante Estudios de Detalle, siempre que ello no implique disminución de la superficie ni ancho de los viales previstos en este Plan General.

Artículo 162. Posición de la edificación en parcela

En viviendas aisladas la distancia mínima de la edificación respecto a los linderos será: de 4,00 m respecto a fachada y de 3,00 m respecto al resto de los linderos.

En viviendas adosadas la distancia mínima de la edificación respecto al linde frontal será de 4,00 m

Artículo 163. Coeficiente de edificabilidad neta

El coeficiente de edificabilidad neta máximo será de 0,9 m²/m²s.

Artículo 164. Coeficiente de ocupación

El coeficiente de ocupación máximo de la parcela por la edificación no será superior al 50% de la superficie de la misma.

Artículo 165. Número máximo de plantas.

El número máximo de plantas no superará las 2, incluida la baja.

Artículo 166. Altura de cornisa.

La altura máxima reguladora es 7,8 m.

Artículo 167. Edificaciones por encima de la altura reguladora

Por encima de la altura máxima antes definida, solo se autorizarán las cubiertas, las cajas de escalera o ascensor, las chimeneas, trasteros y piezas habitables de las viviendas inferiores.

Este volumen debe de estar incluido en la envolvente formada con una inclinación del 45% de pendiente, arrancando de la altura máxima reguladora y sin sobrepasar la altura máxima.

Artículo 168. Altura máxima total.

La altura máxima total no superará los 11,40 metros.

Artículo 169. Altura mínima edificable

Se podrá edificar un mínimo de una planta con una altura reguladora mínima de 3m.

Artículo 170. Cuerpos Volados

No hay límites para la dimensión y forma de los cuerpos volados en el interior del espacio delimitado por alineaciones configuradas por las separaciones mínimas a los linderos. A partir de esta alineación la huella máxima de cualquier tipo de cuerpo volado será de 0.50 m.

Artículo 171. Cerramiento de parcela

La altura máxima será de 2 metros, pudiendo ser de obra hasta una altura como máximo de 1 metro y el resto, con materiales ligeros.

Artículo 172. Sótanos y semisótanos

Se admiten sótanos y semisótanos.

Artículo 173. Reserva mínima de aparcamientos en parcela privada

1 plaza por vivienda.

Artículo 174. Condiciones específicas de las viviendas.

Las dimensiones y características de las viviendas deberán cumplir como mínimo las condiciones establecidas en las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Comunidad Valenciana vigentes.

Artículo 175. Condiciones de las Fachadas

La composición y tratamiento de fachadas serán libres.

Artículo 176. Usos Pormenorizados

Uso dominante:

Residencial

Usos Compatibles:

Comercial compatible con vivienda (en planta baja), Recreativo, Administrativo, Hotelero, asistencial, Docente, Deportivo, Socio-Cultural, Religioso, Actividad artesana, Almacén inocuo, Aparcamiento adscrito a vivienda y pequeñas industrias.

Usos dotacionales públicos

Usos Incompatibles:

Industrial, Taller industrial, Almacén calificado, Agropecuario.

El resto de usos no definidos como compatibles o dominantes.

CAPÍTULO VI. ZOU V INDUSTRIAL-TERCIARIO EN MANZANA.

Artículo 177. Caracterización y Ámbito

La delimitación del ámbito de aplicación de las presentes condiciones de zona queda reflejada en el Plano de Ordenación “Usos Pormenorizados”, viniendo designado por la clave ITM.

Artículo 178. Tipo de ordenación

La zona se configura por la integración del sistema de ordenación de alineación a calle, la tipología edificatoria de Manzana compacta y el uso global industrial y/o terciario

Artículo 179. Alineaciones y Rasantes.

Las alineaciones y rasantes son las que vienen definidas en el plano de Ordenación “Alineaciones y Rasantes”.

Artículo 180. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima queda definida por las condiciones de superficie mínima de 250 m² y fachada mínima de 10 metros lineales, apoyando parte de la edificación con frente de acceso sobre vial público.

Artículo 181. Coeficiente de edificabilidad neta

Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 1 m² / m².

Artículo 182. Coeficiente de ocupación

Se establece un coeficiente de ocupación de parcela del 100%.

Artículo 183. Número máximo de plantas.

Dos. Se permite entreplantas de acuerdo a la definición contenida en estas normas. La superficie de la entreplanta no computa a efectos de la edificabilidad máxima de parcela.

Artículo 184. Altura máxima reguladora.

La altura máxima reguladora es 7,80 m.

Artículo 185. Edificaciones por encima de la altura reguladora

La altura reguladora podrá ser rebasada por aquellos elementos técnicos o instalaciones que resulten imprescindibles como consecuencia de las características funcionales de la actividad.

Artículo 186. Cerramiento de parcela

La altura máxima será de 2 metros, pudiendo ser de obra hasta una altura como máximo de 1 metro y el resto, con materiales ligeros.

Artículo 187. Sótanos

Se admiten sótanos y semisótanos.

Artículo 188. Reserva mínima de aparcamientos en parcela privada

10 % de la superficie de parcela.

Artículo 189. Usos Pormenorizados

Uso dominante:

Industria compatible, limitado a actividades industriales de grado 2 o inferior y/o terciario.

Usos Compatibles:

Vivienda de clase primera (unifamiliar) para uso exclusivo del vigilante, bares, restaurantes y edificios de oficinas, los recreativos o deportivos. Se permiten igualmente almacenes y servicios en general, comercio al por mayor y al detall, exposición permanente talleres de reparación y lavado de vehículos, garajes y estacionamiento de vehículos, estaciones de servicio, garajes, administrativo y oficinas, socio-cultural, deportivo recreativo, espectáculos públicos, hostelería.

Usos Incompatibles:

Se prohíben las actividades industriales de grados 4 y 5, así como aquellas actividades industriales de grado 3 que no contemplen las medidas correctoras necesarias para pasar a ser clasificadas como de grado 2

Residencial permanente, Comercial al por mayor, Hotelero

Y el resto de usos no definidos como compatibles o dominantes.

CAPÍTULO VII. DOTACIONALES

Artículo 190. Caracterización y Ámbito

La reserva de suelos destinados a las distintas dotaciones que se enumerarán a continuación queda reflejada en los Planos de Ordenación.

A los efectos de su regulación en este artículo y en función de su destino, se distinguen los siguientes tipos de dotaciones: espacios libres, equipamientos y servicios urbanos.

Artículo 191. Tipo de ordenación

Son los terrenos o parcelas destinados a proporcionar a la persona y a la sociedad un lugar adecuado para desarrollar unas actividades de carácter social complementarias de los usos residenciales y de trabajo.

Artículo 192. Espacios Libres.

Son los terrenos destinados al ocio y esparcimiento de las personas, así como al ornato y la mejora de la calidad ambiental. Se distinguen las siguientes clases:

a) Los Parques Urbanos. Corresponden a unos espacios libres de gran dimensión, cuya característica principal es su carácter paisajístico y cuya función básica es el esparcimiento de la población.

En ellos, la edificación se limitará a construcciones de pequeñas dimensiones, cuyos usos serán complementarios de su función básica, como pueden ser servicios municipales de mantenimiento o recreativos, quioscos de bebidas, etc. En cualquier caso, la edificación, en su composición y tratamiento, deberá armonizar con el carácter de espacio libre del parque.

b) Las áreas ajardinadas. Son espacios libres urbanizados y provistos de jardinería, destinados a actividades estanciales y de ocio, que cumplen asimismo funciones ornamentales y mejora del medio ambiente urbano.

En estas áreas se permiten pequeñas edificaciones e instalaciones complementarias con las actividades propias de ellas, como templetas, quioscos, etc., que no podrán ocupar una superficie superior al 5% del total del área y cuyo diseño deberá integrarse al carácter de ésta. También se toleran, además, usos deportivos al aire libre, sin que la superficie ocupada por estos usos alcance el 50% del total del área calificada como ajardinada.

c) Las áreas deportivas. Son espacios libres urbanizados y acondicionados fundamentalmente para la práctica del deporte, en donde el arbolado y la jardinería para el ocio y el esparcimiento son usos complementarios de la actividad principal.

La edificación estará siempre en función de las necesidades deportivas, pudiendo existir además de éstas, integradas o independientes de ellas, pequeñas edificaciones e instalaciones complementarias a las actividades permitidas, siempre que su superficie sea inferior al 20% del total del área calificada como deportiva y su diseño se integre en el carácter general de ésta. Cuando las edificaciones prevean gradas para la contemplación de la práctica deportiva, se deberá reservar una superficie para aparcamiento de, como mínimo, una plaza por cada 20 espectadores.

Artículo 193. Equipamientos.

Son las parcelas destinadas a la construcción de edificaciones dedicadas al uso y actividades de aprendizaje, curación, asociación y relación social. Según la función principal que cumplan, puede ser: docentes, sociales, culturales, sanitarios, asistentes y religiosos. Cuando en una misma parcela se desarrolle más de una de estas actividades, la denominamos polivalente.

Los equipamientos que se regulan en el presente capítulo vienen delimitados en los planos de ordenación “Zonas de Ordenación Urbanística en suelo urbano” y en el plano de ordenación pormenorizada correspondiente.

Las limitaciones edificatorias en las parcelas destinadas a usos de equipamiento docente no serán más desfavorables que las siguientes:

- coeficiente de edificabilidad igual o mayor de 1,00 m²t/m²
- coeficiente de ocupación de parcela igual o mayor del 50%
- distancias a lindes o fachadas, sin limitación alguna
- número de plantas igual o mayor a tres
- altura de cornisa igual o mayor de 12m.
- Forma de los edificios y sus cubiertas, sin limitación
- Número de plazas de aparcamiento igual al número de unidades docentes

Las edificaciones destinadas al resto de usos de equipamiento cumplirán las condiciones particulares de la edificación de la zona en la que se encuentran. Cuando toda la manzana se destine a dotaciones, se permitirá: una edificabilidad máxima de 1 m²/m², una altura máxima de 3 plantas, y retranqueos mínimos respecto a linderos de 3 m, excepto al frontal que debe ser de 5 m.

Los edificios destinados a equipamientos, así como los respectivos espacios libres de parcela, se diseñan de manera que resalte el carácter estructurante del espacio urbano propio de las edificaciones dotacionales. Se deberá tener especial cuidado en la provisión de los aparcamientos necesarios, así como de los espacios precisos para las operaciones de carga y descarga.

Artículo 194. Servicios Urbanos.

Son las actividades realizadas en edificios o instalaciones generalmente de titularidad pública, sin perjuicio de las concesiones administrativas, destinadas a proveer a los ciudadanos de diversos servicios, tales como: oficinas de la Administración, seguridad, cementerios, vertederos, depuradora, depósitos e instalaciones análogas.

Las edificaciones destinadas a servicios urbanos cumplirán con las condiciones particulares de la edificación de la zona urbana en la que se encuentren. Si no estuvieran en ninguna, las condiciones de volumen serán las necesarias para cumplir con su función respectiva, debiendo cuidar de armonizar con su entorno y de no producir impactos ambientales en él.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINAL.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA.

Se establece el siguiente régimen transitorio para la edificación existente con anterioridad al presente Plan, en situación de fuera de ordenación:

1. Situaciones básicas.

a) Fuera de Ordenación Adjetivo.

Afecta a aquellas partes y elementos de los edificios e instalaciones que resulten contrarios a las condiciones de estética de la edificación.

b) Fuera de Ordenación Sustantivo.

Afecta a aquellos edificios o instalaciones que sean contrarios al Plan por estar parte o la totalidad de los mismos calificados para uso dotacional público.

En los mismos no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

Este régimen será de aplicación en edificios afectados por la apertura de nuevos viales o por dotaciones públicas.

c) Fuera de Ordenación Diferido.

Afecta a aquellos edificios que, aun cuando no se encuentren adaptados al Plan en todas las condiciones de edificación por él reguladas, la falta de adaptación no revista tal relevancia que puedan considerarse disconformes con el nuevo planeamiento, en los términos prescritos en los siguientes apartados.

Por tanto, la construcción podrá considerarse dentro de ordenación hasta el momento en que concluya su vida útil, se produzca la sustitución voluntaria o se operen en ella obras de reforma de trascendencia equiparable a la reedificación (reestructuración total).

Este régimen de fuera de ordenación es el aplicable a edificios existentes no afectados por viales o futuras dotaciones públicas cuyo volumen, ocupación de parcela, edificación o número de plantas excedan de los autorizados por el presente plan para su emplazamiento.

No obstante, la nueva construcción sobre la misma parcela por desaparición o derribo de la actual edificación, o la reestructuración total de la existente, deberá adaptarse a todas las condiciones de edificación, régimen de alturas, profundidades edificables y reserva de aparcamientos, previstas en este Plan General.

d) Fuera de Ordenación Circunstancial.

Afecta a edificios, instalaciones o actividades con un uso prohibido a las que le sea aplicable el régimen de tolerancia regulado en el apartado c) (Fuera de Ord. diferido).

2. Obras de reforma y condiciones estéticas.

a) A los efectos previstos en esta disposición se entiende por obra de reforma de trascendencia equiparable a la reedificación (reestructuración total) aquella que, por su alcance, no sería exigible de la propiedad en cumplimiento de su deber normal de conservación, es decir:

- Obras cuyo coste sea superior al 50% del valor actual del edificio.
- Obras que no puedan realizarse por medios técnicos normales tal como los definen estas Normas a efectos de la declaración de ruina física (modificación de elementos estructurales en extensión superior a un tercio de los mismos).

b) Las condiciones de estética de la edificación serán inmediatamente aplicables a todos los edificios e instalaciones desde la entrada en vigor del presente Plan.

La Administración podrá exigir a los propietarios la demolición o reforma de los elementos en situación de "Fuera de Ordenación Adjativa", debiendo aquellos ejecutar las obras a su costa, dentro del límite del deber normal de conservación, en los términos regulados por el Art. 88 de la L.U.V.

Si la obra comportara costes superiores al 50% del valor actual del inmueble o parte afectada, la Administración que dicte la orden deberá subvencionar el exceso.

3. Se declara en situación de **Fuera de Ordenación Sustantiva** a los edificios e instalaciones que ocupen terrenos calificados como viales, zonas verdes, espacios libres o reservas de suelo con destino a equipamiento comunitario, sean dotaciones públicas estructurales o no estructurales, salvo que el edificio o instalación, por sus características arquitectónicas, sea reutilizable al servicio de dicho equipamiento comunitario.

Las instalaciones fabriles calificadas que se encuentren en entornos residenciales donde constituyen uso prohibido, en tanto no sea posible paliar el daño o peligro que puedan causar a la población circundante por aplicación de medidas correctoras.

4. Se declaran en situación de **Fuera de Ordenación Circunstancial** a las instalaciones fabriles que lícitamente ubicadas en Suelo Urbano o Urbanizable, pero constituyendo uso prohibido por el nuevo planeamiento, puedan paliar el daño o peligro que comporten para la población residente mediante aplicación de medidas correctoras y no se encuentren en ninguna de las situaciones descritas en el apartado anterior.

En estos supuestos, además de obras parciales y circunstanciales de consolidación, se tolerarán obras de reforma y modernización o acondicionamiento.

5. Fuera de Ordenación Diferido.

Los edificios que no se encuentren en ninguna de las situaciones descritas en los apartados 3) y 4) pero cuyas características arquitectónicas no estén adaptadas a alguna de las condiciones establecidas por este Plan, aún cuando la falta de adaptación afecte a la ausencia de reserva de aparcamientos, al régimen de alturas por exceso, a la edificabilidad máxima sobre parcela, a la ocupación máxima de parcela, al régimen de usos (salvo el industrial) o a la profundidad edificable, se entenderán dentro de la situación definida en el anterior apartado 1c.

En consecuencia, la construcción no cuenta con declaración de Fuera de Ordenación durante el período que le reste de vida útil al inmueble.

En estos casos se autorizarán cualesquiera obras de reforma, sin incremento de superficie construida, siempre que quepa reputarlas como meramente parciales por no comportar reestructuración total y, para su autorización, se minorarán las exigencias de las Ordenanzas Generales y/o particulares de la edificación en la medida que lo demande el respeto a las características arquitectónicas originarias del inmueble, a su número de plantas o a la profundidad edificable existente.

No obstante se exigirá íntegramente el cumplimiento de las Ordenanzas Generales y Particulares de la edificación de las presentes Normas si la obra tuviere por objeto el cambio de uso básico del local.

6. Usos Fuera de Ordenación.

Edificios:

Cuando las características constructivas de un edificio estén específica y singularmente adaptadas a uso prohibido en la zona por el presente Plan, pero no concurren las causas determinantes de la Declaración de Fuera de Ordenación Sustantivo o Circunstancial, se permitirá la utilización del inmueble conforme al uso que le sea propio hasta que se produzca la reestructuración total o la sustitución del uso básico.

7. Instalaciones.

Cuando una instalación implantada con licencia, no cumpla todas las condiciones higiénicas, funcionales o ambientales establecidas por el presente Plan y Ordenanzas Municipales que lo complementen, la adaptación al nuevo ordenamiento se exigirá modulando las características arquitectónicas del inmueble en que se encuentre ubicada y si el incumplimiento no comportara grave molestia o peligro para las personas, la adaptación podrá posponerse al cese o cambio de actividad.

8. Aparcamientos.

La reserva obligatoria no será exigible a los edificios existentes con anterioridad al presente Plan, en tanto no medie reestructuración total o sustitución del inmueble.

9. En cualquiera de los casos anteriores de los **apartados 3 al 7**, estará prohibido el aumento de volumen sobre edificios existentes.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA.

1. Se declara planeamiento asumido, en su totalidad, los ámbitos de suelo que cuentan con aprobación definitiva
2. Como anexo a las Normas Urbanísticas se transcriben íntegramente las Ordenanzas Reguladoras de todos estos ámbitos de planeamiento, entendiéndose que aquellas determinaciones de rango superior a las que se hace mención en dichas Ordenanzas, que hubieren sido derogadas, se habrán de entender sustituidas por las correspondientes en vigor.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA FINAL.

Quedan derogadas las Normas Subsidiarias de Caudiel y sus modificaciones, entendiéndose que quedan asumidas en el presente Plan General.

Valencia, Enero de 2.008

Francisco J. Ávila Fernández.

Arquitecto.