

INDICE

	<u>pag.</u>
TITULO I	
DISPOSICIONES GENERALES	7
CAPITULO 1. OBJETO, VIGENCIA Y REVISIÓN.....	7
CAPITULO 2. DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.....	10
CAPITULO 3. EJECUCIÓN Y GESTIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS	12
Sección 1ª: Instrumentos de gestión.....	12
Sección 2ª: Instrumentos de ejecución	15
CAPITULO 4. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO	17
Sección 1ª: Licencias de parcelación.....	18
Sección 2ª: Licencias de obras.....	18
Sección 3ª: Licencias de actividades e instalaciones.....	20
 TITULO II	
RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	21
CAPITULO 1. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.....	21
CAPITULO 2. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES	23
CAPITULO 3. DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES	24
CAPITULO 4. ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES.....	25
CAPITULO 5. PUBLICIDAD.	26
 TITULO III	

RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES.....	27
CAPITULO 1. DEFINICIÓN Y RÉGIMEN URBANÍSTICO.....	27
CAPITULO 2. OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES	28
CAPITULO 3. SISTEMA DE COMUNICACIONES	29
CAPITULO 4. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	29
CAPITULO 5. SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	30
CAPITULO 6. SISTEMA DE SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS.....	31
 TITULO IV	
RÉGIMEN DEL SUELO URBANO	32
CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.....	32
CAPITULO 2. GESTIÓN DEL SUELO URBANO	36
 TITULO V	
RÉGIMEN DEL SUELO APTO PARA LA URBANIZACIÓN EN EJECUCIÓN DE SU PLAN.....	39
CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.....	39
CAPITULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES	40
CAPITULO 3. GESTIÓN DEL SUELO APTO PARA LA URBANIZA- CION EN EJECUCIÓN DE SU PLAN	40
 TITULO VI	
RÉGIMEN DEL SUELO APTO PARA LA URBANIZACIÓN.....	42
CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.....	42
CAPITULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES	45
CAPITULO 3. GESTIÓN DEL SUELO APTO PARA LA URBANIZACIÓN.....	48
 TITULO VII	
RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE	50

CAPITULO 1. DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN	50
CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES.....	51
CAPITULO 3. CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN	52
CAPITULO 4. CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS DISTINTAS CATEGORÍAS.....	58
CAPITULO 5. CONDICIONES DE LOS VALLADOS, CAMINOS RURALES, SENDAS, ETC.	59
 TITULO VIII	
CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS	62
CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.....	62
CAPITULO 2. CONDICIONES DE LA PARCELA	62
CAPITULO 3. DISPOSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.....	65
CAPITULO 4. OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN	66
CAPITULO 5. EDIFICABILIDAD.....	67
CAPITULO 6. VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.....	68
CAPITULO 7. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE CALIDAD	72
Sección 1ª: Condiciones higiénicas.	72
CAPITULO 8. CONDICIONES ESTÉTICAS.....	76
CAPITULO 9. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS EN LOS EDIFICIOS	77
CAPITULO 10. CONDICIONES DE SEGURIDAD	78
CAPITULO 11. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN SECUNDARIA.....	80
CAPITULO 12. TIPOS DE EDIFICACIÓN	83
 TITULO IX	
CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS	85

CAPITULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.....	85
CAPITULO 2. USO RESIDENCIAL O DE VIVIENDA.....	87
CAPITULO 3. USO INDUSTRIAL.....	92
CAPITULO 4. USO HOTELERO	93
CAPITULO 5. USO COMERCIAL.....	94
CAPITULO 6. USO ADMINISTRATIVO Y DE OFICINAS	95
CAPITULO 7. USO DE ESPECTÁCULOS	96
CAPITULO 8. USO SOCIO-CULTURAL	97
CAPITULO 9. USO DOCENTE.....	97
CAPITULO 10. USO RELIGIOSO	98
CAPITULO 11. USO DEPORTIVO Y RECREATIVO	99
CAPITULO 12. USO SANITARIO Y ASISTENCIAL	99
CAPITULO 13. USO DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES.....	100
CAPITULO 14. USO DE PARQUES Y ZONAS VERDES.	101
CAPITULO 15. USOS VARIOS.....	102
TITULO X	
CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN	103
CAPITULO 1. ZONA-A. CASCO HISTÓRICO.....	103
CAPITULO 2. ZONA-B. AMPLIACIÓN DEL CASCO "AC1"	107
CAPITULO 3. ZONA-C. AMPLIACIÓN DEL CASCO "AC2"	110
CAPITULO 4. ZONA-D. RESIDENCIAL EN FILA "RF1"	113
CAPITULO 5. ZONA-E. RESIDENCIAL EN FILA "RF2".....	116
CAPITULO 6. ZONA-F. RESIDENCIAL AISLADA URBANA.....	119
CAPITULO 7. ZONA-G. RESIDENCIAL AISLADA EXTENSIVA	122

CAPITULO 8. ZONA-H. RESIDENCIAL AGRUPADA	125
CAPITULO 9. ZONA-I. INDUSTRIAL	128
TITULO XI	
CONDICIONES DE URBANIZACIÓN	131
CAPITULO 1. CONDICIONES GENERALES.....	131
CAPITULO 2. ABASTECIMIENTO DE AGUA.....	132
CAPITULO 3. SANEAMIENTO.....	134
CAPITULO 4. SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y TELEFONÍA.	135
CAPITULO 5. ALUMBRADO PUBLICO	136
CAPITULO 6. RED VIARIA.	136
TITULO XII	
NORMAS DE PROTECCIÓN.....	138
CAPITULO 1. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y AMBIENTAL	138
CAPITULO 2. PROTECCIÓN DE ELEMENTOS NATURALES Y PAISAJES.....	140
CAPITULO 3. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.....	141
CAPITULO 4. PROTECCIÓN DEL SISTEMA VIARIO Y LAS VÍAS PECUARIAS	142
CAPITULO 5. PROTECCIÓN DEL SISTEMA HIDROGRÁFICO	144
CAPITULO 6. PROTECCIÓN DE LAS LÍNEAS DE ALTA TENSIÓN.....	144
CAPITULO 7. PROTECCIÓN DEL CEMENTERIO.....	144
CAPITULO 8. PROTECCIÓN AMBIENTAL.....	145
ANEXO PRIMERO: UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO.....	146
ANEXO SEGUNDO: YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	153

ANEXO TERCERO: CATALOGO DE ELEMENTOS HISTÓRICO-ARTÍSTICOS.....	164
ANEXO CUARTO: ORDENANZA DE VERTIDOS A LA RED MUNICIPAL DE ALCANTARILLADO	165

TITULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO 1 OBJETO, VIGENCIA Y REVISIÓN.

Artículo 1.1.1. Objeto y ámbito de aplicación.

Las Normas Subsidiarias de Beniarbeig tienen por objeto la ordenación urbanística de la totalidad del término municipal de Beniarbeig y la fijación de las facultades del derecho de propiedad del suelo, comprendidas en su ámbito.

Son el resultado de la revisión del planeamiento anterior y de su adaptación a la Ley 8/90 sobre "Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo", al Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y a la Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana sobre el suelo no urbanizable.

Artículo 1.1.2. Vigencia de las Normas Subsidiarias.

Las presentes Normas Subsidiarias tendrán vigencia indefinida desde el día siguiente al de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo de aprobación definitiva.

No obstante ello, podrá alterarse su contenido mediante su revisión o por modificación de alguno o algunos de los elementos que lo constituyan, con arreglo a las disposiciones que más adelante se citan, y guardando las formalidades exigidas para su formulación.

En el supuesto de aprobación de un Plan Director Territorial de Coordinación que afecte alguna de las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias, éstas deberán acomodarse a aquél en los plazos por él establecidos.

Artículo 1.1.3. Efectos de la aprobación de las Normas Subsidiarias

La entrada en vigor de las Normas Subsidiarias le confiere los siguientes efectos:

A. Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlas por sí mismo, o a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación en la forma que se regule según las presentes Normas.

B. Ejecutoriedad, lo que implica, la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que en las Normas Subsidiarias estén previstas, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los efectos de expropiación.

C. Obligatoriedad, lo que comporta el deber del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para la Administración como para los administrados

Artículo 1.1.4. Revisión de las Normas Subsidiarias

A los ocho años de vigencia de las presentes Normas Subsidiarias, el Ayuntamiento verificará la oportunidad de proceder a su revisión, la cual se producirá en cualquier otro momento si se produjese alguna de las siguientes circunstancias:

A. Cuando las previsiones de los niveles de dotación urbanística exijan una mayor superficie de suelo destinado a equipamientos públicos pertenecientes a Sistemas Generales.

B. Cuando algunas circunstancias alteren las hipótesis de las Normas Subsidiarias en cuanto a las magnitudes básicas de población, dinámica del empleo, mercado de la vivienda, etc, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de la ordenación.

C. En general cuando concurren circunstancias de análoga naturaleza o importancia que lo justifiquen, por afectar a los criterios determinantes de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, y así lo acuerde, motivadamente, el Pleno del Ayuntamiento.

D. Igualmente se revisarán las presentes Normas Subsidiarias cuando ello venga impuesto por los Organismos y en los supuestos previstos en los artículos 69.2, 126.6 y 244 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en los supuestos de que las alteraciones que ello comporte incidan de forma sustancial en la ordenación actual u obliguen a la elección de un nuevo modelo territorial.

Artículo 1.1.5. Modificaciones de las Normas Subsidiarias.

En general, cuando sea voluntad corporativa, de oficio o a instancia de

parte, podrán modificarse alguno o algunos de los elementos de las Normas Subsidiarias, guardando las formalidades exigidas legalmente para su formulación.

Se considerarán modificación, aquellas alteraciones o adiciones de los documentos o determinaciones de las NN. SS. que no constituyan supuesto de revisión, según se establece en el artículo anterior, y, en general, las que puedan aprobarse sin reconsiderar la globalidad de las NN. SS. por no afectar, salvo de un modo aislado y puntual, a la estructura general y orgánica del territorio o a la clasificación del suelo.

No se considerarán modificaciones de las NN. SS. las siguientes actuaciones:

- a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y las propias NN. SS. reservan al planeamiento de desarrollo.
- b) Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de unidades de ejecución, aunque afecten a la clasificación del suelo, siempre que no supongan reducción de espacios destinados al dominio público.
- c) La aprobación de Ordenanzas Municipales para el desarrollo y aclaración de aspectos determinados de las NN. SS.
- d) Las rectificaciones de los Catálogos producidas por la aprobación de Planes Especiales o nuevos hallazgos arqueológicos.
- e) Las determinaciones cuyo objetivo sea realizable mediante una o varias Declaraciones de Interés Comunitario de las reguladas en la Ley del Suelo No Urbanizable.

Toda alteración de la ordenación establecida por las NN. SS. que aumente el aprovechamiento lucrativo privado de algún terreno o desafecte el suelo del destino público, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones públicas previstas respecto al aprovechamiento, sin aumentar éste en detrimento de la mejor realización posible de los estándares legales de calidad de la ordenación.

La modificación de las NN. SS. que conlleve diferente calificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres anteriormente previstos, requiere informe previo, favorable, del Consejo Superior de Urbanismo.

Las modificaciones de las NN. SS. que clasifiquen como suelo urbano o urbanizable el que previamente fuera no urbanizable deben cumplir lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley del Suelo No Urbanizable.

La modificación de las NN. SS. que venga a legalizar actuaciones

urbanísticas irregulares exige previo informe favorable del Consejo Superior de Urbanismo y que la nueva ordenación satisfaga los principios rectores de la actividad urbanística, así como los estándares legales de calidad de la ordenación.

Artículo 1.1.6. Documentación de las Normas Subsidiarias.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 78 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y en el artículo 97 del Reglamento de Planeamiento las Normas Subsidiarias se componen de los siguientes documentos:

- A. Memoria Informativa.
- B. Memoria Justificativa
- C. Planos de información
- D. Planos de proyecto
- E. Normas Urbanísticas

Artículo 1.1.7. Interpretación de las Normas Subsidiarias.

La interpretación de las presentes Normas Subsidiarias corresponde al Ayuntamiento de Beniarbeig.

En caso de contradicción en los documentos, prevalecerá lo escrito sobre lo grafiado, y los planos a mayor escala sobre los de menor.

CAPITULO 2 DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Artículo 1.2.1. Entes actuantes.

El desarrollo de las Normas Subsidiarias corresponde al Ayuntamiento de Beniarbeig, sin perjuicio de la participación de las personas físicas o jurídicas, u otros órganos de la Administración, con arreglo a los establecido en las presentes normas urbanísticas y a las leyes.

Artículo 1.2.2. Normas generales.

Con objeto de completar las determinaciones de las Normas Subsidiarias se elaborarán, según lo previsto en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y sus Reglamentos, planes parciales, planes especiales y

estudios de detalle.

Cuando no esté prevista para un suelo o sector determinado una de las actuaciones anteriormente señaladas, las determinaciones de las presentes normas serán de aplicación directa.

Artículo 1.2.3. Desarrollo del suelo urbano.

Las previsiones de las Normas subsidiarias en suelo urbano serán de aplicación inmediata y directa, excepto en el interior de las unidades de ejecución, en que se exigirá la aprobación de los instrumentos urbanísticos que regulen estas normas.

Artículo 1.2.4. Desarrollo del Suelo Apto para la Urbanización.

En este suelo, las Normas Subsidiarias se desarrollarán mediante planes parciales, sin la aprobación definitiva de los cuales no será posible la intervención en dicho suelo.

El ámbito territorial de los planes parciales se corresponderá con el de los sectores delimitados en las Normas; la modificación de los sectores será considerada como modificación de las Normas Subsidiarias.

Artículo 1.2.5. Determinaciones en el Suelo No Urbanizable.

Las determinaciones de las Normas Subsidiarias en este tipo de suelo son de aplicación inmediata y directa.

Podrán formularse planes especiales que tengan por objeto la ordenación del paisaje, de las vías de comunicación, cultivos, espacios forestales o la mejora del medio rural.

Artículo 1.2.6. Desarrollo de los sistemas generales

Las previsiones de las Normas Subsidiarias se desarrollarán directamente por medio de proyectos de urbanización o proyectos de obras.

Podrán formularse planes especiales que tengan por objeto la regulación detallada del uso y su protección.

CAPITULO 3 EJECUCIÓN Y GESTIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Artículo 1.3.1. Ejecución de las Normas Subsidiarias.

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

La ejecución de las presentes Normas Subsidiarias requerirá la aprobación del instrumento más detallado exigible, según la clase de suelo de que se trate, según se especifica en el artículo 142 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Artículo 1.3.2. Competencias en la ejecución.

La ejecución de las Normas Subsidiarias corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de las competencias a órganos específicos y de la participación de los particulares en los términos establecidos por la legislación aplicable.

Las administraciones Central y Autonómica ejecutarán las presentes Normas Subsidiarias, en sus respectivas competencias, en coordinación con el Ayuntamiento

SECCIÓN 1ª Instrumentos de gestión.

Artículo 1.3.3. Delimitación de las Unidades de ejecución.

Cuando no estuviese contenida dicha delimitación en las presentes Normas Subsidiarias, se realizará al amparo de lo establecido en los artículos 144, 145 y 146 de Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

La modificación de las unidades de ejecución, cuando proceda, se ajustará al procedimiento del artículo 38 del reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 1.3.4. Sistemas de actuación.

Las Unidades de Ejecución se desarrollarán por el sistema establecido en las presentes Normas Subsidiarias, o por el que, en su defecto, elija el Ayuntamiento, en todo caso se cumplirá lo dispuesto en el artículo 149 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Los sistemas de actuación son: Compensación, Cooperación y

Expropiación.

En el anexo 1 de las presentes Normas Subsidiarias se citan las diferentes Unidades de Ejecución definidas, con sus superficies.

Artículo 1.3.5. Sistema de compensación

El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de una unidad de ejecución por los mismos propietarios de suelo comprendido en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas; a tal fin los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones establecidos en las presentes Normas Subsidiarias y se constituyen en Junta de Compensación.

Cuando el sistema elegido sea el de compensación, éste se regirá por lo establecido en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y sus reglamentos.

Artículo 1.3.6. Sistema de cooperación

En el sistema de cooperación, los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos.

La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que esta resulte innecesaria de conformidad con lo previsto en el artículo 73 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 1.3.7. Sistema de expropiación

La expropiación se aplicará, como sistema de actuación, por unidades de ejecución completas y comprenderá todos los bienes y derechos incluidos en las mismas.

La expropiación forzosa por razones urbanísticas se adoptará para alguna de las siguientes finalidades:

- A. Para la ejecución de los sistemas generales o algunos de sus elementos.
- B. Para llevar a cabo actuaciones aisladas en suelo urbano.
- C. Para la ejecución de unidades de ejecución.

Artículo 1.3.8. Reparcelación.

Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en una unidad de ejecución para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

La reparcelación tiene por objeto la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas, situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al planeamiento y localizar sobre parcelas determinadas y en esas mismas zonas el aprovechamiento que le corresponda al Ayuntamiento.

No podrán concederse licencias de edificación hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación de la unidad de ejecución.

Para todo lo referente al procedimiento y tramitación de las reparcelaciones, se estará a lo dispuesto en los artículos 164 a 170 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, así como lo dispuesto en el título II del Reglamento de Gestión Urbanística y demás disposiciones aplicables.

Artículo 1.3.9. Parcelaciones urbanísticas.

Se considera parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en suelos clasificados como urbanos o aptos para la urbanización.

Se considerará ilegal toda parcelación que sea contraria a lo establecido en el planeamiento urbanístico que le sea de aplicación o que infrinja lo dispuesto en la legislación urbanística.

SECCIÓN 2ª Instrumentos de ejecución.

Artículo 1.3.10. Clases de proyectos.

La ejecución material de las determinaciones de las Normas Subsidiarias se realizará mediante proyectos técnicos que por su objeto, se agruparán en las siguientes clases:

- A. Proyectos de urbanización
- B. Otras actuaciones urbanísticas
- C. Proyectos de edificación
- D. Proyectos de actividades e instalaciones.

Se entiende por proyecto técnico aquel que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar con el contenido y detalle que requiera su objeto y con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutados por técnico distinto al autor del proyecto.

Los proyectos técnicos necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones deberán venir suscritos por técnicos que sean competentes por relación al objeto y características de lo proyectado y visados por sus correspondientes colegios profesionales.

Artículo 1.3.11. Proyectos de urbanización.

Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por objeto llevar a la práctica el planeamiento general. No podrán contener determinaciones sobre ordenación, ni régimen del suelo y de la edificación.

No podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de la obra.

Comprenderán como mínimo los documentos descritos en los artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento

Artículo 1.3.12. Proyectos de otras actuaciones urbanísticas.

Se entienden por otras actividades urbanísticas aquellas otras no incluidas en las obras de edificación o en las obras de urbanización, que afecten el uso del suelo o subsuelo. Se incluirán en este apartado las obras provisionales tales como vallado de solares, apertura de zanjas, instalación de andamios, apeos, etc.

Como mínimo contendrán estos proyectos, memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficiente y presupuesto.

Artículo 1.3.13. Proyectos de edificación.

Las obras de edificación se integrarán en uno de los siguientes grupos:

- A) Obras de conservación o reparación.
- B) Obras de rehabilitación o restauración
- C) Obras de demolición
- D) Obras de nueva edificación.

Artículo 1.3.14. Obras de conservación o reparación (O. Menores)

Son las que tienen por objeto el mantenimiento o consolidación de un edificio, sin pretender alterar su configuración exterior ni interior.

Como mínimo contendrán estos proyectos, memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficiente y presupuesto.

Artículo 1.3.15. Obras de rehabilitación o restauración.

Son las que tienen por objeto reponer o devolver al edificio sus características originales, recuperando su configuración interior o exterior, así como los materiales, colores, texturas, etc.

Se incluirán dentro de este tipo de obras las de modernización y las de reforma.

Como mínimo contendrán estos proyectos, memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis suficiente y presupuesto.

Artículo 1.3.16. Obras de demolición.

Su finalidad es el enderrocamiento total o parcial de una edificación.

Como mínimo contendrán estos proyectos testimonio fotográfico del edificio o parte del mismo a demoler, planos de planta, alzados y secciones del estado actual del edificio, memoria descriptiva y justificativa, con descripción del sistema de derribo previsto y medidas de seguridad a adoptar y presupuesto.

Artículo 1.3.17. Obras de nueva edificación.

Su finalidad es la construcción de nuevos edificios, partiendo de solares sin ninguna preexistencia.

Los proyectos que desarrollen obras de nueva planta contendrán la siguiente documentación: planos de situación referidos al planeamiento vigente, planos de plantas, secciones, alzados, y demás planos necesarios para definir la forma, estructura e instalaciones del edificio; memoria informativa y justificativa, pliegos de condiciones, mediciones y presupuesto.

Artículo 1.3.18. Proyectos de actividades e instalaciones.

Se entienden por proyectos de actividades o instalaciones, los que tienen por objeto definir los elementos mecánicos, la maquinaria o las instalaciones que precise un local, para el desarrollo de una determinada actividad

Estos proyectos se redactarán por facultativo competente, y cumplirán, en su caso, las especificaciones de la Ley 3/1989 de la Generalitat Valenciana sobre

Actividades Calificadas y de la Ley 2/1991 de la Generalitat Valenciana de Espectáculos, Establecimientos Públicos y Actividades Recreativas.

Contendrán como mínimo la siguiente documentación: memoria descriptiva y justificativa, planos y presupuesto.

CAPITULO 4 INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL USO DEL SUELO

Artículo 1.4.1. Licencias urbanísticas.

Están sujetos a la previa obtención de la licencia urbanística, los actos especificados en el artículo 242 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, así como cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las condiciones naturales del terreno.

La sujeción a licencia urbanística regirá para las personas o entidades privadas, y para las administraciones públicas distintas al Ayuntamiento de Beniarbeig, sin perjuicio de aplicar los procedimientos especiales previstos en el artículo 244 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana

Artículo 1.4.2. Clasificación de las licencias urbanísticas.

Las licencias urbanísticas podrán ser de alguno de los siguientes tipos:

- A. Licencias de parcelación
- B. Licencias de obras.
- C. Licencias de actividades e instalaciones.

SECCIÓN 1ª

Licencias de parcelación.

Artículo 1.4.3. Licencias de parcelación.

Está sujeto a previa licencia municipal todo acto de parcelación urbanística; las licencias de parcelación urbanística se concederán en base a un proyecto que además de la documentación gráfica necesaria, justifique el cumplimiento de los artículos 257 a 259 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana

Igualmente estará sujeto a previa licencia municipal todo acto de parcelación agraria; las licencias de parcelación agraria se concederán en base a un proyecto que además de la documentación gráfica necesaria, justifique el cumplimiento de la parcela mínima agrícola.

SECCIÓN 2ª

Licencias de obras.

Artículo 1.4.4. Licencias de obras de urbanización.

Las obras de urbanización se entienden autorizadas, con el acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de urbanización correspondiente.

En el caso de obras de urbanización que no necesiten proyecto de urbanización, y las de conservación y mantenimiento, se tramitarán como las licencias de edificación.

Artículo 1.4.5. Licencias de obras de edificación.

Para la concesión de la licencia, además del cumplimiento, de los proyectos, de la normativa vigente técnica, dimensional, de uso, etc, se exigirán los siguientes requisitos:

A. La parcela deberá tener la calificación de solar, regulado en el artículo 8.2.9 de estas normas.

B. Podrá otorgarse la licencia cuando falten algunos de los elementos de urbanización descritos y se asegure la ejecución simultánea de la urbanización mediante la constitución de garantías en la forma que determine el Ayuntamiento.

C. Se adjuntará al proyecto de edificación, cuando corresponda, la documentación completa de las obras de urbanización a realizar para dotar a la parcela de las condiciones exigidas en el apartado a).

D. La parcela deberá tener formalizadas las cargas urbanísticas que el planeamiento le haya asignado.

E. Se deberá haber obtenido previamente la licencia de actividad, si el uso así lo exige, o cuantas autorizaciones sectoriales se precisen (Confederación Hidrográfica, Diputación, etc).

F. Designación de los técnicos competentes encargados de la Dirección Facultativa, y aceptación de éstos.

G. Liquidación y abono de las tasas municipales.

Artículo 1.4.6. Caducidad de las licencias.

Las licencias se declararán caducadas, a todos los efectos, por el mero hecho de la finalización de los plazos que a continuación se señalan, salvo las prórrogas que se pudieran conceder:

- A. Cuando transcurran seis meses desde las concesión de la licencia sin que hayan comenzado las obras que en ella se amparan.
- B. Cuando durante el transcurso de la obra, amparada por la licencia, se realice una interrupción en la misma de más de seis meses
- C. Cuando transcurra el plazo establecido en la petición de licencia de obras, siempre que haya sido aceptado por la Administración.
- D. El plazo de finalización de las obras se fija en 15 meses salvo pacto contrario entre la Administración y el promotor de las obras; no obstante, y antes de que caduquen los respectivos plazos se podrá solicitar prórroga de la licencia.

Artículo 1.4.7. Licencias en suelo Apto para la Urbanización.

El suelo apto para la urbanización, hasta que no se haya realizado la urbanización en desarrollo del correspondiente plan parcial y se haya aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación, se considerará a efectos de la concesión de licencias, como suelo no urbanizable común, con las limitaciones citadas en la Disposición Adicional segunda de la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana sobre suelo no urbanizable.

Una vez realizada la urbanización, y aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación, se considerará, a efectos de la concesión de licencias, como suelo urbano.

Artículo 1.4.8. Licencias en suelo no urbanizable.

En el suelo no urbanizable, la concesión de licencias se ajustará a lo especificado en los artículos séptimo, octavo y noveno de la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana sobre suelo no urbanizable

SECCIÓN 3ª

Licencias de actividades e instalaciones.

Artículo 1.4.9. Licencias de actividades e instalaciones.

Se requerirá este tipo de licencias para la apertura y funcionamiento de

cualquier tipo de actividad.

Las actividades, a efectos de la tramitación de la licencia se clasifican en:

- A. Actividades calificadas
- B. Actividades inocuas.

En ambos casos, además de las normativa incluida en estas normas, les serán de aplicación toda la normativa estatal o autonómica vigente, en especial la Ley 3/1989 de la Generalitat Valenciana sobre Actividades Calificadas y la Ley 2/1991 de la Generalitat Valenciana de Espectáculos, Establecimientos Públicos y Actividades Recreativas.

TITULO II RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPITULO 1 CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 2.1.1. Clasificación del suelo

El término municipal de Beniarbeig, a efectos urbanísticos, queda clasificado en las siguientes categorías de suelo:

A. El suelo urbano. Comprende las áreas clasificadas como tal en las anteriores Normas Subsidiarias; las áreas que, por el natural desarrollo de la ciudad, han adquirido alguna de las determinaciones del artículo 10.a del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; y las áreas que por la ejecución de las Normas Subsidiarias lleguen a adquirir tal condición en el futuro.

Se delimita en los planos 2.1 y 2.6.A, y se regula específicamente en el Título IV de estas Normas.

B. El suelo apto para la urbanización en ejecución de su plan. Se ha incluido dentro de esta clasificación el sector 1.1, que aunque se halla aprobado definitivamente, se encuentra aún en fase de ejecución de la urbanización.

Se delimita en el plano 2.1 y su régimen jurídico se regula en el Título V de estas Normas.

C. El suelo apto para la urbanización. Es el destinado por las Normas Subsidiarias a servir de soporte al crecimiento urbano previsto.

Se delimita en el plano 2.1 y su régimen jurídico se regula en el Título VI de estas Normas.

D. El suelo no urbanizable. Esta formado por las áreas que, por diferentes motivos, se pretende tengan una utilización distinta a la urbana; en función de aquéllos, se divide en los siguientes tipos:

-Suelo no urbanizable común

- Suelo no urbanizable de protección Ecológico-paisajística.
- Suelo no urbanizable de protección de los cauces fluviales
- Suelo no urbanizable de protección del cementerio.

Se delimita en el plano 2.1 y su régimen jurídico se recoge en el Título VII de estas Normas.

Artículo 2.1.2. Suelo de Sistemas Generales

Comprende esta categoría las zonas que, sin perjuicio de la clasificación del suelo, estructurarán el término municipal, en general, y la ordenación urbana del mismo, en particular.

Los Sistemas Generales se han señalado en el plano 2.1; las condiciones de uso y su régimen jurídico se recogen en el Título III de estas Normas.

Artículo 2.1.3. Calificación del suelo.

Mediante la calificación, las Normas Subsidiarias determinan la asignación zonal de los usos urbanísticos y regulan el régimen de éstos con carácter general para todas las clases de suelo, y con carácter pormenorizado para el suelo urbano; la pormenorización de los usos en las áreas de suelo urbanizable es función propia del planeamiento parcial correspondiente.

Los usos globales establecidos son los siguientes:

A. Dotacionales

- Comunicaciones y transportes
- Parques y jardines públicos
- Equipamientos
- Servicios e infraestructuras urbanas.

B. Particulares

- Residencial
- Industrial
- Terciario

Los usos de carácter dotacional se entienden sin perjuicio de que sean de titularidad pública o privada, y de que formen parte de los Sistemas Generales o constituyan dotaciones locales.

Los usos pormenorizados se regulan en el Título IX de estas Normas.

CAPITULO 2 INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO SOBRE LAS SITUACIONES PREEXISTENTES

Artículo 2.2.1. Edificios fuera de ordenación

1. A los efectos del artículo 137 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana se considerarán conformes con las presentes Normas Subsidiarias las siguientes edificaciones:

A. Con carácter general, las que cumplan las condiciones de edificación y usos determinados en los planos y ordenanzas de la zona correspondiente.

B. En suelo urbano, aquellos otros edificios existentes que sin ajustarse a todas las condiciones anteriores, cumplen al menos las siguientes:

a) Haberse edificado con licencia municipal de obras

b) Tener alineaciones (la edificación o parcela en que se enclave) a vial o zona verde coincidentes con el plano de alineaciones de las presentes Normas

c) No estar destinadas total o parcialmente, a viales, zonas verdes o usos dotacionales.

Estos edificios se considerarán conformes con las Normas Subsidiarias hasta el momento de su derribo. En ellos podrán realizarse todo tipo de obras de restauración, rehabilitación, conservación, modernización, sustitución parcial y aumento de volumen que cumplan las condiciones de la edificación de la correspondiente zona de ordenanza.

C. Las edificaciones situadas en suelo apto para la urbanización y en suelo no urbanizable se regirán por las mismas disposiciones del punto anterior.

2. Se considerarán disconformes con las Normas Subsidiarias, y por ende fuera de ordenación, todos los edificios que no estén en alguno de los supuestos del apartado anterior.

Artículo 2.2.2. Efectos de la calificación como fuera de ordenación

La calificación como fuera de ordenación de un edificio es causa de denegación de la licencia de obras en el mismo, salvo las establecidas en el artículo 137 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

CAPITULO 3 DEBERES DE CONSERVACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE LOS INMUEBLES.

Artículo 2.3.1. Deber de conservación.

Los propietarios de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones, deberán mantenerlos en las condiciones establecidas en el artículo 21 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y en las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público establecidas en el art. 2.3.3 de estas ordenanzas.

El Ayuntamiento y, en su caso, los demás organismos competentes, ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, con indicación del plazo de realización.

Artículo 2.3.2. Ordenes de ejecución.

El Ayuntamiento, y los organismos competentes podrán ordenar por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública.

Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si su valor no excede del 50 % del valor actual del inmueble, y con cargo a fondos de la entidad que lo ordene, si sobrepasa dicha cantidad.

Artículo 2.3.3. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

1. *Urbanizaciones.* El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

En urbanizaciones particulares, correrá por cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado, y demás elementos que configuren la urbanización, hasta la recepción, por parte del Ayuntamiento de la urbanización.

2. *Construcciones.* Deberán conservarse, especialmente, los materiales de revestimiento de las fachadas, cobertura y cerramientos, así como elementos salientes de las mismas, de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

Se mantendrá el edificio y sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas.

La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecuada mediante la limpieza, pintura reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

El Ayuntamiento podrá ordenar, por motivos de seguridad, la ejecución de obras de reparación, reforma, etc; dichas obras las realizarán a su costa los propietarios afectados, en los plazos indicados por la Administración; en caso contrario procederá la

Administración a la realización de las obras por cuenta del propietario.

CAPITULO 4 ESTADO RUINOSO DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 2.4.1. Procedencia de la declaración de ruina

Procederá la declaración de ruina en los supuestos establecidos en el artículo 247 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Artículo 2.4.2. Relación con la ordenación.

La calificación de un edificio como fuera de ordenación no constituirá circunstancia urbanística que haga aconsejable su demolición, salvo que ésta se haya establecido expresamente en las Normas Subsidiarias.

Artículo 2.4.3. Relación con la habitabilidad

Las deficiencias en instalaciones o servicios en un inmueble, que afecten a las condiciones de habitabilidad de sus viviendas, no serán tenidas en cuenta a efectos de la declaración de estado ruinoso de la edificación.

Artículo 2.4.4. Edificios catalogados.

Los edificios catalogados o protegidos no podrán ser objeto de declaración de ruina atendiendo al coste de las obras de reparación que sean precisas en los mismos.

Artículo 2.4.5. Declaración de ruina.

La declaración de un edificio en estado de ruina se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada en el que se dará audiencia a la totalidad de los interesados en el mismo y al que pondrá fin una resolución del Alcalde en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

A. Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición; si existiera peligro de demora, se acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.

B. Declaración en estado de ruina de parte del inmueble, cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.

C. Declaración de no haberse producido situación de ruina, ordenando la adopción de las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público.

Artículo 2.4.6. Obligación de demoler.

La declaración del estado ruinoso de una edificación, o de parte de la misma, supone para el propietario la obligación de demoler total o parcialmente la edificación, en los plazos que se le señalen.

Lo anterior no será válido cuando la edificación calificada como ruinosas esté catalogada o protegida.

CAPITULO 5 PUBLICIDAD.

Artículo 2.5.1. Consulta urbanística.

Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector.

Dicha información se realizará en el plazo de un mes y se referirá al aprovechamiento susceptible de apropiación y al grado de adquisición de facultades urbanísticas.

TITULO III RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

CAPITULO 1 DEFINICIÓN Y RÉGIMEN URBANÍSTICO

Artículo 3.1.1. Definición.

Constituyen los sistemas generales los suelos destinados a objetivos de carácter colectivo e interés general que configuran la estructura general y orgánica del territorio, asegurando el funcionamiento integral del término municipal.

La calificación de sistema general implica la declaración de utilidad pública de los terrenos, que pasarán a propiedad pública mediante el desarrollo y ejecución de las Normas Subsidiarias.

Los sistemas generales previstos a nivel de Normas Subsidiarias son independientes de las dotaciones propias de los planes parciales.

Artículo 3.1.2. Clasificación.

Atendiendo a su función estructural en el territorio, los sistemas generales se clasifican en:

- A. Sistema de comunicaciones.
- B. Sistema de espacios libres y zonas verdes
- C. Equipamiento comunitario
- d) Servicios urbanos e infraestructuras

CAPITULO 2 OBTENCIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 3.2.1. Procedimientos de obtención de los sistemas generales

1.- La obtención de los terrenos destinados a sistemas generales en suelo urbano se realizará:

A. Cuando estén incluidos en alguna unidad de ejecución, por cesión gratuita, al realizar la reparcelación o compensación.

B. Por expropiación, en los demás casos.

2.- Los suelos de los sistemas generales vinculados a los distintos sectores del suelo apto para la urbanización se obtendrán por cesión gratuita, resultante de la reparcelación o compensación que sea de aplicación, o por ocupación directa.

3.- Para la obtención del terreno destinado a los sistemas generales en suelo no urbanizable, se estará a lo dispuesto en el apartado 1.B anterior.

Artículo 3.2.2. Desarrollo.

Las previsiones de las Normas Subsidiarias respecto a los sistemas generales se desarrollarán mediante Planes Especiales o Proyectos que fijen la situación y características de sus elementos.

La elección del tipo de documento corresponde al Ayuntamiento, en consideración a la complejidad del elemento de que se trate.

Artículo 3.2.3. Ejecución.

La ejecución de las obras e instalaciones de los sistemas generales correrán a cargo de la Administración Pública correspondiente.

CAPITULO 3 SISTEMA DE COMUNICACIONES

Artículo 3.3.1. Definición

El sistema de comunicaciones estará constituido por los terrenos destinados al transporte, de personas y mercancías, que relacionan el municipio con el exterior, así como por las vías fundamentales en el interior.

Constituirán el sistema de comunicaciones, la autopista y su zona de servidumbre, las carreteras comarcales y locales y sus zonas de servidumbre, el viario urbano básico, el apeadero de autobuses, y todas las zonas de aparcamientos vinculadas a estas vías.

En el plano 2.1 se encuentran grafiados todos los elementos integrantes del sistema de comunicaciones

Artículo 3.3.2. Régimen.

El régimen del sistema de comunicaciones será el que le corresponda, con sujeción a la legislación vigente, según se trate de vías estatales, provinciales o locales.

La regulación particular del uso y las condiciones particulares de su ejecución se contienen en el capítulo 13 del Título IX.

CAPITULO 4 SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

Artículo 3.4.1. Definición

El sistema de espacios libres y zonas verdes estará constituido por los terrenos destinados a garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.

Constituirán el sistema de espacios libres y zonas verdes los parques, zonas pavimentadas y jardines.

En el plano 2.1 se encuentran grafiados todos los elementos integrantes del sistema de espacios libres y zonas verdes.

Artículo 3.4.2. Regulación

La regulación particular del uso y las condiciones particulares de su ejecución se contienen en el capítulo 14 del Título IX.

La adecuación de los sistemas generales de espacios libres situados en el

Sector-3 del Suelo Apto para la Urbanización, y en las partidas Tosalet Blanc y Corralisos, para el uso previsto tendrá en cuenta el carácter de zona natural del entorno en el que se ubican, a tal efecto se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

A.- Queda prohibido efectuar movimientos de tierras y alterar el perfil del terreno en su estado natural.

B.- Se utilizarán especies autóctonas en la vegetación que se renueve o implante.

C.- Se reconstruirán los ecosistemas naturales; se mantendrán y conservarán aquellas áreas ocupadas por vegetación natural que presente un estado aceptable conservación y/o recuperación.

CAPITULO 5 SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Artículo 3.5.1. Definición

El sistema de equipamiento comunitario estará constituido por los terrenos, públicos o privados que albergan, o están destinados para ello, edificios que cumplan funciones públicas al servicio de toda la comunidad.

Constituirán el equipamiento comunitario: el equipamiento educativo-cultural (Centro de EGB, guardería y escuela de música), el asistencial (casa del médico, consultas, iglesia parroquial y casa abadía), el deportivo-recreativo (campo municipal de deportes), el servicio-administrativo (Ayuntamiento, centro para la tercera edad).

En el plano 2.2 se encuentran grafiados todos los elementos de equipamiento comunitario.

Artículo 3.5.2. Regulación.

La regulación particular del uso y las condiciones particulares de su ejecución se contienen en los capítulos 7 a 12 del Título IX.

CAPITULO 6 SISTEMA DE SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS

Artículo 3.6.1. Definición

El sistema de servicios urbanos e infraestructuras estará constituido por las instalaciones e infraestructuras de carácter básico y por los terrenos, públicos o privados

que albergan, o están destinados para ello, edificios que cumplan funciones de servicio.

Constituirán el sistema de servicios urbanos e infraestructuras: el cementerio, la estación depuradora de aguas residuales, los depósitos de distribución de agua, los transformadores de energía, el vertedero de residuos sólidos y las infraestructuras de carácter básico.

En el plano 2.1 se encuentran grafiados todos los servicios urbanos e infraestructuras básicas.

Artículo 3.6.2. Regulación.

La regulación particular del uso y las condiciones particulares de su ejecución se contienen en el capítulo 15 del Título IX.

TITULO IV RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPITULO 1 DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 4.1.1. Definición

Constituyen el suelo urbano los terrenos que las Normas Subsidiarias incluyan en esta clase, por encontrarse en alguno de los siguientes supuestos:

- A. Por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.
- B. Por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie.
- C. Los que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer de los servicios anteriores.

La delimitación del suelo urbano se ha establecido en los planos 2.1. y 2.6.A

Artículo 4.1.2. Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano

1. La aprobación de las presentes Normas Subsidiarias tendrá como efecto determinar el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos previstos las mismas y en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2. La ejecución de las presentes Normas Subsidiarias garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

- A. Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- B. Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento

correspondiente al Ayuntamiento o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento.

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

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

E. Edificar los solares en el plazo fijado en la licencia.

Artículo 4.1.3. Facultades urbanísticas.

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

1. *Derecho a urbanizar.* Se entiende por tal, la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados por las presentes Normas Subsidiarias o por la legislación urbanística, para que adquiera la condición de solar.

2. *Derecho al aprovechamiento urbanístico.* Consistente en la atribución al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada, o su equivalente económico.

3. *Derecho a edificar.* Consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente, cuando éste no ha sido sustituido por su equivalente económico.

4. *Derecho a la edificación.* Consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en las Presentes Normas Subsidiarias o en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana o en sus reglamentos.

Artículo 4.1.4. Derecho a urbanizar.

1. *Adquisición.* Se adquiere con la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias, y en su caso, del desarrollo de la Unidad de Ejecución o Proyecto de Urbanización correspondientes.

2. *Extinción.* El derecho a urbanizar los terrenos incluidos en las unidades de ejecución por un sistema de gestión privada se extinguirá si la urbanización efectiva

de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución no se realizase en los plazos establecidos al efecto.

3. *Plazos.* El plazo para la adquisición del derecho a urbanizar será de cuatro años, a partir de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias.

Artículo 4.1.5. Derecho al aprovechamiento urbanístico

1. *Adquisición.* Se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, en los plazos fijados por las presentes Normas Subsidiarias.

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación será, en todo el suelo urbano no desarrollado mediante unidades de ejecución, del 100 %; en el desarrollado mediante unidades de ejecución, el 100 % del aprovechamiento resultante después de la cesión de las cargas previstas en dicha unidad de ejecución.

La concreción del aprovechamiento urbanístico se realizará conforme a lo establecido en el artículo 29 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana

2. *Reducción.* El derecho al aprovechamiento urbanístico se reducirá en las cantidades y casos previstos en los artículos 30 y 32 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana

3. *Plazos.* El plazo para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico será de seis años, a partir de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias.

Artículo 4.1.6. Derecho a edificar.

1. *Adquisición.* El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado sea conforme con la ordenación urbanística aplicable.

Cuando la licencia autorice la edificación y urbanización simultáneas, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar.

2. *Extinción.* El derecho a edificar se extingue por el no cumplimiento de los plazos establecidos, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia al interesado.

La no adquisición del derecho a edificar por causa imputable al titular del terreno implicará las sanciones establecidas en el artículo 34 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; y los efectos de dicha extinción

serán los establecidos en el artículo 36 del mismo Texto.

3. *Plazos.* La licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras.

Artículo 4.1.7. Derecho a la edificación.

1. *Adquisición.* El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de la licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.

Artículo 4.1.8. Condiciones previas necesarias para la edificación

1. El suelo urbano no podrá ser edificado hasta que no reúna las siguientes condiciones:

A. Que esté aprobada definitivamente la delimitación de la unidad de ejecución correspondiente, en su caso.

B. Que esté aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización o de obras, si fuesen necesarios para dotar de servicios e infraestructuras a la unidad de ejecución.

C. Que esté totalmente ejecutada la urbanización de la unidad de ejecución o zona afectada por el proyecto de obras.

D. Que cobre firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del Proyecto de Compensación o Reparcelación si procede; que esté formalizada la totalidad de las cesiones obligatorias.

2. Asimismo será necesario que el terreno adquiriera la condición de solar, según se establece en el artículo 8.2.9.

Artículo 4.1.9. Edificación previa a la condición de solar.

Cuando no se cumplan alguna de las condiciones establecidas en el artículo anterior, podrá concederse la licencia siempre que se cumplan, simultáneamente, las siguientes condiciones:

A. Se garantice la edificación y urbanización simultáneas, de modo que a la terminación del edificio, la parcela reúna las condiciones de solar.

B. Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta que no se concluyan las obras de urbanización.

C. Se deposite fianza por el importe de la totalidad de las obras de urbanización.

CAPITULO 2 GESTIÓN DEL SUELO URBANO

Artículo 4.2.1. Delimitación de Unidades de Ejecución.

En el plano 2.5 se delimitan las Unidades de Ejecución, en el interior de las cuales no podrá concederse ninguna licencia de edificación previa a la ejecución de la misma.

Los diferentes aprovechamientos y cesiones de las distintas Unidades de Ejecución se recogen en el Anexo-1. Aquellas Unidades de Ejecución que se delimiten con posterioridad deberán justificar el nivel mínimo de cesiones siguiente: 25,88 % en tipologías RE y RU, 35 % en tipologías RF1 y 42 % en las tipologías CH, AC1, AC2 y RF2.

La delimitación de Unidades de Ejecución, cuando no estuviese señalada en las presentes Normas Subsidiarias, se realizará según lo establecido en los artículos 144 y ss. del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y de los artículos 36 y ss. del Reglamento de Gestión Urbanística.

La modificación de la delimitación de Unidades de Ejecución, cuando proceda, se ajustará a lo establecido en el artículo 38.2 del citado Reglamento.

Artículo 4.2.2. Sistemas de ejecución.

La ejecución y desarrollo de las Unidades de Ejecución se ejecutará mediante alguno de los sistemas previstos en el artículo 148 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana: Compensación, Cooperación y Expropiación.

La elección del sistema, cuando no estuviese detallada en las presentes Normas Subsidiarias se justificará con arreglo a lo dispuesto en el artículo 149 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Artículo 4.2.3. Delimitación de áreas de reparto y Aprovechamiento Tipo

En el Suelo Urbano no se establecen, con carácter general, áreas de reparto, al amparo de lo establecido en la Disposición Adicional 1ª del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Sólo se establecen áreas de reparto al amparo de lo establecido en la disposición adicional primera de la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable para las zonas que se reclasifican de suelo no urbanizable a suelo urbano; se incluyen también en dichas áreas aquellas suelos que carezcan de urbanización. A dichas áreas de reparto les será de aplicación lo dispuesto en el artículo 16 y concordantes de la Ley 8/1990 sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo. (Artículos 27 y concordantes del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana). La ordenación de las unidades de ejecución incluidas en dichas áreas de reparto deberá respetar lo dispuesto en los artículos 83.2, c) y d) y 83.4 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 1/1992.

A tal efecto se establecen en suelo urbano tres áreas de reparto:

La SU-AR1 que incluye todas las Unidades de Ejecución con tipología RU y RE.

La SU-AR2 que incluye todas la Unidades de Ejecución con tipología RF1.

La SU-AR3 que incluye todas la Unidades de Ejecución con tipología CH, AC1, AC2, y RF2.

En el ANEXO-2 de la Memoria Justificativa se encuentra la determinación de las características de las diferentes áreas de reparto del suelo urbano con sus aprovechamientos tipo.

Artículo 4.2.4. Aprovechamientos susceptibles de apropiación

En el Suelo Urbano se distinguen los siguientes supuestos:

A) Terrenos no incluidos en unidades de ejecución.

Para este tipo de terrenos, el aprovechamiento patrimonializable será el 100 % del previsto por el planeamiento a la parcela siempre y cuando se hayan transformado las parcelas en solares.

B) Terrenos incluidos en unidades de ejecución.

Para este tipo de terrenos, el aprovechamiento patrimonializable será el 85 % del previsto por el planeamiento para la parcela. Los aprovechamientos tipo de cada una de las áreas de reparto son los siguientes:

<u>Area de reparto</u>	<u>Aprovechamiento Tipo</u>
------------------------	-----------------------------

SU-AR1	0,24
SU-AR2	1,28
SU-AR3	1,87

Artículo 4.2.5. Cesiones vinculadas al desarrollo del planeamiento.

En el suelo urbano no incluido en Unidades de Ejecución, los viales se obtendrán por cesión obligatoria y gratuita por parte de los propietarios afectados; los terrenos destinados a dotaciones se obtendrán por ocupación directa, expropiación o delimitación de Unidades de Ejecución discontinuas.

En el suelo Urbano incluido en Unidades de Ejecución, las dotaciones y viales se obtendrán mediante el desarrollo de la Unidad de Ejecución correspondiente.

TITULO V
RÉGIMEN DEL SUELO
APTO PARA LA URBANIZACIÓN
EN EJECUCIÓN DE SU PLAN.

CAPITULO 1
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 5.1.1. Definición

Constituyen el Suelo Apto para la Urbanización en Ejecución de su Plan, los terrenos del Sector 1.1, que por haberse desarrollado ya el Plan Parcial, el proyecto de Urbanización, la reparcelación, las cesiones, y parte de la urbanización no se puede considerar como suelo Apto para la Urbanización; aunque por otra parte, al tener todos los servicios, tampoco se puede calificar como Suelo Urbano.

La delimitación del Suelo Apto para la Urbanización en Ejecución de su Plan se ha establecido en el plano 2.1.

Artículo 5.1.2. Derechos y deberes de los propietarios de Suelo Apto para la Urbanización en Ejecución de su Plan

Serán a todos los efectos, los mismo que los de los propietarios de Suelo Urbano

Artículo 5.1.3. Condiciones previas necesarias para la edificación

1. El suelo Apto para la Urbanización en Ejecución de su Plan no podrá ser edificado hasta que no reúna las siguientes condiciones:

A. Que esté totalmente ejecutada la urbanización del Sector

B. Que esté formalizada la totalidad de las cesiones obligatorias.

2. Asimismo será necesario que el terreno adquiera la condición de solar, según se establece en el artículo 8.2.9.

Artículo 5.1.4. Edificación previa a la condición de solar.

Cuando no se cumplan alguna de las condiciones establecidas en el artículo anterior, podrá concederse la licencia siempre que se cumplan, simultáneamente, las siguientes condiciones:

A. Se garantice la edificación y urbanización simultáneas, de modo que a la terminación del edificio, la parcela reúna las condiciones de solar.

B. Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta que no se concluyan las obras de urbanización.

C. Se deposite fianza por el importe de la totalidad de las obras de urbanización correspondientes a la parcela.

CAPITULO 2 CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES

Artículo 5.2.1. Determinaciones particulares del Sector 1.1

El único sector incluido en esta clasificación de suelo es el Sector 1.1., con Plan Parcial aprobado definitivamente; las determinaciones particulares aplicables a dicho sector serán las especificadas en su correspondiente Plan Parcial (cuyas ordenanzas le son de aplicación), proyecto de urbanización y proyecto de reparcelación.

CAPITULO 3 GESTIÓN DEL SUELO APTO PARA LA URBANIZACIÓN EN EJECUCIÓN DE SU PLAN

Artículo 5.3.1. Introducción.

Dado que en dicho suelo ya se ha realizado la gestión, no procede la delimitación de unidades de ejecución, ni el establecimiento de sistemas de ejecución.

Artículo 5.3.2. Delimitación de áreas de reparto y Aprovechamiento Tipo

En Suelo Apto para la Urbanización en Ejecución de su Plan, no se delimitarán áreas de reparto, según se establece en la Disposición Adicional 1ª del Texto

Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, por lo que no serán de aplicación las técnicas del aprovechamiento tipo.

Artículo 5.3.3. Aprovechamientos susceptibles de apropiación

Los aprovechamientos susceptibles de apropiación, en Suelo Apto para la Urbanización en Ejecución de su Plan, son iguales al 100 % del previsto por las presentes Normas Subsidiarias a la parcela.

Artículo 5.3.4. Cesiones vinculadas al desarrollo del planeamiento.

En este tipo de suelo ya se han realizado todas las cesiones que indica el reglamento de planeamiento, así como el aprovechamiento medio exigible.

TITULO VI
RÉGIMEN DEL SUELO APTO PARA LA
URBANIZACIÓN

CAPITULO 1
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 6.1.1. Definición

Constituyen el suelo apto para la urbanización los terrenos que las Normas Subsidiarias destinan a ser el soporte físico del crecimiento urbano previsible.

La delimitación del suelo apto para la urbanización se ha establecido en el plano 2.1.

Artículo 6.1.2. Derechos y deberes de los propietarios de suelo apto para la urbanización

1. La aprobación de las presentes Normas Subsidiarias tendrá como efecto determinar el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en las mismas y en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2. La ejecución de las presentes Normas Subsidiarias garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

A. Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.

B. Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento.

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

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

E. Edificar los solares en el plazo fijado en la licencia.

Artículo 6.1.3. Facultades urbanísticas.

El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos (con la definición del artículo 4.1.3.)

1. Derecho a urbanizar.
2. Derecho al aprovechamiento urbanístico.
3. Derecho a edificar.
4. Derecho a la edificación.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en las Presentes Normas Subsidiarias o en el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana o en sus reglamentos.

Artículo 6.1.4. Derecho a urbanizar.

1. *Adquisición.* Se adquiere con la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias y del Plan Parcial correspondiente.

2. *Extinción.* El derecho a urbanizar los terrenos incluidos en alguno de los sectores desarrollados por un sistema de gestión privada (sistema de cooperación) se extinguirá si la urbanización efectiva de los mismos y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución no se realizase en los plazos establecidos al efecto.

3. *Plazos.* El plazo para la adquisición del derecho a urbanizar será de cuatro años, a partir de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias.

Artículo 6.1.5. Derecho al aprovechamiento urbanístico

1. *Adquisición.* Se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, en los plazos fijados por las presentes Normas Subsidiarias.

El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación será, en todo el suelo apto para la urbanización, del 85 % del aprovechamiento del sector.

La concreción del aprovechamiento urbanístico se realizará conforme a lo establecido en el artículo 29 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana

2. *Reducción.* El derecho al aprovechamiento urbanístico se reducirá en las cantidades y casos previstos en los artículos 30 y 32 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana

3. *Plazos.* El plazo para la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico será de seis años, a partir de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias.

Artículo 6.1.6. Derecho a edificar.

1. *Adquisición.* El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado sea conforme con la ordenación urbanística aplicable.

Cuando la licencia autorice la edificación y urbanización simultáneas, la adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar quedará subordinada al cumplimiento del deber de urbanizar.

2. *Extinción.* El derecho a edificar se extingue por el no cumplimiento de los plazos establecidos, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia al interesado.

La no adquisición del derecho a edificar por causa imputable al titular del terreno implicará las sanciones establecidas en el artículo 34 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; y los efectos de dicha extinción serán los establecidos en el artículo 36 del mismo Texto.

3. *Plazos.* La licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras.

Artículo 6.1.7. Derecho a la edificación.

1. *Adquisición.* El derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de la licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.

Artículo 6.1.8. Condiciones previas necesarias para la edificación

1. El suelo apto para la urbanización no podrá ser edificado hasta que no reúna las siguientes condiciones:

- A. Que esté aprobado definitivamente el Plan Parcial correspondiente.
- B. Que esté aprobado definitivamente el proyecto de urbanización.
- C. Que esté totalmente ejecutada la urbanización del sector.
- D. Que cobre firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de compensación o reparcelación; que esté formalizada la totalidad de las cesiones obligatorias.

2. Asimismo será necesario que el terreno adquiriera la condición de solar, según se establece en el capítulo 8.2.9.

Artículo 6.1.9. Edificación previa a la condición de solar.

Cuando no se cumplan alguna de las condiciones establecidas en el artículo anterior, podrá concederse la licencia siempre que se cumplan, simultáneamente, las siguientes condiciones:

- A. Se garantice la edificación y urbanización simultáneas, de modo que a la terminación del edificio, la parcela reúna las condiciones de solar.
- B. Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta que no se concluyan las obras de urbanización.
- C. Se deposite fianza por el importe de la totalidad de las obras de urbanización.

CAPITULO 2 CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SECTORES

Artículo 6.2.1. Determinaciones particulares.

En los siguientes artículos se establecen las características de los distintos sectores que componen en Suelo apto para la Urbanización, con las siguientes puntualizaciones:

1) La dimensión de su superficie es una cifra de referencia, de carácter estimativo, pudiendo alterarse en el momento de elaborar el instrumento de desarrollo adecuado en una cuantía de $\pm 5\%$ de la citada para ese sector. Ninguna alteración de los límites de uno de los sectores podrá originar la exclusión de la delimitación de suelos destinados a usos públicos.

2) Las alineaciones trazadas en los planos de ordenación en cada uno de

los sectores, tienen el carácter de determinación de Normas Subsidiarias y se consideran de cumplimiento obligatorio, sin perjuicio de posibles adaptaciones o reajustes.

3) Los usos y reservas trazados en los planos de ordenación en cada uno de los sectores, tienen el carácter de determinación de Normas Subsidiarias y se consideran de cumplimiento obligatorio.

Artículo 6.2.2. Características del SECTOR 1.2.

Superficie.....	43.200 m2
Densidad.....	8 viv/Ha
Uso global.....	Residencial
Zona de Ordenanza.....	Zona-G
Edificabilidad bruta.....	0,20 m2/m2
Sistema de gestión.....	Compensación
Parcela mínima.....	800 m2
Vertidos.....	Red municipal

Artículo 6.2.3. Características del SECTOR 2.

Superficie.....	59.600 m2
Densidad.....	8 viv/Ha
Uso global.....	Residencial
Zona de ordenanza.....	Zona-G
Edificabilidad bruta.....	0,20 m2/m2
Sistema de gestión.....	Cooperación.
Parcela mínima.....	800 m2
Vertidos.....	Red municipal

Artículo 6.2.4. Características del SECTOR 3.

Superficie total.....	262.500 m2
Superficie Z.V no computable..	45.700 m2
Densidad.....	8 viv/Ha
Uso global.....	Residencial
Zonas de ordenanza.....	Zonas G y H
Edif. bruta.....	0,243 m2/m2

Sistema de gestión.....	Compensación
Parcela mínima (Zona-G).....	800 m2
Parcela mínima (Zona-H).....	3.000 m2
Vertidos.....	Depuradora propia.

Dada la lejanía de este Sector de la depuradora municipal, se le exime de la conexión a la red general de alcantarillado, no obstante deberá prever una reserva de suelo para la ubicación de una depuradora, así como justificación de su capacidad y aptitud.

Previamente al desarrollo del sector se deberá iniciar la tramitación de una modificación del trazado de la vía pecuaria de Segaria y Rafelets, de acuerdo con lo previsto en la Ley 3/1995 de 23 de marzo, de "Vías Pecuarias". Para el desarrollo del sector, se solicitará, con carácter previo la aprobación de dicha modificación del trazado.

Artículo 6.2.5. Características del SECTOR 4.

Superficie total.....	49.200 m2
Uso global.....	Industrial
Zona de ordenanza.....	Zona-H
Edificabilidad bruta.....	0,56 m2/m2
Sistema de gestión.....	Compensación
Parcela mínima	(según grado)
Vertidos.....	Red municipal

La conexión de las diferentes empresas a la red general de alcantarillado para su vertido a la depuradora municipal, quedará condicionado a las características físico-químicas de las aguas que generen, cuya determinación se exigirá al solicitar la Licencia de Apertura de la empresa. En caso de que las características físico-químicas de las aguas generadas por alguna empresa no cumplan las establecidas por el Ayuntamiento (Ver Anexo IV), se exigirá depuración previa hasta alcanzar unos niveles admisibles para su tratamiento conjunto.

CAPITULO 3 GESTIÓN DEL SUELO APTO PARA LA URBANIZACIÓN.

Artículo 6.3.1. Delimitación de Unidades de Ejecución.

Dentro de cada área de reparto se delimitarán Unidades de Ejecución que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie.

La delimitación de Unidades de Ejecución, cuando no estuviese señalada en las presentes Normas Subsidiarias, se realizará según lo establecido en los artículos 144 y ss. del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y de los artículos 36 y ss. del Reglamento de Gestión Urbanística.

La modificación de la delimitación de Unidades de Ejecución, cuando proceda, se ajustará a lo establecido en el artículo 38.2 del citado Reglamento.

Artículo 6.3.2. Sistemas de ejecución.

La ejecución y desarrollo de las Unidades de Ejecución se ejecutará mediante alguno de los sistemas previstos en el artículo 148 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana: Compensación, Cooperación y Expropiación.

La elección del sistema, cuando no estuviese detallada en las presentes Normas Subsidiarias se justificará con arreglo a lo dispuesto en el artículo 149 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Artículo 6.3.3. Delimitación de áreas de reparto y Aprovechamiento Tipo

En el Suelo Apto para la Urbanización se definen, al amparo de lo establecido en los artículos 78.2 y 94.3 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, dos áreas de reparto coincidentes con las diferentes calificaciones de ese tipo de Suelo.

La SAU-AR1 que incluye todos los sectores residenciales ubicados en dicho suelo, así como los sistemas generales adscritos a ellos para su gestión.

La SAU-AR2 que incluye el sector industrial.

El cálculo del aprovechamiento tipo se ha realizado conforme a lo señalado en el artículo 97 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. En el ANEXO-2 de la Memoria Justificativa se encuentra la determinación de las características de las diferentes áreas de reparto del Suelo Apto para la Urbanización con sus aprovechamientos tipo.

Los planes parciales que se formulen para el desarrollo del Suelo Apto para la Urbanización, respetando los coeficientes de ponderación establecidos por estas Normas Subsidiarias, establecerán la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la subzonificación que contengan, con referencia al uso y tipología característicos.

Artículo 6.3.4. Aprovechamientos susceptibles de apropiación

Los aprovechamientos susceptibles de apropiación, en suelo apto para la urbanización, son los establecidos en el artículo 27 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. En el Suelo Apto para la Urbanización se establece como aprovechamiento susceptible de apropiación el 85 % del Aprovechamiento Tipo del Area de Reparto. Los aprovechamientos tipo de cada una de las áreas de reparto son los siguientes:

<u>Area de reparto</u>	<u>Aprovechamiento Tipo</u>
SAU-AR1	0,20
SAU-AR2	0,56

En el ANEXO-2 de la memoria Justificativa se encuentra la justificación de la obtención de dichos aprovechamientos y del cálculo del aprovechamiento tipo.

Artículo 6.3.5. Cesiones vinculadas al desarrollo del planeamiento.

En el Suelo Apto para la Urbanización, las dotaciones y viales se obtendrán mediante el desarrollo del Plan Parcial y Unidad de Ejecución correspondiente.

TITULO VII RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO 1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

Artículo 7.1.1. Definición.

Constituyen el suelo no urbanizable aquellos terrenos del término municipal, que bien por sus características agrícolas, o de escaso valor urbanístico se pretende preservar de la acción edilicia y urbanizadora y aquellos terrenos que por sus características ecológicas, paisajísticas o de otra índole, se pretenden proteger.

Artículo 7.1.2. Clasificación.

El suelo no urbanizable se ha clasificado en las siguientes categorías, en función de su grado de protección:

SUELO NO URBANIZABLE COMUN
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN ECOLOGICO-PAISAJISTICA
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE LOS CAUCES FLUVIALES
SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DEL CEMENTERIO.

Artículo 7.1.3. Régimen urbanístico.

Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico, salvo el citado en el Capítulo II de la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana sobre suelo no urbanizable.

Los derechos y deberes de los propietarios de suelo no urbanizable, serán los dimanantes del Capítulo I de la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana sobre suelo no urbanizable,

CAPITULO 2 CONDICIONES GENERALES

Artículo 7.2.1. Parcelaciones rústicas.

En suelo no urbanizable, sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas; dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria (Orden de 27 de Mayo de 1958; BOE 13/Junio/58) a lo previsto en la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana sobre suelo no urbanizable, y a las restantes disposiciones de aplicación.

No se permiten las divisiones o segregaciones de terrenos que:

A. Den origen a parcelas de superficie inferiores a las previstas como mínimas en la citada Orden de 27 de mayo de 1958. En dicha orden se consideran como parcelas mínimas para el Municipio de Beniarbeig (grupo II) las siguientes:

<u>Tipo de cultivo</u>	<u>Parcela mínima</u>
Secano.....	20.000 m2
Regadío.....	2.000 m2

B. Den como origen terrenos sin acceso directo a la red de vías y caminos municipales.

A tal efecto, se consideran incorporados a la documentación de estas Normas Subsidiarias, los planos catastrales y de vías rurales existentes con anterioridad a la aprobación inicial de las mismas.

Artículo 7.2.2. Parcelaciones urbanísticas.

Por la propia naturaleza del suelo no urbanizable, se prohíbe la realización de parcelaciones urbanísticas en este tipo de suelo.

Se entenderá que una parcelación es urbanística cuando en una finca se realicen, conjunta o separadamente, obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes con tipología diferente del destino rústico, o pueda deducirse la existencia de un plan urbanizador.

La consideración de la existencia de una parcelación urbanística, en este tipo de suelo, conllevará implícita la suspensión inmediata de las obras en ejecución.

Artículo 7.2.3. Núcleo de población.

Se considera que no existe posibilidad de formación de núcleo de población, cuando se edifique una única vivienda unifamiliar aislada sobre una parcela

de superficie igual o superior a la establecida como mínima por la presentes Normas Subsidiarias para cada una de las categorías en que se divide el Suelo No Urbanizable y cuando al mismo tiempo no se pueda presumir legalmente que se está realizando una parcelación urbanística, por existir de hecho en los terrenos o encontrarse proyectada la instalación de infraestructuras o servicios propios de la actividad urbanizadora.

CAPITULO 3 CONDICIONES DE USO Y EDIFICACIÓN

Artículo 7.3.1. Usos característicos.

Se consideran usos característicos del suelo no urbanizable los siguientes:

A. Los derivados de las actividades de producción y explotación agropecuaria, tales como la cría de animales, los cultivos de secano o regadío, etc.

B. La defensa y mantenimiento del medio natural, así como la protección de sus especies y parajes naturales.

Artículo 7.3.2. Usos permitidos.

Se consideran usos permitidos en este tipo de suelo, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de su categoría, los establecidos en el Capítulo II de la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana sobre suelo no urbanizable:

A. Usos, obras y actividades sujetas a autorización

A-1. Obras, instalaciones y servicios públicos.

A-2. Vivienda aislada y familiar

A-3. Obras e instalaciones precisas para la explotación agrícola, ganadera o forestal

A-4. Explotación de canteras.

A-5. Actividades de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras.

B. Usos obras y actividades sujetas a previa declaración de interés comunitario

B-1. Actividades mineras y extractivas

B-2. Actividades industriales y productivas.

B-3. Actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio, esparcimiento

y terciarias.
B-4. Los vertidos sólidos.

Artículo 7.3.3. Edificaciones permitidas.

Solo se permitirán las edificaciones vinculadas a cualquiera de los usos permitidos en el artículo anterior, sin perjuicio de las limitaciones derivadas de la categoría de suelo.

Artículo 7.3.4. Usos y edificaciones sujetos a autorización.

Para la concesión de licencia municipal a cualquiera de las edificaciones o actividades permitidas, citadas en los artículos 7.3.3. y 7.3.2.-A, se requerirá la preceptiva autorización previa por la Consellería competente; para las citadas en el artículo 7.3.2.-B, se requerirá la previa declaración de su interés comunitario, según se establece en el capítulo II de la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana sobre suelo no urbanizable.

Artículo 7.3.5. Condiciones generales de la vivienda familiar.

La vivienda aislada familiar cumplirá los siguientes requisitos:

1. Parcela mínima: 10.000 m²
2. Ocupación máxima: 2 %
3. Coeficiente de edificabilidad: 0,04 m²/m²
4. Altura:
 nº de plantas..... 2
 Altura máxima..... 7,00 m
5. Separación a lindes: será superior a la altura de la edificación y en ningún caso inferior a 5 m.
6. No dará lugar a la formación de núcleo de población según se ha definido en el artículo 7.2.3.
7. Se garantizará el abastecimiento de agua, el suministro de energía eléctrica y la depuración de residuos.

En el cómputo de la ocupación máxima y de la edificabilidad, se incluyen todo tipo de edificaciones o elementos arquitectónicos existentes en la parcela, tanto los vinculados a la vivienda, como los vinculados al funcionamiento de la explotación.

Artículo 7.3.6. Condiciones generales de los almacenes vinculados a la explotación agrícola, ganadera o forestal.

Los almacenes vinculados a una actividad agrícola, ganadera o forestal cumplirán los siguientes requisitos:

1. Parcela mínima: 10.000 m²

2. Ocupación máxima: 2 %
3. Coeficiente de edificabilidad: 0,02 m²/m²
4. Altura:
 - nº de plantas..... 1
 - Altura máxima..... 5,00 m
5. Separación a lindes: será superior a la altura de la edificación y en ningún caso inferior a 5 m.

En el cómputo de la ocupación máxima y de la edificabilidad, se incluyen todo tipo de edificaciones o elementos arquitectónicos existentes en la parcela, tales como casetas para motores de riego, corrales cubiertos, etc.

Las cubiertas no serán planas, quedando prohibidas las cubriciones con materiales tales como fibrocemento, plástico, chapa metálica, etc.

Los aljibes y balsas para riego se regirán según las ordenanzas de aljibes y piscinas de estas Normas; será obligatorio el vallado, con tela metálica, de 1,00 de altura mínima alrededor de las balsas.

Las granjas o cuadras mantendrán una distancia mínima de 1.000 m. a los núcleos de población, incluido el suelo urbano o apto para la urbanización y de 100 m. a cualquier vivienda unifamiliar.

Mediante informe favorable del órgano de la Generalitat competente en materia de agricultura, podrá eximirse del cumplimiento de las limitaciones urbanísticas reglamentarias.

Artículo 7.3.7. Condiciones generales de las instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, ganadera o forestal.

Las instalaciones precisas para la adecuada explotación agrícola, ganadera o forestal, o su mejora, deberán ser las estrictamente indispensables a su fin, con las características propias de él.

Cuando las instalaciones requieran la realización de obras permanentes de arquitectura, se cumplirán los requisitos del artículo 7.3.6.

Artículo 7.3.8. Condiciones generales de las edificaciones vinculadas a la explotación de canteras y a la extracción de áridos o tierras

Les será de aplicación lo establecido en el artículo trece de la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable.

Las edificaciones cumplirán los siguientes requisitos:

1. Parcela mínima: 5.000 m²
2. Ocupación máxima: 10%
3. Coeficiente de edificabilidad: 0,1 m²/m²
4. Altura:
 - nº de plantas..... 1
 - Altura máxima..... 3,50 m
5. Separación a lindes: será superior a la altura de la edificación y en ningún caso inferior a 5 m.

Artículo 7.3.9. Condiciones generales de las edificaciones vinculadas funcionalmente a las carreteras

No se prevé en el Planeamiento una reserva específica de suelo para este tipo de edificaciones, por lo que les será de aplicación lo establecido en el artículo catorce de la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable.

Las edificaciones cumplirán los siguientes requisitos:

1. Parcela mínima: 2.000 m²
2. Ocupación máxima: 20%
3. Coeficiente de edificabilidad: 0,25 m²/m²
4. Altura:
 - nº de plantas..... 1
 - Altura máxima..... 5,00 m
5. Separación a lindes: será superior a la altura de la edificación y en ningún caso inferior a 5 m.

Artículo 7.3.10. Condiciones generales de las edificaciones vinculadas a las actividades industriales.

Las edificaciones industriales ubicadas en suelo no urbanizable deberán cumplir los siguientes requisitos:

1. Parcela mínima: 10.000 m²
2. Ocupación máxima: 2 %
3. Coeficiente de edificabilidad: 0,02 m²/m²
4. Altura:
 - Nº de plantas..... 1
 - Altura máxima:
 - Alero..... 4,00 m.
 - Cumbrera..... 8,00 m.
5. Separación a lindes: será superior a la altura de la edificación y en ningún caso inferior a 5 m.

En el cómputo de la ocupación máxima y de la edificabilidad, se incluyen todo tipo de edificaciones o elementos arquitectónicos existentes en la parcela.

Se deberán garantizar los accesos y comunicaciones y la dotación del servicio de agua y energía eléctrica, así como la evacuación de residuos previa depuración, en su caso.

Artículo 7.3.11. Condiciones generales de las edificaciones vinculadas al ocio, al deporte y al esparcimiento, a las actividades turísticas y terciarias en general.

Les será de aplicación lo especificado en el artículo diecinueve de la Ley 4/1992 sobre Suelo No Urbanizable, y demás normativa sectorial de aplicación

Las edificaciones cumplirán los siguientes requisitos:

1. Parcela mínima: 10.000 m²
2. Ocupación máxima: 2 %
3. Coeficiente de edificabilidad: 0,05 m²/m²
4. Altura:
 - nº de plantas..... 2
 - Altura máxima..... 7,00 m
5. Separación a lindes: será superior a la altura de la edificación y en ningún caso inferior a 5 m.

En el cómputo de la ocupación máxima y de la edificabilidad, se incluyen todo tipo de edificaciones o elementos arquitectónicos existentes en la parcela.

Las cubiertas no serán planas, quedando prohibidas las cubriciones con materiales tales como fibrocemento, plástico, chapa metálica, etc.

Los aljibes y balsas para riego se registrarán según las ordenanzas de aljibes y piscinas de estas Normas; será obligatorio el vallado, con tela metálica, de 1,00 de altura mínima alrededor de las balsas.

Artículo 7.3.12. Condiciones generales de las edificaciones vinculadas a las actividades mineras.

Les será de aplicación lo establecido en el artículo dieciséis de la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable.

Las edificaciones cumplirán los siguientes requisitos:

1. Parcela mínima: 5.000 m²

2. Ocupación máxima: 10%
3. Coeficiente de edificabilidad: 0,1 m²/m²
4. Altura:
 - nº de plantas..... 1
 - Altura máxima..... 3,50 m
5. Separación a lindes: será superior a la altura de la edificación y en ningún caso inferior a 5 m.

Artículo 7.3.13. Condiciones generales de los vertidos de residuos sólidos.

A los efectos de determinar los lugares en que se pueden realizar los vertidos, los residuos sólidos se clasifican en los siguientes:

A. Tierras. Son aquellos residuos procedentes de vaciados o desmontes, que únicamente podrán contener áridos y tierras, pero no escombros de derribos, etc. En el Ayuntamiento se indicará el lugar de vertido en función de las disponibilidades.

B. Escombros. Residuos procedentes de demoliciones u otras actividades propias del sector de la construcción. En el Ayuntamiento se indicará el lugar de vertido en función de las disponibilidades.

C. Residuos Orgánicos. Son aquellos procedentes de las actividades domésticas que no contengan tierras ni escombros, y en general los que no sean radioactivos, mineros, industriales u hospitalarios. Se recogen periódicamente por parte del servicio municipal de recogida de basuras.

D. Varios. Son aquellos residuos domésticos no orgánicos: muebles, electrodomésticos, vidrios, metales, papel, etc. Los muebles y electrodomésticos se verterán en las zonas habilitadas a tal efecto por el ayuntamiento; para el vertido de vidrio y papel, existen contenedores habilitados para su reciclaje.

E. Residuos peligrosos. Son todos aquellos derivados de las actividades industriales, hospitalarias etc. Para el vertido de estos residuos, los interesados deberán contactar con los organismos especializados al efecto.

Artículo 7.3.14. Condiciones estéticas.

Las edificaciones se construirán con materiales apropiados al carácter y destino de las mismas. Los cerramientos de las parcelas serán preferentemente vegetales.

Mediante el diseño de la forma y la elección del emplazamiento se intentará causar el mínimo daño posible al paisaje natural, de modo que no se obstaculice su contemplación.

CAPITULO 4 CONDICIONES ESPECIFICAS DE LAS DISTINTAS CATEGORÍAS

Artículo 7.4.1. Condiciones particulares en el suelo no urbanizable común:

El uso característico de los suelos así calificados es el derivado de la explotación agrícola o ganadera, con los deberes y derechos establecidos en el artículo 5º del la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana sobre suelo no urbanizable.

Los otros usos permitidos serán los citados en los artículos 7º y 8º de la citada Ley.

Artículo 7.4.2. Condiciones particulares en el suelo no urbanizable de protección ecológico-paisajística.

Los suelos así calificados tendrán los deberes y derechos establecidos en el artículo 6º del la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana sobre suelo no urbanizable.

Los usos permitidos serán los citados en el artículo 9ª de la citada Ley

Artículo 7.4.3. Condiciones particulares en el suelo no urbanizable de protección de los cauces fluviales

Los suelo así calificados tendrán los deberes y derechos establecidos en el artículo 6º del la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana sobre suelo no urbanizable.

Los usos permitidos serán los citados en el artículo 9ª de la citada Ley

Artículo 7.4.4. Condiciones particulares en el suelo no urbanizable de protección del cementerio.

Los suelo así calificados tendrán los deberes y derechos establecidos en el artículo 6º del la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana sobre suelo no urbanizable.

Los usos permitidos serán los citados en el artículo 9ª de la citada Ley. No obstante se permitirán las obras necesarias para la mejora de la infraestructura de caminos del término municipal, así como las obras e instalaciones derivadas de la actividad agrícola.

CAPITULO 5 CONDICIONES DE LOS VALLADOS, CAMINOS RURALES, SENDAS, ETC.

Artículo 7.5.1. Caminos rurales.

Todas las vías de comunicación existentes en el Suelo No Urbanizable que no pertenezcan a particulares u a otras Administraciones, se denominarán caminos rurales, y son del dominio público.

A los efectos de los artículos de este capítulo, las acequias y taludes de los caminos se consideran como parte integrante de los mismos.

Artículo 7.5.2. Sendas.

Se definen como sendas, las servidumbres de paso comunal de finca a finca; serán de uso exclusivo de los interesados en las mismas.

Artículo 7.5.3. Setos y vallados.

No podrán realizarse vallas ni setos a menos de un metro de los caminos rurales ni de las sendas.

Dicha disposición no regirá para los caminos citados en el artículo 12.4.1 de estas ordenanzas, en los que las vallas y los setos se realizarán de modo que se preserven los anchos allí citados.

Las vallas podrán realizarse en el linde de las fincas si este no es contiguo a senda o camino; los setos se deberán separar veinte centímetros (0,20 m) de dicha linde.

La altura máxima permitida en cercados y vallas no vegetales es de 1.50 m; en setos vegetales se autoriza hasta una altura de 2,00 m. Para conseguir más altura habrá que retranquearse tanto como se eleve por encima de las citadas alturas máximas.

Si se pusieran hileras de piedra u otro material en las lindes de las sendas, o se levantase pared o margen, no podrá tener más de treinta centímetros de altura.

Artículo 7.5.4. Distancia a caminos o sendas de las plantaciones.

Las plantaciones de vides, setos, aromos y demás arbustos guardarán una separación de los caminos igual, al menos a la establecida en el artículo anterior.

Los cañaverales y árboles se plantarán como mínimo a cuatro metros y cincuenta y tres centímetros (4,53 m) de la linde de los caminos.

Artículo 7.5.5. Distancia a lindes de vecinos de las plantaciones.

Las vides de cepa o parral de cualquier clase se plantarán a una distancia mínima de un metro y treinta y siete centímetros (1,37 m) del linde.

Los granados, morales manzanos albaricoqueros, almendros, ciruelos, perales cerezos y demás árboles frutales que hayan de cultivarse a todo vuelo, excepto la higuera, se plantarán a una distancia mínima de tres metros y sesenta y dos centímetros (3,62 m) del linde.

Los naranjos se plantarán a una distancia mínima de dos metros y ochenta y tres centímetros (2,83 m) del linde.

Los olivos, higueras, alnueces, nogales, palmeras, algarrobos, chopos, olmos, eucaliptus y demás clases de árboles altos, ya de adorno, ya de utilidad y aprovechamiento, se plantarán a una distancia mínima de cuatro metros y cincuenta y tres centímetros (4,53 m) del linde.

Los cedros, cipreses, yutas, nopales y demás que se les dé forma arbustiva, destinados a seto, se plantarán a una distancia mínima de veinte centímetros (0,20 m) del linde; y se recortarán para que no invadan la propiedad vecina. La altura máxima de estos setos será la establecida en el artículo 7.5.3.

Los setos vivos de aromos solo podrá formarse a dos metros (2,00 m) de la linde; los cañares o cañaverales a cuatro metros y siete centímetros (4,07 m) de la linde.

Artículo 7.5.6. Distancia a lindes de zanjas y excavaciones.

Las zanjas o excavaciones que se realicen en el suelo no urbanizable guardarán una distancia mínima a linde, camino o senda, al menos igual a un metro y en ningún caso inferior a la profundidad de las mismas.

Quedan exceptuadas del cumplimiento de este artículo las zanjas que se realicen para el vallado de las parcelas, y cuya profundidad sea inferior a cincuenta centímetros.

TITULO VIII
CONDICIONES GENERALES
DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS

CAPITULO 1
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 8.1.1. Definición.

Son las condiciones a que ha sujetarse la edificación en cada una de las distintas clases de suelo, y su relación con el entorno.

Artículo 8.1.2. Capacidad de edificar.

La capacidad de edificar en un terreno está condicionada por la clasificación del área en que se encuentre y su calificación urbanística, y sometida a la oportuna licencia municipal.

Las parcelas que incumplan alguna de las determinaciones que a continuación se establecen no podrán ser edificadas, aun cuando pudieran satisfacer la condición de solar.

CAPITULO 2
CONDICIONES DE LA PARCELA

Artículo 8.2.1. Parcela.

Son las condiciones que debe reunir una parcela para poder ser edificada.

Se entiende por parcela toda unidad de suelo deslindada y registrada.

Artículo 8.2.2. Segregación y agrupación de parcelas.

No se permitirán segregaciones o agrupaciones de parcelas que no cumplan las condiciones señaladas en el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o inferior a la mínima serán indivisibles, condición que debe quedar registrada; no podrán realizarse parcelaciones o reparcelaciones de las que resulten parcelas inferiores a la mínima.

Artículo 8.2.3. Superficie de la parcela.

Se entiende como tal, la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los lindes de la parcela.

Artículo 8.2.4. Parcela mínima.

Es la establecida por el planeamiento de acuerdo con las características de edificación y tipologías edificatorias previstas para cada zona

Cuando una parcela sea de superficie o dimensiones inferiores a la mínima, será inedificable; no se concederá licencia de edificación sobre parcelas colindantes en tanto no se realice entre ellas una regularización de sus límites; cuando no existe avenencia entre los propietarios, el ayuntamiento podrá imponer la reparcelación.

Con carácter excepcional se podrán conceder licencias de edificación en parcelas que no cumplan la condición de superficie mínima u otras condiciones dimensionales (con una diferencia máxima del 30 %), si satisfacen el resto de las condiciones del planeamiento, y no existe la posibilidad de reparcelación con otras colindantes.

Artículo 8.2.5. Parcela máxima.

Es la determinada por el planeamiento para una zona por considerar que parcelas de mayor tamaño alterarían las características de la ordenación de la misma.

No podrán formularse agrupaciones de parcelas que supongan parcelas superiores a la máxima.

Artículo 8.2.6. Lindes.

Lindes son las líneas que delimitan el perímetro de una parcela y la separan de sus colindantes o de los espacios públicos.

Artículo 8.2.7. Frente mínimo de fachada

Se entiende como frente de fachada, la dimensión del lindero que delimita la parcela con el vial o espacio público a que dé frente.

La dimensión mínima de fachada es la establecida por estas Normas o por las de los instrumentos que desarrollen las Normas Subsidiarias.

Artículo 8.2.8. Condiciones para la edificación de una parcela

Para que una parcela pueda ser edificada ha de cumplir las condiciones que a continuación se especifican:

1. *Condiciones de planeamiento.* Deberá tener aprobado definitivamente el planeamiento parcial que proceda según las presentes Normas Subsidiarias, y estar calificada con uso edificable.

2. *Condiciones de urbanización.* La parcela deberá tener acceso rodado, y al mismo tiempo deberá tener frente a un vial urbano con las siguientes condiciones de urbanización:

- * Pavimentado de calzada y aceras
- * Suministro de agua potable
- * Evacuación de aguas
- * Suministro de energía eléctrica.

Que aún careciendo de todos o alguno de los anteriores requisitos, se asegure la edificación y urbanización simultánea, con arreglo a las garantías establecidas en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3. *Condiciones de gestión.* Haber cumplido con las determinaciones de gestión establecidas por las presentes Normas Subsidiarias, o instrumentos de ámbito parcial que las desarrollen.

4. *Condiciones dimensionales.* Deberá satisfacer las condiciones dimensionales indicadas por las presentes Normas Subsidiarias o instrumentos de ámbito parcial que las desarrollen, salvo las excepciones indicadas en 8.2.4., referentes a superficie, dimensiones, etc.

5. *Condiciones de uso.* Deberá cumplir las condiciones que le sean aplicables en función del uso a que se destine y a la zona en que se ubique.

Artículo 8.2.9. Solar.

Se entiende como tal, toda parcela edificable que satisfaga las condiciones establecidas en 8.2.8., que podrá ser edificable tras la concesión de la oportuna licencia municipal.

CAPITULO 3 DISPOSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA

Artículo 8.3.1. Definición.

Las condiciones de posición son las que determinan el emplazamiento del edificio dentro de la parcela.

Artículo 8.3.2. Alineación oficial.

Es la línea establecida en las Normas Subsidiarias, u otros instrumentos que las desarrollen, que separa:

- * Los suelos destinados a viales, de los adscritos a otros usos
- * Los suelos destinados a espacios libres de uso público, de las parcelas destinadas a otros usos
- * Las superficies edificables de las libres, dentro de una misma parcela.

Artículo 8.3.3. Clases de alineaciones.

1. Alineación oficial exterior: es la que separa las superficies de viales de las de otros usos, o la que marca el límite entre espacios libres públicos y las parcelas edificables.

2. Alineación oficial interior: es la que señala, dentro de una parcela o manzana, el límite de la superficie susceptible de edificación, y con diferentes edificabilidades. Viene determinada por el fondo máximo edificable.

3. Alineación oficial de fachada: es aquella alineación, interior o exterior, que marca la posición de los planos de fachada de la construcción, a excepción de los salientes permitidos.

Las alineaciones oficiales exteriores vienen definidas en el plano 2.4. de ordenación; las interiores y de fachada son definidas por las Ordenanzas particulares de zona o por los instrumentos de ámbito parcial correspondientes.

Artículo 8.3.4. Rasante.

Es la línea que determina la inclinación respecto al plano horizontal, de un terreno o vía.

Artículo 8.3.5. Clases de rasantes.

1. Rasante natural: es la correspondiente al perfil natural del terreno, sin que haya experimentado variaciones por manipulación humana.

2. Rasante oficial: es el perfil longitudinal del viario definido por el planeamiento.

Artículo 8.3.6. Separación a lindes.

Es la distancia, en cada punto del plano de fachada, entre ésta y el lindero de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular a éste.

Artículo 8.3.7. Separación a fachada.

Es la distancia, en cada punto del plano de fachada, entre ésta y la alineación oficial de fachada, medida sobre una recta perpendicular a ésta.

Artículo 8.3.8. Fondo edificable.

Es la dimensión máxima, medida perpendicularmente a la alineación oficial exterior, en cada punto de la misma, que puede ser ocupada por la edificación

CAPITULO 4 OCUPACIÓN DE PARCELA POR LA EDIFICACIÓN

Artículo 8.4.1. Definición.

Es la que precisará la superficie de parcela que puede ser ocupada por la edificación, y la que debe quedar libre de construcciones

Artículo 8.4.2. Superficie ocupada.

Es la comprendida dentro del perímetro formado por las proyecciones de los planos verticales envolventes del edificio, sobre el plano horizontal; a estos efectos, no se tendrán en cuenta los voladizos, siempre que se sitúen a una cota superior a 3.00 m. sobre la rasante.

Artículo 8.4.3. Coeficiente de ocupación.

Es la relación entre la superficie ocupada por la edificación, y la superficie de la parcela en que se ubique dicha edificación; se expresará en tanto por cien (%)

Artículo 8.4.4. Superficie libre de parcela.

Es el área de parcela no edificable, una vez aplicado el coeficiente de ocupación a la misma; la normativa de zona señalará el tipo de construcciones que se puedan realizar en esta área.

CAPITULO 5 EDIFICABILIDAD

Artículo 8.5.1. Definición.

Es el parámetro que establece la edificación que se asigna a una parcela, o polígono. Se expresará en $m^2(\text{techo})/m^2(\text{suelo})$.

Artículo 8.5.2. Superficie edificada por planta.

1. Es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación, con la condición de que esté cubierta.

2. Quedan incluidas en el cómputo, salvo definiciones puntuales de zona, las superficies siguientes: todos los cuerpos volados y cubiertos. Las terrazas, balcones y galerías que estén cubiertos, contarán la mitad si se hallan abiertos por alguno de sus frentes.

Artículo 8.5.3. Superficie edificada total.

1. Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio más la superficie de las construcciones secundarias.

2. Quedan excluidas en el cómputo:

- a) Las plantas de sótano y de semisótano.
- b) las construcciones secundarias siempre que de la disposición de su cerramiento y cubierta, y de los materiales empleados no pueda deducirse que se está consolidando un volumen cerrado y permanente

Artículo 8.5.4. Superficie útil.

Se entiende por superficie útil de una vivienda o local, la superficie cerrada por el perímetro definido por la cara interior de los cerramientos con el exterior o con otros locales o viviendas.

Del conjunto de la superficie útil se excluirá la superficie ocupada en planta por las particiones interiores de la vivienda o local, fijas o móviles, elementos estructurales verticales y canalizaciones o conductos con sección superior a 100 cm², y aquella superficie sobre la que la altura libre sea inferior a 1,50 m.

Artículo 8.5.5. Edificabilidad bruta.

Es la edificabilidad resultante de dividir los m² de superficie edificable, por los m² de superficie total de un polígono. El coeficiente de edificabilidad bruta se expresará en m² construibles/m² de suelo.

Artículo 8.5.6. Edificabilidad neta.

Es la edificabilidad resultante de dividir los m² de superficie edificable, por los m² de superficie neta del polígono (excluyendo viales y reservas de equipamiento) o parcela. El coeficiente de edificabilidad neta se expresará en m² construibles/m² de suelo.

CAPITULO 6 VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 8.6.1. Altura de cornisa.

Es la distancia vertical, medida en metros, desde la rasante de la acera, en edificación con alineación de calle, o del terreno natural, en los otros casos, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, o bien hasta la parte inferior del arranque de la cubierta inclinada. La medición de la altura se realizará según criterios del artículo 8.6.6.

Artículo 8.6.2. Altura de coronación.

Es la distancia vertical, medida en metros, desde la rasante de la acera, en edificación con alineación de calle, o del terreno natural, en los otros casos, hasta la cara superior del peto de coronación de la cubierta. La medición de la altura se realizará según criterios del artículo 8.6.6.

Artículo 8.6.3. Altura total.

Es la distancia vertical, medida en metros, desde la rasante de la acera, en edificación con alineación de calle, o del terreno natural, en los otros casos, hasta la cumbre más alta o hasta la parte superior del elemento constructivo más elevado de la edificación. La medición de la altura se realizará según criterios del artículo 8.6.6.

Artículo 8.6.4. Altura en número de plantas

Es el número de plantas por encima de la rasante de la acera, en edificación con alineación de calle, o del terreno natural, en los otros casos, incluida la planta baja.

Artículo 8.6.5. Altura máxima.

Es la señalada por el planeamiento, o por las condiciones de zona como valor límite de la altura de la edificación.

Artículo 8.6.6. Medición de alturas.

La medición de la altura se realizará con los siguientes criterios:

1. Edificación intensiva (Zonas A, B, C, D, E e I)

A. Las alturas se medirán proyectando los diferentes cuerpos a medir sobre la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada, desde la rasante de la acera.

B. Cuando la diferencia de rasante entre dos puntos de un solar situados en una misma fachada, sea inferior a 1,20 m se aplicará la regla anterior; si fuera superior, se fraccionará la fachada del edificio en tramos de 20 m, y se aplicará a cada uno de estos tramos la regla anterior.

C. En el caso de parcelas con fachadas a dos calles formando esquina, se procederá como en el caso b), desarrollando las fachadas como si fueran una sola.

2. Edificación extensiva y semi-intensiva (Zonas F, G y H)

A. Las alturas se medirán proyectando los diferente cuerpos a medir sobre la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada, desde el terreno en su estado natural, con los criterios de medición del apartado

anterior.

Artículo 8.6.7. Tolerancia de alturas.

Se podrán realizar construcciones que no alcancen las máximas alturas definidas por las presentes ordenanzas; no obstante, en aquellas zonas en que así lo aconseje la imagen urbana, el Ayuntamiento podrá exigir que la edificación se ciña a la altura máxima especificada en la correspondiente ordenanza de zona.

Artículo 8.6.8. Construcciones por encima de la altura de cornisa

Por encima de la altura de cornisa se permitirán:

A. La vertiente del tejado, que no podrá rebasar el plano de 25° (pendiente del 45%) trazado desde el borde superior del forjado en alineaciones interiores y exteriores definidas en el art 8.3.3. Cuando no se hayan definido alineaciones interiores, el límite de propiedad será considerado como alineación interior de fachada.

El espacio situado bajo la vertiente de la cubierta inclinada podrá ser utilizado como complemento de las viviendas situadas en la última planta, a través de las cuales tendrá su único acceso. En estos casos se computarán estas superficies a los efectos del cálculo de superficie construida y útil, en las zonas en que la altura libre sea superior a 1,50 m.

B. Antepechos, barandillas y remates ornamentales de cubiertas, siempre que no rebasen una altura de 1,20 m, sobre la cual sólo se permitirán ornamentos aislados o elementos de cerrajería.

C. Los remates de cajas de escaleras y ascensores, depósitos y otras instalaciones, que en todo caso no podrán rebasar un plano de 45° trazado desde los bordes del forjado de fachadas interiores y exteriores definidas según el apartado a), sin sobrepasar una altura de 3,50 m sobre la altura de cornisa del edificio.

D. Tendederos y trasteros cubiertos, siempre que se resuelvan en los espacios bajo cubierta si esta fuera inclinada, o no rebasen los planos imaginarios que las definen; la ocupación máxima de estos espacios será del 50% respecto a la planta del edificio y tendrán un retranqueo mínimo de 3 m respecto de cualquier alineación.

Artículo 8.6.9. Construcciones por encima de la altura total.

Por encima de la altura total sólo se permitirán:

A. Las chimeneas de ventilación, de evacuación de humos, de calefacción, etc, con alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las NTE correspondientes, y en su defecto, el buen hacer constructivo.

Artículo 8.6.10. Altura de planta

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

Artículo 8.6.11. Altura libre de planta

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

Artículo 8.6.12. Altura de planta baja a efecto de los cuerpos volados.

Es la distancia vertical entre la rasante y la cara inferior del acabado del forjado que forma el techo de la planta baja, o del falso techo si lo hubiere.

Artículo 8.6.13. Sótano.

Es la planta, o parte de una planta, de la edificación, cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la calle a la que recae el edificio.

En caso de edificación aislada es la planta, o parte de la planta, de la edificación, cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo del terreno natural

Artículo 8.6.14. Semisótano.

Es la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la calle a la que recae, y parte por encima de ella; la altura por encima de la rasante no será en ningún punto superior a 1,00 m, medido con los criterios del artículo 8.6.6.

En caso de edificación aislada es la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo del terreno en su nivel natural, y parte de su altura por encima de él; la altura por encima del terreno en su nivel natural no será superior en ningún punto a 1,00 m, medido con los criterios del artículo 8.6.6.

CAPITULO 7 CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE CALIDAD

Artículo 8.7.1. Definición.

Son condiciones higiénicas y de calidad las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas. A estos efectos se considerará como parte integrante de estas ordenanzas, y de aplicación plena, el texto refundido que desarrolla las "Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana" (Orden de 22 de Abril de 1.991)

SECCIÓN 1ª Condiciones higiénicas

Artículo 8.7.2. Iluminación

Los recintos compartimentados o habitaciones, con excepción del acceso, baño, despensa y trastero, dispondrán de huecos al exterior acristalados para su iluminación.

La superficie de los huecos de iluminación no será inferior al 10% de la superficie útil del recinto iluminado; esta superficie mínima deberá estar comprendida entre los 0,50 m y los 2,20 m de altura. La iluminación cenital puede ser complementaria pero no sustitutiva de la descrita.

Los posibles estrangulamientos que se produzcan en el interior de las habitaciones para alcanzar huecos de fachada, no tendrán una profundidad, hasta el hueco, superior a la anchura del estrangulamiento.

Al menos el 30% de la superficie útil de la vivienda se iluminará a través de huecos que recaigan directamente a vía pública o patios del Tipo I. El estar estará necesariamente comprendido en esta superficie.

Existirán sistemas permanentes para el obscurecimiento en las habitaciones destinadas a descanso.

Escaleras: en edificios de más de una vivienda, las escaleras contarán con iluminación natural, con un mínimo de un metro cuadrado por planta, y en todas las plantas en las que haya viviendas. Esta no se producirá a través de balcones o terrazas de uso privado en evitación de su posible cierre.

La iluminación cenital será admisible hasta cuatro plantas, debiendo quedar un hueco central libre en toda la altura de la escalera, en el que se pueda inscribir un círculo de 1,10 m de diámetro, y tendrá una superficie traslúcida superior a los 2/3 de la superficie en planta de la escalera.

En aparcamientos, la iluminación artificial se efectuará exclusivamente mediante lámparas eléctricas conforme al REBT.

Artículo 8.7.3. Ventilación.

Los huecos de iluminación serán practicables, al menos, en la tercera parte de la superficie mínima de iluminación, definida anteriormente, para la ventilación de los recintos o habitaciones.

En la cocina existirá, además de los huecos de iluminación, un sistema de ventilación mecánica con conducto independiente, preferentemente vertical, para la extracción de humos y gases de la cocción de alimentos, con un caudal mínimo de 30 l/sg. Asimismo es conveniente disponer también de un sistema de ventilación forzada.

Todos los aparatos que utilicen combustibles para su funcionamiento tendrán resuelta la evacuación al exterior de los humos y gases de su combustión.

Si el baño o aseo no tuviese huecos de iluminación y ventilación directa al exterior, dispondrá de un sistema de ventilación forzada con renovación continua de aire.

Los sistemas de ventilación forzada serán independientes según el uso. Así, a un mismo colector no acometerán conductos de ventilación de baños y de cocinas u otros recintos simultáneamente.

No se acometerá a ningún sistema de ventilación forzada conductos de humos de combustión o de ventilación mecánica.

Las condiciones que reunirán los sistemas de ventilación forzada continua mediante conducto serán los establecidos en el art.2.6 de la normativa citada en el art 8.7.1.

Fachadas y patios: en el diseño de fachadas y patios tanto exteriores como interiores, para limitar posibles estrangulamientos, se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

Desde un punto cualquiera de un hueco de iluminación y ventilación y en el plano horizontal que pase por dicho punto, se podrá observar si obstrucciones, un segmento de L metros de longitud, paralelo a fachada y situado a L metros de ésta, de tal forma que el ángulo de visión que defina el punto con dicho segmento sea igual o superior a 45°.

La dimensión de L, en función del tipo de patio tomará los siguientes

valores:

Tipo de patio	1	2 y 3	4
L (m)	6,00/4,00	3,00/2,00	2,00/1,50

El mayor valor de L, de cada recuadro es aplicable a edificios de más de una vivienda y el menor, a edificios de una vivienda.

En caso de patios cubiertos, existirá una salida de aire en su parte superior de , al menos, 1/6 de la superficie en planta del patio. La cubrición del patio será traslúcida.

Escaleras: las escaleras de edificios de viviendas tendrán ventilación directa, siendo sus huecos de iluminación practicables, al menos, en la sexta parte de la superficie mínima de iluminación definida anteriormente, no produciéndose a través de terrazas o balcones de uso privado.

En caso de iluminación cenital deberá existir una ventilación perimetral en el encuentro del acristalamiento con la caja de escalera.

Conductos de ventilación: Los conductos de ventilación, sobrepasarán el nivel de cubierta en, al menos, 1,10 m. si no hubiera obstrucciones en un radio de 6 m; en caso contrario, deberá incrementarse esta altura en función de la altura de la obstrucción y su distancia al conducto según la NTE-ISV.

Soluciones alternativas a los conductos de ventilación:

A. Los baños y aseos podrán ventilar mediante patinillos de dimensiones mínimas 1,20x0,80 m, serán registrables para su limpieza y mantenimiento y servirán a un máximo de ocho plantas.

B. Se admite la ventilación mecánica por conductos verticales independientes hasta la cubierta, para cada baño o aseo de cada vivienda, con los requisitos de la normativa exigencial.

La ventilación en aparcamientos se podrá producir natural o artificialmente, por alguno de los siguientes sistemas:

Ventilación natural: se producirá a través de huecos abiertos al exterior o a patios interiores de uso exclusivo a los que no recaigan huecos de otros locales o viviendas.

La superficie mínima de ventilación será de 1 m² de hueco por cada 200 m² de superficie de aparcamiento; se situarán los huecos de forma que se produzca ventilación cruzada.

Ventilación mecánica: se garantizará una renovación de aire de 250 m³/hora por plaza de aparcamiento.

Los conductos de extracción serán exclusivos del aparcamiento, no pudiendo conectarse a ellos otro tipo de locales o viviendas.

Artículo 8.7.4. Atenuación acústica.

Se proveerá el aislamiento acústico necesario, según lo especificado en la NBE-CA vigente.

Los elementos separadores entre distintos locales, viviendas y zonas comunes, contarán con el suficiente aislamiento al ruido aéreo y ruido de impacto, según la NBE-CA vigente.

Artículo 8.7.5. Confort higrotérmico

Estará garantizada, en condiciones normales, la estanqueidad de los cerramientos de fachada, cubiertas y suelos del edificio, frente al agua y al viento.

Los registros de las persianas deberán ser estancos frente al agua y viento y estarán aislados térmicamente.

Las viviendas situadas en la planta baja deberán estar aisladas del terreno por medio de una cámara de aire ventilada y barrera antihumedad correspondiente. En su defecto, deberá existir un sistema de impermeabilización que evite la aparición de humedades en la vivienda procedentes del terreno.

La pérdida global de calor del edificio, el diseño y cálculo de los elementos de compartimentación y cerramiento, y el sistema de calefacción existente, se ajustarán a la NBE-CT vigente y reglamentación específica de instalaciones.

CAPITULO 8 CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 8.8.1. Introducción.

Son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia en la construcción de la ciudad, con el fin de obtener los mejores resultados en la imagen urbana.

Artículo 8.8.2. Condiciones generales.

El ayuntamiento podrá condicionar cualquier actuación que resulte

antiestética, inconveniente o lesiva, para la imagen y función de la ciudad, en base a la calidad de la imagen urbana y a un análisis razonado de los proyectos presentados.

Estas exigencias afectarán prioritariamente a aquellos edificios situados en lugares preferentes, por su especial relevancia en la imagen urbana. En caso de condicionamiento de la licencia, las condiciones podrán referirse al uso, dimensiones del edificio, solución de fachadas, de cubiertas, de ritmo y dimensión de los huecos, de los materiales empleados, del modo en que se utilicen, a su calidad, color, etc.

En las zonas ya edificadas, y en particular en las zonas sometidas a protección, las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del espacio urbano en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley del Suelo.

Artículo 8.8.3. Fachadas.

Cuando la edificación de nueva planta se encuentre en zonas objeto de protección, se adecuará la composición de la nueva fachada a las existentes.

Las composición de la fachada, en cuanto a proporción de macizos y huecos, dimensiones de los huecos, etc, deberá justificarse en función de las características tipológicas de la edificación del entorno.

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

Las fachadas laterales y posteriores tendrán el mismo tratamiento en cuanto a composición, materiales, etc, que la principal.

Artículo 8.8.4. Medianeras

Las nuevas construcciones que dejen paños medianeros al descubierto deberán tratarlos de modo que su aspecto y acabados estén en consonancia con la fachada principal.

CAPITULO 9 CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS EN LOS EDIFICIOS.

Artículo 8.9.1. Definición.

Son condiciones de las dotaciones y de los servicios de los edificios, las que se imponen al conjunto de las instalaciones (incluyendo en este apartado las instalaciones en sí, las máquinas y los locales que ocupen éstas, y el espacio ocupado por las instalaciones), para el buen funcionamiento de los edificios y los locales en función de su uso.

Artículo 8.9.2. Instalaciones

Toda vivienda contará como mínimo con las siguientes instalaciones:

A. Red interior de suministro de agua fría y caliente, con sistema de calentamiento individual o colectivo; todo ello de acuerdo con las Normas Básicas para las Instalaciones Interiores.

El caudal y la presión de la red interior serán suficientes para conseguir el suministro mínimo según la norma básica vigente, en circunstancias normales y en el punto más desfavorable. En su defecto deberá instalarse un sistema que garantice el caudal y la presión en los puntos de consumo. Quedará asegurada la independencia del usuario, de forma que pueda acceder a la red general sin servidumbre

B. Red interior de suministro de energía eléctrica para iluminación y usos domésticos.; todo ello de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión vigente. Quedará asegurada la independencia del usuario, de forma que pueda acceder a la red general sin servidumbre

C. Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y electrodomésticos. Quedará asegurada la independencia del usuario, de forma que pueda acceder a la red general sin servidumbre

D. Redes interiores de antena de TV y teléfono; en edificios de más de una vivienda, existirá, además, una instalación de interfonía para comunicar estas viviendas con el acceso al edificio. Quedará asegurada la independencia del usuario, de forma que pueda acceder a la red general sin servidumbre

Artículo 8.9.3. Equipos y aparatos.

Los cuartos húmedos (cocina, lavadero, aseo y baño) dispondrán de los siguientes equipos o aparatos:

* Cocina: un fregadero con suministro de agua fría y caliente y evacuación con cierre hidráulico. Espacio para cocina, horno y frigorífico.

* Lavadero: deberá existir un espacio para lavadora de ropa o para lavadero, con toma de agua, desagüe y conexión eléctrica.

* Baño: un inodoro con suministro de agua y evacuación con cierre

hidráulico; un lavabo, un bidé y una ducha o bañera con suministro de agua fría y caliente y evacuación con cierre hidráulico.

* Aseo: un inodoro y un lavabo en las mismas condiciones anteriores.

Deberá existir una solución arquitectónica que garantice el tendido de la ropa al ambiente exterior protegido de las vistas desde el exterior del edificio.

Artículo 8.9.4. Acabados superficiales

Los cuartos húmedos, antes citados, irán revestidos con material lavable e impermeable hasta una altura mínima de 2,00 m. El revestimiento del área de cocción será además incombustible.

CAPITULO 10 CONDICIONES DE SEGURIDAD

Artículo 8.10.1. Introducción.

Las condiciones de seguridad a exigir en los edificios se imponen con el propósito de obtener mejor protección de las personas.

Artículo 8.10.2. Estabilidad.

El edificio será estructuralmente estable, no estando afectado por deslizamientos del conjunto, giros o hundimientos que pongan en peligro a sus ocupantes o a terceros, o bien afecte a los edificios colindantes

Artículo 8.10.3. Seguridad contra el robo.

En el diseño y construcción del edificio se adoptarán las soluciones arquitectónicas adecuadas que dificulten el acceso al mismo de personas no autorizadas que puedan constituir un riesgo tanto para el edificio como para sus usuarios o enseres.

La solución adoptada será compatible con la fácil evacuación del edificio en caso de emergencia.

Artículo 8.10.4. Seguridad contra la caída.

Los huecos de ventana cuya altura sobre el pavimento de la vivienda o espacios comunes sea inferior a 0,90 m estarán protegidos por vidrio armado o de seguridad, paneles o barandillas hasta la altura de 0,90 m desde el pavimento, y resistirán un empuje horizontal de 100 kg/ml aplicado en su parte superior.

En elementos comunes de edificios de más de una vivienda, los balcones, terrazas, espacios con desniveles bruscos de altura superior a 0,70 m, escaleras, rampas, etc, estarán protegidos por barandillas de las siguientes características:

* Altura mínima: 0,90 m en el interior del edificio (escaleras, rampas) y 1,00 m en el exterior (balcones, terrazas, etc)

* Resistencia: deberán resistir un empuje horizontal aplicado en su parte superior de 100 Kg/ml

* Diseño: No permitir el paso entre sus huecos de una esfera de diámetro mayor de 0,12 m ni ser escalable.

Artículo 8.10.5. Seguridad contra el fuego.

El edificio cumplirá las condiciones de protección contra incendios especificadas en la NBE-CPI vigente.

Artículo 8.10.6. Seguridad contra el rayo.

Los edificios dispondrán de pararrayos en las condiciones determinadas por la normativa vigente, según los criterios de diseño y cálculo de la NTE-IPP.

Artículo 8.10.7. Seguridad contra riesgos en las instalaciones

Las instalaciones del edificio contarán con las suficientes medidas de seguridad en cuanto a su ubicación, disposición, accesibilidad, compartimentación, etc, reflejadas en sus normativas específicas y en las normas básicas correspondientes.

CAPITULO 11 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN SECUNDARIA

Artículo 8.11.1. Definición.

Se entiende por edificación secundaria toda edificación complementaria de la que ostenta el uso principal. Se incluyen en esta categoría las siguientes edificaciones:

Vallados	Muros de contención
Garajes	Pérgolas
Porches	Paellers
Lavaderos	Tendederos
Barbacoas	Piscinas
Frontones	Pistas de tenis
Aljibes	

Les serán de aplicación las condiciones que se establecen a continuación, a todas aquellas edificaciones secundarias independientes del edificio principal, y a aquellas que estando adosadas al edificio principal se tramiten en expediente separado; en los demás casos les será de aplicación la normativa correspondiente al edificio que ostente el uso principal.

Dichas edificaciones contarán a efectos del cómputo de la edificabilidad y de la ocupación de parcela como superficie edificada siempre que estén cerradas y cubiertas

Artículo 8.11.2. Vallados y cerramientos de parcelas

Para la ejecución de los vallados de las parcelas se respetarán las siguientes condiciones:

- A. La parte ciega de los mismos tendrá una altura máxima de 1,10 m de altura. En caso de existir desnivel en el terreno, el basamento macizo podrá escalonarse hasta alcanzar una altura máxima de 1,50 m.
- B. El resto hasta una altura máxima de 1,80 m se podrá realizar con elementos calados o setos verdes.
- C. Se autoriza la potenciación de la entrada a la parcela mediante la construcción de portalones o similares, en el plano de fachada, siempre que no sobrepasen una altura máxima de 3,00 m, y una anchura máxima de 3,50 m.
- D. Cualquier tipo de puerta que se utilice tendrá su apertura de modo que no invada el espacio público.

Artículo 8.11.3. Muros de contención

Cuando se realicen muros para la contención de tierras en el límite de la parcela, o interiores a ella, se utilizará la piedra natural, como los márgenes típicos; en

cualquier caso se podrá sustituir la piedra natural por un chapado de piedra.

Cualquier muro de contención que rebase los 2.5 metros se tendrá que abanalar a partir de esta altura, siendo la anchura del abanalamiento de 1,0 metros, como mínimo.

Artículo 8.11.4. Garajes.

1.- Se define como garaje, la construcción cerrada destinada a delimitar y cubrir el espacio de aparcamiento de vehículos. A éstos, les será de aplicación la normativa del edificio correspondiente al uso principal de la parcela

2.- Garajes empotrados. Cuando la diferencia de cotas entre la rasante natural del terreno y la calle, permita la construcción de cocheras empotradas, por quedar el techo de éstas a menos de 1,00 m sobre el nivel natural del terreno, entonces se permitirá que se adosen a los lindes.

Artículo 8.11.5. Pérgolas.

Se definen como tales las construcciones no cerradas, destinadas a crear zonas de sombra para el esparcimiento de las personas o el resguardo de los vehículos.

Su construcción se realizará mediante pilares o columnas, y en ningún caso mediante muros de carga; la cubrición se realizará mediante cañizos o elementos vegetales o similares, y en ningún caso será de fibrocemento, chapa metálica o plástico. Se retranquearán un mínimo de 1,50 m de los lindes de la parcela; su altura máxima será de 2,50 m; su superficie máxima será de 30 m².

Artículo 8.11.6. Porches.

Se consideran como tales las construcciones abiertas al menos en un 50 % de su perímetro y cuya cubrición se realice mediante elementos de obra, cubiertas inclinadas, azoteas, etc.

Les será de aplicación la normativa del edificio correspondiente al uso principal de la parcela.

Artículo 8.11.7. Paelleros, lavaderos, tendederos y similares.

Se consideran como tales las construcciones no cerradas destinadas a los usos que su propio nombre indica.

Cuando se realicen sin cubierta, y los muros utilizados en su construcción no sobrepasen la altura de 1,80 m se separarán 1,00 m de los lindes de parcela y 3,00 m del lindero frontal.

En los demás casos, se asimilarán a las pérgolas o a los porches, en función de su cubrición y cerramiento.

Artículo 8.11.8. Barbacoas.

Cumplirán las condiciones del artículo 8.11.7

Artículo 8.11.9. Piscinas.

Piscina empotrada. Se define así la que tiene el vaso empotrado en el terreno, no sobrepasando en ningún punto más de un metro sobre éste.

La distancia a lindes de parcela de la lámina de agua será de 1.5 metros.

Piscina elevada. Se define así la que no es empotrada.

La distancia a lindes de parcela desde el vaso de la piscina será de 3 metros.

Casetas de depuración. Tanto si son empotradas como si son elevadas, se ajustarán a lo indicado para las piscinas empotradas o elevadas, respectivamente.

Pozo filtrante. Las aguas procedentes de la limpieza de los filtros de los equipos de depuración de las piscinas, deberán evacuarse a través de un pozo filtrante construido ex-profeso, quedando terminantemente prohibido vaciarlas a la red de alcantarillado.

Artículo 8.11.10. Frontones y pistas de tenis.

Cumplirán las siguientes condiciones:

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

Tanto los paramentos opacos como las vallas metálicas, que delimitan este tipo de instalaciones deportivas, habrán de retranquearse como mínimo su propia altura respecto a los lindes de la parcela y alineación oficial de calle.

Artículo 8.11.11. Aljibes.

Se consideran como tales las construcciones para almacenamiento de

agua para el servicio de la vivienda.

Su tratamiento será el mismo que el dado a las piscinas.

CAPITULO 12 TIPOS DE EDIFICACIÓN.

Artículo 8.12.1. Manzana densa

Es aquel tipo de edificación en que ésta ocupa la totalidad de la parcela, disponiendo de patios interiores que garanticen las condiciones de iluminación, ventilación ,etc.

Artículo 8.12.2. Manzana con patio de manzana

Es aquel tipo de edificación entre medianeras, en el que la edificación viene definida por una alineación exterior que conforma la calle o el espacio publico y una alineación interior que conforma el patio de manzana.

Artículo 8.12.3. Unifamiliar en fila.

Se define como tal la edificación unifamiliar, destinada a uso residencial, con una o dos medianeras, retranqueada respecto de la alineación oficial, y que tiene pro-indiviso con otros viviendas un espacio común.

Artículo 8.12.4. Unifamiliar aislada

Se define como tal la edificación baja, exenta en el interior de parcela, destinada al uso residencial de una unidad familiar

Artículo 8.12.5. Unifamiliar pareada.

Es un caso particular de las viviendas unifamiliares aisladas, en el que se adosan dos viviendas aisladas a un mismo lindero. Este tipo de viviendas sólo podrá realizarse cuando se desarrollen en un proyecto único.

Artículo 8.12.6. Bloque abierto

Es aquel tipo de edificación colectiva, industrial, etc, situado en el interior de la parcela, sin contacto con propiedades colindantes ni con los espacios públicos.

Artículo 8.12.6. Agrupada

Es aquel tipo de edificación colectiva o individual dispuesta libremente en la parcela, sin contacto con propiedades colindantes ni con los espacios públicos.

TITULO IX CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS

CAPITULO 1 DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 9.1.1. Introducción.

Las condiciones particulares de los usos son las condiciones a que han de sujetarse las diferentes actividades para poder desarrollarse en los lugares que para ello hayan dispuesto las presentes Normas Subsidiarias, o el planeamiento que las desarrolle.

Artículo 9.1.2. Clasificación de los usos por su adecuación.

En función de su adecuación a las distintas zonas del término o tipo de suelo, los usos se clasificarán en:

Uso global: es el que define el uso genérico de cada zona o sector.

Uso compatible: es aquél que es permitido por no ser contradictorio, ni manifiestamente contrapuesto, con el uso global de una zona o sector; en suelo urbano solamente podrán instalarse las actividades que por su propia naturaleza o por la aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resulten inocuas según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas vigente.

Uso incompatible: es aquél que está prohibido por no ser un uso global ni compatible en una zona o sector.

Usos transitorios: son aquéllos establecidos por un plazo de tiempo determinado, revocable a voluntad de la Administración (usos temporales) o que por no necesitar obras e instalaciones permanentes y no dificultar la ejecución de los planes pueden autorizarse según el art. 136 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Artículo 9.1.3. Clasificación de los usos por su grado de privacidad

En función del grado de privacidad se distinguen los siguientes usos:

Uso público: referido a usos y servicios públicos realizados por la Administración pública o encomendados a la gestión privada en terrenos de dominio público o privado mediante cualquier tipo de ocupación. Ningún uso público podrá ser sustituido por otro privado salvo autorización expresa del planeamiento.

Uso colectivo: es aquél de propiedad privada pero destinado a uso público o semipúblico y a los que se accede por la pertenencia a una asociación, club, u organización similar. La supresión de un uso colectivo o su sustitución exigirá la autorización municipal.

Uso privado: aquél desarrollado por particulares en bienes de propiedad privada y que no están incluidos en los anteriores.

Artículo 9.1.4. Diferentes usos en un mismo edificio.

Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones derivadas de su uso que le fuesen de aplicación.

Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que tuviera mayor superficie útil.

Artículo 9.1.5. Locales en sótano.

Ninguna actividad que no sea complementaria para la dotación al servicio del edificio podrá establecerse en plantas inferiores a la baja salvo que esté vinculada a un local situado en la planta baja al que deberá estar unido al menos, por una zona de contacto de superficie mínima de 10 m².

Artículo 9.1.6. Accesos a los locales.

El acceso a los locales destinados a usos no residenciales en edificaciones de nueva construcción, o en edificios sometidos a reestructuración, de uso predominante residencial, habrá de realizarse de manera independiente desde la vía pública, desde el espacio privado de la parcela o desde un zaguán, sin utilizar para ello ni escaleras ni ascensores de uso para acceso a las viviendas.

CAPITULO 2 USO RESIDENCIAL O DE VIVIENDA

Artículo 9.2.1. Definición y clasificación.

El uso residencial es el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas

Según la organización de las viviendas en la parcela, se distinguen las siguientes clases:

Vivienda en edificación unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una única vivienda.

Vivienda en edificación colectiva: cuando en la unidad parcelaria se edifican varias viviendas agrupadas con acceso común en condiciones tales que les fuera de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Artículo 9.2.2. Vivienda exterior

Todas las viviendas de nueva construcción deberán ser exteriores, para lo cual deberán cumplir con las siguientes condiciones:

Al menos el 30% de la superficie útil de la vivienda se iluminará a través de huecos que recaigan directamente a vía pública, patio de manzana o patios de tipo I (véase art 9.2.7). El estar necesariamente estará incluido en esta superficie.

Artículo 9.2.3. Composición de la vivienda.

Toda vivienda estará compuesta, como mínimo, de los recintos compartimentados o habitaciones siguientes: dormitorio, baño y otra habitación, en la que podrán desarrollarse el resto de las funciones propias de la vivienda

Las viviendas de más de tres dormitorios contarán como mínimo con dos baños, pudiendo ser uno de ellos un aseo.

Tendrá consideración de vivienda-apartamento la compuesta únicamente por un baño y un recinto para el resto de las funciones

Artículo 9.2.4. Relación entre los espacios.

En el diseño de la vivienda se tendrán que tener en cuenta las siguientes condiciones:

El lavadero, aseo o baño no serán paso obligado para acceder a otra habitación.

Cuando una vivienda tenga más de un dormitorio, al menos un baño será accesible desde espacios de circulación de la vivienda

Artículo 9.2.5. Dimensiones superficiales.

La superficie útil mínima de la vivienda en función del número de dormitorios será:

Vivienda de 1 dormitorio:	30 m ²
Vivienda de 2 dormitorios:	40 m ²
Vivienda de 3 dormitorios:	55 m ²
Vivienda de 4 dormitorios:	70 m ²

En el caso de vivienda-apartamento la superficie útil mínima será de 24 m².

Las dimensiones superficiales mínimas por habitación serán:

Cocina:	5 m ²
Estar-comedor:	14 m ²
Estar-comedor-cocina:	18 m ²
Dormitorio sencillo:	6 m ²
Dormitorio doble:	8 m ²
Dormitorio principal:	10 m ²

Toda vivienda dispondrá, al menos, de un dormitorio de 10 m².

Artículo 9.2.6. Dimensiones lineales.

1.- *La vivienda.* La altura libre mínima de la vivienda será de 2,50 m en dormitorios y estancias, admitiéndose descuelgues hasta 2,20 m con ocupación en planta del recinto de hasta el 10% de su superficie. En pasillos, aseos y cocinas, la altura libre mínima será de 2,20 m.

Las alturas mínimas anteriores se cumplirán, al menos, sobre las superficies mínimas exigibles a las habitaciones y a las viviendas, según el artículo anterior.

El acceso a la vivienda, desde el edificio o desde el exterior será a través de una puerta cuyo hueco libre no será menor de 0,80 m x 2,00 m. Además de este acceso, la vivienda tendrá un hueco al exterior con anchura mayor de 0,90 m y superficie mayor de 1,50 m² para el traslado del mobiliario.

El hueco libre de paso entre habitaciones no será inferior a 0,70 m excepto en baño o lavadero, que puede reducirse a 0,60 m.

La anchura mínima de los pasillos será de 0,90 m, permitiéndose

estrangulamientos de 0,80 m.

2.- *El edificio*. Las circulaciones verticales y horizontales contarán con las siguientes dimensiones libres, en espacios comunes de edificios de más de una vivienda:

La puerta de acceso al edificio tendrá un ancho mínimo de 0,90 m y una altura mínima de 2,05 m

En el zaguán se podrá inscribir un círculo de diámetro 1,50 m.

Los pasillos tendrán un ancho mínimo de 1,20 m y una altura libre de 2,40 m como mínimo

Como criterio de diseño se tendrá en consideración que a través de cualquier espacio común del edificio pueda circular horizontalmente un prisma de 2,00 x 0,60 x 0,60 m.

En aquellos edificios en que sea obligatoria la existencia de ascensor, existirá un itinerario practicable para personas con movilidad disminuida, a partir del encuentro de la alineación del edificio con la rasante de la acera hasta el ascensor.

Los tramos de escalera deberán cumplir las siguientes condiciones:

Ancho mínimo de tramo: 1 m

Huella mínima: 0,27 m

Tabica máxima: 0,19 m

El número máximo de tabicas por tramo será de 16. La altura libre mínima será de 2,20 m.

Las mesetas o desembarcos tendrán un ancho mínimo igual al ancho del tramo mayor que en ella desembarca y una longitud mínima de 0,70 m. En el caso de mesetas que sirvan de acceso a viviendas o locales, el ancho mínimo será de 1,20 m y la distancia mínima entre la arista del último peldaño y el hueco de las puertas a las que sirva será de 0,25 m.

Será obligatoria la existencia de ascensor si la altura entre el nivel de la acera, medido en el eje del portal y el nivel del pavimento de la última planta de acceso a viviendas fuese superior a los 12 m.

Artículo 9.2.7. Patios.

Los patios interiores, contarán con unas dimensiones mínimas, en función de la altura de los mismos, y de los usos a que sirven. Se establecen cuatro tipos de patios:

Tipo 1. Estos patios podrán servir simultáneamente a cualquier tipo de habitación o espacio común, incluido el estar. En caso de servir al estar, serán utilizables como espacio comunitario, debiendo tener por ello acceso desde las zonas comunes del edificio.

Tipo 2. Estos patios podrán servir simultáneamente a cualquier tipo de habitación o espacio común, excepto al estar.

Tipo 3. Estos patios podrán servir a las mismas habitaciones que los del tipo 2, no permitiéndose que a ellos recaigan simultáneamente cocinas y dormitorios.

Tipo 4. Estos patios podrán servir únicamente a baños, aseos, lavaderos y a espacios comunes del edificio.

Las dimensiones mínimas de estos patios se reflejan en el siguiente cuadro

Tipo de Patio	E est	D dor	K coc	C com	B (baño) L (lav) y espacios comunes	Diámetro mínimo de la circunferencia inscribible (m)		
						Según altura H del Patio	Valor mínimo en viviendas Plurif/unif	
1	SIRVE					0,40 H	6,00/4,00	
2	NO	SIRVE					0,25 H	3,00/2,00
3		Uno u otro	SIRVE			0,20 H	3,00/2,00	
4		NO			SIRVE		0,15 H	2,00/1,50

Todos los patios, si no son de uso privado, serán accesibles desde espacios comunes para su mantenimiento y limpieza.

Artículo 9.2.8. Huecos de servicio.

Los huecos de servicio que contengan instalaciones comunes o conjuntos de acometidas individuales deberán ser registrables desde espacios comunes y permitirán realizar adecuadamente las operaciones de mantenimiento y reparación. Las instalaciones en su interior estarán separadas entre sí, conforme a su normativa específica.

Artículo 9.2.9. Aparcamientos.

En su diseño se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

Zaguán: será independiente funcionalmente del acceso de vehículos.

Acceso de peatones: en aparcamiento se dispondrá de un acceso peatonal independiente de la rampa de acceso de vehículos. Cuando este acceso se realice por rampa o escalera, estas cumplirán lo especificado en el artículo 9.2.6.

Huecos de acceso: La anchura mínima de huecos de acceso y mesetas cumplirá con las siguientes limitaciones:

- * En calles con anchura superior o igual a 12 m = 3,00 m
- * En calles con anchura inferior a 12 m = 4,00 m

En aparcamientos con capacidad superior a 100 plazas el hueco de acceso será de 6,00 m o bien tendrá dos huecos independientes con la anchura definida anteriormente en función del ancho de la calle.

Todos los aparcamientos dispondrán de una meseta con anchura igual al hueco mínimo y con un fondo mínimo de 5,00 m sin incluir en esta superficie la de uso público, y con pendiente menor del 5%.

Si la puerta del aparcamiento se sitúa en contacto con la rampa tendrá el ancho mínimo de ésta.

La rampa cumplirá con las siguientes limitaciones:

- * Recta: pendiente no mayor del 16%
- * Curva: pendiente no mayor del 12%
- * Radio de giro mínimo en el eje: 6,00 m
- * Ancho de rampa mínimo: 3,00 m

La distribución interior cumplirá las siguientes limitaciones:

- * Altura libre mínima: 2,20 m.
- * Número máximo de plazas: no mayor que la superficie útil total dividido por 20 m²; no mayor que el número de viviendas del edificio cuando estas plazas estén vinculadas a viviendas.
- * Número mínimo de plazas: no menor que la superficie útil total dividida por 30 m².

La dimensión mínima por plaza será: 2,20 x 4,50 m, libres de soportes y obstáculos.

Ancho de calle mínimo: 3,00 m
Radio de giro mínimo en el eje: 4,50 m

En caso de viviendas unifamiliares, se cumplirán las condiciones de diseño anteriores con las siguientes modificaciones:

Meseta: superficie mínima 2,70 x 2,50 m. Pendiente máxima del 6%
Hueco de acceso mínimo: 2,70 m
Superficie mínima de garaje: 14 m²
Dimensiones mínimas: 2,55 x 4,80

CAPITULO 3 USO INDUSTRIAL

Artículo 9.3.1. Definición y clasificación.

Se entiende por uso industrial el que tiene por finalidad las operaciones de elaboración, transformación, reparación almacenaje y distribución de productos.

A efectos de la actividad a realizar clasificaremos las industrias en:

- a) Industrias extractivas
- b) De producción y transformación industrial
- c) De almacenaje y comercio mayorista
- d) De reparación industrial y talleres de servicios
- e) De producción artesanal y oficios artísticos
- f) De actividades agropecuarias.

En función de su impacto en el medio, las clasificaremos en:

- * Industria compatible: aquella que puede instalarse en áreas residenciales
- * Industria incompatible: aquella que por sus características es incompatible con el uso residencial y habrá de instalarse en zonas industriales específicas.

Artículo 9.3.2. Autorización.

Cualquiera que sea el tipo de actividad de las anteriormente definidas a realizar, deberán estar autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y cumplirán la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo. Asimismo, cumplirán cuantas disposiciones se encuentren vigentes en materia de medio ambiente.

Artículo 9.3.3. Condiciones de aplicación.

En las zonas de uso característico distinto al industrial, cualquier edificio o parte del mismo que se pretenda destinar a uso industrial dispondrá de las suficientes medidas correctoras que garanticen la no propagación de ruidos, olores, vibraciones, etc al exterior del mismo.

Artículo 9.3.4. Servicios de aseo.

Tendrán aseos independiente para los dos sexos, cuando proceda, que contarán con los siguientes servicios mínimos: un retrete, un lavabo y una ducha por cada 10 trabajadores o 1.000 m² de superficie.

Artículo 9.3.5. Dotaciones de aparcamiento.

En las zonas con uso característico industrial, se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 200 m² de superficie de local; además el edificio deberá ubicarse en la parcela de modo que permita las operaciones de carga y descarga en el interior de la misma, sin ocupación de vía pública.

CAPITULO 4 USO HOTELERO.

Artículo 9.4.1. Definición.

Edificios o locales destinados a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

Artículo 9.4.2. Clasificación

Se consideran las siguientes categorías:

- a) Hoteles
- b) Campings

Artículo 9.4.3. Condiciones de aplicación.

Los locales u edificios cumplirán las dimensiones y condiciones generales fijados en estas ordenanzas para el uso de viviendas

Les será de aplicación a estos locales u edificios, toda la normativa vigente

al respecto, así como la particular de la zona de ordenanzas en que se ubiquen..

De conformidad con lo establecido en el real decreto 2.545/82 de 27 de agosto, sólo se permitirán en las zonas dedicadas a este uso aquellas edificaciones que tengan por objeto satisfacer necesidades colectivas de los acampados tales como: supermercado, botiquín de urgencia, duchas, lavabos, oficina de administración, anexos para el personal de servicio, etc.

Sólo se permitirá la edificación en planta baja, con una altura máxima de 3,50 m. No se permitirán construcciones destinadas a viviendas o alojamientos turísticos. La edificabilidad máxima será de 0,02 m²/m²

CAPITULO 5 USO COMERCIAL.

Artículo 9.5.1. Definición

Servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante la venta al por menor o la venta de comidas o bebidas para el consumo en el local; se incluyen los restaurantes, bares, cafeterías y pubs.

Artículo 9.5.2. Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

a) Mercados e hipermercados: locales que abarcan una superficie superior a los 500 m²

b) Locales comerciales: locales con una superficie menor de 500 m²

c) Comercio tradicional: locales con una superficie menor de 150 m² vinculados, o no, a la vivienda del propietario.

Artículo 9.5.3. Condiciones de aplicación.

Los mercados e hipermercados sólo se permitirán en edificio exclusivo, aislado de los colindantes.

La altura libre mínima será de 3,20 m en todas las plantas.

Les será de aplicación a estos locales u edificios, toda la normativa vigente al respecto, así como la particular de la zona de ordenanzas en que se ubiquen. Los locales clasificados como comercio tradicional, cumplirán las condiciones de la vivienda a la que estén anexos.

Los locales u edificios destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m², un retrete y un lavabo; por cada 200 m² adicionales, o fracción superior a 100 m², se aumentará un retrete y un lavabo, separándose en este caso, para cada uno de los sexos. Quedan excluidos de esta normativa los locales de comercio tradicional vinculados a la vivienda del propietario.

Los locales que se destinen a bares, cafeterías, pubs o restaurantes, dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y de lavabo separadas por sexos, cualquiera que sea su superficie.

CAPITULO 6 USO ADMINISTRATIVO Y DE OFICINAS

Artículo 9.6.1. Definición

Se incluyen en este uso los locales o edificios destinados a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información, u otros.

Artículo 9.6.2. Clasificación.

Según el prestatario del servicio se distinguirán:

a) Servicios de la Administración; que son aquéllas en las que el servicio es prestado por la Administración del Estado en cualquiera de sus niveles

b) Oficinas privadas; cuando es una entidad privada quien presta el servicio

c) Despachos profesionales domésticos; cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas

Artículo 9.6.3. Condiciones de aplicación.

Los locales u edificios destinados a este uso observarán las disposiciones aplicables a la zona de ordenanzas en que estén emplazados; los locales situados en edificios cuyo uso predominante sea el de viviendas, deberán garantizar mediante sistemas adecuados, la supresión de molestias, olores, ruidos y vibraciones.

Les será de aplicación a estos locales u edificios, toda la normativa vigente al respecto, así como la particular de la zona de ordenanzas en que se ubiquen. Los despachos profesionales domésticos cumplirán las condiciones de la vivienda a la que estén anexos.

CAPITULO 7 USO DE ESPECTÁCULOS

Artículo 9.7.1. Definición

Locales destinados al público para actos multitudinarios de relación, vinculados con la cultura o el deporte.

Artículo 9.7.2. Clasificación

a) Locales cubiertos para espectáculos: cines, teatros, discotecas, salas de baile, salas de juego, etc

b) Locales no cubiertos, o cubiertos parcialmente: cines de verano, autocines, plazas de toros, estadios, hipódromos, etc.

Artículo 9.7.3. Condiciones de aplicación.

Les será de aplicación a estos locales u edificios, toda la normativa vigente al respecto, así como la particular de la zona de ordenanzas en que se ubiquen.

Los locales del tipo b) sólo se permitirán en edificio exclusivo.

Deberán garantizar, mediante las medidas que se consideren oportunas, la no producción de molestias, ruidos, vibraciones, humos u olores al vecindario.

CAPITULO 8 USO SOCIO-CULTURAL

Artículo 9.8.1. Definición.

Edificios o locales destinados a la relación y a la conservación, exposición o trasmisión de la cultura.

Artículo 9.8.2. Clasificación.

Se diferencian las siguientes categorías:

a) Salas de conciertos o audiciones

b) Bibliotecas, salas de exposición, museos, etc.

Artículo 9.8.3. Condiciones de aplicación.

Los usos clasificados en el apartado a) deberán garantizar, mediante las medidas que se consideren oportunas, la no producción de molestias, ruidos ni vibraciones al vecindario.

Les será de aplicación a estos locales u edificios, toda la normativa vigente al respecto, así como la particular de la zona de ordenanzas en que se ubiquen.

CAPITULO 9 USO DOCENTE.

Artículo 9.9.1. Definición.

El relacionado con la educación de las personas y la investigación.

Artículo 9.9.2. Clasificación.

Se diferencian las siguientes categorías:

- a) Centros de enseñanza superior
- b) Centros de enseñanza media, profesional y laboral
- c) Centros de E.G.B.
- d) Guarderías y parvularios.

Artículo 9.9.3. Condiciones de aplicación.

Les será de aplicación a estos locales u edificios, toda la normativa vigente al respecto, así como la particular de la zona de ordenanzas en que se ubiquen.

CAPITULO 10 USO RELIGIOSO.

Artículo 9.10.1. Definición.

Comprende la celebración de los diferentes cultos

Artículo 9.10.2. Clasificación.

Se distinguen las siguientes categorías:

- a) Templos parroquiales
- b) Centros parroquiales de tipo cultural.
- c) Capillas y oratorios.
- d) Conventos.

Artículo 9.10.3. Condiciones de aplicación.

Les será de aplicación a estos locales u edificios, toda la normativa vigente al respecto, así como la particular de la zona de ordenanzas en que se ubiquen.

CAPITULO 11 USO DEPORTIVO Y RECREATIVO

Artículo 9.11.1. Definición.

Comprende el fomento del ocio y recreo de las personas, así como la práctica del deporte y el desarrollo de la cultura física.

Artículo 9.11.2. Clasificación.

Se distinguen las siguientes categorías:

- a) Clubs o zonas deportivas al aire libre (parques, zoológicos, etc)
- b) Pequeñas instalaciones cubiertas.

c) Pabellones cubiertos

d) Centros sociales

Artículo 9.11.3. Condiciones de aplicación.

Les será de aplicación a estos locales u edificios, toda la normativa vigente al respecto, así como la particular de la zona de ordenanzas en que se ubiquen.

CAPITULO 12 USO SANITARIO Y ASISTENCIAL.

Artículo 9.12.1. Definición.

Comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen de ambulatorio, o de hospitalización, así como la asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales. Se excluye la asistencia prestada en los despachos profesionales.

Artículo 9.12.2. Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

a) Hospitales.

b) Clínicas

c) Dispensarios y consultorios.

d) Clínicas veterinarias

e) Residencias de ancianos y Clubs de convivencia.

Artículo 9.12.3. Condiciones de aplicación.

Les será de aplicación a estos locales u edificios, toda la normativa vigente al respecto, así como la particular de la zona de ordenanzas AC1.

Cuando estos edificios se ubiquen en zonas diferentes a la AC1, se les aplicarán las ordenanzas particulares de dicha zona (la AC1), excepto la relativa a la edificabilidad, que no superará los 2 m²/m².

CAPITULO 13 USO DE COMUNICACION Y TRANSPORTES

Artículo 9.13.1. Definición.

Se definen con este uso los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, los que permiten la permanencia de éstos estacionados, y los espacios, locales o edificios destinados a medios de comunicación.

Artículo 9.13.2. Clasificación.

Se distinguen las siguientes clases:

- a) Autopistas.
- b) Carreteras comarcales.
- c) Carreteras locales, caminos, viario urbano y zonas de estacionamiento.

Artículo 9.13.3. Condiciones de aplicación.

Las autopistas y carreteras comarcales se regirán por la normativa autonómica en vigor: Ley de Carreteras de la Comunidad Valenciana

Las carreteras locales, caminos, viario urbano y zonas de estacionamiento se regularan por las especificaciones contenidas en las presentes normas y en los planos correspondientes.

CAPITULO 14 USO DE PARQUES Y ZONAS VERDES.

Artículo 9.14.1. Definición.

Comprende las áreas destinadas a plantaciones de arbolado y jardinería, destinadas al ocio y esparcimiento al aire libre, a la mejora de la calidad ambiental de los espacios urbanos, así como las destinadas a zonas de juegos para niños.

Artículo 9.14.2. Clasificación.

- a) Parques públicos: Grandes áreas verdes, separadas del suelo urbano.
- b) Parque deportivo: Grandes áreas verdes, separadas del suelo urbano, destinados, parcialmente, a la práctica del deporte.
- c) Zona verde: área verde sita en el suelo urbano
- d) Jardín: pequeña área verde sita en el suelo urbano
- e) Zonas de juego para niños: áreas destinadas al juego al aire libre.

Artículo 9.14.3. Condiciones de aplicación.

En los parques públicos y deportivos podrá edificarse para uso de ocio, cultura o deportivo, hasta un 2% de la superficie, con un máximo de 2 plantas y 8 m de altura de cornisa, con una edificabilidad de 0,02 m²/m²

En el resto de las zonas sólo se permitirá la construcción de kioscos de refrescos o de prensa, con carácter provisional, y con una dimensión máxima de 10 m².

CAPITULO 15 USOS VARIOS.

Artículo 9.15.1. Clasificación.

Se establecen las siguientes categorías:

- a) Matadero
- b) Parque de Bomberos.
- c) Cementerio
- d) Vertedero de residuos solidos
- e) Depuradora de aguas residuales
- f) Potabilizadora de aguas potables.
- g) Infraestructuras: eléctricas, de abastecimiento de agua, telefónica, etc.

Artículo 9.15.2. Condiciones de aplicación.

Cumplirán las disposiciones establecidas en la zona de ordenanza en que se ubiquen, así como las demás disposiciones vigentes que les sean de aplicación.

Común. Sólo se permitirán, excepto las categorías "f" y "g" en Suelo No Urbanizable

TITULO X
CONDICIONES PARTICULARES DE LA
EDIFICACIÓN

CAPITULO 1
ZONA-A. CASCO HISTÓRICO

Artículo 10.1.1. Ambito y uso característico.

 Abarca las áreas señaladas en el plano de calificación del suelo con la denominación CH.

 Responde a la tipología de edificación entre medianeras con edificación en toda la parcela, y fachada a la alineación de calle.

 Su uso característico es el residencial en manzana densa.

Artículo 10.1.2. Parcela mínima

 1.- En lo ya edificado, se establece como parcela mínima la resultante de la parcelación existente en la zona; no se permite la subdivisión de las parcelas existentes.

 2.- En nuevas parcelaciones, se considerará como parcela inferior a la mínima, aquella que no pueda albergar la vivienda definida como mínima.

Artículo 10.1.3. Parcela máxima.

 1.- En lo ya edificado, no se permitirá la agrupación de más de dos parcelas consecutivas, de la parcelación existente.

 2.- En nuevas parcelaciones, las parcelas tendrán frentes de fachada no superiores a los 15 m; en caso de parcelas en esquina se admite que uno de los lados alcance los 25 m.

Artículo 10.1.4. Posición respecto a las alineaciones.

Las parcelas se ajustarán a las alineaciones existentes reflejadas en el plano correspondiente.

Artículo 10.1.5. Fondo edificable.

No se fija.

Artículo 10.1.6. Superficie ocupable

Se permite la ocupación de toda la parcela, sin menoscabo del cumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación exigibles.

Artículo 10.1.7. Edificabilidad.

La resultante de las demás condiciones.

Artículo 10.1.8. Altura de la edificación.

1.-Las alturas de edificación son constantes en toda la "Zona-A" de Casco histórico, con las siguientes características:

Nº de plantas:	III
Altura de cornisa	10,00 m
Altura total de la edificación	12,00 m.

2.-Se admite una planta de sótano.

3.-Se admite la construcción de edificaciones que tengan una altura menos de las permitidas.

4.-La altura libre de pisos, mínima, será:

Planta baja:	3,00 m
Planta de piso:	2,50 m
Planta de sótano:	2,40 m

Artículo 10.1.9. Voladizos.

Se admite rebasar la alineación con balcones, hasta los siguientes salientes máximos:

<u>Ancho de calle</u>	<u>Saliente</u>
-----------------------	-----------------

Menos de 6,00 m	0,30 m
De 6,00 a 10,00 m	0,50 m
Más de 10 m	0,75 m

No se permitirán los miradores o salientes cerrados.

Artículo 10.1.10. Construcciones por encima de la altura de cornisa.

Sobre la altura de cornisa, y hasta alcanzar la altura total permitida solamente se autorizarán:

- A. la vertiente del tejado con una pendiente máxima del 45 %
- B. casetones de escalera o ascensor

Cualquier elemento que sobresalga de la pendiente del tejado sólo podrá ubicarse a más de 3,00 m de la alineación de calle; todo ello con arreglo a lo especificado en el artículo 8.6.8.

Artículo 10.1.11. Condiciones higiénicas.

Las definidas con carácter general.

Artículo 10.1.12. Condiciones estéticas.

1.- Aleros y cornisas: se admiten aleros y cornisas cuyo saliente no exceda de 50 cm ni del mayor de los existentes en la calle

2.- Cuerpos volados: el espesor máximo de los cuerpos volados no excederá de 12 cm.

3.- La altura mínima de los cuerpos volados, sobre la acera, será de 3,00 m

4.- Cubiertas: las cubiertas de la última planta serán inclinadas, preferentemente con teja curva. Se permiten las terrazas planas en la cubierta con las siguientes condiciones:

* la cubierta inclinada ocupará como mínimo los 3 primeros metros a cada fachada a vial público

* la superficie de la terraza será del 50 %, como máximo, de la superficie en planta de la cubierta

5.- Huecos de fachada: en todos los huecos de fachada predominará la dimensión vertical sobre la horizontal, estando como mínimo en proporción 3/2; los

huecos de dimensión igual o inferior a 1,00 m podrán ser cuadrados.

6.- Tratamiento de fachada: no se permite la utilización de materiales cerámicos vidriados en el revestimiento de fachadas. las plantas bajas deberán tener un tratamiento integrado con el resto del edificio.

Se prohíbe la carpintería de aluminio color natural, plata u oro; asimismo se prohíbe la utilización de barandillas de aluminio.

7.- Excepciones a la norma: podrán aceptarse soluciones que no cumplan las presentes condiciones estéticas, siempre que se presente un proyecto en el que se justifique, adecuadamente, la integración urbana.

Artículo 10.1.13. Condiciones de uso.

Uso característico: Residencial en manzana densa

Usos compatibles: Industrial: "d" y "e" en P.B. y sótano.
Hotelero: "a" en edificio exclusivo.
Comercial: "c".
Administrativo y de oficinas.
Socio-cultural: "b"
Religioso: excepto "d"
Sanitario-asistencial: "c" en P.B.

Artículo 10.1.14. Reservas obligatorias de aparcamiento en parcela privada.

Se reservará una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela, por cada vivienda, apartamento o estudio, si en la parcela se construyen menos de 10 viviendas; si se construyen más unidades se reservará una plaza más, adicional por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela. La reserva mínima de aparcamiento nunca será inferior al número entero que resulte de dividir la superficie construida total del edificio por 100 (excluidas las zonas construidas destinadas a aparcamiento)

Para los usos terciarios, tanto si se ubican en parcela independiente como si se localizan en parte de los edificios o parcelas residenciales, se estará a lo establecido en el artículo 10.1. del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Quedan dispensados del cumplimiento de estas exigencias las viviendas unifamiliares que se realicen con tipología tradicional de vivienda unifamiliar entre medianeras, con programa abarcando la totalidad de la altura del edificio.

Excepcionalmente, en los solares en los que por su configuración, superficie u otras circunstancias objetivas, sea imposible ubicar total o parcialmente el número de plazas de aparcamiento anteriormente exigidas, dicha reserva podrá emplazarse en otro

edificio situado en un radio de 100m cuyo titulo de propiedad deberá aportarse como requisito para la obtención de la licencia de obra. Las plazas de aparcamiento ya computadas en una licencia de obras, para el cumplimiento de la reserva obligatoria mínima exigible, no podrán ser computadas nuevamente para la concesión de otras licencias de edificación.

CAPITULO 2
ZONA-B. AMPLIACIÓN DEL CASCO "AC1"

Artículo 10.2.1. Ambito y uso característico.

Abarca las áreas señaladas en el plano de calificación del suelo con la denominación AC1.

Responde a la tipología de edificación entre medianeras con edificación en toda la parcela y fachada a la alineación de calle.

Su uso característico es el residencial en manzana densa.

Artículo 10.2.2. Parcela mínima

1.- Se considerará parcela inferior a la mínima la parcela que no reúna todas las siguientes características:

A. podrá albergar la edificación de una vivienda mínima (según se define en la Normativa de Habitabilidad de las Viviendas de la Comunidad Valenciana).

B. la superficie será superior o igual a 60 m²

C. el frente de fachada tendrá una dimensión superior a los 6 m

D. se podrá inscribir en ella un círculo de 6 m de diámetro

2.- No se autorizarán segregaciones ni reparcelaciones de las que resulten parcelas inferiores a la mínima.

Artículo 10.2.3. Parcela máxima.

No se fija

Artículo 10.2.4. Posición respecto a las alineaciones.

La edificación deberá construirse con su frente de fachada sobre la alineación exterior ajustándose a los planos de alineaciones correspondientes.

Artículo 10.2.5. Fondo edificable.

No se fija.

Artículo 10.2.6. Edificabilidad.

La resultante de las demás condiciones.

Artículo 10.2.7. Altura de la edificación.

1.-Las alturas de edificación son constantes en toda la "Zona-B", con las siguientes características:

Nº de plantas:	III
Altura de la línea de cornisa	10,00 m
Altura total de la edificación	13,00 m

2.-Se admite la construcción de edificaciones que tengan una altura menos de las permitidas

3.-La altura mínima de pisos será la establecida con carácter general.

Artículo 10.2.8. Voladizos.

Se admite rebasar la alineación con balcones, hasta los siguientes salientes máximos:

<u>Ancho de calle</u>	<u>Saliente</u>
Menos de 6,00 m	0,30 m
De 6,00 a 10,00 m	0,50 m
Más de 10 m	0,75 m

No se permitirán los miradores o salientes cerrados.

Artículo 10.2.9. Condiciones higiénicas.

Las definidas con carácter general.

Artículo 10.2.10. Condiciones estéticas.

Las establecidas con carácter general.

Artículo 10.2.11. Condiciones de uso.

Uso característico: Residencial en manzana densa.

Usos compatibles: Industrial: "d, e y f" en P.B. y sótano.
Hotelero: "a" en edificio exclusivo.
Comercial: excepto "a".
Administrativo y de oficinas.
Socio-cultural: "b"
Docente: "d"
Religioso.
Deportivo y recreativo: "d"
Sanitario-asistencial: "c, d y e" en P.B.

Artículo 10.2.12. Reservas obligatorias de aparcamiento en parcela privada.

Se reservará una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela, por cada vivienda, apartamento o estudio, si en la parcela se construyen menos de 10 viviendas; si se construyen más unidades se reservará una plaza más, adicional por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela. La reserva mínima de aparcamiento nunca será inferior al número entero que resulte de dividir la superficie construida total del edificio por 100 (excluidas las zonas construidas destinadas a aparcamiento)

Para los usos terciarios, tanto si se ubican en parcela independiente como si se localizan en parte de los edificios o parcelas residenciales, se estará a lo establecido en el artículo 10.1. del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Quedan dispensados del cumplimiento de estas exigencias las viviendas unifamiliares que se realicen con tipología tradicional de vivienda unifamiliar entre medianeras, con programa abarcando la totalidad de la altura del edificio.

Excepcionalmente, en los solares en los que por su configuración, superficie u otras circunstancias objetivas, sea imposible ubicar total o parcialmente el número de plazas de aparcamiento anteriormente exigidas, dicha reserva podrá emplazarse en otro edificio situado en un radio de 100m cuyo título de propiedad deberá aportarse como requisito para la obtención de la licencia de obra. Las plazas de aparcamiento ya computadas en una licencia de obras, para el cumplimiento de la reserva obligatoria mínima exigible, no podrán ser computadas nuevamente para la concesión de otras licencias de edificación.

CAPITULO 3
ZONA-C. AMPLIACIÓN DEL CASCO "AC2".

Artículo 10.3.1. Ambito y uso característico.

Abarca las áreas señaladas en el plano de calificación del suelo con la denominación AC2.

Responde a la tipología de edificación entre medianeras con alineación interior y exterior.

Su uso característico es el residencial en manzana con patio de manzana.

Artículo 10.3.2. Parcela mínima

1.- Se considerará parcela inferior a la mínima toda parcela que no reúna todas las siguientes características:

A. podrá albergar la edificación de una vivienda mínima (según se define en la Normativa de Habitabilidad de las Viviendas de la Comunidad Valenciana) computando como máximo dos plantas de edificación.

B. la superficie será superior o igual a 60 m²

C. el frente de fachada tendrá una dimensión superior a los 6 m

D. se podrá inscribir en ella un círculo de 6 m de diámetro

2.- No se autorizarán segregaciones ni reparcelaciones de las que resulten parcelas inferiores a la mínima.

Artículo 10.3.2. Parcela máxima.

No se fija

Artículo 10.3.3. Posición respecto a las alineaciones.

1.- Alineación exterior.

La edificación deberá construirse con su frente de fachada sobre la alineación exterior ajustándose a los planos de alineaciones correspondientes.

No obstante lo anterior, podrán autorizarse separaciones de la línea de

fachada (separación constante y paralela, a la alineación oficial, de 3,00 m), para uso de aparcamiento privado o ajardinamiento, en cuyo caso corresponderá al propietario de la nueva edificación garantizar el tratamiento de fachada a las medianeras colindantes

2.- Alineación interior.

La edificación deberá construirse con su frente de fachada trasero sobre la alineación interior.

No obstante lo anterior, podrán autorizarse separaciones de la línea de fachada (separación paralela a la alineación oficial interior de 3,00 como máximo); corresponderá al propietario de la nueva edificación garantizar el tratamiento de fachada a las medianeras colindantes

Artículo 10.3.4. Fondo edificable.

En planta baja no se fija; en plantas superiores se fija en 18 m.

Artículo 10.3.5. Superficie ocupable

Planta baja: la totalidad de la parcela
Plantas altas: hasta 18 m de profundidad
Planta sótano: la totalidad de la parcela.

Artículo 10.3.6. Edificabilidad.

La edificabilidad se expresa como resultado de la aplicación de las demás condiciones.

Artículo 10.3.7. Altura de la edificación.

1.-Las alturas de edificación son constantes en toda la "Zona-C", con las siguientes características:

Nº de plantas:	III
Altura de la línea de cornisa	10,00 m
Altura máxima de la edificación	13,00 m

2.-Se admite la construcción de edificaciones que tengan una altura menos de las permitidas.

3.-La altura mínima de pisos será la establecida con carácter general.

Artículo 10.3.8. Voladizos.

Se admite rebasar la alineación con balcones, hasta los siguientes

salientes máximos:

<u>Ancho de calle</u>	<u>Saliente</u>
Menos de 6,00 m	0,30 m
De 6,00 a 10,00 m	0,50 m
Más de 10 m	0,75 m

No se permitirán los miradores o salientes cerrados.

Artículo 10.3.9. Condiciones higiénicas.

Las definidas con carácter general.

Artículo 10.3.10. Condiciones estéticas.

Las establecidas con carácter general.

Artículo 10.3.11. Condiciones de uso.

Uso característico: Residencial en manzana con patio de manzana

Usos compatibles: Industrial: "c, d, e y f" en P.B.
Hotelero: "a" en edificio exclusivo.
Comercial: excepto "a".
Administrativo y de oficinas.
Socio-cultural: "b"
Docente: "d"
Religioso.
Deportivo y recreativo: "b, c y d"
Sanitario-asistencial: excepto "a".

Artículo 10.3.12. Reservas obligatorias de aparcamiento en parcela privada.

Se reservará una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela, por cada vivienda, apartamento o estudio, si en la parcela se construyen menos de 10 viviendas; si se construyen más unidades se reservará una plaza más, adicional por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela. La reserva mínima de aparcamiento nunca será inferior al número entero que resulte de dividir la superficie construida total del edificio por 100 (excluidas las zonas construidas destinadas a aparcamiento)

Para los usos terciarios, tanto si se ubican en parcela independiente como si se

localizan en parte de los edificios o parcelas residenciales, se estará a lo establecido en el artículo 10.1. del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Quedan dispensados del cumplimiento de estas exigencias las viviendas unifamiliares que se realicen con tipología tradicional de vivienda unifamiliar entre medianeras, con programa abarcando la totalidad de la altura del edificio.

Excepcionalmente, en los solares en los que por su configuración, superficie u otras circunstancias objetivas, sea imposible ubicar total o parcialmente el número de plazas de aparcamiento anteriormente exigidas, dicha reserva podrá emplazarse en otro edificio situado en un radio de 100m cuyo título de propiedad deberá aportarse como requisito para la obtención de la licencia de obra. Las plazas de aparcamiento ya computadas en una licencia de obras, para el cumplimiento de la reserva obligatoria mínima exigible, no podrán ser computadas nuevamente para la concesión de otras licencias de edificación.

CAPITULO 4
ZONA-D. RESIDENCIAL EN FILA "RF1".

Artículo 10.4.1. Ámbito y uso característico.

Abarca las áreas señaladas en el plano de calificación del suelo con la denominación RF1.

Responde a la tipología de edificación unifamiliar adosada

Su uso característico es el residencial en fila.

Artículo 10.4.2. Parcela mínima

1.- Se considerará parcela inferior a la mínima toda parcela que no reúna todas las siguientes características:

A. podrá albergar la edificación de una vivienda mínima (según se define en la Normativa de Habitabilidad de las Viviendas de la Comunidad Valenciana)

B. la superficie será superior o igual a 60 m²

C. el frente de fachada tendrá una dimensión superior a los 6 m

D. se podrá inscribir en ella un círculo de 6 m de diámetro

2.- No se autorizarán segregaciones ni reparcelaciones de las que resulten parcelas inferiores a la mínima.

Artículo 10.4.3. Posición respecto a las alineaciones.

La edificación deberá retranquearse un mínimo de 3,00 m de la alineación oficial, destinando dicho espacio para uso de aparcamiento privado o ajardinamiento; en caso de retranqueos superiores a 3,00 m, corresponderá al propietario de la nueva edificación garantizar el tratamiento de fachada a las medianeras colindantes

Artículo 10.4.4. Fondo edificable.

Se establece un fondo edificable máximo de 17,00 m en todas las plantas, según se define en el artículo correspondiente.

Artículo 10.4.5. Superficie ocupable

Plantas sobre rasante: 65 %
Planta sótano: la totalidad de la parcela.

Artículo 10.4.6. Edificabilidad.

La edificabilidad se expresa como resultado de la aplicación de las demás condiciones.

Artículo 10.4.7. Altura de la edificación.

1.-Las alturas de edificación son constantes en toda la "Zona-D", con las siguientes características:

Nº de plantas:	III
Altura de la línea de cornisa	10,00 m
Altura máxima de la edificación	13,00 m

2.-Se admite la construcción de edificaciones que tengan, una altura menos de las permitidas

3.-La altura mínima de pisos será la establecida con carácter general.

Artículo 10.4.8. Voladizos.

Se admite rebasar la alineación, determinada por el retranqueo obligatorio, con balcones, miradores o cuerpos cerrados, hasta un saliente máximo de 1,20 m, ocupando un máximo del 50 % de la longitud de la fachada; en caso de edificaciones en esquina se permite acumular todo el vuelo en una de sus caras.

Artículo 10.4.9. Condiciones higiénicas.

Las definidas con carácter general.

Artículo 10.4.10. Condiciones estéticas.

Las establecidas con carácter general.

Artículo 10.4.11. Condiciones de uso.

Uso característico: Residencial en fila.

Usos compatibles: Hotelero: "a" en edificio exclusivo.
Administrativo y de oficinas.

Socio-cultural: "b" en edif. exclusivo
Deportivo y recreativo: "d"
Sanitario-asistencial: "c".

Artículo 10.4.12. Reservas obligatorias de aparcamiento en parcela privada.

Se reservará una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela, por cada vivienda.

Para los usos terciarios, tanto si se ubican en parcela independiente como si se localizan en parte de los edificios o parcelas residenciales, se estará a lo establecido en el artículo 10.1. del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

Excepcionalmente, en los solares en los que por su configuración, superficie u otras circunstancias objetivas, sea imposible ubicar total o parcialmente el número de plazas de aparcamiento anteriormente exigidas, dicha reserva podrá emplazarse en otro edificio situado en un radio de 100m cuyo título de propiedad deberá aportarse como requisito para la obtención de la licencia de obra. Las plazas de aparcamiento ya computadas en una licencia de obras, para el cumplimiento de la reserva obligatoria mínima exigible, no podrán ser computadas nuevamente para la concesión de otras licencias de edificación.

CAPITULO 5 ZONA-E. RESIDENCIAL EN FILA "RF2".

Artículo 10.5.1. Ambito y uso característico.

Abarca las áreas señaladas en el plano de calificación del suelo con la denominación RF2.

No responde a ninguna tipología concreta, sino a la superposición de varias de ellas, con el fin de regularizar una situación existente en una determinada zona.

Su uso característico es el residencial en fila, en manzana densa, en unifamiliar aislada y en unifamiliar pareada.

Artículo 10.5.2. Parcela mínima

1.- Se considerará parcela mínima, y por tanto será inedificable, toda parcela que no reúna todas las siguientes características:

- A. la superficie será superior o igual a 200 m²
- B. el frente de fachada tendrá una dimensión superior a los 10 m
- C. se podrá inscribir en ella un círculo de 10 m de diámetro

2.- No se autorizarán segregaciones ni reparcelaciones de las que resulten parcelas inferiores a la mínima.

Artículo 10.5.3. Posición respecto a las alineaciones.

La edificación podrá disponerse libremente en el interior de la parcela, sin necesidad de respetar retiros a otras parcelas o a los viales, con las siguientes limitaciones:

el tipo de edificación existente en las parcelas laterales condicionará el tipo de edificación permitido en la parcela, de modo que no se permitirá dejar vistas medianeras existentes (procediendo a su ocultamiento mediante construcción adosada, o mediante su correcto tratamiento), ni se permitirá la creación de nuevas medianeras colindando con edificaciones exentas, sin un tratamiento adecuado.

Artículo 10.5.4. Fondo edificable.

No se fija.

Artículo 10.5.5. Superficie ocupable

Plantas sobre rasante: 70 %
Planta sótano: la totalidad de la parcela.

Artículo 10.5.6. Edificabilidad.

La edificabilidad se expresa como resultado de la aplicación de las demás condiciones.

Artículo 10.5.7. Altura de la edificación.

1.-Las alturas de edificación son constantes en toda la "Zona-RF2", con las siguientes características:

Nº de plantas:	III
Altura de la línea de cornisa	10,00 m
Altura máxima de la edificación	13,00 m.

2.-Se admite la construcción de edificaciones que tengan, como mínimo, una altura menos de la permitida

3.-La altura mínima de pisos será la establecida con carácter general

Artículo 10.5.8. Voladizos.

Se admite rebasar la alineación con balcones, hasta los siguientes salientes máximos:

<u>Ancho de calle</u>	<u>Saliente</u>
Menos de 6,00 m	0,30 m
De 6,00 a 10,00 m	0,50 m
Más de 10 m	0,75 m

No se permitirán los miradores o salientes cerrados.

Artículo 10.5.9. Condiciones higiénicas.

Las definidas con carácter general.

Artículo 10.5.10. Condiciones estéticas.

Las establecidas con carácter general.

Artículo 10.5.11. Condiciones de uso.

Uso característico: Residencial en fila.
Residencial unifamiliar aislada.
Residencial unifamiliar pareada.
Residencial en manzana densa.

Usos compatibles: Industrial: "c, d, e y f" en P.B.
Hotelero: "a" en edificio exclusivo.
Comercial: excepto "a".
Administrativo y de oficinas.
Socio-cultural: "b"
Docente: "d"
Religioso.
Deportivo y recreativo: "b, c y d"
Sanitario-asistencial: excepto "a".

Artículo 10.5.12. Reservas obligatorias de aparcamiento en parcela privada.

Cuando se utilice la tipología de residencial en fila, unif. aislada o pareada se establecerán las siguientes reservas de aparcamiento:

Se reservará una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela, por cada vivienda.

Cuando se utilice la tipología de residencial en manzana densa se establecerán las siguientes reservas de aparcamiento:

Se reservará una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela, por cada vivienda, apartamento o estudio, si en la parcela se construyen menos de 10 viviendas; si se construyen más unidades se reservará una plaza más, adicional por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela. La reserva mínima de aparcamiento nunca será inferior al número entero que resulte de dividir la superficie construida total del edificio por 100 (excluidas las zonas construidas destinadas a aparcamiento)

En ambos casos, para los usos terciarios, tanto si se ubican en parcela independiente como si se localizan en parte de los edificios o parcelas residenciales, se estará a lo establecido en el artículo 10.1. del Anexo al Reglamento de Planeamiento de

la Comunidad Valenciana.

Excepcionalmente, en los solares en los que por su configuración, superficie u otras circunstancias objetivas, sea imposible ubicar total o parcialmente el número de plazas de aparcamiento anteriormente exigidas, dicha reserva podrá emplazarse en otro edificio situado en un radio de 100m cuyo título de propiedad deberá aportarse como requisito para la obtención de la licencia de obra. Las plazas de aparcamiento ya computadas en una licencia de obras, para el cumplimiento de la reserva obligatoria mínima exigible, no podrán ser computadas nuevamente para la concesión de otras licencias de edificación.

CAPITULO 6 ZONA-F. RESIDENCIAL AISLADA URBANA.

Artículo 10.6.1. Ámbito y uso característico.

Abarca las áreas señaladas en el plano de calificación del suelo con la denominación RU

Responde a la tipología de edificación aislada en parcela, pero con características urbanas, al permitirse la posibilidad de adosarse a las medianeras de partes de la construcción, principal o secundaria, en determinadas condiciones.

Su uso característico es el residencial en vivienda unifamiliar aislada, pareada o en fila.

Artículo 10.6.2. Parcela mínima

1.- Se considerará parcela inferior a la mínima aquélla parcela que no reúna todas las siguientes características:

- A. La superficie será superior o igual a 400 m²
- B. El frente de fachada tendrá una dimensión superior a los 12 m
- C. Se podrá inscribir en ella un círculo de 12 m de diámetro

2.- No se autorizarán segregaciones ni reparcelaciones de las que resulten parcelas inferiores a la mínima.

3.- En zonas consolidadas se mantendrá la posibilidad de edificación en parcelas residuales (parcelas comprendidas entre otras edificadas, sin posibilidad de agrupación para formar una parcela superior a la mínima) inferiores a la mínima, respetando las restantes normas de edificación.

4.- En parcelas recayentes en fondo de saco, el frente mínimo de fachada podrá reducirse a un 70% del exigido.

5.- Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

Artículo 10.6.3. Separación a linderos.

Las edificaciones principales, así como los cuerpos volados (excepto aleros de cubierta inclinada hasta un saliente máximo de 0,60 m) mantendrán la siguiente separación mínima respecto a fachadas y linderos

Separación a fachada: 3,00 m

Separación a lindero: 3,00 m

Se permitirá que las viviendas o las edificaciones secundarias se adosen a los linderos, en los siguientes casos:

A. Siempre que se aporte acta notarial del acuerdo entre los propietarios colindantes, con anotación en las respectivas escrituras de propiedad.

B. Cuando se trate de parcelas colindantes cuya edificación se englobe en un único proyecto.

Artículo 10.6.4. Superficie ocupable

La ocupación máxima de la parcela será del 40%.

Artículo 10.6.5. Edificabilidad.

La edificabilidad neta de la parcela se fija en 0,40 m²/m².

No computará, a efectos de la edificabilidad, las plantas de sótano o semisótano.

Si computará a los efectos del cálculo de la edificabilidad, los espacios vivideros situados bajo cubierta, cuando su altura libre sea superior a 1,40 m

Artículo 10.6.6. Altura de la edificación.

1.-Las alturas de edificación son constantes en toda la "Zona-E", siendo sus características las siguientes:

Nº de plantas:	II
Altura de la línea de cornisa	7,00 m
Altura total de la edificación	10,00 m

2.-Se admite la construcción de edificaciones que tengan una altura menos de las permitidas

3.-La altura mínima de pisos será:

Planta baja: 2,50 m
Planta de piso: 2,50 m.
Planta de sótano: 2,40 m

4.- No computará, a efectos del número de plantas, los espacios vivideros situados bajo la cubierta.

Artículo 10.6.7. Condiciones higiénicas.

Las definidas con carácter general.

Artículo 10.6.8. Condiciones estéticas.

Los muros medianeros que queden al descubierto se tratarán con los mismos materiales y calidades que el resto de las fachadas.

Artículo 10.6.9. Condiciones complementarias para la edificación de viviendas pareadas, agrupadas o en hilera

Cuando se agrupen dos o más parcelas para su edificación conjunta, o cuando se realicen más de una vivienda por parcela, se seguirán además de los artículos precedentes de este capítulo, las siguientes determinaciones:

1.- La edificabilidad y ocupación de suelo, totales, no podrán superar la suma de los que les corresponderían de aplicar a cada parcela sus índices correspondientes.

2.- No podrán formarse hileras de viviendas, cuya longitud de fachada sea superior a 50 m; la mínima separación entre dos hileras consecutivas en línea será de 5 m.

Artículo 10.6.10. Condiciones de uso.

Uso característico: Residencial unifamiliar
Residencial adosada
Residencial en fila.

Usos compatibles: Hotelero: "a" en edificio exclusivo.
Administrativo y de oficinas.
Deportivo y recreativo: "a y b"

Artículo 10.6.11. Reservas obligatorias de aparcamiento en parcela privada.

Se reservará una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela, por cada vivienda o chalet, si en la parcela se construyen menos de 10 viviendas; si se construyen más unidades se reservará una plaza más, adicional por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela.

Para los usos terciarios, tanto si se ubican en parcela independiente como si se localizan en parte de los edificios o parcelas residenciales, se estará a lo establecido en el artículo 10.1. del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

CAPITULO 7 ZONA-G. RESIDENCIAL AISLADA EXTENSIVA

Artículo 10.7.1. Ambito y uso característico.

Abarca las áreas señaladas en el plano de calificación del suelo con la denominación RE.

Responde a la tipología de edificación aislada en parcela.

Su uso característico es el residencial en vivienda unifamiliar asilada, adosada o en fila.

Artículo 10.7.2. Parcela mínima

1.- Se considerará parcela inferior a la mínima, aquella parcela que no reúna todas las siguientes características:

- A. La superficie será superior o igual a 800 m²
- B. El frente de fachada tendrá una dimensión superior a los 16 m
- C. Se podrá inscribir en ella un círculo de 16 m de diámetro

2.- No se autorizarán segregaciones ni reparcelaciones de las que resulten parcelas inferiores a la mínima.

3.- En zonas consolidadas se mantendrá la posibilidad de edificación en parcelas residuales (parcelas comprendidas entre otras edificadas, sin posibilidad de agrupación para formar una parcela superior a la mínima) inferiores a la mínima, respetando las restantes normas de edificación.

4.- En parcelas recayentes en fondo de saco, el frente mínimo de fachada podrá reducirse a un 70% del exigido.

5.- Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.

Artículo 10.7.3. Separación a linderos.

Las edificaciones principales, así como los cuerpos volados (excepto aleros de cubierta inclinada hasta un saliente máximo de 0,60 m) mantendrán la siguiente separación mínima respecto a fachadas y linderos

Separación a fachada: 4,00 m.
Separación a lindero: 3,00 m.

Se permitirá que las viviendas se adosen a los linderos, en los siguientes casos:

A. Siempre que se aporte acta notarial del acuerdo entre los propietarios colindantes, con anotación en las respectivas escrituras de propiedad.

B. Cuando se trate de parcelas colindantes cuya edificación se englobe en un único proyecto.

Artículo 10.7.4. Superficie ocupable

La ocupación máxima de la parcela será del 30%.

Artículo 10.7.5. Edificabilidad.

La edificabilidad neta de la parcela se fija en 0,30 m²/m².

No computarán, a efectos de la edificabilidad, las plantas de sótano o semisótano.

Si computarán a los efectos del cálculo de la edificabilidad, los espacios vivideros situados bajo cubierta, cuando su altura libre sea superior a 1,50 m

Artículo 10.7.6. Altura de la edificación.

1.-Las alturas de edificación son constantes en toda la "Zona-E", con las siguientes características:

Nº de plantas:	II
Altura de la línea de cornisa	7,00 m
Altura máxima de la edificación	10,00 m.

2.-Se admite la construcción de edificaciones que tengan una altura menos de las permitidas

3.-La altura mínima de pisos será:

Planta baja: 2,50 m
Planta de piso: 2,50 m
Planta de sótano: 2,40 m

4.- No computará, a efectos del número de plantas, los espacios vivideros situados bajo la cubierta.

Artículo 10.7.7. Condiciones higiénicas.

Las definidas con carácter general.

Artículo 10.7.8. Condiciones estéticas.

Los muros medianeros que queden al descubierto se tratarán con los mismos materiales y calidades que el resto de las fachadas.

Artículo 10.7.9. Condiciones complementarias para la edificación de viviendas pareadas, agrupadas o en hilera.

Cuando se agrupen dos o más parcelas para su edificación conjunta, o cuando se realicen más de una vivienda por parcela, se seguirán además de los artículos precedentes de este capítulo, las siguientes determinaciones:

1.- La edificabilidad y ocupación de suelo, totales, no podrán superar la suma de los que les corresponderían de aplicar a cada parcela sus índices correspondientes.

2.- No podrán formarse hileras de viviendas, cuya longitud de fachada sea superior a 30 m; la mínima separación entre dos hileras consecutivas en línea será de 5 m.

Artículo 10.7.10. Condiciones de uso.

Uso característico: Residencial unifamiliar
Residencial adosada
Residencial en fila.

Usos compatibles: Hotelero: "a" en edificio exclusivo.
Administrativo y de oficinas: "c".
Deportivo y recreativo: "a y b"

Artículo 10.7.11. Reservas obligatorias de aparcamiento en parcela privada.

Se reservará una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela, por cada vivienda o chalet, si en la parcela se construyen menos de 10 viviendas; si se construyen más unidades se reservará una plaza más, adicional por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela.

Para los usos terciarios, tanto si se ubican en parcela independiente como si se localizan en parte de los edificios o parcelas residenciales, se estará a lo establecido en el artículo 10.1. del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

CAPITULO 8
ZONA-H. RESIDENCIAL AGRUPADA "AG".

Artículo 10.8.1. Ambito y uso característico.

Abarca las áreas señaladas en el plano de calificación del suelo con la denominación AG.

Responde a la tipología de edificación unifamiliar aislada, adosada dispuesta libremente en la parcela.

Su uso característico es el residencial aislado o en fila.

Artículo 10.8.2. Parcela mínima

1.- Se considerará parcela inferior a la mínima toda parcela que no reúna todas las siguientes características:

A. la superficie será superior o igual a 3.000 m².

B. el frente de fachada tendrá una dimensión superior a los 16 m

C. se podrá inscribir en ella un círculo de 16 m de diámetro

2.- No se autorizarán segregaciones ni reparcelaciones de las que resulten parcelas inferiores a la mínima.

Artículo 10.8.3. Separación a linderos.

Las edificaciones mantendrán la siguiente separación mínima respecto a fachadas y linderos:

Separación a fachada: 4,00 m

Separación a lindero: 3,00 m

Artículo 10.8.4. Numero mínimo de viviendas.

El número mínimo de viviendas por parcela será de cuatro.

Artículo 10.8.5. Superficie ocupable

El espacio común indivisible será, como mínimo, de 100 m² por vivienda; el resto podrá destinarse a jardines privados

La ocupación máxima de la parcela será del 25 %. Esta disposición afecta también a los sótanos y semisótanos.

Artículo 10.8.6. Edificabilidad.

La edificabilidad neta de la parcela se fija en 0,40 m²/m².

No computarán a efectos de edificabilidad las plantas de sótano o semisótano

Artículo 10.8.7. Altura de la edificación.

1.-Las alturas de edificación son constantes en toda la "Zona-H", con las siguientes características:

Nº de plantas:	II
Altura de la línea de cornisa	7,00 m
Altura máxima de la edificación	10,00 m

2.-Se admite la construcción de edificaciones que tengan, una altura menos de las permitidas

3.-La altura mínima de pisos será:

Planta baja:	2,50 m
Planta de piso:	2,50 m
Planta de sótano:	2,40 m

4.- No computará, a efectos del número de plantas, los espacios vivideros situados bajo la cubierta.

Artículo 10.8.8. Condiciones higiénicas.

Las definidas con carácter general.

Artículo 10.8.9. Condiciones estéticas.

Las establecidas con carácter general.

No podrán formarse hileras de viviendas cuya longitud de fachada sea superior a 30 m; la mínima separación entre dos hileras consecutivas será de 5 m.

Artículo 10.8.10. Condiciones de uso.

Uso característico: Residencial aislado o en fila.

Usos compatibles: Hotelero: "a" en edificio exclusivo.
 Administrativo y de oficinas: "c"
 Deportivo y recreativo: "a" y "b"

Artículo 10.8.11. Reservas obligatorias de aparcamiento en parcela privada.

Se reservará una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela, por cada vivienda o chalet, si en la parcela se construyen menos de 10 viviendas; si se construyen más unidades se reservará una plaza más, adicional por cada 10 nuevas unidades residenciales completas que se edifiquen en la parcela.

Para los usos terciarios, tanto si se ubican en parcela independiente como si se localizan en parte de los edificios o parcelas residenciales, se estará a lo establecido en el artículo 10.1. del Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

CAPITULO 9 ZONA-I. INDUSTRIAL

Artículo 10.9.1. Ambito y uso característico.

Abarca las áreas señaladas en el plano de calificación del suelo con la denominación I.

Responde a la tipología de bloque abierto.

Su uso característico es el industrial.

Se establecen dos grados I-1º y I-2º.

Artículo 10.9.2. Parcela mínima

1.- Para ser edificables, las parcelas tendrán una superficie mínima de 200 m², con un ancho mínimo de fachada de 10 m en grado I-1º; y una superficie mínima de 500 m², con un ancho mínimo de fachada de 15 m en grado I-2º;

2.- No se autorizarán segregaciones ni reparcelaciones de las que resulten parcelas inferiores a la mínima.

Artículo 10.9.3. Parcela máxima.

En grado I-1º se fija una parcela máxima de 500 m²

Artículo 10.9.4. Posición de las edificaciones dentro de la parcela

1.- En grado I-1º se establecen las siguientes condiciones:

A. La separación a alineación de fachada se establece en 3 m.

B. la edificación se adosará, necesariamente, a las medianeras laterales

C. Respecto al fondo de la parcela se permite no efectuar retranqueos; en caso de efectuarse dejarán una distancia libre de 3 m.

2.- En grado I-2º se establecen las siguientes condiciones

A. La separación a alineación de fachada será de 5,00 m

B. La separación a linderos será mayor de H/2, con un mínimo de 4,00 m

(H = altura total del edificio)

C. Cuando en la parcela existan varios edificios, la separación entre ellos será de 3,00 m si los paramentos enfrentados son ciegos, y 4,00 m si contienen ventanas.

Artículo 10.9.5. Superficie ocupable

1.- En grado I-1º la superficie ocupable será la resultante de aplicar las demás condiciones a la parcela.

2.- En grado I-2º se establece una ocupación máxima del 60 %

Artículo 10.9.6. Edificabilidad.

1.- En grado I-1º se establece una edificabilidad máxima, sobre parcela neta de 0,85 m²/m²

2.- En grado I-2º se establece una edificabilidad máxima sobre parcela neta de 0,60 m²/m².

Artículo 10.9.7. Altura de la edificación.

La altura de la edificación no podrá exceder de los siguientes valores:

1.- Grado I-1º

Nº de plantas:	II	
Altura de la línea de cornisa		7,00 m
Altura máxima de la edificación		10,00 m

2.- Grado I-2º

Nº de plantas:	III	
Altura de la línea de cornisa		10,00 m
Altura máxima de la edificación		15,00 m

Artículo 10.9.8. Vuelos.

No se permiten vuelos utilizables que sobresalgan de los retranqueos especificados en el artículo de posición del edificio en la parcela.

Artículo 10.9.9. Condiciones higiénicas.

Las definidas con carácter general.

Artículo 10.9.10. Condiciones estéticas.

No se regulan

Artículo 10.9.11. Condiciones de uso.

Uso característico: Industrial

Usos compatibles: Residencial (siempre que no se supere una vivienda por industria, que la vivienda esté vinculada a la industria, y que no se superen los 150 m² construidos).

TITULO XI CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

CAPITULO 1 CONDICIONES GENERALES

Artículo 11.1.1. Aplicación.

Las presentes condiciones de urbanización serán de aplicación a los Planes Parciales, Proyectos de Urbanización, Planes Especiales y cualquier otro tipo de documento que se realice en desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias, en cualquier tipo de suelo.

Artículo 11.1.2. Autorizaciones.

Tanto las infraestructuras de Sistema General, como las de cualquier otro tipo incluidas en proyectos de urbanización, etc, requerirán previa autorización del Ayuntamiento, independientemente de las autorizaciones correspondientes a otros organismos.

La solicitud de licencia se acompañará del correspondiente proyecto técnico.

Artículo 11.1.3. Proyectos de urbanización.

Son proyectos de obras que tienen como finalidad llevar a la práctica el planeamiento general en el suelo urbano, y los planes parciales en el suelo apto para la urbanización. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, y deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento que desarrollan, sin perjuicio que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

Artículo 11.1.4. Documentación de los proyectos de urbanización.

Los proyectos de urbanización contendrán como mínimo la siguiente documentación:

- a) Memoria descriptiva de las características de las obras, indicando plazos de ejecución.
- b) Cálculos justificativos de las soluciones técnicas adoptadas
- c) Plano de situación en relación con el conjunto urbano.
- d) Planos de proyecto y de detalle de las diferentes obras a realizar
- e) Cuadros de precios, mediciones y presupuestos de las diferentes obras o servicios.
- f) Pliegos de condiciones.
- g) Autorizaciones, cuando proceda, de los diferentes organismos autonómicos o estatales implicados (MOPU, COPUT, Confederación Hidrográfica, Diputación, etc.)

CAPITULO 2 ABASTECIMIENTO DE AGUA

Artículo 11.2.1. Condiciones de diseño.

El suministro de agua de todo sector o zona podrá ser procedente de captación propia (en cuyo caso se tendrán que justificar caudal suficiente, tipo de almacenamiento y demás condiciones sanitarias y de potabilidad), o procedente de la red de agua potable municipal.

En los casos en que el suministro proceda de captaciones diferentes a la municipal, se deberá justificar la existencia de caudal suficiente durante todo el año; asimismo se justificará su inclusión en el Registro de Aguas (art. 72 de la Ley de Aguas) del organismo de Cuenca, la autorización de su concesión y los términos de la misma, su inclusión en el registro sanitario, etc.

La dotación mínima de agua para uso residencial será de 250 litros por habitante y día; para otros usos se justificarán las necesidades, con una previsión mínima de 15 m³ por hectárea y día.

Artículo 11.2.2. Características de la red.

La tuberías de la red general o secundaria transcurrirán preferentemente bajo las aceras y siempre por espacios de uso y dominio públicos.

Se adoptará el sistema mallado, de modo que se pueda garantizar el abastecimiento a cualquier punto de la red al menos desde dos puntos de conexión; sólo se permitirán ramales ciegos cuando el número de parcelas a suministrar sea inferior a 10.

Las separaciones verticales y horizontales mínimas con otras redes serán:

	Separación horizontal	Separación vertical
ALCANTARILLADO	0,60 m	0,60 m
ELECTRICIDAD	0,20 m	0,20 m

A efectos del cálculo del diámetro de la red se considerará un consumo máximo instantáneo igual a 2,5 veces el consumo medio.

Para el cálculo de la red, además de las previsiones establecidas en función del número de habitantes o de la superficie, se tendrán en cuenta los consumos de la red de riego e hidrantes; dichos consumos se establecen en 5 l/s por unidad, y se considerará que existen tres como máximo en funcionamiento.

El diámetro interior mínimo en los ramales de distribución será de 60 mm.

Los materiales, ejecución etc, se ajustarán a los establecido en las presentes ordenanzas así como a lo establecido en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua del MOPT, NTE-ABASTECIMIENTO DE AGUAS, y a las propias del Ayuntamiento.

Artículo 11.2.3. Depósitos de distribución.

Cuando el suministro de agua potable no proceda de la red general, se dispondrán dos depósitos con una capacidad, cada uno, equivalente al consumo de cinco días como mínimo.

Se podrán sustituir los dos depósitos, por uno solo dividido en dos cámaras separadas, cuya capacidad unitaria sea igual a la nombrada anteriormente.

Se garantizará mediante la altura del depósito o mediante grupos de presión, la presión suficiente para alimentar a todo el sector, con una presión mínima en los puntos más altos de 1 atm (10 m.c.a.).

Artículo 11.2.4. Red de riego e hidrantes contra incendios.

Será obligatoria la inclusión de una red para riegos e incendios en las nuevas áreas residenciales.

Se preverán los puntos de toma adecuados para el riego de zonas verdes y espacios libres.

En la red general se dispondrán hidrantes para incendios con un diámetro de 60 mm, de modo que la distancia entre ellos no sea superior a 200 m, medidos por lugares accesibles por vehículos.

CAPITULO 3 SANEAMIENTO.

Artículo 11.3.1. Red general

Se recomienda, con carácter preferente, el sistema separativo, mediante la construcción de redes independientes para aguas negras y pluviales.

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

Para el cálculo de la red de aguas pluviales se estimará el tiempo de acumulación para la cuenca recogida y se considerará la media de los máximos aguaceros de veinte minutos de duración ocurridos en períodos de dos años en el municipio.

El trazado discurrirá por espacios libres, de uso y dominio públicos; se dispondrán pozos de registro cada 50 m como máximo, y en cada giro o cambio de nivel de la canalización; la pendiente mínima será de 1 %.

La profundidad mínima de la arista superior del conducto será superior a 1,00 m, y el diámetro mínimo de éste será de 30 cm.

Los conductos serán de sección circular hasta los 60 cm de diámetro; a partir de esa dimensión serán ovoides.

Los proyectos de urbanización preverán las acometidas particulares a las parcelas.

Los materiales, ejecución etc, se ajustarán a los establecido en las presentes ordenanzas así como a lo establecido en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Saneamiento de Poblaciones del MOPT y las NTE-ISA

"Instalaciones de salubridad y alcantarillado".

Artículo 11.3.2. Depuración y vertidos.

Los vertidos procedentes de urbanizaciones o viviendas se conectarán a la red municipal, o bien se tratarán en depuradora propia, en cuyo caso se deberán cumplir las condiciones de depuración establecidas por los organismo competentes.

En caso de vertidos a colectores existentes, deberá acreditarse documentalmente dicha posibilidad, mediante autorización expedida por el organismo competente, en el que se especifique el caudal máximo permitido.

No se podrán realizar vertidos directos a barrancos o ríos.

En viviendas unifamiliares aisladas distantes de la red existente, se podrá autorizar la utilización de sistemas individuales de depuración y vertido, siempre que sean como mínimo las fosas sépticas previstas en la NTE-ISD.

Los materiales, ejecución etc, se ajustarán a los establecido en las presentes ordenanzas así como a lo establecido en las NTE-ISD "Instalaciones de salubridad, depuración y vertido".

CAPITULO 4 SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y TELEFONÍA

Artículo 11.4.1. Conexión y transporte

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

Las líneas de transporte deberán quedar garantizadas mediante fórmulas que aseguren el establecimiento de servidumbres de paso de conducción cuando no discorra por terrenos propios.

Artículo 11.4.2. Redes y centros de transformación.

La conducción será subterránea en todas las zonas sujetas a planes parciales de ordenación; cumplirá la normativa general y la particular de la compañía suministradora.

Los transformadores o casetas de centralizaciones, cuando se ubiquen en zonas intensivas, deberán quedar integrados en la edificación; en zonas semi-intensivas o extensivas se permitirá su construcción aislada, primando su integración estética.

CAPITULO 5 ALUMBRADO PUBLICO.

Artículo 11.5.1. Canalización e iluminación

La canalización de alumbrado público, en sectores de nueva creación, discurrirá preceptivamente bajo las aceras.

El número y disposición de las farolas será tal que garantice los siguientes niveles de iluminación:

Tipo de vía	Iluminación	Factor de uniformidad
Principal	15 Lux	0,4
Primaria	10 Lux	0,4
Secundaria	10 Lux	0,3
Peatonales	6 Lux	0,15

En el proyecto se justificará la eficacia del sistema elegido, así como la economía de su mantenimiento.

CAPITULO 6 RED VIARIA.

Artículo 11.6.1. Tipos de vías.

En función del nivel de tráfico se distinguen los siguientes tipos de vías:

A. Vías principales. Su ancho mínimo será de 16 m, con aceras de 2 m en ambos lados. Son aquéllas que discurriendo por el suelo urbano comuniquen con otros núcleos urbanos.

B. Vías primarias. Su ancho mínimo será de 10 m con aceras de 1,5 metros en ambos lados. Son las que facilitan el acceso a los diversos sectores, así como los ramales principales de distribución en cada sector.

C. Vías secundarias. Su ancho mínimo será de 8 m, con aceras de 1 m en ambos lados. Son las de tráfico interior de los sectores. Cuando terminen en "cul de sac", y den acceso a menos de 8 viviendas, se permitirá un ancho mínimo de 6 m, con aceras de 0,80 m en ambos lados

D. Vías peatonales. Su ancho mínimo será de 3 m. Tendrán las características de las aceras.

Artículo 11.6.2. Condiciones del trazado.

Las vías cumplirán las especificaciones y recomendaciones dictadas por la Dirección General de Carreteras.

Artículo 11.6.3. Diseño del firme.

Para el diseño del firme se seguirán las especificaciones del PG3 y de las Instrucciones 6.1-I.C y 6.2-I.C. del MOPU, justificándose en el correspondiente proyecto de urbanización la solución adoptada en función del tipo de vía, intensidad y naturaleza del tráfico, etc.

Las aceras se situarán a una cota de + 15 cm sobre el nivel de la calzada.

TITULO XII NORMAS DE PROTECCIÓN

CAPITULO 1 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y AMBIENTAL

Artículo 12.1.1. Patrimonio arquitectónico y ambiental.

Se entiende por patrimonio arquitectónico y ambiental, el conjunto de elementos arquitectónicos, que bien aisladamente, por su valor como monumento o hito, o bien en conjunto como conjuntos urbanos, que conforman la identidad y legado histórico de los ciudadanos

Artículo 12.1.2. Protección del patrimonio arquitectónico y ambiental.

Las normas subsidiarias establecen los distintos grados de protección que deberán aplicarse a los diversos elementos arquitectónicos, en función de su interés de conservación.

Deberá realizarse un catálogo en el que se relacionen los elementos sujetos a protección con su grado de protección a los efectos de la presente normativa. Hasta que no se apruebe dicho catálogo a todos los edificios del término municipal se les aplicarán las normas relativas a la zona de ordenanzas en que se ubique el edificio; no obstante, los edificios citados en el anexo 3 se les aplicará el grado 2 de protección, y al resto del edificios situados en el casco histórico se les aplicará el grado 3 de protección.

Artículo 12.1.3. Grados de protección del patrimonio catalogado

El patrimonio catalogado será objeto de protección con arreglo a los siguientes grados:

- Grado 1. Que protege los edificios en su totalidad, preservando sus características arquitectónicas, su forma y todos los rasgos que contribuyen a singularizarlo.
- Grado 2. Que protege algunas de las características de los edificios o conjunto de edificios en tanto en cuanto forman parte de un

escenario urbano de valor ambiental o arquitectónico.

Grado 3. Que protege el conjunto de edificios del casco histórico.

Artículo 12.1.4. Obras permitidas en el Grado 1.

Se admitirán los siguientes tipos de obra, tanto si afectan a la totalidad como a parte del edificio:

- a) Obras de restauración
- b) Obras de conservación
- c) Obras de consolidación.
- d) Obras de acondicionamiento
- e) Obras exteriores de reforma menor que no supongan alteración del cerramiento de fachada
- f) Obras de demolición, cuando se trate del derribo de cuerpos añadidos a la edificación original o ligadas a la ejecución de obras permitidas.

En general, se prohíbe el derribo del conjunto del edificio o de partes del mismo siempre que no se ajuste a las circunstancias anteriores.

Artículo 12.1.5. Obras permitidas en el Grado 2.

Se admiten las especificadas en el artículo 12.1.4. así como las de reestructuración, con la limitación de no poder alterar la envolvente de la edificación originaria.

Artículo 12.1.6. Obras permitidas en el Grado 3.

Se admiten las especificadas en el artículo 12.1.4. así como las de reestructuración, y sustitución, con la limitación de no poder alterar la envolvente de la edificación originaria, a no ser que dicha alteración supusiera una mejora ambiental en base al ocultamiento de alguna medianera degradada, etc..

Artículo 12.1.7. Documentación para la tramitación de las obras.

Las solicitudes de licencia que afecten a la totalidad del edificio, o aquellas actuaciones parciales que requieran de proyecto arquitectónico, aportarán los documentos que se indican a continuación:

1. Planos de información del estado actual, que constarán de:

- 1.1. Plantas de los distintos niveles, incluyendo planta de cubiertas y sótanos, a escala 1/50

- 1.2. Planos de fachadas y secciones a escala 1/50
- 1.3. Detalles de acabados interiores del edificio con indicación de pavimentación, revestimientos, ventanas, barandillas, etc. a escalas 1/50 y 1/20
- 1.4. Señalamiento sobre los planos anteriores de las partes que requieren sustitución, reparación, etc.

2. Documentación fotográfica del edificio en su conjunto y del estado actual de la estructura, detalles e implantación urbana.

3. Demás planos de proyecto necesarios para la definición del proyecto y la consecución del visado en el colegio oficial correspondiente.

CAPITULO 2 PROTECCIÓN DE ELEMENTOS NATURALES Y PAISAJES.

Artículo 12.2.1. Ambito de la protección.

Las normas de protección serán de aplicación en el conjunto de paisajes, parajes naturales y elementos geológicos e hidrológicos.

Artículo 12.2.2. Condiciones de uso.

Cumplirán las condiciones de uso del área en que se localicen cuando éstas no fuesen incompatibles con el nivel de protección establecido.

Artículo 12.2.3. Condiciones de protección.

Se regularán por la legislación sectorial de aplicación; además se prohíbe la construcción y colocación de carteles de publicidad en el ámbito de protección de este artículo, así como los que a pesar de situarse fuera de este ámbito pudiesen producir menoscabo u ocultación de los citados elementos.

CAPITULO 3 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

Artículo 12.3.1. Definición.

Los yacimientos arqueológicos constituyen parte integrante del patrimonio cultural de la comunidad, que nos posibilita conocer, en mayor o menor medida, diversos aspectos del desarrollo de otras épocas, de otras civilizaciones; esta es la razón que justifica su protección y las limitaciones a las actividades que pudieran degradarlo.

Artículo 12.3.2. Delimitación.

La situación y extensión de los yacimientos conocidos quedan reflejados en los planos anexos de estas Normas Urbanísticas.

No obstante lo anterior, si durante la ejecución de la previsiones de las Normas el suelo urbano, urbanizable o no urbanizable resultaran afectados o se descubriera algún yacimiento, se procederá a la paralización inmediata de las obras, además de comunicar el hallazgo al órgano competente de la Generalitat, de acuerdo con lo previsto en la Ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Artístico Español, y se añadirá al Catálogo de Elementos Protegidos del Anexo-2 de las presentes Ordenanzas.

Los restos arqueológicos de cualquier índole encontrados en las áreas delimitadas, o no, como consecuencia de cualquier tipo de excavaciones, movimientos de tierra, etc realizados en el término municipal de Beniarbeig, deberán depositarse en el Ayuntamiento para su conservación y exposición.

Artículo 12.3.3. Condiciones de protección.

Se regularán por la legislación sectorial de aplicación.

El descubridor o conocedor de restos arqueológicos, o de su existencia, en el término municipal, deberá comunicarlo inmediatamente al Ayuntamiento. El incumplimiento de esta obligación entrañe la consideración de apropiación indebida a efectos penales.

Cualquier deterioro, negligencia o abandono del Patrimonio Arqueológico del término municipal, será sancionado con arreglo a los preceptos del Código Penal tal como estipula el artículo 46 de la Constitución.

CAPITULO 4 PROTECCIÓN DEL SISTEMA VIARIO.

Artículo 12.4.1. Sistema viario.

El sistema viario estará compuesto por las vías que se citan en los artículos tercero y décimo de la Ley 6/1991 de Carreteras de la Comunidad Valenciana (Normativa autonómica), y en artículo 2 de la Ley 25/1988 de Carreteras (Normativa estatal), así como todos los caminos públicos del término municipal

Las vías pecuarias existentes en el término son dos coladas: la colada de Vergel a Jávea (8,00 m de anchura) y la colada de Segaria y Rrafalet (10,00 m de anchura).

Se establecerán las zonas de dominio público, de protección y de reserva que se indican en las citadas leyes para cada tipo de vía, y con los anchos siguientes, en metros:

	DOMINIO PUBLICO	PROTECCIÓN	RESERVA
Autopistas	8	50	100
Carreteras provinciales	3	18	--
Caminos rurales	1	--	--
Sendas	1	--	--
Vías pecuarias	0	10	--

Las actuaciones permitidas en cada una de estas zonas son las que autoricen las citadas Leyes.

La edificación se permitirá, de acuerdo con la zonificación de que se trate, como mínimo a partir de la línea de protección.

Se exceptúan de lo anterior las vías urbanas, para las que regirán las determinaciones y alineaciones de las presentes Normas Subsidiarias.

Para los principales caminos rurales del término municipal de Beniarbeig, que se citan a continuación, se fija una anchura mínima de 5,00 con las siguientes consideraciones:

A. Dicha anchura se fija a efectos de determinar el límite de la propiedad a los efectos de construcciones, vallados, etc.

B. Se respetarán los caminos existentes con mayor anchura.

Los caminos que se citan son los siguientes:

Camí Tossals	Camí Hortes del Molí
Camí Racons	Camí del Motor dels Plans
Camí Mirambons	Camí Rayano
Camí Vinyals	Camí García
Camí Vell	Camí dels Fondos

Artículo 12.4.2. Condiciones de protección de la Autopista.

1.- Se deberá contemplar, en general, lo dispuesto en el Capítulo III -Uso y Defensa de la Carretera- de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras (B.O.E. 30/07/88), así como el Reglamento General de Carreteras, Real Decreto 1812/94, de 2 de septiembre (B.O.E. 228, 23/09/94), en las partes de ambos textos legales que le resulten aplicables.

En particular deberán cumplimentarse las siguientes prescripciones:

- a) No se construirá ningún vial junto a la autopista que pueda producir deslumbramientos al tráfico de la misma.
- b) No se afectará a los servicios de la autopista (riegos, caminos, cauces, obras de fábrica, etc)
- c) No se tocará la valla de cerramiento de la autopista y si en algún momento llegara a afectarse se repondrá en las mismas condiciones y en el menor tiempo posible.
- d) No se instalarán industrias que puedan producir ruidos, humos u olores que puedan afectar al tráfico de la Autopista, instalándose si fuera necesario muros antiruidos, mantenidos por el solicitante.
- e) La iluminación de las distintas zonas y viales se instalará sin que produzca deslumbramientos al tráfico de la Autopista; para ello se tendrá en cuenta la orientación de los báculos y si fuera necesario se colocarían setos antideslumbrantes, con la responsabilidad del mantenimiento por parte del solicitante.

2.- Deberá solicitarse autorización previa del M.O.P.T. y M.A. de cualquier edificación ubicada en la zona de influencia de la autopista, limitada dicha zona a la distancia de 100 metros desde la arista exterior de la explanación de la misma, conforme a lo establecido en el artículo 21 y siguientes de la expresada Ley 25/1988, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo tipificado en el artículo 38 de la susodicha Ley.

CAPITULO 5 PROTECCIÓN DEL SISTEMA HIDROGRÁFICO.

Artículo 12.5.1. Sistema hidrográfico.

El suelo que limita con los distintos sistemas hidrográficos (río Girona,

barranco de Segaria y de la Cova, captaciones de agua potable), definido por dos líneas laterales, deberán quedar libres de toda edificación, no pudiéndose realizar en ellas obras que aumenten su valor de expropiación; dichas líneas se situarán a las distancias establecidas por el organismo del que dependan.

Previamente al encauzamiento y cubrimiento del barranco de Segaria, en su tramo urbano, deberá realizarse un proyecto técnico de encauzamiento en el que se justifique la sección, mediante los correspondientes estudios hidráulicos.

Será de aplicación la Ley de Agua y Reglamento de Dominio Público Hidráulico (Ley 29/1985 y Real Decreto 849/1986).

CAPITULO 6 PROTECCIÓN DE LAS LÍNEAS DE ALTA TENSIÓN.

Artículo 12.6.1. Líneas de energía eléctrica de alta tensión

El suelo que limita con las líneas de alta tensión, definido por una franja de terreno de 25 m. de anchura centrada en el trazado de la línea, deberán quedar libres de toda edificación.

CAPITULO 7 PROTECCIÓN DEL CEMENTERIO

Artículo 12.7.1. Cementerio.

Con el fin de proteger el cementerio y los alrededores de la implantación de viviendas, en los terrenos situados en un radio de 140 m del centro del cementerio queda prohibido expresamente dicho uso del suelo.

CAPITULO 8 PROTECCIÓN AMBIENTAL

Artículo 12.8.1. Seguimiento del desarrollo de las NN. SS.

Durante el período de vigencia de las Normas Subsidiarias el Ayuntamiento presentará, con una periodicidad anual en la Consellería de Medio Ambiente informe

ambiental en el que se dará cuenta del cumplimiento del Programa de Vigilancia descrito en el estudio de Impacto Ambiental, de los efectos derivados del Plan y del grado de correspondencia de esos efectos con los previstos en el estudio de impacto. Además de los controles especificados en el citado programa se analizarán los siguientes:

- * Aparición de edificaciones dispersas fuera de ordenación.
- * Grado de cumplimiento en la gestión de los residuos sólidos urbanos inertes e industriales.
- * Grado de ejecución de las obras de infraestructura previstas para garantizar el correcto tratamiento de las aguas residuales".

Beniarbeig, octubre de 1.995

El Dtor. del Equipo Redactor:

Fdo: Francisco Forqués Moncho
Arquitecto

ANEXO-1. UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO.

BENICADIMS

UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE (m2)	VIARIO (m2)	Z. VERDES (m2)	DOTACIONES (m2)	ZONA DE ORDENANZA
BE-1	64.520	8.787	6.000	1.320	RE

CASCO URBANO

UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE (m2)	VIARIO (m2)	Z. VERDES (m2)	DOTACIONES ORDENANZA	ZONA DE	
CU-1	5.000	416	1.000	--	AC2	
CU-2	14.000		4.255	1.100	--	RU
CU-3	2.200		355	--	--	AC1
CU-4	9.800	3.280	1.100	--	AC1	
CU-5	12.300		4.126	1.400	--	AC1
CU-6	27.000		2.160	8.430	--	AC1
CU-7	1.900		630	--	--	AC1
CU-8	1.100	--	500	--	AC1	
CU-9	16.800		2.700	2.700	--	AC1

HORTES DE BAIX

UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE (m2)	VIARIO (m2)	Z. VERDES (m2)	DOTACIONES	ORDENANZA	ZONA DE
HB-1	7.200	1.097	900	880	RF2	
HB-2	24.150	4.646	5.160	1.400		RU
HB-3	14.700	1.870	--	--		AC1
HB-4	1.230	250	--	--		RF2

ILLETES

UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE (m2)	VIARIO (m2)	Z. VERDES (m2)	DOTACIONES ORDENANZA	ZONA DE
ILL-1	9.700	--(*)	--	--	RU

(*) Esta Unidad de Ejecución tiene convenio con el Ayuntamiento por cesión de viales

MIRAMBONS

UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE (m2)	VIARIO (m2)	Z. VERDES (m2)	DOTACIONES ORDENANZA	ZONA DE
MB-1	99.200	11.098	9.000	1.370	RE

RASES

UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE (m2)	VIARIO (m2)	Z. VERDES (m2)	DOTACIONES ORDENANZA	ZONA DE
RA-1	24.200	6.900	1.764	--	RF1

TRILLETS

UNIDAD DE EJECUCIÓN	SUPERFICIE (m2)	VIARIO (m2)	Z. VERDES (m2)	DOTACIONES ORDENANZA	ZONA DE
TR-1	20.200	5.400	2.020	--	RE

ANEXO-2. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.

Se adjuntan planos de localización de los diversos yacimientos arqueológicos conocidos, en el término municipal de Beniarbeig.

- 1.- Cova Bolumini
- 2.- El Passet
- 3.- Vinyals
- 4.- C/ Mayor, 28
- 5.- Tossalet de Pere-Antoni
- 6.- Els Tossals
- 7.- Casco Histórico
- 8.- Benicadim
- 9.- Benihome, Moli de Benihome
- 10.- Molí del Pla.

ANEXO-3. CATALOGO DE ELEMENTOS HISTÓRICO-ARTÍSTICOS

Relación de edificios y monumentos protegidos:

C/ SAN ROQUE, n^{os} 1, 2, 8 (Iglesia de San Juan Bautista), 9, 13 y 14

C/ DE LAS ESCUELAS, n^{os} 4, 6, 10 y 12.

C/ PLAZA AYUNTAMIENTO, n^{os} 1 (Ayuntamiento), 2, 8, 9 y 10

AVDA. DE LA PAZ, n^{os} 1 y 7

C/ LUIS SANTONJA, n^{os} 4 y 6

C/ MAYOR, n^{os} 5, 15, 21, 27, 28(protección únicamente arqueológica) , 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 44, 46, 47, 66, 67, 71, 77, 78, 81, 85, 101, 102, 103 y 104

PDA. BENICADIMS, Casa Santonja.

PDA. BENIHOME, Molí de Benihome.

PDA. PLANS, Molí del Pla.

ANEXO-4. ORDENANZA DE VERTIDOS A LA RED MUNICIPAL DE ALCANTARILLADO

CAPITULO 1

OBJETO Y ÁMBITO DE LA ORDENANZA

Artículo 1º.-

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

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

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

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

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

Artículo 2º.-

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

Artículo 3º.-

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

La Licencia de Obras explicará la autorización y condiciones de acometida a la red de alcantarillado.

CAPITULO II

VERTIDO DE AGUAS RESIDUALES INDUSTRIALES

Artículo 4º.-

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

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

Artículo 5º.-

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

- Volumen de agua consumida.
- Volumen máximo y medio de agua residencial vertida.
- Características de contaminación de las aguas residuales vertidas.

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

Artículo 6º.-

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

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

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

costa.

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

Artículo 7º.-

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

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

Artículo 8º.-

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

De acuerdo con estos datos y las comprobaciones que sean necesarias, el Ayuntamiento adoptará nueva resolución de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6.

Artículo 9º.-

Son responsables de los vertidos, los titulares de los permisos de Vertido.

CAPITULO III

PROHIBICIONES Y LIMITACIONES GENERALES DE LOS VERTIDOS

Artículo 10º.-

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

1. Formación de mezclas inflamables o explosivas.
2. Efectos corrosivos sobre los materiales constituyentes de las instalaciones.
3. Creación de condiciones ambientales nocivas, tóxicas, peligrosas o molestas, que impidan o dificulten el acceso y/o la labor del personal encargado de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento de las instalaciones.
4. Producción de sedimentos, incrustaciones o cualquier otro tipo de obstrucciones físicas, que dificulten el libre flujo de las aguas residuales, la labor del personal o el adecuado funcionamiento de las instalaciones de depuración.
5. Perturbaciones y dificultades en el normal desarrollo de los procesos y operaciones de las plantas depuradoras de aguas residuales que impidan alcanzar los niveles de tratamiento y calidad de agua depurada.

Artículo 11º.-

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

- a) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables.
- b) Productos a base de alquitrán o residuos alquitranados.
- c) Sólidos, líquidos, gases o vapores que, en razón de su naturaleza o cantidad, sean susceptibles de dar lugar, por sí mismos o en presencia de otras sustancias, a mezclas inflamables o explosivas en el aire o en mezclas altamente comburentes.
- d) Materias colorantes o residuos con coloraciones indeseables y no eliminables por los sistemas de depuración.
- e) Residuos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo de la red de alcantarillado o colectores o que puedan interferir en el transporte de las aguas residuales.
- f) Gases o vapores combustibles, inflamables, explosivos o tóxicos procedentes de motores de explosión.

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

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

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

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

Artículo 12º.-

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

Parámetro	Valor límite
pH	5.5-9
Sólidos en suspensión	1.000 mg/l
Demanda bioquímica de oxígeno DBO5	1.000 mg/l
Demanda química de oxígeno DQO	1.500 mg/l
Temperatura	50 °C
Conductividad eléctrica a 25°C	5.000 S/cm
Aluminio	20.0 mg/l
Arsénico	1.0 mg/l
Bario	20.0 mg/l
Boro	3.0 mg/l

Cadmio	0.5 mg/l
Cromo Hexavalente	3.0 mg/l
Cromo total	5.0 mg/l
Hierro	10.0 mg/l
Manganeso	10.0 mg/l
Níquel	10.0 mg/l
Mercurio	0.1 mg/l
Plomo	1.0 mg/l
Selenio	1.0 mg/l
Estaño	5.0 mg/l
Cobre	3.0 mg/l
Zinc	10.0 mg/l
Cianuros totales	5.0 mg/l
Cloruros	2.000 mg/l
Sulfuros totales	5.0 mg/l
Sulfitos	2.0 mg/l
Sulfatos	1.000 mg/l
Fluoruros	15.0 mg/l
Fósforo total	50.0 mg/l
Nitrógeno amoniacal	85.0 mg/l
Aceites y grasas	150.0 mg/l
Fenoles totales	2.0 mg/l
Aldehidos	2.0 mg/l
Detergentes	6.0 mg/l
Pesticidas	0.1 mg/l
Toxicidad	30.0 U.T.

Artículo 13º.-

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

Artículo 14º.-

Solamente será posible la admisión de vertidos con concentraciones superiores a las establecidas por el artículo 12, cuando se justifique debidamente, que éstos no pueden en ningún caso producir efectos perjudiciales en los sistemas de depuración de aguas residuales, ni impedir la consecución de los objetivos de calidad consignados para las aguas residuales depuradas.

Queda expresada prohibida la dilución de aguas residuales, realizada con la finalidad de satisfacer las limitaciones del artículo 12. Esta práctica será considerada como una infracción a la Ordenanza.

Artículo 15º.-

Si bajo una situación de emergencia se incumplieran alguno o algunos de los preceptos contenidos en la presente Ordenanza, se deberá comunicar inmediatamente dicha situación al Ayuntamiento y al servicio encargado de la explotación de la Estación Depuradora de Aguas Residuales.

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

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

- Causas del accidente.
- Hora en que se produjo y duración del mismo.
- Volumen y características de contaminación del vertido.
- Medidas correctoras adoptadas.
- Hora y forma en que se comunicó el suceso.

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

CAPITULO IV

MUESTREO Y ANÁLISIS

Artículo 16º.-

Las determinaciones analíticas se realizarán sobre muestras simples recogidas en el momento más representativo del vertido, el cuál será señalado por el Ayuntamiento, Entidad o Empresa en quien delegue.

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

Artículo 17º.-

Los análisis para la determinación de las características de los vertidos, se realizarán conforme a "STANDARD METHODS FOR THE EXAMINATION OF WATER

WASTE WATER", publicados conjuntamente por, A.P.H.A. (American Public Health Association) A.W.W.A (American Water Works Association), W.P.C.F. (Water Pollution Control Federation); aquel que se considere adecuado.

La toxicidad se determinará mediante el bioensayo de inhibición de la luminiscencia en *Photobacteriu, phosphoreum*, o el bioensayo de inhibición de la movilidad en *Daphnia magna*. Se define una unidad de Toxicidad (U.T.) como la inversa de la dilución del agua residual (expresada como partes por uno) que provoca un inhibición del 50% (CE₅₀).

CAPITULO V

INSPECCIÓN DE VERTIDOS

Artículo 18º.-

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

Artículo 19º.-

Las industrias y explotaciones quedan obligadas a disponer en sus conductos de desagüe, de una arqueta de registro de fácil acceso, acondicionada para aforar los caudales circulantes, así como para la extracción de muestras. Estas arquetas deberán estar precintadas.

La extracción de muestras y en su caso, comprobación de caudales será efectuada por personal al servicio del Ayuntamiento, Entidad o Empresa en quien delegue, a la cuál deberá facilitársele el acceso a las arquetas de registro.

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

Artículo 20º.-

La carencia del Permiso de Vertido, la obstrucción a la acción inspectora o la falsedad en los datos exigidos, independientemente del ejercicio de las acciones legales

que correspondan, implicará la rescisión del Permiso de Vertido, pudiendo determinar la desconexión de la red de alcantarillado.

CAPITULO VI

INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 21º.-

Se consideran infracciones:

1.- Las acciones y omisiones que contraviniendo lo establecido en la presente Ordenanza causen daño a los bienes de dominio o uso público hidráulico, marítimo-terrestre, en su caso, o a los del Ente Gestor encargado de la explotación de la Estación Depuradora de Aguas Residuales.

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

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

4.- Los vertidos efectuados sin la autorización correspondiente.

5.- La ocultación o falseamiento de los datos exigidos en la Solicitud de Vertido.

6.- El incumplimiento de las condiciones impuestas en el permiso de Vertido.

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

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

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

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

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

12.- La evacuación de vertidos prohibidos.

Artículo 22º.-

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

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

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

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

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

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

Artículo 23º.-

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

Artículo 24.-

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

Artículo 25º.-

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

Artículo 26º.-

La potestad sancionadora corresponderá al Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento, el cuál podrá delegar tanto la imposición de multas como cualquier otra medida a adoptar.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

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

DISPOSICIÓN FINAL

El Ayuntamiento determinará en la Ordenanza Fiscal correspondiente, el régimen económico de la prestación del servicio de alcantarillado.