



REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE
PLANEAMIENTO

AJUNTAMENT DE RAFELBUNYOL

NORMAS URBANISTICAS

INDICE

CAPITULO PRELIMINAR.....	5
Artículo 1.- Objeto y ámbito de aplicación.....	5
Artículo 2.- Vigencia y alteración de las Normas Subsidiarias.....	5
Artículo 3.- Modificación de las Normas Subsidiarias.....	5
Artículo 4.- Revisión de las Normas Subsidiarias.....	5
Artículo 5.- Documentación de las Normas Subsidiarias.....	5
CAPITULO PRIMERO: REGIMEN GENERAL DEL SUELO.....	7
Artículo 6.- Clasificación del Suelo.....	7
Artículo 7.- Calificación del suelo.....	7
Artículo 8.- Condiciones de desarrollo de las Normas Subsidiarias.....	7
Artículo 9.- Condiciones de ejecución de las Normas Subsidiarias.....	7
Artículo 10.- Condiciones de uso y edificación.....	7
Artículo 11.- Instrumentos de desarrollo y ejecución: las ordenanzas municipales.....	8
CAPITULO SEGUNDO: INTERVENCION MUNICIPAL EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO	9
Artículo 12.- Objeto.....	9
Artículo 13.- Actos sujetos a licencia.....	9
Artículo 14.- Caducidad y pérdida de eficacia de las licencias.....	9
Artículo 15.- Licencias de parcelación.....	10
Artículo 16.- Licencias de obras de urbanización.....	10
Artículo 17.- Licencias de obras de edificación.....	11
Artículo 18.- Licencia de intervención sobre edificio protegido.....	11
Artículo 19.- Licencia de derribo o demolición de edificios o instalaciones.....	11
Artículo 20.- Licencias de actividades o instalaciones.....	12
Artículo 21.- Licencia de otras actuaciones urbanísticas.....	12
Artículo 22.- Licencias de ocupación.....	12
Artículo 23.- Licencias de obras y usos de naturaleza provisional.....	13
Artículo 24.- Medidas de seguridad a adoptar durante la ejecución de la obras.....	13
Artículo 25.- Información urbanística.....	13
CAPITULO TERCERO: EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS EN SUELO URBANO. ...	15
Artículo 26.- Previa distribución de beneficios y cargas.....	15
Artículo 27.- Aprovechamiento urbanístico.....	15
Artículo 28.- Determinación de las cargas del planeamiento.....	16
Artículo 29.- Ejecución del planeamiento: Unidades de ejecución.....	16
CAPITULO CUARTO: EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS EN SUELO APTO PARA URBANIZAR O URBANIZABLE.....	18
Artículo 30.- Condiciones básicas de ejecución.....	18
Artículo 31.- Obligaciones de los propietarios.....	18
Artículo 32.- Sectores de suelo urbanizable.....	19
Artículo 33.- Urbanización simultánea a la edificación.....	21
CAPITULO QUINTO: REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	22
Artículo 34.- Definición.....	22
Artículo 35.- División en zonas.....	22
Artículo 36.- Régimen urbanístico.....	22

Artículo 37.- Núcleo de población.....	22
Artículo 38.- Usos.....	23
CAPITULO SEXTO: PROTECCION DEL PATRIMONIO.....	24
Artículo 39.- Catálogo.....	24
Artículo 40.- Definición del nivel de protección y tipo de protección.....	24
Artículo 41.- Niveles de protección.....	24
Artículo 42.- Criterios de adscripción a los distintos niveles.....	24
Artículo 43.- Nivel 1: Protección integral.....	25
Artículo 44.- Nivel 2: Protección estructural.....	25
Artículo 45.- Nivel 3: Protección ambiental.....	26
Artículo 46.- Conservación de parámetros de la edificación.....	26
Artículo 47.- Protección de plantas bajas.....	27
Artículo 48.- Adecuación de los materiales.....	27
Artículo 49.- Documentación para la licencia.....	27
Artículo 50.- Organo fiscalizador.....	27
CAPITULO SEPTIMO: ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACION.....	28
Artículo 51.- Introducción.....	28
SECCION PRIMERA: CONDICIONES DE PARCELA.....	28
Artículo 52.- Dimensiones de la parcela.....	28
Artículo 53.- Definiciones y conceptos.....	29
Artículo 54.- Agregación obligatoria de parcelas.....	29
Artículo 55.- Condiciones de emplazamiento de la parcela.....	29
Artículo 56.- Condiciones de ocupación de la parcela.....	30
Artículo 57.- Aprovechamientos sobre la parcela.....	30
Artículo 58.- Edificabilidad.....	30
Artículo 59.- Vallado de solares.....	31
SECCION SEGUNDA: CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.....	31
Artículo 60.- Altura de la edificación.....	31
Artículo 61.- Plantas.....	32
Artículo 62.- Planta baja.....	32
Artículo 63.- Planta de sótano.....	33
Artículo 64.- Planta de semisótano.....	33
Artículo 65.- Construcciones sobre altura de cornisa.....	33
Artículo 66.- Aprovechamiento bajo cubierta inclinada.....	33
Artículo 67.- Cuerpos salientes.....	34
Artículo 68.- Entrantes.....	34
Artículo 69.- Condiciones estéticas.....	34
Artículo 70.- Medianeras.....	35
Artículo 71.- Instalaciones en fachada.....	35
Artículo 72.- Cornisas y aleros.....	35
Artículo 73.- Marquesinas y otros elementos.....	35
SECCION TERCERA: CONDICIONES FUNDAMENTALES DE LA EDIFICACION.....	36
Artículo 74.- Condiciones funcionales de la edificación.....	36
Artículo 75.- Patios de luces.....	36
Artículo 76.- Aparatos elevadores.....	37
Artículo 77.- Prevención contra el rayo.....	37
Artículo 78.- Saneamiento y aseos en locales destinados a otros usos.....	37
SECCION CUARTA: CONDICIONES DE APARCAMIENTO.....	37
Artículo 79.- Dotación de aparcamiento.....	37
Artículo 80.- Plaza de aparcamiento.....	38



Artículo 81.- Garajes y estacionamientos	38
Artículo 82.- Aparcamiento en los espacios libres.....	39
Artículo 83.- Dotación mínima de aparcamientos	39
Artículo 84.- Condiciones funcionales de los locales de aparcamiento de vehículos.....	40
CAPITULO OCTAVO: ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE CALIFICACION URBANISTICA.....	41
SECCION PRIMERA: DIVISION DEL TERRITORIO EN ZONAS A EFECTOS DE ORDENANZA.....	41
Artículo 85: Zonas de calificación urbanística.	41
Artículo 86.- Usos.	41
SECCION SEGUNDA: DIVISION DEL SUELO URBANO EN ZONAS DE ORDENANZA.....	42
Artículo 87.- Zona de Ordenanza I: Casco antiguo.	42
Artículo 88.- Zona de Ordenanza II: Ordenación residencial de expansión.	44
Artículo 89.- Zona de Ordenanza III: Ensanche.....	46
Artículo 90.- Zona de Ordenanza IV: Vivienda unifamiliar aislada	48
Artículo 91.- Zona de Ordenanza V: Polígono Industrial.	50
SECCION TERCERA: EL SUELO URBANIZABLE.....	53
Artículo 92.- División en sectores del suelo urbanizable.	53
Artículo 93.- Exigencias mínimas de las infraestructuras y servicios.....	53
SECCION CUARTA: SISTEMAS GENERALES	56
Artículo 94.- Tipos y categorías de los sistemas generales.....	56
Artículo 95.- Condiciones específicas.	56
SECCION QUINTA: SISTEMAS LOCALES	57
Artículo 96.- Tipos y categorías de los sistemas locales.....	57
Artículo 97.- Condiciones específicas.	57
CAPITULO NOVENO: NORMATIVA ESPECIFICA DE ADAPTACION A LAS NORMAS DE COORDINACION METROPOLITANA.....	59
Artículo 98.- Del riesgo de inundación.	59
Artículo 99.- Del paisaje.....	59
Artículo 100.- Del patrimonio.	59
Artículo 101.- De la infraestructura del transporte.....	59
Artículo 102.- De la infraestructura viaria.	60
Artículo 103.- Otras determinaciones.	60
DISPOSICIONES TRANSITORIAS.....	61
PRIMERA.....	61
SEGUNDA	61



CAPITULO PRELIMINAR

Artículo 1.- Objeto y ámbito de aplicación.

Las presentes Normas Subsidiarias revisan las aprobadas definitivamente el 31 de octubre de 1989 y tienen por objeto la regulación de la actividad urbanística en la totalidad del término municipal de Rafelbunyol. Su alcance se establece en el art. 75 del texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992, en relación con el 91.b y 93 del Reglamento del Planeamiento.

Artículo 2.- Vigencia y alteración de las Normas Subsidiarias.

Las Normas Subsidiarias tendrán vigencia indefinida y serán inmediatamente ejecutivas una vez publicada su aprobación definitiva. Su contenido podrá alterarse a través de su revisión o modificación.

Artículo 3.- Modificación de las Normas Subsidiarias.

La modificación supone la alteración puntual de alguno o algunos de sus elementos, siempre que no supongan, la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio ni nuevas calificaciones del suelo.

Artículo 4.- Revisión de las Normas Subsidiarias.

La revisión de las Normas Subsidiarias supone la alteración fundamental de su contenido debida a la adopción de nuevos criterios respecto a las determinaciones de la estructura general y orgánica del territorio.

La revisión anticipada de las presentes Normas será aconsejable cuando se agote su capacidad para el cumplimiento de sus previsiones, o por la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico, económico o social que incidan sustancialmente sobre la ordenación propuesta, o cuando así lo acuerde la Corporación.

Artículo 5.- Documentación de las Normas Subsidiarias.

A los efectos del desarrollo y aplicación de las presentes Normas Subsidiarias, los diversos documentos integrantes de las mismas tienen el contenido y el alcance que se detallan a continuación:

1 - MEMORIA DE LA ORDENACIÓN: Contiene la información sobre la que se basan los análisis llevados a efecto para la adopción de la ordenación establecida, y su explicación y justificación. Caso de que exista contradicción entre sus términos y las Normas Urbanísticas o los Planos de Ordenación, prevalecen estos últimos documentos.

2 - PLANOS DE INFORMACIÓN: Reflejan la realidad física y urbanística actual del ámbito del planeamiento y de la que se parte para establecer las determinaciones de su ordenación. Su eficacia se reduce a la pura reproducción de la situación fáctica del mismo. Son los siguientes:

- I.0: Medio Físico (E 1:5000).
- I.1: Planeamiento vigente. Clasificación del suelo. Estructura General y Orgánica del Territorio (E 1:5000).
- I.2: Planeamiento vigente. Alturas y Zonas de Ordenanza (E 1:2000).

3 - PLANOS DE ORDENACIÓN: Contienen y expresan gráficamente las determinaciones sustantivas de la ordenación establecida, tanto las que se refieren a la proyección de la ordenación prevista, como las que inciden en la regulación del uso del suelo y de la edificación, y complementan los preceptos integrados en las Normas Urbanísticas.

- O.1: Estructura General y Orgánica del Territorio (E 1:5000).
- O.2: Sectores de suelo urbanizable y Unidades de Ejecución en suelo urbano (E 1:2000).
- O.3: Alineaciones, Rasantes y Profundidad edificable. Casco Urbano (E 1:2000).
- O.4: Alturas y Protección del patrimonio. Casco Urbano (E 1:2000).
- O.5: Zonas de Ordenanza. Casco Urbano (E 1:2000).
- O.6: Estructura Urbana: Núcleos de Segunda Residencia (E 1:2000).
- O.7: Estructura Urbana: Casco Urbano (E 1:1000).
- O.8: Vías Pecuarias y Protección de infraestructuras (E 1:5000).
- O.9: Abastecimiento de agua (E 1:2000).
- O.10: Alcantarillado (E 1:2000).
- O.11: Alumbrado Público (E 1:2000).

4 - NORMAS URBANÍSTICAS: constituyen el documento en que se fijan normativamente las condiciones a que han de ajustarse todas y cada una de las actuaciones de carácter urbanístico en el ámbito del término municipal de Rafelbunyol, sean de gestión o ejecución del planeamiento, edificación o implantación de actividades o usos, delimitando en consecuencia el contenido urbanístico del derecho de propiedad. Junto con los planos de ordenación, que las complementan, prevalecen sobre el resto de los documentos.



CAPITULO PRIMERO: REGIMEN GENERAL DEL SUELO.

Artículo 6.- Clasificación del Suelo.

La presentes Normas Subsidiarias, de conformidad con la vigente legislación urbanística, clasifican el territorio del municipio en áreas de suelo urbano, suelo urbanizable (o apto para urbanizar) y suelo no urbanizable.

Los terrenos incluidos en cada una de las citadas clases de suelo participan de un mismo régimen normativo básico y diferencial a efectos de desarrollo y ejecución del planeamiento.

El suelo reservado a sistemas generales se encuentra sujeto al mismo régimen jurídico de ejecución que la clase de suelo a la que dichas reservas se adscriben.

Artículo 7.- Calificación del suelo.

A efectos de las presentes Normas se entiende por calificación global la asignación, a los distintos terrenos, de condiciones homogéneas de uso, edificación y ejecución, y por tanto sujetos a una regulación uniforme.

Se considera calificación pormenorizada a las condiciones concretas de uso y edificación de cada predio, expresando también el destino público o privado del suelo y la clase de actividad permitida o prevista.

Artículo 8.- Condiciones de desarrollo de las Normas Subsidiarias.

Son condiciones de desarrollo las que las presentes Normas imponen para los instrumentos de planeamiento previstos para complementearlas y desarrollar sus determinaciones.

Artículo 9.- Condiciones de ejecución de las Normas Subsidiarias.

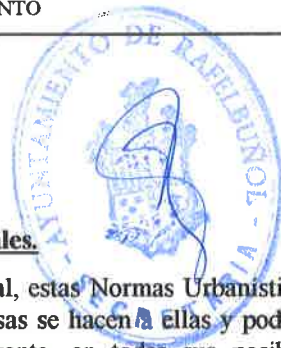
Son condiciones de ejecución las que afectan a la urbanización y al régimen jurídico de la propiedad del suelo, así como las construcciones que sustenta, a fin de posibilitar el ejercicio de las facultades dominicales relativas a su uso y edificación, y para generar las dotaciones urbanísticas que corresponden al municipio según la gestión urbanística del planeamiento.

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

Los instrumentos de ejecución son los proyectos técnicos y procedimientos administrativos que concretan o sustancian las operaciones precisas para ejecutar el planeamiento y los instrumentos que lo desarrollan.

Artículo 10.- Condiciones de uso y edificación.

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



Artículo 11.- Instrumentos de desarrollo y ejecución: las ordenanzas municipales.

En concordancia con lo previsto en la legislación de Régimen Local, estas Normas Urbanísticas se desarrollarán mediante Ordenanzas Municipales en cuantas remisiones expresas se hacen a ellas y podrán ser completadas, mediante los procedimientos previstos en la legislación vigente, en todas sus posibles inconcreciones, errores o aspectos ignorados.



CAPITULO SEGUNDO: INTERVENCION MUNICIPAL EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO.

Artículo 12.- Objeto

La intervención municipal en el ejercicio de las facultades relativas al uso del suelo y edificación tiene por objeto comprobar la conformidad las distintas actuaciones urbanísticas con las previsiones legales y las contenidas en el planeamiento, así como restablecer, en su caso, la legalidad urbanística infringida. La intervención se ejercerá mediante los procedimientos siguientes:

- Licencias urbanísticas.
- Declaración en estado de ruina.
- Ordenes de ejecución.
- Suspensión de obras y otros usos.
- Medidas de reposición o restauración del orden infringido.
- Imposición de sanciones.
- Información urbanística.

Artículo 13.- Actos sujetos a licencia

Estarán sujetos a previa licencia urbanística los actos enumerados en el art. 2.4.2 del vigente texto refundido de la Ley del Suelo y en el art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y, en general, cualquier acción que implique alteración de elementos naturales de los terrenos, modificación de sus lindes, establecimiento de nueva edificación, usos o instalaciones, o modificación de los existentes.

La sujeción a previa licencia alcanza a todas las actos anteriormente mencionadas en el ámbito del término municipal, aunque el acto de que se trate exija autorización, licencia o concesión de otro órgano de la administración. En caso que estos actos fueran promovidos por órganos de las Administraciones públicas o Entidades de derecho público que administren bienes de aquellas, estarán igualmente sujetos a licencia municipal. En los supuestos que razones de urgencia o excepcional interés público lo exijan, se estará a lo dispuesto en el apartado 2 del art. 244 de la Ley del Suelo y los arts. 4, 8 y 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 14.- Caducidad y pérdida de eficacia de las licencias.

La caducidad de las licencias concedidas se producirá cuando así lo declaren el órgano competente para su concesión, previa audiencia del interesado, siempre que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- Haber transcurrido más de 6 meses, contados desde la recepción por el interesado de la notificación de concesión de licencia, sin haberse iniciado las obras, instalaciones o actividades previstas. En el supuesto en el que la licencia se obtuviese por silencio administrativo el plazo se iniciará al día siguiente al que se produjo la concesión.
- Haber transcurrido dos años, o el plazo indicado en correspondiente proyecto de ejecución si este fuere más corto, sin que las obras previstas hayan sido finalizadas.



Por causa justificada podrá solicitarse una sola prórroga de la licencia cuyo plazo fijará el Ayuntamiento sin que pueda exceder de un año. El incumplimiento de los plazos de prórroga llevará implícita la caducidad automática de la licencia, salvo en los casos de fuerza mayor debidamente justificados.

Las licencias concedidas quedarán sin efecto en los siguientes casos:

- Cuando así se declare por sentencia de los tribunales o juzgados de la jurisdicción contencioso-administrativa, o por la resolución de los recursos en vía administrativa, cuando dichas sentencias o resoluciones sean firmes.
- Por revisión de los actos de concesión de licencia, en los supuestos y con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 102 y siguientes de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y en los artículos 253 y 254 del texto refundido de la Ley del Suelo.
- Cuando se incumplieren las condiciones que, con arreglo al ordenamiento jurídico, hubieran sido impuestas en el acto de la concesión o consten reguladas en las normas legales o reglamentarias que sean aplicables.

Artículo 15.- Licencias de parcelación.

Se considera parcelación urbanística toda agrupación, división, o subdivisión de terrenos que se lleva a cabo en suelos clasificados como urbanos según las Normas Subsidiarias.

La licencias de parcelación urbanística se concederán en base a un proyecto con el siguiente contenido mínimo:

- Memoria justificativa de las razones de la parcelación de sus características en función de las determinaciones de las Normas, aplicables para la zona en la que los terrenos estén situados. Se describirá la finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que estas no resultan adecuadas para el uso asignado.
- Plano acotado de estado actual a escala 1:1000 como mínimo donde se grafie las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolados existentes y los usos de los terrenos.
- Plano acotado de parcelación a escala 1:1000 como mínimo en el que aparezcan superficiadas e identificadas las parcelas resultantes y en el que pueda comprobarse que no resulten parcelas inedificables según las condiciones señaladas por las Normas.

Artículo 16.- Licencias de obras de urbanización.

Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes a polígonos completos o unidades de actuación.

A los efectos previstos en el art. 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar, se deberá obtener licencia, simultáneamente con la edificación, en base al correspondiente proyecto de urbanización aprobado por el Ayuntamiento, en el que se establecerán las características de las obras de urbanización. Cuando dicha aprobación no exista para la zona de que se trate, el peticionario de la licencia, deberá presentar junto al proyecto técnico de edificación o instalación, el proyecto de urbanización por Ley ordinaria correspondiente.

El Ayuntamiento establecerá fianza prestada por el solicitante de la licencia para garantizar la adecuada ejecución de las obras de urbanización, cuyo importe en ningún caso supondrá la fijación definitiva

del coste de realización de las obras correspondientes, entendiéndose, para el caso de ejecución de dicha fianza, como abono a buena cuenta y a resultas de la liquidación de las obras realizadas.

Una vez finalizada la obra de urbanización y previa entrega provisional de las obras al Ayuntamiento, éste devolverá al interesado el 80% del importe de la fianza, si ésta no hubiese sido utilizada, quedando el 20% restante como garantía del perfecto estado de la urbanización hasta que, transcurrido un año, se efectúe la cesión definitiva al Ayuntamiento.

Artículo 17.- Licencias de obras de edificación.

Se entienden comprendidos en esta denominación los actos enunciados en los apartados 1 a 7, ambos inclusive, del artículo 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística, salvo, en los supuestos de los apartados 4 y 5, aquellos que no obstante afectar al aspecto exterior o la disposición interior de los edificios e instalaciones, tengan escasa entidad.

En los supuestos a que se refiere el párrafo anterior, a la solicitud de licencia se acompañarán, como mínimo, los siguientes documentos:

- Cuestionarios estadísticos.
- Dos ejemplares del proyecto básico y de ejecución redactado por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional.
- Documentos acreditativos del nombramiento de directores técnicos para la ejecución de las obras proyectadas.
- Documento acreditativo, cuando haya lugar, del cumplimiento de los deberes establecidos por el planeamiento, o la gestión del mismo, al propietario del suelo.
- Documento acreditativo de haber constituido la fianza a que se refiere el art. 40 del Reglamento de Gestión Urbanística en los supuestos en los que se pretenda edificar sobre una parcela de suelo urbano que no tenga la condición legal de solar, siempre que se trate de superficie no incluidas en unidades de ejecución.

En los supuestos contemplados de los apartados 4 y 5 del art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, si las obras a edificar fueran de escasa entidad corresponderá solicitar licencia de obra menor acompañando la solicitud de un plano de emplazamiento, la descripción de las obras, un croquis acotado de las mismas, el presupuesto de ejecución de material y, si afectará a fachada, una fotografía en color del estado actual de la misma.

Artículo 18.- Licencia de intervención sobre edificio protegido.

La realización de obras de cualquier naturaleza que afecte el estado físico de los edificios y elementos catalogados deberá someterse a la correspondiente licencia de obras. No se podrán conceder licencias de demolición en relación a inmuebles catalogados, sino licencia de intervención que contemple la operaciones de demolición como complementarias a las de otra naturaleza.

Artículo 19.- Licencia de derribo o demolición de edificios o instalaciones.

Para la realización de los trabajos correspondientes a derribo demolición el peticionario de la licencia deberá acompañar:

- Plano de emplazamiento a escala 1:1.000.



- Proyecto técnico de la demolición o derribo, por duplicado, suscrito por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional.
- Fotografías de todas las fachadas del edificio.
- Documento justificativo del nombramiento de directores técnicos.
- Póliza de seguro de responsabilidad civil del constructor, para cubrir los daños de cualquier género que puedan producirse durante la obra.

Artículo 20.- Licencias de actividades o instalaciones.

Estarán sujetas a licencia la instalación y funcionamiento de actividades comerciales, de servicios o industriales, calificadas o inocuas, tanto públicas como privadas, así como la modificación objetiva de las mismas (ampliaciones, reformas y alteraciones que incidan en los elementos de la actividad), y las modificaciones objetivas (traspasos y cambios de titularidad). La reglamentación específica de estas licencias se regirá por la reglamentación técnica pertinente.

En caso de instalaciones para espectáculos públicos o actividades calificadas o recreativas que no hayan de ser objeto de primera ocupación se exigirá certificado final de la obra o instalación suscrito por el técnico director o titular responsable.

Artículo 21.- Licencia de otras actuaciones urbanísticas.

Se entiende por otras actuaciones urbanísticas aquellas otras construcciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo, del vuelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores o que se acometa con independencia de los proyectos que ella se contemplan. El petionario de licencia deberá acompañar la solicitud con un proyecto que se ajustará a las determinaciones exigidas por la reglamentaciones técnicas de la actividad que se trate. Como mínimo contendrá una memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento croquis acotado de la obras o instalaciones, presupuestos de ejecución y de contrata y pliego de condiciones económicas y facultativas.

Artículo 22.- Licencias de ocupación.

Las licencias de ocupación o de primera utilización de los edificios o locales tienen por objeto autorizar la puesta en uso de los mismos, previa comprobación de que han sido ejecutados conforme a las condiciones de la licencia que autorizó la obra. La solicitud deberá acompañarse de:

- Copia de la licencia concedida para la instalación o edificación.
- Certificado final de las instalaciones o de las obras suscrito por técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional.
- Boletines, visados por la Conselleria de Industria, de las instalaciones de los servicios de electricidad, agua potable y teléfono.
- Certificado final de obras de urbanización, en los supuestos de licencias concedidas conforme al artículo 40 de Reglamento de Gestión Urbanística.
- Justificación de haber solicitado el alta de la nueva edificación a los efectos del impuesto sobre los bienes inmuebles o exacción que sustituya a ésta.



Artículo 23.- Licencias de obras y usos de naturaleza provisional.

El Ayuntamiento, conforme a lo dispuesto en el artículo 136 de la Ley del Suelo, y siempre que no dificulte la ejecución de los Planes, podrá autorizar usos y obras justificadas de carácter provisional en suelo urbano o urbanizable, previo informe favorable de la Comisión Territorial de Urbanismo, que habrán de demolerse o erradicarse cuando así lo determine el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización alguna. En suelo no urbanizable se estará a lo dispuesto en la Ley 4/92 sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

Artículo 24.- Medidas de seguridad a adoptar durante la ejecución de la obras.

Durante la ejecución de las obras será obligatorio para el constructor:

- Cumplir y hacer cumplir al personal de las obras las ordenes o bandos de la Alcaldía sobre horario de carga y descarga, limpieza, ocupación de vía pública, apertura y relleno de zanjas y retirada de escombros y materiales.
- Vallar el perímetro de las obras o instalaciones recayentes a vía pública, con valla de precaución de 2 metros de altura mínima. El vallado deberá respetar un paso superior a 60 cm. en la acera. Cuando el vallado no sea posible se instalará una protección, volada o sobre pies derechos, que garantice la seguridad de las personas y bienes.
- Instalar lonas o redes de protección en los forjados.

La instalación y uso de los elementos auxiliares de obra, tales como grúas torre y elevadores, estará sujeta a la previa licencia municipal, a cuya solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

- Plano de ubicación en relación con la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de altura máxima, posición del contrapeso y áreas de barrido en el caso de grúas torres.
- Certificación de la casa instaladora suscrita por el técnico competente, acreditativa del perfecto estado de los elementos que la componen.
- Póliza de seguro de responsabilidad civil, ilimitada, para cubrir los daños de cualquier género que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

Artículo 25.- Información urbanística.

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

- Consulta directa del Planeamiento: el Ayuntamiento dispondrá de copias íntegras de la documentación de los planes y sus documentos anexos, a fin de garantizar el derecho de consulta de la misma.
- Consultas previas: podrán formularse consultas previas sobre las características y condiciones que debe ajustarse una obra determinada.
- Informes urbanísticos: toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, el cual deberá emitirse, en el plazo que dispongan las Ordenanzas Municipales, por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca, preferentemente sobre la misma base cartográfica que la de las presentes Normas. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización fueren necesarios para su consulta.



- Consultas en materia de intervención sobre elementos protegidos: Los interesados podrán recabar dictamen previo que precise las exigencias derivadas del régimen y nivel de protección a que se encuentre sujeto un edificio o elemento catalogado. La Consulta se instará documentando suficientemente las obras a realizar. Esta consulta no será preceptiva ni exigible para solicitar la correspondiente licencia de obras, pero si lo será el dictamen técnico favorable para poderla conceder ajustada a protección de tipo subsidiario.

Los dictámenes referidos se emitirán en el plazo de dos meses desde la correspondiente petición. No se entenderán favorables en caso de silencio administrativo.

CAPITULO TERCERO: EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS EN SUELO URBANO.

Artículo 26.- Previa distribución de beneficios y cargas.

La justa o equitativa distribución de beneficios y cargas derivadas de la ejecución de estas Normas Subsidiarias en suelo urbano afecta por igual a todos los propietarios del mismo. Sólo se entenderán innecesarias las operaciones de reparto que hagan efectiva esta distribución en los siguientes casos:

- Cuando los potenciales beneficiarios de reparto renuncien a su derecho.
- Cuando el terreno edificable cumpla las condiciones de solar, de acuerdo a la legislación vigente o esté en condiciones de serlo, al ejecutarse la urbanización de modo simultáneo a la edificación con las garantías exigidas por el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, y siempre que no se encuentre incluido en alguna de las unidades de ejecución delimitadas por estas Normas Subsidiarias.
- Cuando el terreno haya sido objeto de reparcelación o de otra previa actuación urbanística incluida en los tres sistemas de actuación previstos en la Ley del Suelo.
- Cuando el terreno sea de uso y dominio público, estando ya bajo titularidad de la Administración correspondiente, conforme al destino previsto por estas Normas Subsidiarias. No obstante podrá procederse, en su caso, a incluirlos en polígono o unidad de actuación, atendiendo a lo previsto en el art. 47 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- Cuando el terreno sea objeto de expropiación forzosa, para la implantación de dotaciones urbanísticas de uso y dominio público, sin perjuicio de su derecho a participar en operaciones de reparcelación o compensación.

Artículo 27.- Aprovechamiento urbanístico

Los propietarios de suelo urbano tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico que resulte de la compensación o reparcelación de sus terrenos, en base a las condiciones establecidas por las presentes Normas. El justo reparto de beneficios y cargas así como el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de la propiedad se efectuará en el ámbito de polígonos o unidades de ejecución, ya sea las que directamente delimitan estas Normas Subsidiarias o de las que, en su virtud, habrán de delimitarse para posibilitar su ejecución. Las unidades de ejecución podrán ser, indistintamente, continuas o discontinuas y delimitarse de oficio por la Administración o por los particulares. Las presentes Normas Subsidiarias delimitan directamente 6 unidades de ejecución en suelo urbano, detalladas en la Memoria y grafiadas en los planos de ordenación, las cuales serán ejecutadas, preferentemente, por el sistema de compensación.

A los efectos previstos en el art. 27.4 de la Ley del Suelo, el aprovechamiento susceptible de apropiación en el suelo urbano incluido en la delimitación de unidades de ejecución será el 85 por ciento del aprovechamiento medio resultante en la unidad de ejecución respectiva. En caso de suelo urbano no incluido en ninguna de estas unidades de ejecución, el aprovechamiento susceptible de apropiación será el total permitido por el planeamiento.

El suelo urbano no podrá ser edificado en tanto que la parcela con aptitud para ello no adquiera la condición de solar, o se garantice la simultaneidad de edificación y urbanización según contempla el artículo 16 de estas Normas. Asimismo, los terrenos incluidos en unidades de ejecución no podrán ser edificados hasta que no hayan sido objeto de la correspondiente reparcelación, compensación o expropiación que garantice el justo reparto de beneficios y cargas derivados de este planeamiento.

Artículo 28.- Determinación de las cargas del planeamiento.

Las cargas que, como contraprestación a los beneficios, se derivan del presente planeamiento y constituyen un deber para los propietarios de suelo urbano son las siguientes:

- Ceder gratuitamente a favor del Ayuntamiento los terrenos destinados a viales y dotaciones públicas y los que se puedan derivar del cumplimiento del artículo 27 de estas Normas.
- Costear, y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- Solicitar licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.

Artículo 29.- Ejecución del planeamiento: Unidades de ejecución.

Todas las Unidades de ejecución delimitadas por las Normas Subsidiarias -cuyo ámbito se grafía en los planos de Ordenación-, se encuentran en suelo de uso residencial y sus parámetros urbanísticos se encuentran definidos por la presente ordenación. El sistema de actuación que se establece para su ejecución es el de compensación y la relación de superficies aproximadas en cada una de ellas, es la siguiente:

UNIDAD DE EJECUCION "UE-1"

Suelo Edificable	10942 m2
Superficie de viales	9926 m2
Espacios libres	1870 m2
Superficie Total	22738 m2

UNIDAD DE EJECUCION "UE-2"

Suelo Edificable	9267 m2
Superficie de viales	5840 m2
Espacios libres	1480 m2
Superficie Total	16587 m2

UNIDAD DE EJECUCION "UE-3"

Suelo Edificable	1854 m2
Superficie de viales	1520 m2
Espacios libres	359 m2
Superficie Total	3733 m2

UNIDAD DE EJECUCION "UE-4"

Suelo Edificable	5797 m2
Equipamiento social	1068 m2
Superficie de viales	5670 m2
Espacios libres	1629 m2
Superficie Total	14164 m2

UNIDAD DE EJECUCION "UE-5"

Suelo Edificable	5312 m2
Superficie de viales	4028 m2
Espacios libres	2360 m2
Superficie Total	11700 m2

UNIDAD DE EJECUCION "UE-6"

Suelo Edificable	4310 m2
Superficie de viales	3599 m2
Superficie Total	7909 m2

Para mejorar la gestión de las unidades de ejecución delimitadas es posible la sustitución de sistema de actuación conforme a lo previsto en el artículo 149 de la Ley del Suelo y concordantes del Reglamento de Gestión.

Por el mismo procedimiento podrán fragmentarse en unidades de menor tamaño siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Que no se altere la media del aprovechamiento que resultaba de la unidad delimitada por el planeamiento, ni los derechos los derechos y obligaciones de los propietarios afectados.
- Que se garantice la ejecución del planeamiento y, en concreto, la específica actuación urbanística que se perseguía con la delimitación originaria.

No será necesaria reparcelación cuando todos los terrenos de la unidad reparcelable sean de un mismo propietario o de quienes, por así decirlo, actúen como tal. En tal caso, la propiedad vendrá obligada a los mismo deberes que si de reparcelación se tratara, debiendo efectuar idéntica cesión de terrenos y costear, igualmente, la urbanización.



CAPITULO CUARTO: EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS EN SUELO APTO PARA URBANIZAR O URBANIZABLE.

Artículo 30.- Condiciones básicas de ejecución.

El suelo apto para urbanizar o urbanizable está sujeto a la condición de no ser urbanizado hasta que se apruebe el Plan Parcial que desarrolle cada uno de los sectores delimitados en las presentes Normas Subsidiarias y el proyecto de urbanización correspondiente al polígono que sea delimitado en cada porción del sector.

Entretanto, no se podrán realizar en él obras o instalaciones salvo en los dos supuestos siguientes:

- Las realizadas al amparo de un Plan Especial para la ejecución directa de las obras integrantes de la infraestructura del territorio, sus sistemas generales de comunicación en zonas de protección, o las necesarias para la ejecución directa de los sistemas generales.
- Las construcciones o instalaciones contempladas en la regla 2ª de la Disposición Adicional Segunda de la ley 4/1992 sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

Los terrenos incluidos en esta clase de suelo no podrán destinarse a usos o aprovechamientos distintos de los establecidos en las presentes Normas Subsidiarias, según los concrete, en cada sector, el planeamiento parcial de desarrollo. Dichos terrenos, sin perjuicio de las excepciones reguladas en el apartado precedente, no podrán ser edificados hasta que, una vez aprobado el Plan Parcial del sector y el proyecto de urbanización del polígono, se cumplimenten los trámites del sistema de actuación aplicable y se ejecuten las obras de urbanización previstas, previa formalización de las cesiones obligatorias exigibles.

En todo caso, y cualquiera que sea el sistema de actuación previamente establecido, la Administración podrá ocupar directamente los terrenos destinados por el planeamiento a dotaciones públicas, según el procedimiento previsto en el artículo 203 de la Ley del Suelo.

Artículo 31.- Obligaciones de los propietarios.

Los propietarios de suelo apto para urbanizar o urbanizable estarán obligados a:

- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento o administración actuante los terrenos destinados a viales, parques y zonas ajardinadas públicas, zonas de recreo y expansión, centros docentes, equipamientos sociales y demás servicios públicos necesarios, así como el suelo edificable correspondiente al 15 por ciento del aprovechamiento lucrativo medio del sector, según establezca el plan parcial que lo desarrolle.
- Costear las obras de urbanización de su sector, es decir, viales, saneamiento, abastecimiento de agua potable, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y jardinería y las indemnizaciones resultantes del derribo de construcciones o destrucción de plantaciones o instalaciones previamente existentes. También deberán costar las acometidas de las redes de servicios existentes hasta el límite del sector, sin perjuicio de poder repercutir su coste, en los términos legalmente establecidos, a las correspondientes empresas de servicios. No obstante, los adjudicatarios de las cesiones de suelo susceptible de aprovechamiento lucrativo deberán sufragar su parte correspondiente de los gastos de urbanización.
- Edificar los solares dentro de los plazos que determine el plan parcial y mantener los solares y dotaciones resultantes en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.



Artículo 32.- Sectores de suelo urbanizable.

Las presentes Normas establecen cuatro sectores de suelo urbanizable, entendidos cada uno como un área de reparto autónoma en base a lo dispuesto en el art. 78.2 de la Ley del Suelo. El ámbito de los mismos se grafía en los planos de Ordenación y la relación de determinaciones y la de superficies aproximadas para cada uno de ellos, es la siguiente:

SECTOR I

Superficie Total	39281 m2
Edificabilidad global	1,25 m2 techo/m2 suelo
Nº máximo de viviendas	180

Sistema de actuación: Compensación
Uso global: Residencial
Usos permitidos: Comercial, hotelero, recreativo, sanitario, socio-cultural, docente y deportivo.
Uso incompatible: Industrial

Observaciones: Ocupa una zona de borde situada al norte del casco urbano, inmediata al mismo y limitada por el barranco de Caves Bort, por lo que se encuentra considerada en la NCM 21 como de riesgo grave de inundación, a la vez que recuperable con obras de defensa y canalizaciones. La necesaria adopción de las medidas preventivas y la ejecución de obras de defensa y protección para reducir o eliminar el citado riesgo se determinarán cuando se desarrolle el Sector, previo deslinde y siguiendo las indicaciones de la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Túrria. Ya definido en las anteriores Normas Subsidiarias, que ya contemplaban estos extremos y definían un vial de 14 m junto al citado barranco, que se mantiene en la presente Revisión.

SECTOR II

Superficie Total	59165 m2
Edificabilidad global	1,65 m2 techo/m2 suelo
Nº máximo de viviendas	250

Sistema de actuación: Compensación
Uso global: Residencial
Usos permitidos: Comercial, hotelero, recreativo, sanitario, socio-cultural, docente y deportivo.
Uso incompatible: Industrial

Observaciones: Ocupa una zona situada al sur de la Acequia de Montcada, inmediata al casco urbano y en la que se grafía básicamente la red primaria o estructural. Así se define la prolongación de la Avenida de Sant Pere, la continuidad del tratamiento peatonal que se da a la cubrición de la Acequia, el vial de borde con el suelo no urbanizable, la delimitación de dos zonas de espacios libres (de 1077 y 1230 m2) que articulan el Sector con el paso inferior a la vía férrea y con la trama de suelo urbano, así como el establecimiento de una zona dotacional (de 4581 m2) que forma parte del conjunto que se persigue generar en torno a la Residencia de Mayores existente.



SECTOR III

Superficie total	63864 m2
Edificabilidad global	1,60 m2 techo/m2 suelo
Nº máximo de viviendas	250

Sistema de actuación: Compensación

Uso global: Residencial

Usos permitidos: Comercial, hotelero, recreativo, sanitario, socio-cultural, docente y deportivo.

Uso incompatible: Industrial

Observaciones: Ocupa una franja junto al límite meridional del término del municipio, atravesado por la Acequia de Montcada. Se plantea como continuación de la ordenación del anterior sector por o que la red primaria o estructural grafiada supone la prolongación de la Avenida de Sant Pere y su articulación con un vial de la misma dimensión, paralelo a la línea de límite de término, la continuidad del tratamiento peatonal de la Acequia, el vial de borde con el suelo no urbanizable y con el límite del término, lo que genera una zona de espacios libres de 4117 m2; también se completa la zona dotacional en torno a la Residencia de Mayores con una superficie delimitada de 3935 m2.

SECTOR IV

Superficie total	139178 m2
Edificabilidad global	1,00 m2 techo/m2 suelo
Nº máximo de viviendas	620

Sistema de actuación: Compensación

Uso global: Residencial

Usos permitidos: Comercial, hotelero, recreativo, sanitario, socio-cultural, docente y deportivo.

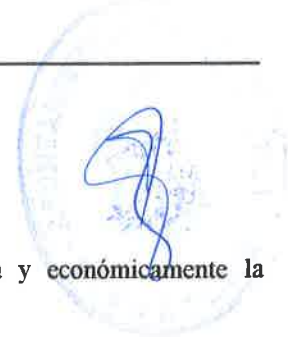
Uso incompatible: Industrial

Observaciones: Ocupa una zona junto al borde noroeste del casco urbano en la que se plantea la continuidad del vial que articula los anteriores sectores. Para facilitar la gestión del mismo es posible su subdivisión en sectores de superficie no inferior a 5 hectáreas.

Como edificabilidad global se entiende el máximo edificable susceptible en cada sector, incluyendo la edificación de uso residencial y la de otros usos, tomándose como límite el parámetro más restrictivo entre aquella y el nº máximo de viviendas. Y, en cualquier caso, la edificabilidad relativa al uso residencial no deberá superar el límite de 1,00 m2 techo/m2 suelo.

El plan parcial que desarrolle cada sector podrá delimitar en su seno distintas unidades de ejecución que se atenderán a las siguientes condiciones:

- La diferencia de aprovechamiento entre las distintas unidades de ejecución no excederá el 15 por ciento del aprovechamiento medio del sector.
- La definición de las distintas unidades de ejecución garantizará que sean susceptibles de asumir cesiones correspondientes, que permitan la distribución equitativa de beneficios y cargas de la



urbanización y que tengan entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la actuación.

Artículo 33.- Urbanización simultánea a la edificación.

Una vez aprobados el plan parcial del sector y el proyecto de urbanización del polígono y estando constituida la junta de compensación, si ello fuera preceptivo, se podrá edificar con anterioridad a la finalización de las obras de urbanización siempre que se cumplan los siguientes requisitos, previos a la licencia de obras:

- Que hubiese ganado firmeza administrativa la aprobación del proyecto de reparcelación o compensación, si fueran preceptivos.
- Que la infraestructura básica del polígono haya concluido incluyendo las correspondientes conexiones con las redes de servicios existentes.
- Que por el estado de realización de las obras de urbanización sea previsible que, a la terminación de la edificación, estén totalmente concluidas y entren en funcionamiento los servicios proyectados.
- Que el peticionario se comprometa en la solicitud de la licencia a no utilizar la construcción hasta tanto no esté terminada la urbanización y establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto sobre el inmueble.
- Que se preste fianza o aval para garantizar el cumplimiento de estos compromisos, en cuantía igual a los costes de las obras de urbanización que debe sufragar la propiedad de la parcela a edificar.



CAPITULO QUINTO: REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 34.- Definición.

El suelo no urbanizable lo constituyen los terrenos que las presentes Normas no incluyen como urbano ni como urbanizable.

Artículo 35.- División en zonas.

En el suelo no urbanizable se distinguen las siguientes zonas cuya delimitación figuran en los planos de clasificación y calificación del suelo:

- Zona de régimen común: comprende terrenos de uso agrícola.
- Zona de protección agrícola: abarca los terrenos caracterizados por el alto valor de su rendimiento agrícola y ambiental.
- Zona de protección de infraestructuras: está constituida por las áreas de servidumbre y afección de las distintas infraestructuras, tales como la red viaria, red ferroviaria, dominio público hidráulico, vías pecuarias, etc. A los efectos de la Ley sobre Suelo No Urbanizable y a tenor de lo dispuesto en el artículo 1.3 de la misma, estos suelos pertenecen a la categoría de especial protección.
- Zona de protección arqueológica: es la zona delimitada sobre la cota 85 de la colina este de Els Germanells, en cumplimiento de las determinaciones de la Conselleria de Cultura a este respecto, según notificación del Servicio de Arqueología y Etnología, en la que se especificaba la previsión de una vía de acceso para vehículo a la citada zona.

Artículo 36.- Régimen urbanístico.

El suelo no urbanizable no es susceptible de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones que imponen las presentes Normas a la facultad de edificar o al uso de este tipo de suelo no darán derecho a indemnización, quedando definido el contenido normal de la propiedad de este suelo por las facultades de la explotación rústica o agrícola de que fuera naturalmente susceptible.

Si se produjeran descubrimientos arqueológicos, geológicos o culturales en áreas no protegidas, previa decisión de la entidad competente, estos terrenos quedarían sujetos a suspensión cautelar de autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se ajusta la regulación urbanística a la nueva situación.

Artículo 37.- Núcleo de población.

En la zona de suelo no urbanizable de régimen común se considera que existe posibilidad de formación de núcleo de población, cuando en un círculo de 200 m. de diámetro, con centro en el emplazamiento propuesto para una vivienda unifamiliar de nueva planta, existan ya construidas dos o más viviendas unifamiliares.

En la zona de suelo no urbanizable de protección agrícola, y dadas las especiales características de estos terrenos, se considera que cualquier nueva edificación destinada a vivienda supone la condición objetiva que puede dar lugar a la formación de núcleo de población.

**Artículo 38.- Usos.****1. ZONA DE REGIMEN COMUN.**

El uso global o dominante de esta zona es el agrícola. No obstante, y siguiendo los procedimientos previstos en la legislación aplicable podrán autorizarse los usos previstos en los artículos 7 y 8 de la Ley sobre suelo No Urbanizable. En este suelo únicamente se permitirán viviendas unifamiliares vinculadas a la explotación agrícola de la parcela, construcciones complementarias como almacenes de productos agrícolas o casetas de aperos de labranza y edificaciones o instalaciones de utilidad pública y social promovidas por la Administración municipal.

Las condiciones para la ubicación y ocupación de las edificaciones de uso agrícola antes mencionadas serán:

- La parcela mínima será de 10.000 m² para la construcción de viviendas y la unidad de cultivo (2.000 m² para el caso de regadío y 2.500 m² para el de secano) para las instalaciones reguladas en el art. 12 de la Ley sobre Suelo No Urbanizable.
- La altura de cornisa para las viviendas no superará los 6.50 metros y para las casetas de aperos de labranza, 3.50 metros.
- La edificabilidad máxima será 0.04 m² construidos por cada metro cuadrado de parcela.
- Las edificaciones deberán situarse a más de 350 metros del suelo urbano o urbanizable y guardarán una distancia a lindes superior a los 10 metros.

Los tipos de edificaciones permitidas podrán compatibilizarse en la misma parcela, siendo en este caso la edificabilidad máxima de 0.05 m² construidos por cada metro cuadrado de parcela.

2. ZONA DE PROTECCION AGRICOLA.

El uso global o predominante de esta zona es el agrícola. El régimen urbanístico de este suelo será el correspondiente al Suelo No Urbanizable de especial protección, tal como queda definido en el art. 6 de la Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable.

3. ZONA DE PROTECCION DE INFRAESTRUCTURAS.

El régimen de usos será regulado por la legislación sectorial y específica aplicable en cada caso. No se permitirán otras construcciones que las propias de la infraestructura correspondiente.

En base al informe de la Demarcación de Carreteras del Estado y ya que se encuentra en fase de redacción el Estudio de Alternativas de actuación en la Circunvalación de Valencia A-7 (By-Pass), se grafían y clasifican, con carácter provisional, franjas de 500 m a ambos lados del citado vial como reserva viaria.

4. ZONA DE PROTECCION ARQUEOLOGICA.

El régimen urbanístico de este suelo será el correspondiente al Suelo No Urbanizable de especial protección, tal como queda definido en el art. 6 de la Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable. Asimismo se garantizará la accesibilidad a la zona mediante un vial apto para vehículos.



CAPITULO SEXTO: PROTECCION DEL PATRIMONIO.

Artículo 39.- Catálogo

Tienen la condición de edificios protegidos según las presentes Normas, los siguientes edificios: la Iglesia Parroquial de San Antonio Abad, la Casa de la Cultura, la vivienda nº 2 de la calle Mayor, la nº 2 de la calle Francisco Climent (antiguo ayuntamiento) y las nº 1, 34 y 83 de la calle Magdalena.

Artículo 40.- Definición del nivel de protección y tipo de protección.

Se entiende por nivel de protección el régimen normativo que determina las características y el tipo de protección que puede afectar a un inmueble y, en consecuencia, la clase de obras que, en general, se pueden efectuar sobre él. El nivel de protección se establecerá en el catálogo atendiendo, prioritariamente, a los valores arquitectónicos o urbanísticos que presentan las edificaciones incluidas en el mismo.

Se entiende por tipo de protección el conjunto de medidas o acciones específicas, de carácter material, que pueden adoptarse para la mejor preservación de los valores arquitectónicos o urbanísticos que presenta un inmueble y, en consecuencia, determina las obras que se pueden realizar sobre él. El tipo de protección se determina ponderando las circunstancias sobrevenidas y aquellas otras que, por su especificidad, resulten de difícil valoración y no puedan haber sido consideradas al catalogar, siendo preciso tenerlas en cuenta para emprender las más eficaces actuaciones en orden a salvaguardar las finalidades perseguidas por el catálogo.

Cada nivel cuenta con un tipo básico de protección que define las facultades que asisten a la propiedad, por aplicación directa del plan, para actuar sobre un edificio protegido. Además, cada nivel de protección cuenta, también, con un tipo subsidiario de protección que supone la realización de otras obras distintas a las contempladas en el tipo básico pero que pueden ser autorizadas al intervenir sobre el edificio, siempre que se pruebe ante la autoridad y así se declare por ésta, que dichas obras permiten lograr, con mayores garantías de eficacia, la protección de los valores arquitectónicos o urbanísticos que persigue la catalogación.

Artículo 41.- Niveles de protección.

Se establecen tres niveles de protección, que afectan a los siguientes inmuebles:

- Nivel 1: Incluye la protección integral: Afecta a la Iglesia Parroquial de Sant Antoni Abad.
- Nivel 2: Incluye la protección estructural: Afecta al edificio nº 83 de la calle Magdalena.
- Nivel 3: Incluye la protección ambiental: Afecta al resto de elementos catalogados grafados en los planos de ordenación. Las condiciones de edificación del solar situado en la calle Magdalena, lindante con la zona con este nivel de protección, será objeto de un estudio de detalle con el fin de buscar la máxima integración de la edificación resultante en el conjunto protegido.

Artículo 42.- Criterios de adscripción a los distintos niveles.

Se incluirán en el nivel de protección número 1 las construcciones que deban ser conservadas íntegramente por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, preservando sus características arquitectónicas originarias.

Se incluirán en el nivel de protección número 2 los edificios que por su valor histórico o artístico deban ser conservados, al menos parcialmente, preservando los elementos definitorios de su estructura

arquitectónica y, en su caso, aquellos elementos constructivos singulares de intrínseco valor que existan en el inmueble.

Se incluirán en el nivel de protección número 3 los entornos y ámbitos urbanos en que la fachada o elementos visibles desde la vía pública de los edificios, por su singularidad o su carácter tradicional, o por su notable articulación morfológica con el entorno, contribuyan sensiblemente a conformar determinado ambiente, urbano o rústico, de especial valor ambiental, siendo de interés público su presencia en el escenario urbano o en el paisaje a fin de preservar esas características ambientales.

Artículo 43.- Nivel 1: Protección integral.

REGIMEN GENERAL.

En las construcciones sujetas a protección integral se admitirán, exclusivamente, las obras de restauración y conservación que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales así como la mejora de las instalaciones del inmueble. Sólo será admisible la demolición de aquellos cuerpos de obra que, por ser añadidos, desvirtúen la unidad arquitectónica original en su configuración de mayor interés, admitiéndose, en su caso, la reposición o reconstrucción de aquellos cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor histórico-artístico del conjunto. Es absolutamente obligatorio el mantenimiento de todos los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del inmueble.

REGIMEN ESPECIAL.

Previo dictamen favorable de la Comisión de Urbanismo y a iniciativa de parte interesada podrán, en su caso, autorizarse obras de redistribución del espacio interior sin alterar las características estructurales o exteriores del edificio, siempre que ello no desmerezca los valores protegidos ni afecte a elementos constructivos que deban conservarse.

Si por cualquier causa estos inmuebles fueran objeto de destrucción o demolición el aprovechamiento urbanístico de la parcela subyacente consistiría en la facultad de reconstruir el inmueble originario.

Artículo 44.- Nivel 2: Protección estructural.

REGIMEN GENERAL.

Se permiten las obras congruentes con los valores catalogados siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica tales como espacios libres interiores, alturas y forjados, jerarquización de espacios interiores, escaleras principales, el zaguán si lo hubiera, la fachada y demás elementos propios. También deberán preservarse todos los elementos singulares que pudieran existir.

REGIMEN ESPECIAL.

Previo dictamen favorable a la Comisión de Urbanismo podrá autorizarse, mediante licencia de intervención sobre edificio protegido, la demolición de alguno o algunos de los elementos señalados en el apartado anterior cuando el elemento afectado presente escaso valor definitorio de la estructura arquitectónica o su preservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del conjunto protegido.

También podrá procederse, con los mismos requisitos señalados en el anterior apartado, a la demolición de todos los elementos distintos de los mencionados excepto los de evidente valor. En tal caso, se aplicará, en lo demás, el mismo régimen regulado para el nivel de protección número 3.

La demolición de los edificios incluidos en este nivel de protección, no es procedente ni por aplicación de su tipo básico ni por aplicación de su tipo subsidiario.

Si por cualquier motivo se arruinasen o demoliesen las construcciones incluidas en este nivel de protección, el aprovechamiento urbanístico de la parcela subyacente consistirá en la facultad de reconstruir el inmueble construido con las partes de la edificación relacionadas en el régimen general.

Artículo 45.- Nivel 3: Protección ambiental.

REGIMEN GENERAL.

En los ámbitos urbanos sujetos a protección ambiental se puede autorizar la demolición de sus partes invisibles desde la vía pública, procurando la congruencia de las obras con el mantenimiento de la fachada y con el entorno.

REGIMEN ESPECIAL.

Tratándose de supuestos distintos de la demolición contemplada en el apartado anterior, incluso el de reconstrucción de todo o parte de un edificio, podrá ser otorgada asimismo licencia con sujeción a las siguientes condiciones:

- Alturas: se respetarán, en todo caso, las alturas previstas en este plan general, sin que pueda rebasar ningún cuerpo edificado la altura de cornisa original.
- Alineaciones: no podrán realizarse modificaciones ni retranqueos de las alineaciones que el plan general establece, siendo obligatorio el mantenimiento del actual plano de fachada.
- Morfología: sólo se permitirá la apertura de huecos tipo balcón o balconada conforme a las ordenanzas, con antepecho de cerrajería y sin ningún elemento de obra, cuyo tratamiento habrá de responder a los criterios compositivos y de proporción derivados del concepto de fachada como muro de carga (proporción vertical). Los materiales de fachada deberán estar integrados en el ambiente del entorno urbano protegido, estando prohibidos expresamente los revestimientos cerámicos, vitrocerámicos o pétreos pulidos, así como las pinturas o estucos de color excluyente sobre los tonos naturales de los materiales utilizados. El tratamiento de las paredes medianeras será el mismo que se da al resto de las fachadas. La cubierta será de teja a dos aguas, como mínimo en las dos primeras crujías, pudiendo ser su remate en alero, antepecho o friso. No se permitirá la segregación de las actuales parcelas, ni la agrupación de más de dos.

Artículo 46.- Conservación de parámetros de la edificación.

Sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas particulares de zona, no se podrá incrementar el volumen ni alterar los parámetros esenciales de los elementos propios de la edificación existente como consecuencia de las obras de intervención que se realicen sobre edificios sujetos a protección, aunque podrá aceptarse un incremento de la superficie construida sobre rasante siempre que se cumplan las Ordenanzas Generales de la Edificación y no se altere el volumen geométrico preexistente.

Sólo por circunstancias justificadas de interés general podrá permitirse, en los casos de protección ambiental, la alteración de la distribución del volumen dentro de la parcela sin que ello pueda suponer incremento absoluto del volumen global permitido por el planeamiento.

No serán de aplicación aquellas condiciones generales de la edificación reguladas en las ordenanzas de la edificación que impidan o dificulten el correcto tratamiento de los edificios protegidos, salvo en los casos de sustitución previstos dentro del régimen de protección ambiental.

**Artículo 47.- Protección de plantas bajas.**

Para las distintas categorías de protección queda prohibida la instalación de rótulos de carácter comercial o similar, insertos en la fachada del inmueble. Se exceptúan los que se adosen a los huecos de la planta baja cuando su superficie no exceda de un metro cuadrado y los que se integren formalmente en el cerramiento o acristalamiento de dichos huecos.

Los proyectos de renovación de plantas bajas para su ubicación de locales comerciales u otros usos permitidos, deberán situar los huecos de fachada en los ejes de simetría correspondientes a las plantas altas, quedando prohibidas todo tipo de marquesinas y salientes no originales, debiendo respetarse la continuidad y homogeneidad del tratamiento respecto de las plantas superiores.

Artículo 48.- Adecuación de los materiales.

En las obras de intervención sobre edificios protegidos los materiales empleados habrán de adecuarse a los que presentaba el edificio en su forma originaria. En las obras exigidas mediante órdenes de ejecución habrán de adecuarse a las exigencias ambientales del entorno como las concrete la autorización correspondiente aunque los materiales utilizados difieran de los originarios.

Artículo 49.- Documentación para la licencia.

La solicitud de licencia de obra mayor que tenga por objeto la intervención sobre un edificio protegido deberá acompañar la siguiente documentación adicional.

- Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras ponderándola en relación a otras alternativas de intervención que el planeamiento permita.
- Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando su integración morfológica y adjuntando alzado de todos los tramos de calle afectados que permita visualizar el estado actual y resultado de la propuesta.
- Descripción de las características tipológicas del edificio así como de los elementos de composición y orden arquitectónico y justificación de su conservación o demolición en la propuesta.
- Levantamiento a escala 1:100 del edificio preexistente y descripción fotográfica clara del mismo, que incluirá una fotografía a color de tamaño 18 X 24 cm de cada paramento de fachada a vía pública obtenida preferentemente en el eje central de la fachada o fachadas.
- Análisis del estado de la edificación y descripción del uso a que venía siendo destinada.

Artículo 50.- Órgano fiscalizador.

La Comisión Municipal de Urbanismo informará las licencias de obras que tengan por objeto la intervención sobre edificios protegidos, sobre edificios contiguos a los mismos, sobre el estudio de detalle referido en el Artículo 41 y velará por el cumplimiento de la presente normativa.



CAPITULO SEPTIMO: ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACION

Artículo 51.- Introducción.

Las condiciones generales de la edificación reguladas en el presente capítulo son, al igual que las condiciones particulares de zona, requisitos necesarios para que sea posible la edificación de una parcela y condicionantes del modo en que ésta puede producirse, aunque no los únicos, ya que, además, deberán concurrir:

- La previa aprobación de los instrumentos de planeamiento correspondientes, en los casos en que sea necesario.
- La previa reparcelación o compensación.
- La circunstancia de haber sufragado la propiedad o estar sufragando el coste de urbanización.
- La concurrencia en la parcela de las condiciones para ostentar la consideración de solar o la posibilidad de que se de dicha concurrencia.

La obras de construcción de nueva planta y las de sustitución, ampliación o reestructuración de construcciones preexistentes, deberán cumplir, salvo previsión contraria en la ordenanza particular de la zona, las siguientes condiciones:

- Condiciones de la parcela.
- Condiciones del volumen y forma de los edificios.
- Condiciones funcionales de la edificación.
- Deberán contar con su reserva de aparcamientos.

SECCION PRIMERA: CONDICIONES DE PARCELA

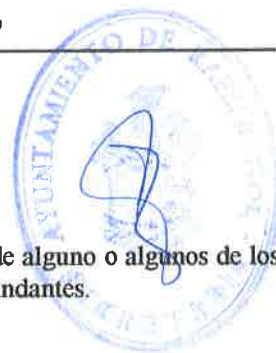
Artículo 52.- Dimensiones de la parcela.

Se entiende por parcela urbana toda porción de suelo susceptible de aprovechamiento urbanístico, delimitada con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y de la edificación.

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

Los notarios y registradores de la propiedad exigirán, para autorizar e inscribir respectivamente escrituras de división de terrenos que se acredite el otorgamiento de licencia de parcelación que los primeros deberán testimoniar en el documento, conforme al art. 259.3 del texto refundido de la Ley del Suelo.

En ningún caso, se considerarán edificables los lotes resultantes de una parcelación que, sin licencia municipal, hubiere dado lugar a parcelas inferiores a la misma. No obstante, podrá concederse licencia de edificación para parcela cuyas dimensiones no alcancen las mismas si las circunstancias de consolidación del entorno no permitieran su agregación a parcelas colindantes, salvo situación de fuera de ordenación sustantiva en el entorno consolidado.



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

Artículo 53.- Definiciones y conceptos.

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

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

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

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

Artículo 54.- Agregación obligatoria de parcelas.

Todas las parcelas deberán tener al menos un linde frontal.

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

Las dimensiones de la parcela serán tales que no exista en el espacio comprendido entre cualesquiera líneas imaginarias transversales a su linde frontal ninguna parcela colindante sin salida a vía pública o espacio libre público. Si existiere parcela colindante en dicha situación la agregación parcelaria será obligatoria.

Artículo 55.- Condiciones de emplazamiento de la parcela.

Las condiciones de emplazamiento son las que determinan la posición de las construcciones dentro de la parcela y se definen en las ordenanzas particulares de cada zona y en la alineaciones y rasantes señaladas en el correspondiente plano de ordenación. Será preceptivo, con carácter previo al inicio de cualquier edificación, la obtención del acta de alineaciones y rasantes expedida por los servicios técnicos municipales.

Alineación exterior es la que señala la separación entre las parcela edificables y la red viaria o los espacios libres de uso público. Ningún elemento de la edificación en la parcela puede sobrepasarla, salvo los cuerpos o elementos salientes que expresamente se autoricen.

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

Retranqueo es la distancia entre la alineación exterior y la línea de la edificación, o en su caso alineación de fachada, medida sobre una recta perpendicular a aquella.

Profundidad edificable es la distancia entre la alineación exterior de la parcela y la alineación de fachada interior, medida perpendicularmente a aquella. La profundidad máxima edificable viene determinada en el plano de ordenación correspondiente y limita la distancia entre la alineación exterior y la de la fachada interior de las plantas edificables sobre la baja.



Artículo 56.- Condiciones de ocupación de la parcela.

Se entiende por superficie ocupable, la porción de parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación sobre rasante. Salvo indicación en contrario, las construcciones de sótano podrán ocupar en el subsuelo la totalidad de la parcela edificable; las construcciones de semisótano se limitarán a la superficie ocupable.

Se entiende por coeficiente de ocupación, la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la aplicación de este parámetro se obtuviere ocupación diferente de la derivada de otras condiciones de ocupación o emplazamiento, se tomará siempre la más restrictiva.

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

Artículo 57.- Aprovechamientos sobre la parcela.

Se entiende por superficie construida por planta la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación. Los cuerpos salientes que estén cubiertos por otros elementos análogos, o por tejadillos o cobertizos, formarán parte de la superficie total construida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes; en caso contrario se computará únicamente el 50 por ciento de su superficie.

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

Se entiende por superficie útil de una pieza o de un local la comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos que los separan de exterior de otras piezas o locales del edificio o de otros edificios. No contará como superficie útil la de aquellos espacios que tengan una altura libre inferior a 1,50 m. Para el cómputo de la superficie útil de los cuerpos salientes se utilizará los mismo criterios cuantitativos que se establecen para la superficie construida.

Es superficie útil de una planta o del edificio, respectivamente, la suma de las superficies útiles de las piezas o locales que integran una planta o la totalidad del edificio.

Artículo 58.- Edificabilidad.

Es el valor máximo total, expresado en m² de techo de la edificación que podrá realizarse sobre la rasante de un terreno, mediante la aplicación de los parámetros geométricos (alineaciones, número de plantas, profundidades edificables, ocupación en planta, coeficientes de edificabilidad, etc.) establecidos por el plan. Las superficies construidas de sótano y semisótano, tal y como se definen en estas Normas, no contabilizarán a efectos del cómputo de edificabilidad de la parcela correspondiente.

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

Cuando la edificabilidad se establezca mediante coeficientes (m² t/m² s), las superficies de los cuerpos salientes (balcones, miradores, terrazas, etc.) que se construyan contarán a los efectos del cómputo de la edificabilidad, en las condiciones establecidas en el artículo anterior.

El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie edificable total y la superficie de la proyección total del ámbito de referencia.

En función del ámbito de referencia se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

- Coeficiente de edificabilidad global: se aplica sobre la superficie total del ámbito que corresponda, incluyendo la totalidad de los terrenos dentro de éste ámbito, es decir, tanto las parcelas como los espacios libres públicos.
- Coeficiente de edificabilidad neta: se aplica sobre la superficie neta de la parcela edificable, es decir, sobre la superficie total de la parcela, deducidos los espacios libres públicos y los viarios públicos.

Artículo 59.- Vallado de solares.

Todos los solares deberán estar vallados con un cerramiento de 2 m de altura, situado en la alineación oficial y ejecutado con materiales y espesores adecuados para asegurar la solidez y buen acabado del mismo.

Tras la obra urbanizadora, los propietarios de solares dispondrán de un plazo de 2 meses, a partir de la terminación de la pavimentación de los viales, para efectuar el vallado de los mismos.

SECCION SEGUNDA: CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 60.- Altura de la edificación.

La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del mismo que sobresale del terreno; el origen de dicha medición es la cota de referencia establecida por el ordenamiento.

En caso de que la altura del edificio se mida en unidades métricas se distinguen:

- Altura de cornisa: es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta, o del alero, con el plano de fachada.
- Altura total: es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

La altura medida en número de plantas es el número de plantas por encima de la cota de referencia o de la rasante, incluida la planta baja.

Altura máxima es la que señala el planeamiento como valor límite de la altura de la edificación. Puede expresarse por el número de plantas o en unidades métricas referidas a la altura de cornisa, habiéndose de respetar ambas.

Las alturas máximas de cornisa en función del número de plantas del edificio, medida en unidades métricas, serán la siguiente:

Nº de plantas	Altura máxima de cornisa
1	4.00 m
2	7.00 m
3	10.00 m
4	13.00 m

Salvo determinación contraria podrá edificarse por debajo del número máximo de plantas, pero alcanzando, en todo caso, una planta menos que el número máximo permitido.

La parcela recayente de forma simultánea a dos calles concurrentes con distinta limitación de alturas podrá mantener, en la calle de límite más restrictivo, la altura mayor de las dos permitidas en un frente de longitud igual al doble del ancho de esta calle.

La parcela recayente de forma simultánea a dos calles no concurrentes, en la calle de límite más restrictivo podrá alcanzar la altura mayor de las dos permitidas, retranqueando cuatro metros la planta superior.

Artículo 61.- Plantas.

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

Planta baja es aquella que se sitúa inmediatamente por encima de la cota de referencia.

Planta de piso es cualquier planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

Terrado o azotea es la superficie situada por encima del forjado de techo de la última planta de piso.

Entreplanta o altillo es aquella planta que tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja. Se admite la construcción de entreplantas en plantas bajas no destinadas a usos residenciales, siempre que su superficie útil no exceda del 50 por ciento de la superficie útil del local al que esté adscrita y quede retirada tres metros como mínimo de la fachada exterior.

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso dominante no residencial será 3.20 m en planta baja y 2.80 en el resto, salvo en los destinados a aparcamientos cuya altura libre de planta podrá ser de 2.20 m como mínimo. Para locales destinados a espectáculos públicos la altura mínima de suelo a techo será de 3.20 m y de 2.80 m hasta el falso techo si lo hubiere.

Artículo 62.- Planta baja.

Se regula como tal la superficie construida sobre el nivel de la rasante de la fachada, en su punto medio, hasta una altura máxima de 4 m.

Se considerará también como planta baja la superficie construida en el interior de los patios de manzana, o a partir de la profundidad edificable, debiendo cumplir las siguientes limitaciones:

- Hasta una línea paralela a la alineación interior del patio de manzana y situada a 3 m hacia el interior de la misma, la altura máxima permitida será de 4 m sobre la rasante, sin superar tampoco la altura de la planta situada dentro de la profundidad edificable.

- En el polígono interior, delimitado por esta línea paralela a las alineaciones interiores, la altura máxima en cualquier punto de la cubierta no superará los 6 m, medidos sobre la rasante.

En la superficie construida en planta baja, en el interior de los patios de manzana, no se autorizará el uso residencial.



Artículo 63.- Planta de sótano.

Es la superficie construida que tiene su techo por debajo del plano horizontal que contiene la cota de referencia.

En la planta de sótano no podrán instalarse piezas habitables. Salvo indicación en contrario, las construcciones de sótano podrán ocupar en el subsuelo la totalidad de la parcela edificable, no pudiendo edificarse más de dos niveles de sótano.

Artículo 64.- Planta de semisótano.

Es aquella superficie construida cuyo plano de techo se encuentra por encima de la cota de referencia, no pudiendo situarse éste más de 1 m por encima de la misma; en caso contrario, la superficie construida contabilizaría a efectos de edificabilidad del solar en cuestión.

En la planta de semisótano se prohíbe la ubicación de piezas habitables destinadas a usos residenciales. Salvo indicación en contrario, las construcciones de semisótano no podrán sobrepasar las limitaciones de la superficie ocupable.

Artículo 65.- Construcciones sobre altura de cornisa.

Por encima de la altura de cornisa, con carácter general y con las limitaciones propias de cada zona de ordenanzas, se podrán admitir las siguientes construcciones:

- Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobrepasar los planos que conteniendo una línea situada a 1 m por encima de las aristas de altura de cornisa del edificio en fachadas y patios, formen una pendiente del 40 por ciento.
- Los remates de las cajas de escalera, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones que no podrán sobrepasar una altura de 3.50 m sobre la altura de cornisa.
- Los antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán rebasar más de 2 m la altura de cornisa.
- Las chimeneas de ventilación evacuación de humos, calefacción, acondicionamiento de aire, paneles de captación de energía solar, antenas y pararrayos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determine su reglamentación específica o las normas de buena práctica de la construcción.

Artículo 66.- Aprovechamiento bajo cubierta inclinada.

Se permitirán aprovechamientos bajo cubiertas inclinadas de teja, que podrán ventilar a través de los huecos de la fachada retranqueada un mínimo de 4 m respecto a la alineación exterior o cornisa de última planta. Frente a esta fachada se podrá disponer una zona aterrazada limitada por un cuerpo, de un mínimo de 2 m medidos en proyección horizontal, que complete la cubierta inclinada hasta la alineación exterior o cornisa de última planta. La inclinación de esta cubierta estará comprendida entre el 30 y el 50 por cien, manteniendo la misma pendiente a ambos lados de la cumbrera, cuya altura no excederá 4 m, medidos desde la cornisa del edificio.

La superficie así obtenida no podrá ser susceptible de aprovechamiento independiente, debiendo formar parte de la vivienda de la planta inferior. No se permitirá el acceso mediante ascensor a la planta así obtenida.

**Artículo 67.- Cuerpos salientes.**

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

No se permiten cuerpos salientes cerrados o susceptibles de serlo por las condiciones específicas de su diseño.

No se permiten salientes o vuelos por debajo de los 3.25 m de altura, medidos verticalmente desde la rasante de la acera, en cualquier punto de la fachada.

Los salientes o vuelos máximos, contados a partir de la alineación exterior, no podrán superar el 90% de la anchura de la acera, ni los 80 cm en calles inferiores a 10 m, ni 1 m en calles superiores a 10 m.

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

En la fachada interior de la edificación no se permitirán cuerpos salientes a partir de la profundidad edificable máxima establecida.

Artículo 68.- Entrantes.

Entrante es cualquier retiro cubierto de parte del plano de fachada coincidente con la alineación de la misma. Deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La profundidad del entrante no superará su anchura medida en el plano de fachada.
- La altura libre será como mínimo igual a la mayor de las alturas libres de las piezas a las que sirva.

 Artículo 69.- Condiciones estéticas.

Las condiciones estéticas que se señalan serán de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. Las actuaciones incidentes, directa o indirectamente sobre el patrimonio protegido estarán sujetas a dictamen de la Comisión Municipal de Urbanismo.

Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder, en su diseño y composición, a las características dominantes del ambiente en el que se emplacen y a condiciones que imponen las ordenanzas particulares de cada zona.

En edificios no catalogados las modificaciones de fachada garantizarán un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes; la correspondiente solicitud de licencia deberá acompañarse de documentación gráfica suficiente.

Cuando se afecten fachadas contiguas a edificaciones objeto de catalogación se adecuará la composición de la nueva fachada al entorno en cuestión, armonizando las líneas de referencia de la composición entre la nueva construcción y las colindantes.

**Artículo 70.- Medianeras.**

Cuando las ordenanzas particulares de la zona permitan el retranqueo de las fachadas, las medianeras que queden al descubierto se tratarán de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de mejora de medianeras en función de su importancia visual y estética.

Artículo 71.- Instalaciones en fachada.

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrán sobresalir más de 40 cm del plano de fachada, sin perjuicio de las condiciones que la legislación específica determine.

Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire no podrán tener salida a fachada a menos de tres metros sobre el nivel de la acera, ni producirán goteo sobre la misma.

Se permitirá la colocación exterior a la fachada de bajantes de evacuación de aguas pluviales, permitiéndose además su vertido a la acera, debiendo protegerse empotrándolos en aquella, al menos en la altura de la planta baja.

Artículo 72.- Cornisas y aleros.

Sobre la alineación exterior se autorizarán aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm y cornisas, impostas, molduras, pilastras, recercados y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

Artículo 73.- Marquesinas y otros elementos.

Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto en los siguientes casos y sin perjuicio de lo previsto para edificios protegidos:

- Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.
- Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales.

La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno será no inferior a 3 m. La longitud de vuelo de la marquesina no excederá de la de los cuerpos salientes permitidos en función del ancho de calle para cada zona.

La marquesinas no podrán verter por goteo a la vía pública. Su canto no excederá en más de 10 cm. la cota de forjado de suelo del primer piso.

En las portadas y escaparates, la alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 10 cm, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales y zaguanes o cualquier otro elemento.

Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructuras, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2.25 m. Su saliente, respecto a la alineación anterior no podrá ser

superior a la anchura de la acera menos 30 cm, sin sobre pasar los dos metros, y respetando en todo caso el arbolado existente.

SECCION TERCERA: CONDICIONES FUNDAMENTALES DE LA EDIFICACION

Artículo 74.- Condiciones funcionales de la edificación.

Además de las condiciones previstas en estas normas deberán cumplirse las que establezca la legislación sectorial vigente, en concreto las Normas sobre Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas (aprobadas mediante Decreto del Consell de la Generalitat Valenciana, 193/1988 de 12 de diciembre) y las Normas sobre Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el Ambito de la Comunidad Valenciana (aprobadas por orden de 28 de junio de 1989), o normativa reguladora que la sustituya.

Toda vivienda de nueva planta deberá garantizar que al menos el 30 por ciento de su superficie útil recaea a vía pública debiendo respetar, además las disposiciones del art. 2.5 de las citadas Normas de Habitabilidad y Diseño.

Artículo 75.- Patios de luces.

Se entiende por patio de luces el espacio no construido que, englobado por la edificación, se destina a obtener iluminación y ventilación para las piezas habitables. El patio de luces puede ser exterior o interior según recaiga, a vía pública o a patio manzana.

La altura de patio es la distancia, medida en metros desde el pavimento, del mismo hasta la coronación del más alto de los paramentos de la edificación recayente; a este efecto no se tendrán en cuenta las sobreelevaciones recayentes al mismo, destinadas a cajas de escalera y casetas de ascensores, siempre y cuando no ocupen más del 25 por ciento del perímetro del patio; las cubiertas, cuando existan, no podrán sobrepasar más de 1.50 m la altura de la cornisa del propio patio, en caso de excederse, ocupando más del referido 25 por ciento del perímetro, se contabilizarán como una planta más.

Aparte de lo dispuesto en las ya citadas Normas de Habitabilidad y Diseño, en los patios de luces interiores la dimensión mínima será tal que permita la inscripción de un círculo de 3 m de diámetro y su superficie mínima será de 9 m² cuando ventilen por él hasta 2 plantas, de 13 m² cuando ventilen 3 plantas y 15 m² cuando ventilen 4 plantas, es decir:

Nº de plantas	Diámetro mínimo	Superficie mínima
1	3 m	9 m ²
2	3 m	9 m ²
3	3 m	13 m ²
4	3 m	15 m ²

Se podrán mancomunar patios recayentes a distintas propiedades, en cuyo caso se formalizará escritura pública constitutiva de derecho real, inscrita en el Registro de la Propiedad, y deberá adjuntarse a la solicitud de la correspondiente licencia de obras.

En los patios de luces exteriores se exigirá un frente abierto mayor a un cuarto de la altura del patio con un mínimo de 3 m; y su profundidad será, como máximo, vez y media su frente abierto.



En cualquier caso, el pavimento del patio estará, como máximo, a un metro del nivel del suelo de la pieza que ventile a través del mismo.

Los patios interiores podrán cubrirse con claraboyas siempre que dejen libre un espacio periférico, entre la coronación de las paredes del patio y la claraboya, que suponga una superficie de ventilación mínima de un 20 por ciento de la del propio patio.

Artículo 76.- Aparatos elevadores.

A excepción de los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquellos que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesario, será obligatoria su existencia si la altura entre el nivel de la acera y el nivel del pavimento de la última planta de acceso a viviendas fuera superior a 9 m (4 plantas).

La instalación de aparatos elevadores queda regulada por el vigente Reglamento de Aparatos Elevadores y el número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará según establece la Norma Tecnológica de la Edificación NTE-ITA.

Desde la entrada al zaguán, el recorrido de acceso hasta el ascensor tendrá un ancho mínimo de 2 m.

Artículo 77.- Prevención contra el rayo.

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo. Serán de aplicación la Norma Tecnológica de la Edificación NTE-IPP y las de Instalaciones de Protección y Pararrayos, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

Artículo 78.- Saneamiento y aseos en locales destinados a otros usos.

Se estará a lo dispuesto en la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo (orden de 9 de marzo de 1971), y al Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (Real Decreto 2.816/1982 de 27 de agosto), o disposición que las sustituya.

En cuanto a condiciones de salubridad y seguridad, serán de aplicación analógica las limitaciones fijadas en la normativa de habitabilidad y diseño vigente.

SECCION CUARTA: CONDICIONES DE APARCAMIENTO

Artículo 79.- Dotación de aparcamiento.

Todos los edificios y locales en los que así lo tengan previsto estas Normas en razón de su uso y localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios.

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



El Ayuntamiento podrá eximir o admitir una dotación de plazas de aparcamiento inferior hasta un 50 por ciento a la mínima establecida por estas Normas en los siguientes casos:

- En parcelas, que limitando en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo, tengan frente de fachada inferior a 14 m.
- Cuando destinadas en su totalidad a aparcamientos, salvo escaleras y ascensores indispensables, las plantas semisótano o sótano, no pueda alcanzar la dotación mínima la reserva resultante.

Artículo 80.- Plaza de aparcamiento

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

Tipo de vehículo	Longitud (m)	Anchura (m)
Vehículos de 2 ruedas	2'50	1'50
Automóviles ligeros	4'50	2'20
Automóviles grandes	5'00	2'50
Plaza minusválido	4'50	3'50
Industriales ligeros	5'70	2'50
Industriales grandes	12'00	3'50

La superficie útil mínima obligatoria de garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por 20 el número de plazas de aparcamiento de automóviles que se dispongan, incluidas las áreas de acceso y maniobra.

No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

Artículo 81.- Garajes y estacionamientos

En función del régimen de explotación del que sean susceptibles los locales de aparcamientos se distinguen en garajes y estacionamientos:

- Garaje: lugar destinado a aparcamiento de vehículos que por sus características constructivas y funcionales no es susceptible, por sí mismo, de hacer de su explotación el objeto de una actividad empresarial.
- Estacionamiento: lugar destinado a aparcamiento de vehículos que por sus características estructurales y funcionales es susceptible de ser explotado mediante actividad empresarial encaminada a prestar al público en general servicios de aparcamientos en dicho lugar.

Podrán ubicarse unos y otros, con las limitaciones determinadas en las distintas áreas de ordenanzas, en:

- Plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
- Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.
- Edificios exclusivos.

- Sótano, bajo vía pública o espacio libre de uso público previa concesión administrativa o mera autorización según se trate de estacionamientos o de garajes respectivamente, de acuerdo con lo que regulen las ordenanzas municipales.

Se prohíbe en todo el suelo urbano residencial la construcción y explotación de garajes y estacionamientos de vehículos industriales o que superen los 5.70 x 2.50 metros.

Artículo 82.- Aparcamiento en los espacios libres.

No podrá utilizarse como aparcamiento al aire libre sobre el suelo de los espacios libres privados de parcela o patios de manzana más superficie que las correspondiente al 40 por ciento de la porción de parcela destinada a aquéllos.

En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie se procurará que este uso sea compatible con el arbolado, no autorizándose más obras o instalaciones que las de pavimentación y demás apropiadas para el tratamiento de tales espacios.

Artículo 83.- Dotación mínima de aparcamientos.

DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS EN USO RESIDENCIAL.

Se dispondrá como mínimo, de una plaza de aparcamiento de automóvil por cada vivienda.

DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS EN USO INDUSTRIAL O DE ALMACÉN.

Se dispondrá como mínimo, de una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie destinada a la actividad productiva o almacén.

Los talleres de reparación de automóviles dispondrán de una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 40 metros cuadrados o fracción superior a 15 metros cuadrados de superficie útil de taller, con un mínimo absoluto de 3 plazas de aparcamiento.

DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS EN USOS COMERCIALES.

Se dispondrá como mínimo, de una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 100 m² o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie comercial.

Para los comercios con una superficie superior a 200 metros cuadrados se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 50 metros cuadrados de superficie comercial no alimentaria y por cada 25 metros cuadrados de superficie comercial alimentaria.

DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS EN USOS HOTELEROS.

Se dispondrá como mínimo, de una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 100 m² construidos de local o fracción superior a 50, o por cada 3 habitaciones si resultasen número mayor. Se sujetarán en todo caso a la legislación específica en la materia.

DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS EN OFICINAS.

Se dispondrá como mínimo, de una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 100 m² o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie construida de oficina.



DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS EN USOS RECREATIVOS.

Se dispondrá como mínimo, de una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 100 m² o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie útil.

DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS PARA MINUSVÁLIDOS.

En los locales de aparcamiento de superficie mayor de 600 metros cuadrados se reservará, como mínimo un 2 por ciento de las plazas para minusválido.

DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS EN EDIFICIOS PROTEGIDOS.

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

Artículo 84.- Condiciones funcionales de los locales de aparcamiento de vehículos.

Los accesos y calles de circulación interior contarán con un gálibo mínimo de 2.20 m, esta altura podrá rebajarse 20 cm sobre la plazas si existieran instalaciones colgadas. Las condiciones funcionales de estos locales serán las estipuladas en el art. 3.1 de las vigentes Normas de Habitabilidad y Diseño.

La apertura de las puertas no invadirá el espacio de la vía pública.

Los accesos a locales de aparcamiento podrán no ser autorizados en lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos y peatones, en calles peatonales y en las paradas fijas de transporte público.

Se permite el uso de aparatos montacoches, cuyo espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 5 m y su ancho no será inferior a 3 m.

CAPITULO OCTAVO: ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE CALIFICACION URBANISTICA.

SECCION PRIMERA: DIVISION DEL TERRITORIO EN ZONAS A EFECTOS DE ORDENANZA.

Artículo 85: Zonas de calificación urbanística.

La división del territorio municipal en zonas de calificación urbanística tiene por objeto diferenciar los terrenos según su destino en la ordenación, concretando edificación permitida y asignando el uso dominante y los usos permitidos o prohibidos.

En suelo urbano las zonas establecen diferentes normas para la edificación y su destino, así como para el de los terrenos.

En suelo apto para urbanizar o urbanizable se establecen cuatro sectores de suelo de calificación residencial cuyas normas de ordenación, calificación pormenorizada, volúmenes y estructura de los sistemas locales se concretarán en los correspondientes planes parciales.

En suelo no urbanizable las zonas suponen diferentes normas para la protección de las características y utilizaciones de los terrenos, tal y como se ha especificado en el capítulo quinto de las presentes Normas.

En cualquier clase de suelo los sistemas generales constituyen, en sí mismos, zonas de calificación urbanística.

Artículo 86.- Usos.

En función de su adecuación a las distintas zonas del territorio, los usos que se asignan, se clasifican en:

- Uso global o dominante: es aquel que define el destino genérico de cada zona.
- Uso permitido o compatible: es aquel cuya implantación es admitida por el planeamiento, al no ser considera contradictoria con el uso dominante de la zona.
- Uso complementario o exigible: es aquel que en virtud de las determinaciones de la legislación urbanística vigente o de las propias Normas Subsidiarias y los instrumentos urbanísticos que las desarrollen, deba acompañar al uso global previsto.
- Uso prohibido o incompatible: es aquel cuya implantación no es permitida por el planeamiento.

**SECCION SEGUNDA: DIVISION DEL SUELO URBANO EN ZONAS DE ORDENANZA.****Artículo 87.- Zona de Ordenanza I: Casco antiguo.**

Comprende el área origen de la formación del núcleo urbano tradicional, afectada por distintas sustituciones tipológicas y generadora del crecimiento de la trama urbana.

USOS

El uso global o dominante de la zona es el residencial unifamiliar, entendido como aquel en el que todas las plantas por encima de la baja se destinan a viviendas, pudiendo también este destino la planta baja.

Se prohíben expresamente los siguientes usos:

- Uso de almacén, excepto en locales de almacén compatibles con vivienda con superficie menor de 300 m².
- Uso industrial, excepto talleres o locales industriales compatibles con vivienda y locales de artesanía, de superficie inferior a 300 m², potencia contratada inferior a 6 CV y cuyas posibles calificaciones, de acuerdo con el Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Aprobado por decreto 54/90 de 26 de marzo del Consell de la Generalitat Valenciana), sean de índice bajo.
- Locales comerciales compatibles con vivienda con superficie de venta superior a 400 m².
- Locales de oficinas no ubicados en planta baja, que superen los 400 m².
- Locales con uso exclusivo de garaje con superficie mayor de 800 m².
- Bares con ambiente musical, pubs, discotecas y similares.

El régimen de usos que se establece estará sometido a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de ordenanzas municipales específicas):

- Almacenes compatibles con la vivienda: sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados del resto de usos, salvo del industrial.
- Locales industriales compatibles con la vivienda: sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados del resto de usos, salvo del de almacén.
- Aparcamientos de uso público o privado: podrán situarse en planta baja, o inferiores a la baja y bajo espacios libres privados y, previa concesión administrativa, bajo espacios libres públicos.
- Uso residencial comunitario: se admiten edificios de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en que todas las plantas se destinan este uso. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.
- Hoteles, hostales, pensiones, y apartamentos en régimen de explotación hotelera: se admiten edificio de uso exclusivo.



- Locales de oficina: se admiten en uso exclusivo. Si se ubican en edificio de uso mixto, las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros o residenciales y por encima de las destinadas al resto de uso no residenciales.

- Dotacionales: se admiten en edificio de uso exclusivo.

En edificios mixtos con uso residencial, los locales no residenciales, se ubicarán en plantas inferiores a aquellas que correspondan a usos residenciales.

Las distintas agregaciones de usos terciarios, comercial, hotelero y de oficina podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

CONDICIONES DE LA PARCELA.

Las parcelas edificables tendrán un frente de fachada superior a 6 m y una superficie mínima de 80 m², pudiendo inscribirse un círculo de 6 m de diámetro tangente a su fachada; quedando excluidas de estas condiciones las parcelas que, sin cumplirlas, limiten en sus lindes laterales con edificaciones consolidadas que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

La ocupación de la parcela podrá ser, como máximo, del 90 por cien de la superficie y del 100 por cien en planta baja, cuando ésta se destine a usos que no son de vivienda. También se podrá ocupar el 100 por cien en parcelas en esquina que tengan todas sus piezas habitables con ventilación exterior.

La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior, señalada en el Plano de Alineaciones y Rasantes.

En las parcelas de ordenación por alineación exterior, la profundidad edificable máxima es de 20 m, pudiendo alcanzar hasta 25 m si la parcela se encuentra dentro de la delimitación de "Núcleo", establecida en el Plano de Ordenación nº 2, "Alineaciones, rasantes y profundidad edificable", debiendo garantizar, además, un patio de fondo de parcela con una anchura igual a la del fondo de la misma y una dimensión no inferior a 3 m en la dirección transversal a la fachada. Esta limitación no afecta a la planta baja.

CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas generales, salvo que no se permite la construcción de semisótanos en esta zona de ordenanza. También existe la salvedad en base a la cual se tolerarán cuerpos salientes de hasta 40 cm de vuelo, independientemente de la limitación relativa al ancho de acera, recogida en el Artículo 67.

Las cubiertas deberán quedar reflejadas correctamente en el proyecto de edificación y sólo podrán utilizarse el tipo de cubierta inclinada de teja árabe, rematada con su correspondiente alero, y el de cubierta plana con antepecho.

CONDICIONES FUNCIONALES DE LOS EDIFICIOS.

Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas generales, salvo que no se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores, recayentes a espacios libres públicos o viales.

CONDICIONES ESTETICAS.

Las nuevas edificaciones se adecuarán a la tipología de vivienda entre medianeras, con composición de fachadas y uso de materiales de acuerdo al entorno en el que se ubiquen.

Estas condiciones estéticas se concretarán en la utilización de materiales corrientes en la zona, con preferencia revocos y enlucidos con acabados de pintura en colores claros; los zócalos serán de piedras naturales con labra tradicional o piedras artificiales y estucados de imitación que tradicionalmente sustitúan a



aquellas. Cuando se quiera colocar mármoles pulidos brillantes, plaquetas de azulejo de pasta vítrea, terrazos y otros materiales similares, se someterán a criterio de la Comisión de Gobierno la cual, previo informe técnico, estudiará su intergración en el conjunto y su entorno.

Las carpinterías deberán ser de madera vista o pintada, admitiéndose las metálicas de acabado similar y no se aceptarán las de aluminio brillante.

En operaciones de rehabilitación, las condiciones para la edificación serán las propias del edificio existente, con eliminación de elementos impropios, sin alterar el carácter unifamiliar en edificaciones con este uso.

Artículo 88.- Zona de Ordenanza II: Ordenación residencial de expansión.

Corresponde a manzanas de edificación cerrada que, en la expansión del casco antiguo de Rafelbunyol, se generaron en base a la aplicación de las anteriores figuras de planeamiento.

USOS

El uso global o dominante de la zona es el residencial unifamiliar, entendido como aquel en el que todas las plantas por encima de la baja se destinan a viviendas, pudiendo también este destino la planta baja.

Se prohíben expresamente los siguientes usos:

- Uso de almacén, excepto en locales de almacén compatibles con vivienda con superficie menor de 300 m².
- Uso industrial, excepto talleres o locales industriales compatibles con vivienda y locales de artesanía, de superficie inferior a de 300 m², potencia contratada inferior a 6 CV y cuyas posibles calificaciones, de acuerdo con el Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Aprobado por decreto 54/90 de 26 de marzo del Consell de la Generalitat Valenciana), sean de índice bajo.
- Locales comerciales compatibles con vivienda con superficie de venta superior a 400 m².
- Locales de oficinas no ubicados en planta, que superen los 400 m².
- Locales con uso exclusivo de garaje con superficie mayor de 800 m².
- Bares con ambiente musical, pubs, discotecas y similares.

El régimen de usos que se establece estará sometido a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de ordenanzas municipales específicas):

- Almacenes compatibles con la vivienda: sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados del resto de usos, salvo del industrial.
- Locales industriales compatibles con la vivienda: sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados del resto de usos, salvo del de almacén.
- Aparcamientos de uso público o privado: podrán situarse en planta baja, o inferiores a la baja y bajo espacios libres privados y, previa concesión administrativa, bajo espacios libres públicos.



- Uso residencial comunitario: se admiten edificios de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en que todas las plantas se destinan este uso. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

- Uso comercial compatible con la vivienda: sólo podrán ubicarse en planta baja o en edificio de uso exclusivo.

- Hoteles, hostales, pensiones, y apartamentos en régimen de explotación hotelera: se admiten edificio de uso exclusivo.

- Locales de oficina: se admiten en uso exclusivo. Si se ubican en edificio de uso mixto, las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros o residenciales y por encima de las destinadas al resto de uso no residenciales.

Dotacionales: se admiten en edificio de uso exclusivo.

En edificios mixtos con uso residencial, los locales no residenciales, se ubicarán en plantas inferiores a aquellas que correspondan a usos residenciales.

Las distintas agregaciones de usos terciarios, comercial, hotelero y de oficina podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

CONDICIONES DE LA PARCELA.

Las parcelas edificables tendrán un frente de fachada superior a 6 m y una superficie mínima de 80 m², pudiendo inscribirse un círculo de 6 m de diámetro tangente a su fachada

La ocupación de la parcela podrá ser, como máximo, del 90 por cien de la superficie y del 100 por cien en planta baja, cuando ésta se destine a usos que no son de vivienda. También se podrá ocupar el 100 por cien en parcelas en esquina que tengan todas sus piezas habitables con ventilación exterior.

La edificación podrá retranquearse de la alineación exterior, señalada en el Plano de Alineaciones y Rasantes. En este caso, será obligatorio el vallado de las parcelas, debiendo reflejarse en el proyecto que se someta al trámite de licencia, el diseño y los materiales que conformen el cerramiento de la parcela, que deberá cumplir las siguientes características:

- Basamento macizo de 1 m. de altura.

- Verja de fundición o seto, hasta alcanzar una altura máxima de 2,00 m. y una mínima de 1,50 m. sobre la rasante de la acera. Se prohíben elementos de celosía de hormigón prefabricado o cualquier tipo de tela metálica.

- El diseño y dimensiones de la puerta de acceso a la parcela estará en consonancia con el vallado.

El vallado en los lindes medianeros no excederá los 2 m de altura. En caso de acuerdo expreso entre los propietarios colindantes, se eximirá de la obligación de esta valla.

En las parcelas de ordenación por alineación exterior, la profundidad máxima edificable es de 20 m, independientemente de si se efectúan retranqueos en la edificación. En los casos en que el agotamiento de la profundidad edificable diera lugar a patios de manzana de dimensión transversal a la fachada inferior a 6 m, se deberá liberar un patio de fondo de parcela con una anchura igual a la del fondo de la misma y una dimensión no inferior a 3 m en la dirección transversal a la fachada; no obstante, la dimensión del patio de manzana así obtenido podrá reducirse en base a lo establecido en el Artículo 75, si se tratara de una parcela pasante o si se mancomunara el citado patio, en el caso de distintas propiedades. Estas limitaciones no afectan a la planta baja.

**CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.**

Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas generales.

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las condiciones establecidas en las ordenanzas generales.

Las cubiertas deberán quedar reflejadas correctamente en el proyecto de edificación y sólo podrán utilizarse el tipo de cubierta inclinada de teja árabe, rematada con su correspondiente alero, y el de cubierta plana con antepecho.

CONDICIONES FUNCIONALES DE LOS EDIFICIOS.

Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas generales.

CONDICIONES ESTÉTICAS.

Las nuevas edificaciones se adecuarán a la tipología de vivienda entre medianeras, con posibilidad de retranqueo de fachadas y uso de materiales de acuerdo al entorno en el que se ubiquen.

Estas condiciones estéticas se concretarán en la utilización de materiales corrientes en la zona, con preferencia revocos y enlucidos con acabados de pintura en colores claros; los zócalos serán de piedras naturales con labra tradicional o piedras artificiales y estucados de imitación que tradicionalmente sustitúan a aquellas. Cuando se quiera colocar mármoles pulidos brillantes, plaquetas de azulejo de pasta vítrea, terrazos y otros materiales similares, se someterán a criterio de la Comisión de Gobierno la cual, previo informe técnico, estudiará su intergración en el conjunto y su entorno.

Las carpinterías deberán ser de madera vista o pintada, admitiéndose las metálicas de acabado similar y no se aceptarán las de aluminio brillante.

En operaciones de rehabilitación, las condiciones para la edificación serán las propias del edificio existente, con eliminación de elementos impropios, sin alterar el carácter unifamiliar en edificaciones con este uso.

Artículo 89.- Zona de Ordenanza III: Ensanche.

Corresponde a manzanas de edificación cerrada y abierta generadas por la aplicación de las anteriores Normas Subsidiarias.

USOS.

El uso global o dominante de la zona es el residencial plurifamiliar, entendido como aquel en el que cada parcela se pueden edificar dos o más viviendas, con accesos y otros elementos comunes.

Se prohíben expresamente los siguientes usos:

- Uso de almacén, excepto en locales de almacén compatibles con vivienda con superficie menor de 400 m².
- Uso industrial, excepto talleres o locales industriales compatibles con vivienda y locales de artesanía, de superficie inferior a 400 m², potencia contratada inferior a 6 CV y cuyas posibles calificaciones, de acuerdo con el Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Aprobado por decreto 54/90 de 26 de marzo del Consell de la Generalitat Valenciana), sean de índice bajo.
- Locales comerciales compatibles con vivienda con superficie de venta superior a 800 m².



- Bares con ambiente musical, pubs, discotecas y similares.

El régimen de usos que se establece estará sometido a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de ordenanzas municipales específicas):

- Almacenes compatibles con la vivienda: sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados del resto de usos, salvo del industrial compatible con vivienda.
- Locales industriales compatibles con la vivienda: sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados del resto de usos, salvo del de almacén compatible con vivienda.
- Aparcamientos de uso público o privado: podrán situarse en planta baja, o inferiores a la baja y bajo espacios libres privados y, previa concesión administrativa, bajo espacios libres públicos.
- Uso residencial comunitario: se admiten edificios de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en que todas las plantas se destinan a este uso. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.
- Uso comercial compatible con la vivienda: sólo podrán ubicarse en planta baja o en edificio de uso exclusivo.
- Hoteles, hostales, pensiones, y apartamentos en régimen de explotación hotelera: se admiten edificio de uso exclusivo.
- Locales de oficina: se admiten en uso exclusivo. Si se ubican en edificio de uso mixto, las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros o residenciales y por encima de las destinadas al resto de uso no residenciales.
- Dotacionales: se admiten en edificio de uso exclusivo.

En edificios mixtos con uso residencial, los locales no residenciales, se ubicarán en plantas inferiores a aquellas que correspondan a usos residenciales.

Las distintas agregaciones de usos terciarios, comercial, hotelero y de oficina podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

CONDICIONES DE LA PARCELA.

Las parcelas edificables tendrán un frente de fachada superior a 8 m y una superficie mínima de 100 m², pudiendo inscribirse un círculo de 8 m de diámetro tangente a su fachada.

La ocupación de la parcela podrá alcanzar el 100 por cien de la superficie de la misma.

La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior, señalada en el Plano de Alineaciones y Rasantes.

En las parcelas de ordenación por alineación exterior, la profundidad edificable máxima es de 20 m. En los casos en que el agotamiento de la profundidad edificable diera lugar a patios de manzana de dimensión transversal a la fachada inferior a 6 m, se deberá liberar un patio de fondo de parcela con una anchura igual a la del fondo de la misma y una dimensión no inferior a 3 m en la dirección transversal a la fachada; no obstante, la dimensión del patio de manzana así obtenido podrá reducirse en base a lo establecido



en el Artículo 75, si se tratara de una parcela pasante o si se mancomunara el citado patio, en el caso de distintas propiedades. Estas limitaciones no afectan a la planta baja.

CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas generales.

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las condiciones establecidas en las ordenanzas generales.

Las cubiertas deberán quedar reflejadas correctamente en el proyecto de edificación y sólo podrán utilizarse el tipo de cubierta inclinada de teja árabe, rematada con su correspondiente alero, y el de cubierta plana con antepecho.

CONDICIONES FUNCIONALES DE LOS EDIFICIOS.

Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas generales, salvo que no se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores, recayentes a espacios libres públicos o viales.

CONDICIONES ESTÉTICAS.

Las nuevas edificaciones se adecuarán a la tipología del entorno en que se ubiquen, es decir, edificación entre medianeras sin retranqueos de fachadas y altura en función de las determinaciones de las presentes Normas.

Artículo 90.- Zona de Ordenanza IV: Vivienda unifamiliar aislada.

Abarca los dos núcleos de vivienda de segunda residencia situados al noroeste del término municipal y la zona de "La Rambleta" que se ubica junto al casco urbano. Las edificaciones serán de carácter exento, autorizándose la agrupación de viviendas unifamiliares con las condiciones impuestas por estas Ordenanzas.

USOS

El uso global o dominante de la zona es el residencial unifamiliar, entendido como aquel en el que todas las plantas por encima de la baja se destinan a viviendas, pudiendo también este destino la planta baja.

Se prohíben expresamente los siguientes usos:

- Uso de almacén, excepto en locales de almacén compatibles con vivienda con superficie menor de 100 m².
- Locales de uso industrial.
- Locales de uso comercial, excepto en parcelas de uso dotacional, compatible con vivienda.
- Locales de oficinas vinculados a vivienda y no ubicados en planta baja, que superen los 100 m².
- Locales con uso exclusivo de garaje.
- Locales de uso recreativo.
- Bares con ambiente musical, pubs, discotecas y similares.

El régimen de usos que se establece estará sometido a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de ordenanzas municipales específicas):



- Almacenes compatibles con la vivienda: sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados del resto de usos.
- Locales de oficina compatibles con la vivienda: sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja.
- Uso comercial compatible con la vivienda: sólo podrán ubicarse en planta baja o en edificio de uso exclusivo.

CONDICIONES DE LA PARCELA.

Las parcelas edificables en los Núcleos de segunda residencia, tendrán un frente de fachada superior a 15 m. y una superficie mínima de 700 m², pudiendo inscribirse en ellas un círculo de 12 m. de diámetro. Las parcelas edificables de la zona de "La Rambleta" tendrán un frente de fachada superior a 17 m y una superficie mínima de 450 m². Quedan excluidas de estas condiciones las parcelas que, sin cumplirlas, se definieron en las parcelaciones contenidas en los respectivos planes parciales.

La ocupación de la parcela podrá ser, como máximo, del 35 por cien de su superficie.

Las construcciones se retranquearán 4 m de la alineación exterior y 3 m a los lindes medianeros.

Las instalaciones deportivas estarán exentas de guardar dichas separaciones siempre y cuando su ejecución no implique la existencia de pared o muro que sobresalga más de 0,50 m sobre la rasante natural del terreno medido en la perpendicular de cualquier punto de la proyección de la instalación. En caso contrario, deberán guardarse las mismas distancias que rigen para la edificaciones.

Será obligatorio el vallado del frente de las parcelas, debiendo reflejarse en el proyecto que se someta al trámite de licencia, el diseño y los materiales que conformen el cerramiento de la parcela, que deberá cumplir las siguientes características:

- Basamento macizo de 1 m. de altura.
- Verja de fundición o seto, hasta alcanzar una altura máxima de 2,00 m. y una mínima de 1,50 m. sobre la rasante de la acera. Se prohíben elementos de celosía de hormigón prefabricado o cualquier tipo de tela metálica.
- El diseño y dimensiones de la puerta de acceso a la parcela estará en consonancia con el vallado.

El vallado de los lindes medianeros no superará los 2 m de altura y se ejecutará con materiales y espesores que garanticen su solidez y buen estado. En caso de acuerdo expreso entre los propietarios colindantes, se eximirá la obligación de este vallado.

Se prohíbe el giro hacia el exterior de las puertas de acceso a las parcelas, de forma que invadan la vía pública.

CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

El coeficiente de edificabilidad neta será de 0,6 m²techo/m²suelo

La altura de cornisa máxima de cualquier edificación será de 7 m. y sólo se permitirá la construcción de 2 plantas.

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las condiciones establecidas en las ordenanzas generales.

Podrán agruparse las edificaciones de dos parcelas colindantes, siempre que haya acuerdo entre ambos propietarios y se vayan a ejecutar simultáneamente, constituyendo un único proyecto. En este caso, el acuerdo deberá probarse documentalmente al solicitar la licencia de obras y constará en escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

CONDICIONES FUNCIONALES DE LOS EDIFICIOS.

Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas generales.

Todas las dependencias deben tener iluminación y ventilación directa desde el exterior, excepto en baños y aseos en los que se autoriza la utilización de chimeneas de ventilación; así pues, no se autorizarán los patios de luces interiores.

La superficie de parcela no ocupada por la edificación se tratará como jardín. Se autorizarán las instalaciones deportivas en el interior de las parcelas, prohibiéndose los frontones y, en general cualquier instalación que suponga la visión de muros de altura superior a 3 m.

Los tendederos estarán fuera de vistas de parcelas colindantes o del exterior.

CONDICIONES ESTÉTICAS.

Las construcciones deberán responder, en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que se emplacen, no hallándose esta condición en contradicción con las tendencias actuales de la Arquitectura. No obstante, el Ayuntamiento podrá desestimar la licencia solicitada de obras que desentonen con el ambiente estético de la zona; en este acuerdo se deberá indicar las modificaciones que deban introducirse para obtener la licencia.

Todos los paramentos se tratarán como fachada, debiendo utilizarse los materiales y tonalidades propias de la zona.

Artículo 91.- Zona de Ordenanza V: Polígono Industrial.

Corresponde a la zona destinada a la edificación de naves para industrias, talleres y almacenes que, por su tamaño y sus características de los productos y sus procesos de transformación, han de situarse en zonas de uso exclusivo.

USOS.

El uso global o dominante en esta zona es el industrial y el de almacén, prohibiéndose expresamente los siguientes usos:

- Las actividades calificadas como peligrosas por emisión de radiaciones ionizantes, las nocivas e insalubres de índice alto (grados de calificación 4 y 5 del Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas) y aquellas que, por sus características, deban estar aisladas
- El uso residencial, excepto las viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y el mantenimiento, con un máximo de una por parcela y con superficie total edificada inferior a 100 m² útiles, no pudiendo exceder este uso del 15% de la superficie construida para el uso característico.

A excepción de los citados, se permite el resto de usos, incluso terciarios (comercial, hotelero y de oficinas), dotacional y de aparcamientos, salvo que sean manifiestamente incompatibles con el uso global de la



zona, con la salvedad para las parcelas situadas en calles lindantes con suelo de uso residencial, en las que se permitirán, exclusivamente, los usos que supongan la siguiente calificación, según el citado nomenclátor de actividades:

- Las molestas por ruidos y vibraciones de índice bajo o medio, si bien la transmisión a viviendas próximas, será inferior a 30 dB.
- Las molestas, por humos o emanaciones, de índice bajo.
- Las nocivas e insalubres, por contaminación del ambiente atmosférico, de índice bajo
- Las nocivas e insalubres, por sus vertidos, de índice bajo.

El régimen de usos que se establece estará sometido a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de ordenanzas municipales específicas):

- Aparcamientos de uso público o privado: se admiten en cualquier situación.
- Aparcamientos vinculados a vehículos de transporte: se admiten en cualquier situación.
- Uso comercial: sólo podrán ubicarse en planta baja o en edificio de uso exclusivo.
- Hoteles, hostales, pensiones: se admiten edificio de uso exclusivo.
- Locales de oficina: se admiten en uso exclusivo y, si se vinculan al uso industrial, su superficie construída no superará el 25 por cien de la superficie edificada.
- Dotacionales: se admiten en edificio de uso exclusivo.

Las distintas agregaciones de usos terciarios, comercial, hotelero y de oficina podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

CONDICIONES DE LA PARCELA.

Las parcelas edificables tendrán un frente de fachada superior a 10 m y una superficie mínima de 300 m², pudiendo inscribirse en ellas un círculo de 10 m de diámetro tangente a su fachada.

La ocupación de la parcela podrá alcanzar el 95 por cien de la superficie de la misma.

La edificación se retranqueará de la alineación exterior, señalada en el Plano de Alineaciones y Rasantes, un mínimo de 3 m, salvo que reaciga al camino de Cebolla, en cuyo caso la fachada deberá situarse a 5 m de la alineación exterior. Cuando se prevean aparcamientos en fachada, se deberá disponer de un mínimo de 6 m para aparcamientos en batería frontal y cuando se prevean áreas de aparcamiento, serán de 12 m de ancho mínimo.

Las fachadas de las parcelas deberán quedar cercadas en su totalidad, por cerramientos de 1 m de altura, autorizándose a realizar ésta con setos vegetales o con protecciones diáfanos estéticamente visibles. Las zonas de aparcamiento y maniobra deberán estar adecuadamente pavimentadas y las zonas de retranqueo convenientemente ajardinadas.

CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

El coeficiente de edificabilidad neta será de 2 m²techo/m²suelo

La altura máxima que pueden alcanzar las edificaciones, medida desde la rasante de la acera en el centro de la fachada a la cara inferior del último forjado o alero de la cubierta, es de 11 m.



Se permitirá la construcción de un primer cuerpo de edificación con tres plantas para uso comercial, de oficinas, comedores y servicios, etc., con una profundidad máxima de 20 m. y a continuación la propia nave industrial en una o dos plantas, según la actividad a desarrollar.

No se permitirán cuerpos salientes a la fachada en la distancia mínima de retranqueo, con la excepción de las cornisas y aleros, que se permiten como elementos salientes de la edificación, integrados en la composición arquitectónica del edificio.

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las condiciones establecidas en las ordenanzas generales.

CONDICIONES FUNCIONALES DE LOS EDIFICIOS.

Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas generales.

Todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase cumplirá las condiciones de aislamiento térmico, sonoro o de resistencia al fuego que la legislación vigente impone. Se exigirán instalaciones especiales necesarias en cada caso, para garantizar al vecindario y viandantes la supresión de ruidos, olores, humos, vibraciones, etc... Para la prevención y la extinción de incendios, se dispondrán las salidas de urgencias y accesos especiales para salvamento, así como los aparatos, instalaciones y útiles en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, señala la norma básica NBE-CPI-91, sobre Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios.

La iluminación y ventilación de los locales, podrá ser natural o artificial. En el primer caso los huecos de luz y ventilación, deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga en planta el local. Se exceptúan, los locales destinados exclusivamente a almacenes, traseros y pasillos. En el segundo caso se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando sometidas a revisión estas instalaciones, antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto que no fuesen satisfactorias o no funcionarán correctamente en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

Respecto a la dotación de retretes y aseos, en el caso de viviendas asociadas al uso principal se estará a lo dispuesto en las Normas de Habitabilidad y Diseño en el Ambito de la Comunidad Valenciana, y en los locales a la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y al Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Todo edificio deberá tener en su interior, servicio de agua corriente potable, energía eléctrica y recogida de aguas pluviales y fecales con conexión a las redes generales de evacuación. Las instalaciones de calefacción y acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono y antenas de televisión, se consideran complementarias y de mayor equipamiento de los locales o posibles viviendas y locales. Estas instalaciones y sus correspondientes accesorios, depósitos de combustible, tanques nodrizas, contadores, etc... deberán cumplir las normativas vigentes y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos.

Los motores y máquinas, así como toda la instalación deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente y cumplirán los requisitos necesarios para la seguridad del personal, además de los que sean precisos acústica y térmicamente a fin de no originar molestias.

Si las aguas residuales, no reunieran a juicio de los Servicios Técnicos Municipales, las debidas condiciones para un vertido a la alcantarilla general, habrán de ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados, a fin de que cumplan las condiciones que señala el Reglamento de Industrias y Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y demás disposiciones vigentes sobre la materia.



Si los residuos que produzca cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidas por el Servicio de Limpiezas Municipal, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.

La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto de acondicionamiento de locales, se realizará de forma que cuando el volumen del aire evacuado sea inferior a 0,8 m³ por segundo, el punto de salida del aire, distará 2 metros de cualquier hueco de ventana, si están situados en fachada, la altura mínima sobre la acera será de 3 metros y estará provisto de una rejilla de 45° de inclinación que oriente el aire hacia arriba. Para volúmenes de aire superficie a 0,8 metros cúbicos la evacuación tendrá que ser por chimenea cuya altura supere en un metro la del edificio más alto propio colindante en un radio de 10 metros.

CONDICIONES ESTÉTICAS.

Los paramentos de fachada y los laterales que, a consecuencia de diferentes alturas, retranqueos o diseño del mismo edificio, puedan quedar al descubierto, deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.

En la decoración de la planta baja de los locales comerciales industriales, de oficinas o análogos, como en la de los huecos de portal, se realizarán de acuerdo con la composición del edificio, dentro de los límites de la línea de edificación. Asimismo, las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán presentar un nivel de acabado digno, acorde con el conjunto.

Los espacios libres de edificación deberán tratarse de forma que las áreas que no queden pavimentadas se complementen con elementos de jardinería y mobiliario urbano.

SECCION TERCERA: EL SUELO URBANIZABLE

Artículo 92.- División en sectores del suelo urbanizable.

La delimitación del suelo apto para urbanizar o urbanizable en cuatro sectores, de uso global residencial, se efectúa según se refleja en los planos de ordenación, para su desarrollo tal y como se establece en el Capítulo Cuarto de las presentes Normas.

Así pues, cada sector se entenderá como un área de reparto autónoma, cuya ejecución se llevará a cabo por el sistema de actuación que determine el correspondiente plan parcial o la administración actuante. Serán sistemas preferentes los de compensación y cooperación, salvo razones de urgencia, subsidiariedad o interés público que aconsejen el sistema de expropiación.

Las redes viarias de los distintos planes parciales estarán definidas en los planos de ordenación a escala 1:1.000, respetarán el trazado de la vías principales grafiada en los planos de ordenación y cumplirán los requisitos de diseño establecidos en la NCM 153 y siguientes.

Artículo 93.- Exigencias mínimas de las infraestructuras y servicios.

De acuerdo con lo dispuesto en el art. 14 del texto refundido de la Ley del Suelo tendrá la consideración de solar la superficie de suelo urbano apta para la edificación que, teniendo señaladas alineaciones y rasantes esté urbanizada conforme a las siguientes normas mínimas:



1 - ACERAS

Las aceras deberán disponer de encintado de acera perimetral ejecutado de acuerdo con el proyecto de urbanización. En todo caso el ancho y diseño de la acera se ajustará a la planta viaria debidamente aprobada por el Ayuntamiento.

La exigibilidad del mobiliario urbano se determinará atendiendo a las previsiones de la planta viaria del proyecto de urbanización o de obras ordinarias.

En cualquier caso, como mínimo deberán contar con bordillo de hormigón comprimido sobre cimentación de hormigón H-100, 15 centímetros de zahorras artificiales compactadas al ciento por ciento del proctor modificado, solera de hormigón H-150, de 10 centímetros de espesor y pavimento de valdosa hidráulica tomadas con mortero de cemento 1:6.

2 - CALZADA

Las parcelas deberán disponer de calzada pavimentada en todo el frente solar recayente a vía pública. El ancho mínimo recomendado de las vías de tráfico rodado que se proyecten será de 14 m.

Se entenderá pavimentada aquella calzada que lo esté de acuerdo con las características previstas en el proyecto de urbanización cumpliendo los requisitos técnicos de firmes que el Ayuntamiento apruebe para las distintas calles en atención a su tráfico y categoría. Como mínimo deberán contar con una base de 20 cm de espesor de zahorras artificiales compactadas al 95 por ciento del proctor modificado, extendida sobre base compactada de al menos de 50 cm de zahorras naturales, riego de imprimación, capa de binder aglomerado en caliente de 7 centímetros de espesor, riego de adherencia y capa de rodadura caliza aglomerada en caliente de 5 centímetros de espesor, así como las correspondientes rigolas de hormigón comprimido H-100. El cajeadado será el correspondiente a las rasantes indicadas en los planos de alineaciones y rasantes.

En las zonas de aparcamiento, se sustituirá el pavimento asfáltico por una solera de hormigón H-150 de 15 cm de espesor con sus correspondientes juntas.

3 - ACCESO RODADO Y PEATONAL

La parcelas dispondrán de acceso rodado desde la red general de la ciudad o desde el vial más próximo conectado con área de urbanización definitiva, de forma que se acceda al vial perimetral de la parcela definido por su ámbito de servicio viario, a través de vía de ancho mínimo de 5 metros de calzada con características de calidad mínima equivalentes a las descritas en el apartado anterior.

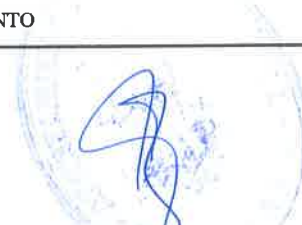
Asimismo, deberán contar con comunicación peatonal a través de aceras de condiciones igualmente descritas, con el área de urbanización definitiva más próxima, sin discontinuidades que las propias de la intersección con calzadas ejecutadas de conformidad con el planeamiento y pavimentadas con arreglo a lo dispuesto en el apartado anterior.

4 - VIALES PEATONALES

En caso de que la vía a la que dé frente la parcela tenga carácter peatonal, por estar así previsto, en el planeamiento, el cumplimiento de las anteriores condiciones no se exigirá en sus propios términos, sino amoldándolo a las peculiaridades que ello comporta.

5 - ALUMBRADO PÚBLICO

La parcela deberá disponer de alumbrado público ejecutado y en funcionamiento, de acuerdo con el proyecto de urbanización aprobado.



El alumbrado público comprenderá, como mínimo, el preciso para el tramo de vial o viales a los que recaiga la parcela. En cualquier caso, las cargas mínimas serán de 1.5 vatios/m² con farolas que sean, como mínimo de las mismas características presentes en las zonas más próximas.

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

La red de alumbrado tendrá en sus tramos subterráneos una sección mínima de 6 mm², y de 2.5 mm², en los exteriores, con un aislamiento, en todo caso, de al menos 1 Kw. Los alambres y cables de acero utilizados como guías, así como las conexiones y empalmes de los conductores, estarán asimismo adecuadamente protegidos contra la humedad y la intemperie. Las derivaciones no originarán tracción mecánica sobre las cajas de derivación. El dimensionado de la red tomará en consideración tanto la intensidad máxima admisible como la posible caída de tensión. Las columnas, brazos, soportes o demás elementos metálicos fácilmente accesibles se hallarán conectados directamente a tierra. Las luminarias incorporarán un sistema compensador de energía reactiva, con valores de corrección por encima de $\cos\phi=0.95$.

6 - EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES Y RESIDUALES

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

Como mínimo se asegurará la conexión a la red de evacuación de aguas residuales existente de acuerdo con las normas y prescripciones oficiales. Su trazado debe producirse necesariamente por espacios de carácter público. Las conducciones serán de hormigón vibro-comprimido y el diseño de la red será tal que la velocidad de los caudales no sea inferior a 0.60 m/sg. ni exceda de 4 m/sg. El diámetro mínimo de los tubos será de 30 centímetros.

Se deberán respetar las determinaciones de las Normas de Coordinación Metropolitana, incluso las referentes a las características de los vertidos.

7 - SUMINISTRO DE AGUA

La parcela dispondrá de suministro directo de agua potable en cantidad suficiente para la actividad a desarrollar en la edificación según los usos e intensidades permitidos. Si se trata de viviendas, la dotación mínima será de 900 litros por vivienda y día.

La red será mallada, de forma que se eviten los finales de tramo, siempre que ello fuera posible.

8 - SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

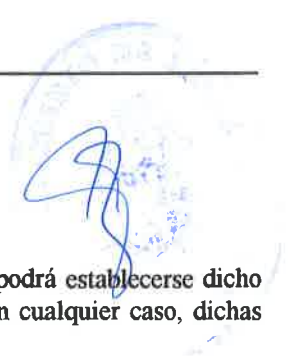
Las parcelas dispondrán de conexión directa con la red general de distribución de energía eléctrica, con o sin centro de transformación, en función de la normativa específica aplicable, y con potencial suficiente para las necesidades de la edificación. En el caso de viviendas, la potencia mínima disponible por vivienda, será de 0.50 Kw. La conexión y acometida cumplirá la normativa sectorial de aplicación, debiendo ser, en todo caso, subterránea.

9 - RED DE SERVICIO TELEFÓNICO

Las parcelas dispondrán de conexión directa con la red de servicio telefónico, con las características que se establezcan en la normativa específica aplicable. La conexión y acometida cumplirá la normativa sectorial de aplicación, debiendo ser, en todo caso, subterránea.

10 - OTRAS REDES DE SUMINISTRO

La existencia de ramales de servicio de otras redes de suministro, distintas de las ya mencionadas, sólo será preceptiva, a efectos de la consideración de solar, cuando así lo establezca un instrumento de



planeamiento formulado en desarrollo de las presentes normas subsidiarias. También podrá establecerse dicho requisito, con carácter general a los demás efectos, mediante ordenanza municipal. En cualquier caso, dichas redes deberán ser subterráneas.

11 - COMPATIBILIDAD DE REDES

A la vista del proyecto de urbanización aprobado, la disposición de las redes de suministro y evacuación de la parcela, para que ésta merezca la consideración de solar, habrá de ser tal que permita la ejecución del alcantarillado general previsto en el proyecto sin necesidad de enmendarlas o destruirlas.

SECCION CUARTA: SISTEMAS GENERALES

Artículo 94.- Tipos y categorías de los sistemas generales.

Los sistemas generales constituyen, en sí mismos, zonas de calificación urbanística y están constituidos por las áreas expresamente grafiadas en la información gráfica. La presentes Normas Subsidiarias diferencian, en función del régimen de usos que les asignan, los siguientes usos y categorías generales:

- Sistema general red viaria: su uso global es el de comunicaciones.
- Sistema general red ferroviaria: su uso global es el de comunicaciones.
- Sistema general de espacios libres: su uso es dotacional de espacios libres.
- Sistema general de servicios públicos: su uso es dotacional.

Artículo 95.- Condiciones específicas.

1 - RED VIARIA: se desarrollará a través de la formulación de proyectos de urbanización. Podrá admitirse, en red viaria pública de titularidad municipal, la ubicación de postes de suministro de carburantes, y la ejecución de aparcamientos subterráneos en régimen de concesión administrativa.

2 - RED FERROVIARIA: se estará a lo dispuesto en la legislación específica vigente y en las Normas de Coordinación Metropolitana.

3 - ESPACIOS LIBRES: en el Parque Urbano definido por estas normas se permitirán usos e instalaciones deportivas y recreativas, ocupando hasta un 10 por ciento de su superficie y con una edificabilidad de 0.10 m² techo/m² suelo; estas construcciones no excederán de una planta. También se podrá autorizar la colocación de:

- Instrumentos dedicados a juegos infantiles.
- Quioscos destinados a venta de periódicos.
- Puestos fijos o ambulantes, destinados a ventas de refrescos o similares.
- Veladores transportables para servicios de bar.
- Colocación eventual de sillas para asistencia a espectáculos recreativos o culturales.
- Escenarios, entarimados o análogos, destinados a espectáculos recreativos o culturales.
- Pabellones para servicios higiénicos.



En ningún caso, los usos anteriores podrán menoscabar la finalidad de estos espacios, por lo que sólo en casos excepcionales la Corporación Municipal, podrá autorizar que los espectáculos que se impartan tengan carácter oneroso, lo que se supeditará a la conveniencia comunitaria.

Todas las edificaciones en estas zonas, se considerarán como siempre de carácter provisional, en caso de arriendo del derecho de superficie, deberá figurar el compromiso de aceptar el arrendatario la demolición, cuando así lo acuerde el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización.

4 - SERVICIOS PÚBLICOS: se estará a los requerimientos específicos y funcionales de cada tipo, adecuándose a las condiciones de parcela, volumen y forma de las edificaciones conlindantes o a las que imponga la especificidad de su uso.

SECCION QUINTA: SISTEMAS LOCALES

Artículo 96.- Tipos y categorías de los sistemas locales.

Los sistemas locales constituyen, en sí mismos, zonas de calificación urbanística y están constituidos por las áreas expresamente grafiadas en la información gráfica. La presentes Normas Subsidiarias diferencian, en función del régimen de usos que les asignan, los siguientes usos y categorías generales:

- Sistema local red viaria: su uso global es el de comunicaciones.
- Sistema local de espacios libres: su uso es dotacional de espacios libres.
- Sistema local de servicios públicos: su uso es dotacional.

Artículo 97.- Condiciones específicas.

1 - RED VIARIA

Se desarrollará a través de la formulación de proyectos de urbanización. Podrá admitirse, en red viaria pública de titularidad municipal, la ubicación de postes de suministro de carburantes, y la ejecución de aparcamientos subterráneos en régimen de concesión administrativa.

2- ESPACIOS LIBRES

No se autoriza el uso privativo ni cualquier tipo de edificación que pueda vulnerar la finalidad de su creación si bien podrá ser autorizada la colocación de:

- Instrumentos dedicados a juegos infantiles.
- Quioscos destinados a venta de periódicos.
- Puestos fijos o ambulantes, destinados a ventas de refrescos o similares .
- Veladores transportables para servicios de bar.
- Colocación eventual de sillas para asistencia a espectáculos recreativos o culturales.
- Escenarios, entarimados o análogos, destinados a espectáculos recreativos o culturales.
- Pabellones para servicios higiénicos.



En ningún caso, los usos anteriores podrán menoscabar la finalidad de estos espacios, por lo que sólo en casos excepcionales la Corporación Municipal, podrá autorizar que los espectáculos que se impartan tengan carácter oneroso, lo que se supeditará a la conveniencia comunitaria.

La edificabilidad prevista no sobrepasará el 1 por ciento de la superficie de cada una de las zonas o parcelas. El emplazamiento, será definido por los técnicos municipales para cada espacio; la altura máxima reguladora será de 4 m.

El cerramiento de los espacios libres podrá realizarse con elementos de altura máxima 0,50 m., autorizándose rebasar ésta con setos vegetales o construcciones diáfanas estéticamente admisibles. Todas las edificaciones en estas zonas, se considerarán como siempre de carácter provisional, en caso de arriendo del derecho de superficie, deberá figurar el compromiso de aceptar el arrendatario la demolición, cuando así lo acuerde el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización.

3- SERVICIOS PÚBLICOS

- EQUIPAMIENTO SOCIAL: de uso público, tiene reglamentaciones determinadas contenidas en disposiciones legales específicas para cada caso, así las dotaciones administrativas referidas a servicios municipales y de otro tipo como son: Correos, Telégrafos, Teléfonos, Lucha antiincendios, Policía, Limpieza y servicios en general, así como los centros de Sanidad (consultas sanitarias, dispensarios), Guarderías infantiles, Clubs deportivos y recreativos, Espectáculos y Atracciones e instalaciones vinculadas al desarrollo del Plan. Las alineaciones y rasantes son las definidas en el plano correspondiente. La ordenación de la edificación se realizará en base a los requerimientos específicos y funcionales de cada tipo, adecuándose a las condiciones de parcela, volumen y forma de las edificaciones conlindantes.

- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO: Aparte del Polideportivo situado al norte del casco urbano, también comprende la parcela destinada a Parque deportivo, situada junto a la vía férrea y reflejada en la documentación gráfica. En general esta edificación tiene unas reglamentaciones determinadas contenidas en disposiciones legales específicas para el uso, y que se concretan generalmente en las Normas NIDE para instalaciones Deportivas. La edificabilidad no es computable a efectos de la máxima del sector, ya que son edificaciones no lucrativas, si debe limitarse a un máximo de 1 m²/m²s, con una ocupación máxima de la parcela del 95% y una altura reguladora de la edificación de 11 m. equivalente a tres plantas. El cerramiento de la parcela no podrá ser mayor de 1 m de altura, autorizándose el rebasar éste con setos vegetales o con protecciones diáfanas estéticamente admisibles.

- ZONA ESCOLAR: Corresponde a la edificación destinada a centro escolar, de uso y dominio público. Además del centro escolar actualmente existente, existe una reserva de 800 m² situada junto al Camino de la Rambleta según se señala los planos de ordenación. El uso principal es el cultural de carácter público, permitiéndose además los usos deportivos. La edificación se condicionará a la legislación específica y a las exigencias funcionales del centro, adecuándose a las condiciones de parcela, volumen y forma de las edificaciones conlindantes.



CAPITULO NOVENO: NORMATIVA ESPECIFICA DE ADAPTACION A LAS NORMAS DE COORDINACION METROPOLITANA.

Artículo 98.- Del riesgo de inundación.

El área clasificada en las Normas Subsidiarias como suelo urbanizable, concretamente el Sector I, próxima al barranco de Caves Bort, se encuentra considerada en la NCM 21 como de riesgo grave de inundación, a la vez que recuperable con obras de defensa y canalizaciones. La necesaria adopción de las medidas preventivas y la ejecución de obras de defensa y protección previstas para reducir o eliminar el citado riesgo se determinarán cuando se desarrolle la fase del planeamiento correspondiente, previo deslinde, y siguiendo las indicaciones de la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Túrria. No obstante, las anteriores Normas Subsidiarias ya contemplaban estos extremos y definían un vial de 14 m junto al citado barranco, que se mantiene en la presente Revisión.

Hasta la aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial, el régimen del suelo en dicha área estará sujeto, además de a las determinaciones de carácter general del texto refundido de la Ley del Suelo y sus reglamentos, a las establecidas en las Normas de Coordinación del Planeamiento Metropolitano (NCM 22,23,34,35,36 y 37), al igual que la zona de riesgo leve, en la cabecera del citado barranco, y que está clasificada como suelo no urbanizable.

Artículo 99.- Del paisaje.

Con el fin de desarrollar las determinaciones exigidas al planeamiento por las NCM 40 a 48, se redactará, en desarrollo de las presentes Normas, un Plan Especial de Protección del Paisaje, con las determinaciones exigidas en la sección cuarta del capítulo segundo de las Normas de Coordinación. Por su carácter, este plan especial podrá, en su caso adoptar la figura de norma complementaria.

No subsistirá la obligación de este artículo si por parte del Consell Metropolità de L'Horta u otra instancia urbanística, se redactase un instrumento de planeamiento cuyo contenido entrañe aquellas determinaciones respecto del paisaje metropolitano.

Artículo 100.- Del patrimonio.

A los efectos de lo dispuesto en las NCM 51,59,65 y 71 de coordinación metropolitana, el inventario del patrimonio cultural, urbanístico arqueológico y etnológico, quedará integrado por los elementos que estén incluidos, en su caso, en el catálogo.

La identificación de sus características concretas y respectiva área de influencia, así como las condiciones para su protección, se contendrán en el catálogo, en forma de fichas descriptivas individuales, con asignación de niveles de protección, conforme a las disposiciones del capítulo sexto de estas normas.

Artículo 101.- De la infraestructura del transporte.

Las zonas de reserva y protección de la red de transporte ferroviario que atraviesan el municipio, quedarán sujetas, conforme al grafiado de las mismas que se realiza en los correspondientes planos de ordenación, a las limitaciones establecidas en las normas 72 y siguientes de las de coordinación.



Artículo 102.- De la infraestructura viaria.

1 - La clasificación de la red viaria que, en base a criterios funcionales, se establece en el planeamiento se entenderá explícitamente adaptada a la efectuada por las Normas de Coordinación en todos aquellos extremos que las mismas establecen con carácter vinculante (NCM 88 a 97).

2 - Las determinaciones en materia de zonas de suelo de reserva viaria, junto con las limitaciones de uso que para las mismas se contienen en las Normas de Coordinación, se consideran incluidas implícitamente en la normativa de las Normas Subsidiarias con el grado de vinculación dispuesto en aquellas (NCM 98 a 114).

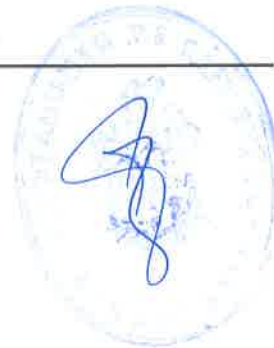
3 - En aquellos casos que la aplicación de lo dispuesto en las Normas de Coordinación en materia de Reserva Viaria pudiera afectar a las determinaciones de detalle contenidas en el presente plan respecto a clasificación, usos del suelo, o línea de fachada de la edificación, los instrumentos de planeamiento de desarrollo del plan definirán el tratamiento del borde de manera que resulte compatible con lo regulado en las normas (NCM 98 a 114).

Artículo 103.- Otras determinaciones.

1 - Para el diseño de los "pasillos" para el tendido de redes de alta y media tensión, se tendrán en cuenta las dimensiones a las que se refiere la NCM 242.

2 - Se prohíben los vertederos de basura en todo el término municipal (NCM 277), a excepción del sistema de tratamiento de residuos sólidos e inertes, cuya eventual ubicación deberá gestionar la Corporación.

3 - Serán incompatibles los usos docentes con cualesquiera otros usos no públicos en los solares donde se ubica tal actividad docente (NCM 285).



DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA

En ningún caso podrá considerarse que los instrumentos de desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias forman parte de las mismas, ni cabrá deducir de su ejecutividad equiparación de sus respectivos rangos normativos. La eventual modificación de los instrumentos mencionados se efectuará, conforme a la legislación urbanística de la aplicación, sin más limitación que el respecto a las determinaciones propias de estas Normas Subsidiarias, en los términos regulados en los Capítulos Tercero y Cuarto.

SEGUNDA

Se establece el siguiente régimen transitorio para la edificación existente con anterioridad a la presente Revisión.

SUPUESTOS DE FUERA DE ORDENACIÓN

- Fuera de Ordenación Adjetivo: Afecta a aquellas partes y elementos de los edificios e instalaciones que resulten contrarios a las condiciones de estética de la edificación y, en particular, a aquellos elementos que no constituyendo superficie útil sean visibles desde vía pública.
- Fuera de Ordenación Sustantivo: Afecta a aquellos edificios o instalaciones que sean contrarios a las Normas, afectando la disconformidad al edificio completo o partes estructurales del mismo. Se estará a lo dispuesto en el artículo 137.2 de la Ley del Suelo.
- Fuera de Ordenación Diferido: Afecta a aquellos edificios que, aún cuando no se encuentren adaptados a las Normas en todas las condiciones de edificación por él reguladas, la falta de adaptación no revista tal relevancia que puedan considerarse disconformes con el nuevo planeamiento, en los términos prescritos en los siguientes apartados. Por tanto, la construcción podrá considerarse dentro de ordenación hasta el momento que concluya su vida útil, se produzca la sustitución o se operen en ella obras de reforma de transcendencia equiparable a la reedificación (reestructuración total). No obstante, la nueva construcción sobre la misma parcela o la reestructuración total de la existente deberá adaptarse a todas las condiciones de edificación, régimen de alturas y profundidades edificables y reserva de aparcamientos previstas en este nuevo planeamiento.
- Fuera de Ordenación Circunstancial: Afecta a las instalaciones fabriles ubicadas en lugares prohibidos por incompatibilidad con el uso residencial circundante.

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

- Obras cuyo coste sea superior al 50 por ciento del valor actual del inmueble.
- Obras que afecten el sistema estructural del edificio en extensión superior a un tercio del mismo.

Las condiciones de estética de la edificación serán inmediatamente aplicables a todos los edificios e instalaciones desde la entrada en vigor de las presentes Normas. La Administración podrá exigir a los



propietarios la demolición o reforma de los elementos en situación "Fuera de Ordenación Adjettiva" debiendo aquellos ejecutar las obras a su costa, dentro del límite del deber normal de conservación.

FUERA DE ORDENACIÓN SUSTANTIVA

Se declara en situación de Fuera de Ordenación Sustantiva:

- Los edificios e instalaciones que ocupen terrenos calificados como viales, zonas verdes, espacios libres o reservas de suelo con destino a equipamiento comunitario, salvo que el edificio o instalación, por sus características arquitectónicas, sea reutilizable al servicio de dicho equipamiento comunitario.
- Los edificios que por exceso de volumen o por la conformación de este, según el lugar donde se encuentren ubicados, atenten contra el patrimonio historico-artístico o contra espacios naturales protegidos.
- Los edificios o instalaciones que, emplazados en cualquier clase de suelo, se hubieren implantado sin licencia, de forma clandestina, en tanto no fueran legalizables conforme a las determinaciones del nuevo planeamiento.
- Las instalaciones fabriles calificadas que se encuentren en entornos residenciales donde constituyen uso prohibido, en tanto no sea posible paliar el daño o peligro que puedan causar a la población circundante por aplicación de medidas correctoras.
- Las plantas bajas en interior de manzana en tanto su forjado de techo rebase la altura permitida (sin perjuicio de las obras parciales y circunstanciales de consolidación, que podrán tolerarse en este caso).

Los edificios e instalaciones en Suelo No Urbanizable que no sean legalizables conforme al Capítulo Quinto de estas Normas, y las emplazadas en el Suelo Urbanizable que puedan impedir la ejecución del planeamiento parcial o general, sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente.

FUERA DE ORDENACIÓN CIRCUNSTANCIAL

Se entienden Fuera de Ordenación Circunstancial las instalaciones fabriles que lícitamente ubicadas en suelo urbano o urbanizable, pero constituyendo uso prohibido por el nuevo planeamiento, puedan paliar el daño o peligro que comporten para la población residente mediante aplicación de las medidas correctoras y no se encuentren en ninguna de las situaciones descritas en el apartado anterior.

En estos supuestos, además de obras parciales y circunstanciales de consolidación, se tolerarán obras de reforma y modernización o acondicionamiento, siempre que, a fin de no aumentar el valor de expropiación, la licencia que se les otorgue sea para obra o actividad provisional al periodo durante el que se mantenga la actividad o la vida útil del inmueble.

FUERA DE ORDENACIÓN DIFERIDO

Se entenderán en esta situación los edificios que no se encuentren en ninguna de las situaciones descritas en los dos supuestos anteriores pero cuyas características arquitectónicas no esten adaptadas a alguna de las condiciones establecidas por este Plan, aún cuando la falta de adaptación afecte a la ausencia de reserva de aparcamientos, al régimen de alturas por exceso igual o inferior a tres o a la profundidad edificable. En consecuencia, la construcción no cuenta con declaración de fuera de ordenación durante el periodo que le reste de vida útil al inmueble.

En estos casos se autorizarán cualesquiera obras de reforma que quepa reputarlas como meramente parciales por no comportar restructuración total y, para su autorización, se minorarán las exigencias de la Ordenanzas Generales y/o particulares de la edificación en la medida que lo demande el respeto a las



características arquitectónicas originarias del inmueble a su número de plantas o a la profundidad edificable existente. No obstante se exigirá íntegramente el cumplimiento de las Ordenanzas generales y particulares de la edificación de las presentes Normas si la obra tuviere por objeto el cambio de uso de local.

USOS FUERA DE ORDENACIÓN:

- Edificios: Cuando las características constructivas de un edificio estén específica y singularmente adaptadas a uso prohibido en la zona por el presente planeamiento, pero no concurren las causas determinantes de la declaración de fuera de ordenación sustantivo o circunstancial, se permitirá la utilización del inmueble conforme al uso que le sea propio hasta que se produzca el cambio de uso, la reestructuración total o la sustitución del mismo.
- Instalaciones: Cuando una instalación implantada con licencia, no cumpla todas las condiciones higiénicas, funcionales o ambientales establecidas por las presentes Normas Subsidiarias y Ordenanzas Municipales que las complementen, la adaptación al nuevo ordenamiento se exigirá modulando las características arquitectónicas del inmueble en que se encuentre ubicada y si el cumplimiento no comportara grave molestia o peligro para las personas, la adaptación podrá posponerse al cese o cambio de la actividad.
- Aparcamientos: La reserva obligatoria no será exigible a los edificios existentes con anterioridad al presente Plan, en tanto no medie reestructuración total o sustitución del inmueble.

En cualquiera de los casos anteriores estará prohibido el aumento de volumen sobre edificios existentes, salvo cuando tenga por objeto su adaptación al planeamiento para paliar defecto de volumen; en estos casos la ampliación deberá ajustarse a las nuevas Ordenanzas de edificación, incluso a la exigencia de reserva obligatoria de aparcamientos.

En Rafelbunyol, a cinco de octubre de mil novecientos noventa y cinco.

Por el Equipo Redactor:

Remigio Oltra Mestre
Arquitecto