

DOCUMENTACIÓN ESCRITA SIN EFICACIA NORMATIVA

Este documento tiene carácter informativo y no tiene valor jurídico. Habrá que acudir a los documentos de los instrumentos de planeamiento, a través del órgano competente, para obtener información con plena validez jurídica.

TEXTO CONSOLIDADO DE PLANEAMIENTO DE PICANYA

Redacción subvencionada por la Conselleria de Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad



**GENERALITAT
VALENCIANA**

Conselleria de Política
Territorial, Obres Públiques
i Mobilitat

MAYO 2023

EQUIPO REDACTOR

Dirección y coordinación

Víctor García Gil.....arquitecto



José Antonio Beteta Fernández.....arquitecto

Mireia Martínez Puig.....delineante

Diligencia: Para hacer constar que el presente texto consolidado se ajusta a las bases e instrucción para la redacción de textos consolidados de planeamiento urbanístico vigente, incluyendo todos los instrumentos de planeamiento urbanístico en vigor sin introducir ningún cambio respecto a las determinaciones de carácter normativo de los instrumentos de planeamiento consolidados, habiendo sido supervisado por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

TEXTO CONSOLIDADO DEL PLANEAMIENTO DE PICANYA

(mayo 2023)

DOCUMENTACIÓN ESCRITA**ÍNDICE GENERAL**

TEXTO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DE LA HOMOLOGACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE PICANYA, INCLUYENDO LAS MODIFICACIONES QUE AFECTAN A LA PARTE NORMATIVA ESCRITA INTRODUCIDAS POR LOS SIGUIENTES INSTRUMENTOS:

- MODIFICACIÓN Nº1
- MODIFICACIÓN Nº2
- MODIFICACIÓN Nº3 (1)
- MODIFICACIÓN Nº3 (2)
- MODIFICACIÓN Nº6
- MODIFICACIÓN Nº10
- MODIFICACIÓN Nº 11
- MODIFICACIÓN Nº 12
- MODIFICACIÓN Nº 15
- MODIFICACIÓN Nº 16
- MODIFICACIÓN Nº 20
- MODIFICACIÓN Nº 21
- MODIFICACIÓN Nº 24

ANEXO 1. ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11 DEL SECTOR DP-1

**GENERALITAT
VALENCIANA**Conselleria de Política
Territorial, Obres Públiques
i MobilitatRedacción subvencionada por la Conselleria de
Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad



**GENERALITAT
VALENCIANA**

Conselleria de Política
Territorial, Obres Públiques
i Mobilitat

Redacción subvencionada por la Conselleria de
Política Territorial, Obras Públicas y Movilidad

ÍNDICE

TÍTULO PRIMERO. PRELIMINARES	9
Artículo 1.1.- Objeto y ámbito de aplicación.	9
Artículo 1.2.- Vigencia del Plan.	9
Artículo 1.3.- Modificación y Revisión del Plan.....	10
Artículo 1.4.- Determinaciones básicas del Plan.....	11
Artículo 1.5.- Documentación del Plan General.....	11
Artículo 1.6.- Reglas de interpretación del Plan General.....	12
TÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO Y DESARROLLO DEL PLAN	14
CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.....	14
Artículo 2.1.- Clasificación del suelo.	14
Artículo 2.2.- Calificación de suelo.	14
Artículo 2.3.- Condiciones de desarrollo del Plan.....	14
Artículo 2.4.- Condiciones de ejecución del Plan.	14
Artículo 2.5.- Condiciones de uso y edificación.	15
Artículo 2.6.- Iniciativa en la formulación del planeamiento.....	15
CAPÍTULO SEGUNDO. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.....	16
Artículo 2.7.- Planes Parciales.	16
Artículo 2.8.- Planes de Reforma Interior.....	16
Artículo 2.9.- Planes Especiales.....	16
Artículo 2.10.- Programas para el Desarrollo de Actuaciones Integradas o Aisladas.	17
Artículo 2.11.- Estudios de Detalle.	17
Artículo 2.12.- Proyectos de Urbanización.....	17
CAPÍTULO TERCERO. CONDICIONES DE DESARROLLO EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.	18
Artículo 2.13.- Desarrollo del Suelo Urbanizable.....	18
Artículo 2.14.- Régimen de usos autorizados en los sectores y áreas de suelo urbanizable.....	19
Artículo 2.15.- Desarrollo y ejecución del Suelo Urbano.....	19
TÍTULO TERCERO. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO	20
CAPÍTULO PRIMERO. DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS, EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS.....	20
Artículo 3.1.- Derecho a urbanizar.	20
Artículo 3.2.- Derecho al aprovechamiento.	20
Artículo 3.3.- Áreas de reparto.	20
Artículo 3.4.- Delimitación de unidades de ejecución y modificación de las existentes.....	21
Artículo 3.5.- Urbanización por Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano.....	21
Artículo 3.6.- Cesión del exceso sobre el aprovechamiento subjetivo.....	22
Artículo 3.7.- Cesiones en las Unidades de Ejecución.....	22
Artículo 3.8.- Situación de los propietarios de terrenos que queden afectos a destino dotacional público.	22
Artículo 3.9.- Urbanización en suelo no urbanizable.	23
CAPÍTULO SEGUNDO. CONDICIÓN JURÍDICA DE SOLAR.	24
Artículo 3.10.- Características que debe reunir una parcela para tener la condición de solar.	24
CAPÍTULO TERCERO. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.....	25
SECCIÓN PRIMERA. INTRODUCCIÓN	25

Artículo 3.11.- Objeto.	25
Artículo 3.12.- Formas de intervención.	25
SECCIÓN SEGUNDA. LICENCIAS URBANÍSTICAS	25
Artículo 3.13.- Actividades sujetas a licencias.	25
Artículo 3.14.- Clases o Tipos de Licencias.	25
Artículo 3.15.- Procedimiento.	26
Artículo 3.16.- Caducidad y pérdida de eficacia de las licencias.	26
Artículo 3.17.- Documentación para solicitar licencia.	28
Artículo 3.18.- Licencias condicionadas.	28
Artículo 3.19.- Inspección de las obras.	28
Artículo 3.20.- Obligaciones del titular de la licencia.	29
Artículo 3.21.- Condiciones de urbanización para solicitar licencia.	29
Artículo 3.22.- Licencias en suelo urbanizable.	29
Artículo 3.23.- Licencias en suelo no urbanizable.	30
Artículo 3.24.- Obras y usos de naturaleza provisional.	30
Artículo 3.25.- Licencias de parcelación.	31
Artículo 3.26.- Licencias de Obras de Urbanización.	32
Artículo 3.27.- Licencias de Obras de Edificación y de otras obras análogas.	32
Artículo 3.28.- Licencia de intervención sobre edificio protegido.	32
Artículo 3.29.- Licencia de demolición o derribo.	33
Artículo 3.30.- Licencia de otras actuaciones urbanísticas.	33
Artículo 3.31.- Licencias de Ocupación.	36
Artículo 3.32.- Licencias de Actividades o Instalaciones.	36
SECCIÓN TERCERA. ORDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN DE OBRAS Y OTROS USOS	37
Artículo 3.33.- Regulación.	37
SECCIÓN CUARTA. INFORMACIÓN URBANÍSTICA	37
Artículo 3.34.- Principios de publicidad del planeamiento.	37
Artículo 3.35.- Consultas previas a las licencias.	38
Artículo 3.36.- Consultas de Régimen Jurídico.	38
Artículo 3.37.- Consulta previa para la promoción de planeamiento o programación de Actuaciones Integradas.	38
Artículo 3.38.- Consultas en materia de intervención sobre elementos protegidos.	39
Artículo 3.39.- Silencio administrativo en materia de consultas.	39
CAPÍTULO CUARTO. CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.	40
SECCIÓN PRIMERA. EL DEBER NORMAL DE CONSERVACIÓN.	40
Artículo 3.40.- Obligación de conservar.	40
Artículo 3.41.- Condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.	40
Artículo 3.42.- Adecuación al ambiente de las edificaciones.	41
Artículo 3.43.- Ordenes de ejecución y límite del deber de conservación.	41
SECCIÓN SEGUNDA. RUINA DE LOS EDIFICIOS.	42
Artículo 3.44.- Definición de ruina.	42
Artículo 3.45.- Responsabilidad de la propiedad en caso de ruina.	42
Artículo 3.46.- Consecuencias de la declaración de ruina.	42
TÍTULO CUARTO. RÉGIMEN ESPECÍFICO DEL SUELO NO URBANIZABLE	43
CAPÍTULO PRIMERO. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.	43
Artículo 4.1.- Definición.	43
Artículo 4.2.- Ámbito.	43
Artículo 4.3.- División en zonas.	43
Artículo 4.4.- Régimen urbanístico del Suelo No Urbanizable.	43
Artículo 4.5.- Parcelaciones.	44
Artículo 4.6.- Núcleo de población.	45
Artículo 4.7.- Obras e instalaciones permitidas.	45
Artículo 4.8.- Construcciones que obtengan la declaración de interés comunitario (DIC.)	47

Artículo 4.9.- Estaciones de Servicio en Suelo No Urbanizable.....	47
Artículo 4.10.- Áreas de Reserva.....	48
CAPÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE LAS ZONAS EN SUELO NO URBANIZABLE.....	49
Artículo 4.11.- Zona de suelo no urbanizable común (SNU).....	49
Artículo 4.12.- Zonas de suelo no urbanizable de protección agrícola (SNUPA).....	50
Artículo 4.13.- Zonas de suelo no urbanizable de protección de Hortos y Alquerías (SNUPHA).....	50
Artículo 4.14.- Zona de suelo no urbanizable de protección de Sistemas (SNUPS). (modificado por la Mod.nº21 - aprobada el 23/02/2022).....	52
Artículo 4.15.- Bis Zona de suelo no urbanizable de Actividad Industrial Transitoria al camino de la Florentina (SNUAIT). (modificado y renombrado por la Mod.nº11 - aprobada el 1/03/2007).	54
TÍTULO QUINTO. ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....	56
CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.....	56
Artículo 5.1.- Introducción.....	56
Artículo 5.2.- Condiciones de la Edificación.	56
CAPÍTULO SEGUNDO. CONDICIONES DE PARCELA.....	57
SECCIÓN PRIMERA. DIMENSIONES DE LA PARCELA	57
Artículo 5.3.- Parcela urbana.....	57
Artículo 5.4.- Vinculación entre edificación y parcela.....	57
Artículo 5.5.- Segregación y agregación de parcelas.....	57
Artículo 5.6.- Definiciones y conceptos: lindes, medición de superficie, parcela máxima.....	58
Artículo 5.7.- Agregación obligatoria de parcelas.....	58
SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE EMPLAZAMIENTO EN LA PARCELA	58
Artículo 5.8.- Definición.	58
Artículo 5.9.- Alineaciones.	59
Artículo 5.10.- Alineación Exterior.....	59
Artículo 5.11.- Alineación Interior.....	59
Artículo 5.12.- Alineación de Fachada.....	59
Artículo 5.13.- Rasante.	59
Artículo 5.14.- Distancia a lindes.....	60
Artículo 5.15.- Retranqueo.....	60
Artículo 5.16.- Separación entre edificios.....	60
Artículo 5.17.- Profundidad edificable.....	60
SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA.....	60
Artículo 5.18.- Superficie ocupable.....	60
Artículo 5.19.- Coeficiente de ocupación.....	60
Artículo 5.20.- Superficie libre de parcela.	61
SECCIÓN CUARTA. APROVECHAMIENTOS SOBRE LA PARCELA	61
Artículo 5.21.- Superficie construida por planta.....	61
Artículo 5.22.- Superficie construida total.....	61
Artículo 5.23.- Superficie útil.	61
Artículo 5.24.- Edificabilidad.	61
Artículo 5.25.- Edificabilidad asignada de modo geométrico.	62
Artículo 5.26.- Edificabilidad asignada de modo aritmético.....	62
CAPÍTULO TERCERO. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.....	64
SECCIÓN PRIMERA. DE LA MEDICIÓN DE LA ALTURA DEL EDIFICIO Y SUS PLANTAS	64
Artículo 5.27.- Altura del edificio.	64
Artículo 5.28.- Cota de referencia.	64
Artículo 5.29.- Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.	64
Artículo 5.30.- Altura en unidades métricas.	64
Artículo 5.31.- Altura en número de plantas.	65

Artículo 5.32.- Altura máxima.	65
Artículo 5.33.- Planta baja.....	65
Artículo 5.34.- Planta de piso.....	65
Artículo 5.35.- Terrado o azotea.....	65
Artículo 5.36.- Altillo.....	65
Artículo 5.37.- Altura de planta.....	66
Artículo 5.38.- Altura libre de planta.....	66
SECCIÓN SEGUNDA. DE LA CONSTRUCCIÓN BAJO RASANTE.....	66
Artículo 5.39.- Planta Sótano.....	66
Artículo 5.40.- Planta Semisótano.....	67
Artículo 5.41.- Piezas habitables en plantas bajo rasante.....	67
SECCIÓN TERCERA. CONSTRUCCIONES SOBRE LA ALTURA DE CORNISA.....	67
Artículo 5.42.- Construcciones por encima de la altura.....	67
Artículo 5.43.- Ático.....	68
Artículo 5.44.- Desván.....	68
SECCIÓN CUARTA. VUELOS Y ENTRANTES.....	69
Artículo 5.45.- Cuerpos Salientes (vuelos).....	69
Artículo 5.46.- Entrantes.....	69
SECCIÓN QUINTA. CONDICIONES ESTÉTICAS.....	70
Artículo 5.47.- Aplicación.....	70
Artículo 5.48.- Salvaguarda de la estética urbana.....	70
Artículo 5.49.- Protección de los ambientes urbanos.....	70
Artículo 5.50.- Fachadas.....	71
Artículo 5.51.- Tratamiento de las plantas bajas.....	71
Artículo 5.52.- Modificación de fachadas.....	72
Artículo 5.53.- Soportales.....	72
Artículo 5.54.- Medianeras.....	72
Artículo 5.55.- Instalaciones en la fachada.....	73
Artículo 5.56.- Cornisas y aleros.....	73
Artículo 5.57.- Marquesinas.....	73
Artículo 5.58.- Rótulos y otros elementos de publicidad exterior.....	74
Artículo 5.59.- Portadas, escaparates y toldos.....	74
Artículo 5.60.- Cubiertas inclinadas.....	74
CAPÍTULO CUARTO. CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN.....	75
SECCIÓN PRIMERA. PRELIMINAR.....	75
Artículo 5.61.- Aplicación.....	75
Artículo 5.62.- Local.....	75
Artículo 5.63.- Pieza habitable.....	75
SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.....	75
Artículo 5.64.- Local exterior.....	75
Artículo 5.65.- Condiciones de las Piezas habitables.....	76
Artículo 5.66.- Prevención de las caídas.....	76
Artículo 5.67.- Patio de luces.....	76
Artículo 5.68.- Patios de luces interiores en edificios de uso dominante no residencial.....	77
Artículo 5.69.- Patios de luces exteriores.....	77
Artículo 5.70.- Patinillo de ventilación.....	77
Artículo 5.71.- Otras condiciones de los patios.....	77
Artículo 5.72.- Ventilación e iluminación.....	77
SECCIÓN TERCERA. ACCESOS Y CIRCULACIÓN INTERIOR.....	78
Artículo 5.73.- Aplicación.....	78
Artículo 5.74.- Accesos a las edificaciones.....	78
Artículo 5.75.- Acceso y Circulaciones Interiores.....	78

Artículo 5.76.- Circulación interior en uso comercial.....	78
Artículo 5.77.- Pasajes comerciales.....	78
Artículo 5.78.- Aparatos elevadores.....	79
SECCIÓN CUARTA. CONDICIONES AMBIENTALES.....	79
Artículo 5.79.- Condiciones ambientales.....	79
Artículo 5.80.- Compatibilidad de actividades.....	80
Artículo 5.81.- Lugar de observación del impacto ambiental.....	80
Artículo 5.82.- Regulación del uso industrial y del uso almacén.....	80
Artículo 5.83.- Evacuación de humos.....	81
Artículo 5.84.- Instalación de clima artificial.....	81
Artículo 5.85.- Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.....	82
Artículo 5.86.- Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.....	82
Artículo 5.87.- Transmisión de ruido.....	82
SECCIÓN QUINTA. SERVICIOS Y DOTACIONES.....	83
Artículo 5.88.- Condiciones de dotación.....	83
Artículo 5.89.- Instalaciones de transformación.....	83
Artículo 5.90.- Evacuación de aguas pluviales.....	83
Artículo 5.91.- Evacuación de aguas residuales.....	83
Artículo 5.92.- Evacuación de residuos sólidos.....	84
Artículo 5.93.- Vertidos industriales.....	84
Artículo 5.94.- Servicios sanitarios mínimos.....	84
CAPÍTULO QUINTO. LOCALES DE APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS.....	86
SECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES BÁSICAS.....	86
Artículo 5.95.- Definición.....	86
Artículo 5.96.- Clasificación.....	86
Artículo 5.97.- Condiciones de uso.....	87
Artículo 5.98.- Aparcamiento en los espacios libres.....	89
SECCIÓN SEGUNDA. DOTACIÓN MÍNIMA DE APARCAMIENTOS.....	89
Artículo 5.99.- Dotación de aparcamiento.....	89
Artículo 5.100.- Dotación de aparcamientos en uso residencial.....	89
Artículo 5.101.- Dotación de aparcamientos en uso industrial o de almacén. (modificado por la Mod.nº15 - aprobada el 27/11/2008).....	90
Artículo 5.102.- Dotación de aparcamientos en usos comerciales.....	90
Artículo 5.103.- Dotación de aparcamientos en usos hoteleros.....	90
Artículo 5.104.- Dotación de aparcamientos en oficinas. (modificado por la Mod.nº15 - aprobada el 27/11/2008).....	90
Artículo 5.105.- Dotación de aparcamientos en usos recreativos.....	90
Artículo 5.106.- Dotación de aparcamientos en edificios protegidos.....	90
TÍTULO SEXTO. REGULACIÓN DE LAS DIFERENTES ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	91
CAPÍTULO PRIMERO. DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	91
Artículo 6.1.- Zonas de Ordenación Urbanística.....	91
CAPÍTULO SEGUNDO. ZONAS EN EL ÁMBITO URBANO.....	92
SECCIÓN PRIMERA. ZONA DE NÚCLEOS HISTÓRICOS. ZONAS A.....	92
Artículo 6.2.- Definición, ámbito.....	92
Artículo 6.3.- Asignación de Usos. (modificado por la Mod.nº6 - aprobada el 7/04/2005 y por la Mod.nº24 - aprobada el 15/02/2022).....	92
Artículo 6.4.- Condiciones de la parcela.....	94
Artículo 6.5.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.....	94
Artículo 6.6.- Condiciones estéticas. (modificado por la Mod.nº3-1 - aprobada el 2/10/2002).....	96
Artículo 6.7.- Edificios catalogados.....	98
SECCIÓN SEGUNDA. ZONA DE ENSANCHE. ZONAS B.....	99

Artículo 6.8.- Ámbito.....	99
Artículo 6.9.- Asignación de usos. (modificado por la Mod.nº24 - aprobada el 15/02/2022).....	99
Artículo 6.10.- Condiciones de la parcela.....	101
Artículo 6.11.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.....	103
Artículo 6.12.- Dotación de aparcamientos. (modificado por la Mod.nº10 - aprobada el 1/02/2007).	104
SECCIÓN TERCERA. ZONA DE EXTENSIÓN. ZONAS C	105
Artículo 6.13.- Ámbito.....	105
Artículo 6.14.- Asignación de usos.....	105
Artículo 6.15.- Condiciones de la parcela.....	107
Artículo 6.16.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.....	107
Artículo 6.17.- Dotación de aparcamientos.....	108
SECCIÓN CUARTA. ZONA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD. ZONAS D	108
Artículo 6.18.- Ámbito. (modificado por la Mod.nº1 - aprobada el 28/06/2001 y por la Mod.nº15 - aprobada el 27/11/2008).	108
Artículo 6.19.- Asignación de usos. (modificado por la Mod.nº1 - aprobada el 28/06/2001 y por la Mod.nº15 - aprobada el 27/11/2008).....	108
Artículo 6.20.- Condiciones de la parcela. (modificado por la Mod.nº1 - aprobada el 28/06/2001; por la Mod.nº6 - aprobada el 7/04/2005; por la Mod.nº15 - aprobada el 27/11/2008 y por la Mod.nº24 - aprobada el 15/02/2022).....	109
Artículo 6.21.- Condiciones de volumen y forma de los edificios. (modificado por la Mod.nº1 - aprobada el 28/06/2001; por la Mod.nº2 - aprobada el 27/07/2001; por la Mod.nº6 - aprobada el 7/04/2005; por la Mod.nº15 - aprobada el 27/11/2008 y por la Mod.nº24 - aprobada el 15/02/2022).....	113
Artículo 6.22.- Condiciones estéticas. (modificado por la Mod.nº2 - aprobada el 27/07/2001 y por la Mod.nº15 - aprobada el 27/11/2008).....	117
Artículo 6.23.- Dotación de aparcamientos. (modificado por la Mod.nº15 - aprobada el 27/11/2008).	119
SECCIÓN QUINTA. ZONA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD. ZONA D4 VISTABELLA	119
Artículo 6.24.- Ámbito.....	119
Artículo 6.25.- Asignación de usos.....	119
Artículo 6.26.- Condiciones de la parcela.....	121
Artículo 6.27.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.....	122
Artículo 6.28.- Reserva de aparcamiento.	124
Artículo 6.29.- Condiciones de composición.	124
Artículo 6.30.- Criterios para la ordenación del área peatonal (a ceder como espacio público).	125
SECCIÓN QUINTA. ZONA INDUSTRIAL. NÚCLEO INDUSTRIAL. ZONA N.....	126
Artículo 6.24.- Ámbito.....	126
Artículo 6.25.- Asignación de usos. (modificado por la Mod.nº12 - aprobada el 1/03/2007 y por la Mod.nº20 - aprobada el 27/07/2017).....	126
Artículo 6.26.- Condiciones de la parcela.....	128
Artículo 6.27.- Condiciones de volumen y forma de los edificios. (modificado por la Mod.nº6 - aprobada el 7/04/2005; por la Mod.nº15 - aprobada el 27/11/2008 y por la Mod.nº24 - aprobada el 15/02/2022).....	128
Artículo 6.28.- Condiciones estéticas de la edificación.....	129
SECCIÓN SEXTA. ZONA INDUSTRIAL. POLÍGONO INDUSTRIAL. ZONAS P	129
Artículo 6.29.- Ámbito.....	129
Artículo 6.30.- Asignación de usos. (modificado por la Mod.nº12 - aprobada el 1/03/2007 y por la Mod.nº20 - aprobada el 27/07/2017).....	129
Artículo 6.31.- Condiciones de la parcela. (modificado por la Mod.nº3-2 - aprobada el 12/03/2003).	131
Artículo 6.32.- Condiciones de volumen y forma de los edificios. (modificado por la Mod.nº6 - aprobada el 7/04/2005; por la Mod.nº15 - aprobada el 27/11/2008 y por la Mod.nº24 - aprobada el 15/02/2022).....	132
Artículo 6.33.- Condiciones estéticas de la edificación.....	135
CAPÍTULO TERCERO. ZONAS EN EL ÁMBITO NATURAL.	136

Artículo 6.34.- Zonas en el ámbito natural.....	136
CAPÍTULO CUARTO. ZONAS EN EL ÁMBITO DE LA RED PRIMARIA.....	137
Artículo 6.35.- Ámbito.....	137
Artículo 6.36.- Elementos de la Red Primaria.....	137
Artículo 6.37.- Usos.....	137
Artículo 6.38.- Condiciones de carácter general.....	138
Artículo 6.39.- Condiciones específicas. (modificado por la Mod.nº21 - aprobada el 23/02/2022).....	139
Artículo 6.39.- Bis Indicador de seguimiento de ejecución de carril bici. (introducido por la Mod.nº21 - aprobada el 23/02/2022).....	145
CAPÍTULO QUINTO. LAS DOTACIONES DE CARÁCTER LOCAL.....	147
Artículo 6.40.- Ámbito.....	147
Artículo 6.41.- Usos.....	147
Artículo 6.42.- Tipos y categorías de dotaciones de carácter local.....	147
Artículo 6.43.- Condiciones de carácter general.....	147
Artículo 6.44.- Condiciones específicas.....	147
CAPÍTULO SEXTO. SUELO DOTACIONAL DE DOMINIO Y USO PRIVADO.....	150
Artículo 6.45.- Suelo dotacional de dominio y uso privado.....	150
TÍTULO SÉPTIMO. PROTECCIONES.....	151
CAPÍTULO PRIMERO. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y LOS CONJUNTOS URBANOS DE INTERÉS HISTÓRICO.....	151
Artículo 7.1.- Definición.....	151
Artículo 7.2.- Categoría de protección del Patrimonio arquitectónico.....	151
Artículo 7.3.- Acciones sobre las edificaciones protegidas.....	152
Artículo 7.4.- Documentación a presentar para la concesión de licencias de obras a realizar en las zonas históricas delimitadas y en los edificios incluidos en el catálogo.....	153
CAPÍTULO SEGUNDO. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL AMBIENTE Y LA IMAGEN URBANA.....	155
Artículo 7.5.- Ornato.....	155
Artículo 7.6.- Publicidad exterior.....	155
Artículo 7.7.- Arbolado.....	156
Artículo 7.8.- Obras de urbanización.....	156
Artículo 7.9.- Vallados.....	156
Artículo 7.10.- Marquesinas y toldos.....	157
Artículo 7.11.- Modificaciones en fachadas y cubiertas.....	157
CAPÍTULO TERCERO. CATÁLOGO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.....	158
Artículo 7.12.- Catálogo del Patrimonio arquitectónico.....	158
TÍTULO OCTAVO. CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN DE LOS USOS.....	161
CAPÍTULO PRIMERO. INTRODUCCIÓN.....	161
Artículo 8.1.- Contenido.....	161
CAPÍTULO SEGUNDO. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS.....	162
SECCIÓN PRIMERA. SEGÚN SU ADECUACIÓN.....	162
Artículo 8.2.- Uso dominante, permitido, complementario y prohibido.....	162
Artículo 8.3.- Relación entre la clasificación de usos y la normativa sobre actividades calificadas.....	162
SECCIÓN SEGUNDA. SEGÚN SU FUNCIÓN.....	163
Artículo 8.4.- Uso Residencial (R).....	163
Artículo 8.5.- Uso Terciario (T). (modificado por la Mod.nº24 - aprobada el 15/02/2022).....	163

Artículo 8.6.- Uso Industrial (Ind).....	165
Artículo 8.7.- Uso Almacén (Alm)	167
Artículo 8.8.- Uso Dotacional (D)	168
Artículo 8.9.- Uso de Aparcamiento (Par).....	169
Artículo 8.10.- Usos Rústicos en el medio Natural (N).....	170
Artículo 8.11.- Resumen de los usos.....	171
TÍTULO NOVENO. DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINAL	174
DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA.....	174
DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA.....	175
DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA.....	175
DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA.....	176
DISPOSICIÓN TRANSITORIA QUINTA.....	176
DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEXTA.....	176
DISPOSICIÓN TRANSITORIA SÉPTIMA.....	176
DISPOSICIÓN FINAL DEROGATORIA	177

TÍTULO PRIMERO. PRELIMINARES

Artículo 1.1.- Objeto y ámbito de aplicación.

1. Constituye el objeto del Plan la ordenación urbanística integral del territorio municipal con el alcance y objetivos establecidos por los arts. 12, 17 y 18 de la L.R.A.U. El Plan General es el marco básico regulador del planeamiento urbanístico que incide sobre Picanya y delimita las facultades que integran el contenido del derecho de propiedad relativas a la utilización y transformación de terrenos y construcciones según su clasificación y calificación urbanística.

Las presentes Normas Urbanísticas constituyen el documento literario del Plan General con eficacia normativa plena, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación autonómica y estatal de aplicación, en cuanto a la regulación de la actividad urbanística en el término municipal, las condiciones de las obras de edificación, tanto en lo referente a las condiciones de edificabilidad, el destino del suelo y los aspectos morfológicos y ornamentales de las construcciones, como los aspectos procedimentales de la obtención de las distintas licencias urbanísticas y el ejercicio de las facultades de la Administración para garantizar el deber de conservación de los edificios en las adecuadas condiciones de salubridad, ornato e higiene.

El Ayuntamiento podrá, en desarrollo de lo establecido en las presentes Normas, aprobar Ordenanzas municipales de policía de la edificación o de regulación de actividades, en los términos establecidos en el artículo 15 de la L.R.A.U. y a través del procedimiento previsto al efecto en la legislación del régimen local.

2. Las presentes Normas Urbanísticas se aplicarán en la totalidad del término municipal de Picanya.

Artículo 1.2.- Vigencia del Plan.

1. El Plan General será inmediatamente ejecutivo y su entrada en vigor, a los efectos previstos en el artículo 59 de la L.R.A.U. se producirá desde la fecha de publicación del contenido del acuerdo de su aprobación definitiva. El Plan entrará plenamente en vigor, a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de las Normas Urbanísticas, en el B.O.P., conforme a lo previsto en la Ley Estatal 7/1.985 de 2 de abril (L.B.R.L.)

2. Su vigencia es indefinida y vincula tanto a los particulares como a la Administración.

3. El contenido del Plan podrá alterarse, bien a través de su Revisión o bien por la Modificación del mismo, en los términos y con las formalidades previstas en los arts. 54 y 55 de la L.R.A.U. y conforme a lo establecido en las presentes Normas.

Artículo 1.3.- Modificación y Revisión del Plan.

1. Se entiende por Modificación del Plan General la alteración de la ordenación pormenorizada prevista, la formulación de nuevas soluciones a la red estructural o primaria que el Plan determina o la alteración singular de alguno o algunos de los elementos que lo integran en los términos establecidos en los arts. 54 y 55 y concordantes de la L.R.A.U. Únicamente se admitirán modificaciones de la ordenación pormenorizada a propuesta de la iniciativa privada, cuando ésta formen parte de un Programa en los términos establecidos en el artículo 29 L.R.A.U.

2. No tendrán la consideración de modificaciones:

a) Las alteraciones que sólo afecten a determinaciones no básicas; es decir: que no afecten a la red primaria estructural y que no supongan cambios en la ordenación pormenorizada que impliquen disminución de suelo público o incrementos de aprovechamiento, tratándose de soluciones alternativas a la ordenación propuesta sin pérdida de coherencia.

b) Las variaciones que vengan motivadas por los cambios de escala planimétrica o por ajuste en las mediciones reales sobre el terreno, que no alteren en más de un 5% las cifras establecidas por el Plan.

c) La aprobación de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración interpretativa de determinados aspectos del Plan, se hallen o no previstas en estas Normas, en tanto no las contradigan ni desvirtúen. Estas se tramitarán conforme a la normativa de Régimen local.

3. La Revisión del Plan, previo estudio que demuestre la necesidad, se justificará por la existencia de alguna de las circunstancias siguientes:

a) El transcurso de diez años a partir de su entrada en vigor.

b) La variación sustancial de las previsiones sobre crecimiento urbanístico del municipio que se mencionan en los documentos del Plan, y siempre que la población del municipio supere los 15.000 habitantes.

c) La consolidación en dos terceras partes del suelo urbanizable residencial o industrial.

d) La alteración, por exigencias legales o de carácter técnico general, de las necesidades del suelo reservado a servicios públicos y equipamientos, debida la evolución económica o social.

e) Cuando se pretenda alterar globalmente el modelo territorial previsto como consecuencia de circunstancias demográficas, económicas o sociales que así lo justifiquen.

Artículo 1.4.- Determinaciones básicas del Plan.

El Plan General establece la ordenación urbanística estructural de todo el término municipal y, especialmente, la determinación de la red primaria de dotaciones públicas a que se refiere el artículo 17.2 de la L.R.A.U., la cual se grafía en los planos correspondientes. La red primaria constituye la ordenación estructurante del territorio objeto del Plan y comprende aquellas determinaciones establecidas en el citado artículo 17.2 que configuran el esqueleto del plan y constituyen una visión global del territorio. En los planos correspondientes se determina que elementos vertebradores de la ordenación estructural del territorio integran la red primaria.

Artículo 1.5.- Documentación del Plan General.

Son documentos integrantes del Plan General:

a) La Memoria del Plan. Contiene la justificación del modelo territorial elegido, explicitando las determinaciones contenidas en el resto de la documentación que integra el Plan General. Informa de los criterios que se han seguido para la clasificación del suelo, del cálculo de las Áreas de Reparto y el aprovechamiento tipo y de los estándares y previsiones para la ejecución del Plan.

b) Planos de Ordenación Estructural Urbanística del Territorio (Serie O), a escala 1/5000. Expresan el modelo resultante de la ordenación establecida articulando los elementos fundamentales que lo caracterizan, determinando las distintas clases de suelo, con señalamiento de la red primaria o estructural de dotaciones públicas. Incorporan las afecciones al dominio público, con las reservas de suelo que se efectúan, y las distintas zonas de ordenación urbanística, tanto en el ámbito urbano como en el medio rural. Asimismo, se delimita el núcleo histórico tradicional a los efectos establecidos en el artículo 17.3 de la L.R.A.U.

Los planos de esta serie, sirven de referencia, dado su contenido, a los efectos de determinar que alteraciones del Plan son de aprobación municipal o de aprobación autonómica, en función de que afecten a la ordenación estructural o a la pormenorizada.

c) Planos de Ordenación Urbanística Pormenorizada (Serie P), a escala 1/1.000. Señalan las alineaciones y demás parámetros de la edificación en el suelo urbano y urbanizable ordenado pormenorizadamente, así como los elementos integrantes de la red primaria y los equipamientos locales, estableciendo el régimen de edificación concreto y pormenorizado aplicable a dicha clase de suelo. En ellos se delimitan las Áreas de Reparto, así como las de planeamiento de desarrollo y las de planeamiento asumido en régimen transitorio o definitivo. Incluyen, asimismo, la delimitación de las Unidades de Ejecución sobre las que se desarrollarán las Actuaciones Integradas que el Plan prevé.

Se complementan con las Ordenanzas generales de la edificación y usos del suelo contenidas en las presentes Normas. Los planos de la serie P, como planos de ordenación a mayor escala, prevalecerán, en caso de duda, sobre los restantes.

d) Las Fichas de Planeamiento de Desarrollo y de características de las Actuaciones Integradas en el Suelo Urbanizable. Establecen las condiciones que han de observar los instrumentos de desarrollo del presente Plan en los Sectores de suelo urbanizable que no se ordenan pormenorizadamente, así como las características urbanísticas y el aprovechamiento medio de cada una de las Unidades de Ejecución sobre las que se desarrollarán las actuaciones integradas y la secuencia lógica de las mismas a que se refiere el artículo 17.4 L.R.A.U.

e) Las presentes Normas Urbanísticas. Constituyen el cuerpo regulador básico de la ordenación urbanística propuesta por el Plan para el municipio, así como las Ordenanzas generales y particulares de los usos y la edificación.

f) El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. Como documento complementario el Plan General contiene, la enumeración ordenada de aquellos bienes inmuebles que, por sus especiales características, son objeto de análisis específico y protección, en su caso.

g) El Estudio de Impacto Ambiental. Contiene la valoración del impacto ambiental de la ordenación propuesta como suelo urbano o urbanizable y que anteriormente estaba clasificado como no urbanizable.

Artículo 1.6.- Reglas de interpretación del Plan General.

Las normas de este Plan se interpretarán atendiendo a su contenido y de acuerdo con los objetivos y finalidades expresadas en la memoria. En caso de duda o imprecisión prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación para los equipamientos comunitarios.

La delimitación de los sectores, polígonos, unidades, zonas y sistemas de este Plan General, teniendo en cuenta las tolerancias necesarias en todo levantamiento planimétrico, podrá ser precisada o ajustada en los elementos o planeamiento que desarrollen el Plan General, así como en las delimitaciones de Polígonos o Unidades de Actuación Urbanística.

Las reglas gráficas de interpretación que permiten los mencionados ajustes, serán las siguientes:

a) No alterar la superficie del área delimitada en los planos de ordenación, según interpretación literal, en más o menos de un 5 por ciento.

b) No alterar la forma sustancial de la mencionada área, excepto las precisiones de sus límites debidos a ajustes respecto a:

- alineaciones oficiales o líneas de edificación consolidadas.

- características geográficas y topográficas del terreno.
- límites físicos y particiones de propiedad y, por último
- la existencia de elementos naturales o artificiales de interés que lo justifiquen.

c) Asimismo no podrá realizarse nunca, un ajuste de la delimitación de un sistema de parques y jardines urbanos y/o de equipamientos públicos, que suponga disminución de su superficie.

Todas estas reglas serán de aplicación simultánea en cualquier planeamiento que desarrolle el Plan General, además en todos los trabajos planimétricos o topográficos de cambio de escala.

TÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO Y DESARROLLO DEL PLAN

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 2.1.- Clasificación del suelo.

1. El presente Plan, de conformidad con la vigente legislación urbanística, clasifica el suelo incluido en el término municipal de Picanya, en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable.
2. Los terrenos incluidos en cada una de las clases de suelo antes expresadas, participan de un mismo régimen normativo básico y diferenciado a efectos del desarrollo y ejecución del planeamiento.
3. El suelo incluido en la red primaria o estructural de dotaciones públicas, se encuentra sujeto al mismo régimen jurídico de ejecución que la clase de suelo a la que dichas reservas se adscriben en cada caso.

Artículo 2.2.- Calificación de suelo.

1. A los efectos establecidos en las presentes Normas se denomina Zona de Ordenación Urbanística al conjunto de terrenos, de una misma clase de suelo, que se encuentran sujetos a determinadas condiciones homogéneas de uso, edificación, ejecución y, en ciertos casos, de desarrollo del presente Plan.
2. Se denomina calificación pormenorizada a las condiciones concretas de uso y edificación de cada terreno. La calificación pormenorizada expresa, también, el destino público o privado del suelo.

Artículo 2.3.- Condiciones de desarrollo del Plan.

1. Son condiciones de desarrollo las que el presente Plan impone para los instrumentos de planeamiento de desarrollo cuya formulación establece, a fin de complementarlo y desarrollar sus determinaciones.

Estas condiciones se recogen en las fichas de Planeamiento referidas a los sectores, entendidos como ámbitos mínimos de planeamiento, que el presente Plan delimita a efectos de su posterior ordenación mediante el correspondiente Plan Parcial.

Artículo 2.4.- Condiciones de ejecución del Plan.

1. Son condiciones de ejecución las que atañen a la urbanización del suelo y al régimen jurídico de la propiedad de éste y de las construcciones que sustenta, a fin de posibilitar el ejercicio de las facultades dominicales relativas a su uso y edificación, así como para

facilitar al municipio las dotaciones urbanísticas que su habitabilidad demanda, en orden a la gestión urbanística del planeamiento.

2. 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.

3. La ejecución del plan se efectuará, en el suelo ordenado pormenorizadamente, mediante Actuaciones Integradas para los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución. El suelo ordenado pormenorizadamente, no incluido en aquellas, se desarrollará mediante Actuaciones Aisladas, conforme a lo establecido en el artículo 74 y siguientes de la L.R.A.U.

4. El suelo urbanizable no ordenado pormenorizadamente se integrará en Sectores y se desarrollará mediante Planes Parciales que respetarán lo establecido en el artículo anterior. Su ejecución se efectuará a través de las Unidades de Ejecución que el planeamiento parcial delimite.

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

Artículo 2.5.- Condiciones de uso y edificación.

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

Artículo 2.6.- Iniciativa en la formulación del planeamiento.

1. Los instrumentos de planeamiento que se formulen en desarrollo del Plan podrán ser de iniciativa pública o privada, indistintamente. Las iniciativas particulares de planeamiento, ya sea de desarrollo o de alteración de la ordenación existente, sólo se admitirán cuando formen parte de un Programa.

2. A los efectos establecidos en el punto anterior, los particulares tienen derecho a obtener del Ayuntamiento la información y documentación que precisen, así como a las demás facultades previstas en el artículo 44 L.R.A.U. Sin perjuicio de que ello implique compromiso alguno en el proceso de selección del Urbanizador, las iniciativas de particulares que deseen acogerse a lo previsto en este artículo deberán prestar ante el Ayuntamiento las garantías que para cada caso concreto se establezcan.

CAPÍTULO SEGUNDO. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.

Artículo 2.7.- Planes Parciales.

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

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

Artículo 2.8.- Planes de Reforma Interior.

1. En suelo urbano podrán formularse Planes de Reforma Interior, de iniciativa municipal o privada y con los objetivos y finalidades previstas en el artículo 12.d. de la L.R.A.U., siempre que se ajusten a los siguientes requisitos:

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

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

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

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

Artículo 2.9.- Planes Especiales.

Los Planes Especiales habrán de ajustarse a las disposiciones que para cada caso establezca la normativa urbanística, (arts., 12.E y F y 24 de la L.R.A.U., y en su caso,

Reglamentos de desarrollo) y todas las demás normativas que se dicte en relación con esta materia y los objetivos previstos por los mismos en el Plan General.

Los Planes Especiales no podrán modificar las determinaciones del Plan General especialmente aquellas que regulen el volumen y uso del suelo, pero sí precisarlas.

Artículo 2.10.- Programas para el Desarrollo de Actuaciones Integradas o Aisladas.

1. Los PDA se elaborarán conforme a lo especificado en los Arts. 29, 30 y 32 y 74 de la L.R.A.U. según se trate de Actuaciones Integradas o Aisladas.

Artículo 2.11.- Estudios de Detalle.

1. Los estudios de detalle habrán de respetar las determinaciones fundamentales del Plan General, pudiéndose realizar para manzanas o unidades equivalentes completas, con el objeto y limitaciones contenidas en el art. 26 de la L.R.A.U.

2. El planeamiento parcial que desarrolle los Sectores no ordenados pormenorizadamente podrá prever la posibilidad de formulación de Estudios de Detalle en los términos y para los ámbitos que determine.

Artículo 2.12.- Proyectos de Urbanización.

Los proyectos de Urbanización tienen por finalidad llevar a la práctica las determinaciones de] presente Plan o de Planes Especiales que lo desarrollen y, en su caso, de los Estudios de Detalle, en cuanto a obras de urbanización tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas. En ningún caso podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

Deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto.

CAPÍTULO TERCERO. CONDICIONES DE DESARROLLO EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE.

Artículo 2.13.- Desarrollo del Suelo Urbanizable.

1. El desarrollo del Suelo Urbanizable no ordenado pormenorizadamente se hará mediante Planes Parciales. Abarcarán un sector completo de los definidos en este Plan General, sin perjuicio de su ulterior división, a efectos de ejecución de la urbanización, en diversas unidades de ejecución. Se ajustarán a las condiciones de ordenación vinculantes descritas en su correspondiente Ficha y, en general, cumplirán las siguientes determinaciones:

- Estándares dotacionales: los previstos en el artículo 22 de la L.R.A.U.
- Edificabilidad: la señalada en las Fichas de características de los sectores referida a cada uso.
- Viario: deberán respetarse las alineaciones señaladas en los Planos de la Serie P., salvo que se justifique su modificación. Se entienden comprendidos dentro del sector, como sistema local, aquellas porciones de las vías principales cuya superficie, total o parcialmente, quede dentro de sus límites.
- Vías locales de nueva creación: deberán tener un ancho mínimo de 9 metros.
- Aceras: en las vías de tránsito rodado, las aceras tendrán una anchura mínima de 1,20 metros. Se dispondrán alcorques para arbolado, con las siguientes condiciones:
 - a. La distancia entre alcorques, entre ejes, será de 10,90 m, distancia libre de 10,00 m, como medidas aconsejables para poder aparcar 2 coches en cordón o 4 en batería.
 - b. La distancia libre entre alcorques de 10,00 m, se alterará en más o en menos, hasta ajustarla a la realidad existente para no invadir o inhabilitar la accesibilidad a las plantas bajas. La tolerancia admisible será de + 4,00m y - 1,00 m.
 - c. Las medidas libres del alcorque serán de 70x70 cm.
 - d. El alcorque se situará sin invadir la acera, de forma que , entre el bordillo de la acera y el bordillo del alcorque quede el espacio suficiente para recibir la rigola, y así, hacer posible la evacuación de las aguas pluviales.
 - e. En las vías donde se pretenda realizar alcorques a ambos lados de la calzada, se procurará que la distribución coincida en ambos lados, es decir, que los alcorques queden enfrentados, de no ser que alguno deba desplazarse para no invadir un vado.

Artículo 2.14.- Régimen de usos autorizados en los sectores y áreas de suelo urbanizable.

1. El suelo urbanizable, ya esté incluido en un Sector ordenado o no pormenorizadamente, figura encuadrada en alguna de las Zonas de Ordenación Urbanística que se delimitan en las presentes Normas (planos Serie P.)
2. El régimen de usos compatibles y prohibidos para el suelo urbanizable será el propio de la Zona de Ordenación Urbanística en que figure encuadrado.

Artículo 2.15.- Desarrollo y ejecución del Suelo Urbano.

1. El suelo urbano no precisa de desarrollo mediante instrumentos de planeamiento complementarios para ser ejecutado y edificado, sin perjuicio de la posibilidad de formularlos en la forma prevista en los artículos anteriores cuando ello resulte conveniente y acorde con los objetivos generales de este Plan.
2. El suelo urbano se gestionará mediante Actuaciones Aisladas o Integradas, en su caso.
3. Respecto a las condiciones de urbanización, en su caso se estará a lo dispuesto en el Art. 2.13 de estas normas.

TÍTULO TERCERO. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

CAPÍTULO PRIMERO. DISTRIBUCIÓN DE BENEFICIOS Y CARGAS, EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS.

Artículo 3.1.- Derecho a urbanizar.

1. En suelo urbano y urbanizable ordenado pormenorizadamente, el derecho a urbanizar será adquirido por los propietarios con la aprobación del presente Plan General.
2. Los Proyectos de Urbanización que se redacten para viales de nueva construcción deberán, obligatoriamente, cumplir las condiciones de urbanización señaladas en el Art. 2.13 y reservar espacio para la instalación de contenedores de al menos tres tipos de residuos.

Artículo 3.2.- Derecho al aprovechamiento.

1. El derecho al aprovechamiento sólo será adquirido por los propietarios de suelo mediante el previo cumplimiento de las obligaciones de urbanizar, ceder gratuitamente terrenos y distribuir justamente su aprovechamiento con otros propietarios.
2. No obstante, en suelo urbano, este derecho se presume adquirido a efectos de poder obtener directamente licencia sin necesidad de delimitar una Unidad de Ejecución.

Artículo 3.3.- Áreas de reparto.

1. Para su más justa y eficaz ejecución, el Plan delimita las Áreas de Reparto que figuran grafiadas en los planos.
2. Todo el suelo urbano se ha incluido en Áreas de Reparto de conformidad con el artículo 61 de la L.R.A.U.
3. Todo el suelo urbanizable se ha incluido en Áreas de Reparto, y Sectores ordenados pormenorizadamente y que se ejecutarán mediante Actuaciones Integradas desarrollando Unidades de Ejecución. Cada una de éstas constituye una Área de Reparto en sí misma y dispone de su correspondiente ficha. Para cada Área de Reparto se ha calculado su Aprovechamiento Tipo, conforme a lo establecido en el artículo 64 L.R.A.U. tal como consta en la correspondiente ficha.
4. Los conceptos de "aprovechamiento objetivo", "aprovechamiento subjetivo", "aprovechamiento tipo" y "excedente de aprovechamiento" utilizados por el presente Plan, son los señalados en el artículo 60 L.R.A.U.

Artículo 3.4.- Delimitación de unidades de ejecución y modificación de las existentes.

1. Todo el suelo urbanizable delimitado por el Plan y ordenado pormenorizadamente por el mismo, queda incluido en Unidades de Ejecución a efectos de su gestión mediante Actuaciones Integradas.
2. Los Programas que desarrollen dichas Actuaciones Integradas podrán modificar la delimitación de las citadas Unidades de Ejecución en los términos del artículo 62.2 L.R.A.U.

Artículo 3.5.- Urbanización por Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano.

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

- a) Ceder directamente al Ayuntamiento los terrenos dotacionales y viales necesarios para dotar de la condición de solar a la parcela, mediante documento público al que se acompañará plano protocolizado por el fedatario que lo autorice y nota simple del Registro de la Propiedad acreditativa de que los terrenos son verdaderamente propiedad de quien los cede (que puede ser el mismo petionario de la licencia o un tercero con quien haya alcanzado acuerdo a este fin).
- b) Se comprometa en documento público a urbanizar, simultáneamente a la edificación, en base al proyecto de obras de urbanización aprobado y a tener la obra de urbanización terminada al tiempo de finalizar la edificación.
- c) Se comprometa, en documento público (escritura o acta de comparecencia ante el secretario del Ayuntamiento) a no utilizar la edificación hasta que haya urbanizado y hayan sido recibidas las obras por el Ayuntamiento.
- d) Se comprometa a imponer los anteriores compromisos en las transmisiones de dominio o uso del inmueble.
- e) Deposite en la Intervención Municipal de Fondos un aval bancario que cubra los costes de urbanización. El aval será indefinido y se cancelará tras la recepción definitiva de las obras de urbanización.
- f) Se haga constar en la licencia que ésta queda condicionada al cumplimiento de esos compromisos y en ella se haga advertencia al Notario y al Registrador de la Propiedad que, en la declaración de obra nueva en construcción que el primero autorice y el segundo inscriba, debe dejarse constancia de que los compromisos mencionados condicionan la eficacia de la licencia y la definitiva adquisición del derecho a edificar.
- g) Efectúe la cesión de aprovechamiento que le corresponda.

Artículo 3.6.- Cesión del exceso sobre el aprovechamiento subjetivo.

A los efectos de lo dispuesto en el apartado g) del artículo anterior, los propietarios de solares a que se refiere el artículo 3.4.b) deberán ceder el exceso del aprovechamiento subjetivo que pretendan materializar. Dicha cesión podrá hacerse en metálico o en terrenos edificables o dotacionales cuyo valor urbanístico sea igual que el valor urbanístico de dicho exceso. Si se produce el ingreso en metálico, la cantidad quedará afecta a la adquisición de terrenos para el patrimonio municipal de suelo mediante su adscripción al concepto presupuestario correspondiente.

Artículo 3.7.- Cesiones en las Unidades de Ejecución.

1. En las Unidades de Ejecución previstas por este Plan o delimitadas de conformidad con el mismo y con sus planes de desarrollo, de acuerdo con la legislación urbanística vigente, el proyecto de reparcelación correspondiente comportará la cesión al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas:

- a) De los terrenos destinados a dotaciones públicas incluidos dentro de la Unidad de Ejecución.
- b) De los terrenos en que se materializa el 10% del aprovechamiento que corresponde a la Administración.
- c) Como alternativa a lo dispuesto en la anterior letra b), los propietarios, en vez de ceder los terrenos que en ella se mencionan, podrán abonar al Ayuntamiento el valor de los mismos, quedando los ingresos por este concepto afectos a la adquisición de patrimonio municipal de suelo.

Artículo 3.8.- Situación de los propietarios de terrenos que queden afectos a destino dotacional público.

1. Los propietarios de terrenos afectos a destino dotacional público incluidos en Unidad de Ejecución participarán en las correspondientes operaciones de equidistribución en igualdad de condiciones con los demás propietarios de la unidad.

2. Los propietarios de terrenos urbanos de destino dotacional público no incluidos en Unidad de Ejecución y no comprendidos en el párrafo anterior podrán obtener un aprovechamiento subjetivo de $1 \text{ m}^2\text{/m}^2\text{s}$ poniéndose de acuerdo con un propietario o propietarios de terrenos edificables o de Unidades de Ejecución para satisfacer la diferencia de estos últimos entre el aprovechamiento objetivo y subjetivo que les corresponda, de modo que compensen al o a los propietarios de terrenos urbanos dotacionales de la cesión gratuita de su terreno al Ayuntamiento. Si no alcanzan un acuerdo de esta naturaleza serán expropiados por la Administración, en cuanto exista consignación presupuestaria para ello y siendo en tal caso su aprovechamiento subjetivo de $1 \text{ m}^2\text{/m}^2\text{s}$.

Artículo 3.9.- Urbanización en suelo no urbanizable.

En suelo no urbanizable no se permitirán otras obras de urbanización que las excepcionalmente autorizadas de conformidad con lo dispuesto por la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana y las obras públicas correspondientes a las infraestructuras de la estructura general y orgánica del territorio previstas en este Plan o autorizadas a tenor de lo que previene el artículo 7 de aquella Ley. Sin perjuicio de ello, las obras de edificación que se autoricen según el artículo 8.1 de la mencionada Ley deberán garantizar la depuración de los residuos y vertidos a los que puedan dar lugar las correspondientes implantaciones.

CAPÍTULO SEGUNDO. CONDICIÓN JURÍDICA DE SOLAR.

Artículo 3.10.- Características que debe reunir una parcela para tener la condición de solar.

Se entiende que una parcela reúne la condición de solar cuando cuente con los siguientes servicios de urbanización:

a) Acceso rodado pavimentado desde las redes existentes en los términos del artículo 6.1.A) de la L.R.A.U., debiendo estar abiertos al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que dé frente.

b) Contar con encintado de aceras y alumbrado público en la vía o vías a las que de frente la parcela. En cualquier caso, se asegurará un nivel mínimo de luminaria de 2 cd/m² con la instalación que se indiquen por los servicios técnicos municipales.

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

c) La parcela dispondrá de evacuación de aguas residuales conectado a la red de alcantarillado municipal.

Como mínimo se asegurará la conexión a la red de evacuación de aguas residuales existente de acuerdo con las normas y prescripciones oficiales.

d) 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.

e) 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 3,0 KW. La conexión y acometida cumplirá la normativa sectorial de aplicación y, en su caso, la municipal regulada mediante ordenanza, así como las indicaciones estipuladas en el trámite de concesión de licencia para concretar sus características técnicas.

f) 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 estipule un instrumento de planeamiento formulado en desarrollo del presente Plan. También podrá establecerse dicho requisito, con carácter general a los demás efectos, mediante Ordenanza Municipal.

CAPÍTULO TERCERO. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

SECCIÓN PRIMERA. INTRODUCCIÓN

Artículo 3.11.- Objeto.

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

Artículo 3.12.- Formas de intervención.

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

- a) Licencias urbanísticas.
- b) Ordenes de ejecución y de suspensión de obras u otros usos, así como la declaración de ruina
- c) Información urbanística.
- d) Procedimientos sancionadores.
- e) Cualquier otra permitida por la legislación vigente.

SECCIÓN SEGUNDA. LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 3.13.- Actividades sujetas a licencias.

1. Estarán sujetos a previa licencia los actos enumerados en el artículo 242 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto Legislativo 1/92) y artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y, en general, cualquier acción que implique alteración de los elementos naturales de los terrenos, modificación de sus lindes, establecimiento de nueva edificación, usos o instalaciones o modificación de los existentes.

2. La sujeción a previa licencia alcanza a todas las actividades relacionadas en el apartado anterior realizadas en el ámbito territorial del Plan, aunque el acto de que se trate exija autorización, licencia o concesión de otro órgano de la Administración municipal o no.

Artículo 3.14.- Clases o Tipos de Licencias.

1. Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

- a) Parcelación
- b) De obras de urbanización
- c) De obras de edificación y de otras obras análogas
- d) De ocupación
- e) De actividades e instalaciones
- f) De otras actuaciones urbanísticas
- g) Licencias para usos y obras de carácter provisional.

2. Todas las licencias urbanísticas usarán como base obligatoria de la información la cartografía del presente Plan.

Artículo 3.15.- Procedimiento.

1. El procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase se ajustará a lo dispuesto en la legislación aplicable, en estas Normas y en las Ordenanzas Municipales que, en su caso, se aprueben.

2. En ningún caso se entenderán adquiridas, por silencio administrativo, Licencias Urbanísticas en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico. En caso de solicitud de certificación de acto presunto, esta corresponderá evacuarla en sentido favorable o desfavorable, según lo anterior, a la Alcaldía.

3. En el caso de modificación del proyecto objeto de solicitud ya concedida, si esta afectara a elementos fundamentales de la licencia, se requerirá nueva licencia. En los demás casos será suficiente la modificación del proyecto originario.

4. La transmisión de licencias de obras deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento. En el supuesto de que la licencia estuviese condicionada por aval u otro tipo de garantía no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular no constituya idénticas garantías a las que tuviese el transmitente. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en la que se especifique el estado en que se encuentra, suscrita de conformidad por ambas partes. Las responsabilidades que se deriven del incumplimiento de estos requisitos, serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular.

Artículo 3.16.- Caducidad y pérdida de eficacia de las licencias.

1. Caducidad.

- a) El acto de otorgamiento de la licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad con la legislación urbanística de aplicación y el contenido de las presentes Normas.

- b) En caso de no especificarse otros plazos, las licencias urbanísticas caducarán a los seis meses de la notificación del documento, si en el referido plazo no se han iniciado las obras o actuaciones autorizadas.
- c) Caducan igualmente las licencias como consecuencia de la interrupción de la realización de las obras o actuaciones por un plazo igual o superior al señalado en el párrafo anterior. En caso de no especificarse otros plazos caducarán las licencias transcurrido un año o dos años desde la concesión de licencia menor o mayor, según los casos, si no hubiesen finalizado las obras (salvo casos de fuerza mayor debidamente justificados).
- d) Para las licencias de actividades e instalaciones, el plazo para el inicio de actividad (puesta en funcionamiento) será como máximo de un año.
- e) La caducidad se producirá por el mero transcurso del plazo para edificar establecido en la licencia, salvo causa probada de fuerza mayor. Ello, no obstante, para que produzca efectos, la caducidad deberá ser declarada expresamente por el órgano que otorgó la licencia, previa audiencia del interesado.
- f) A petición del interesado, con anterioridad al vencimiento del plazo establecido en la licencia, podrá prorrogarse el plazo de terminación.
- g) La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o de sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes o el ejercicio de la actividad.

2. Pérdida de la eficacia de las licencias.

Las licencias relativas a las condiciones de una obra o instalaciones tendrán vigencia mientras subsistan aquellas.

Las licencias quedarán sin efecto si se incumpliesen las condiciones a las que de conformidad con las Normas aplicables estuviesen subordinadas.

3. La caducidad o la pérdida de eficacia de las licencias conllevará la obligación para el titular de las mismas de reponer, a requerimiento del Ayuntamiento y de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística de aplicación, la realidad física al estado en que se encontrase antes de la concesión de aquellas en el plazo que se señale. Se dictará orden de ejecución, con tal objeto, si el interesado no instara la solicitud de nueva licencia durante los tres meses siguientes a la declaración de extinción de la primera.

En las licencias de actividades, la caducidad o pérdida de eficacia de las mismas supondrá el cese inmediato en el ejercicio de la actividad. La licencia de actividad se entenderá caducada si cesase la actividad durante un plazo igual o superior a dos años.

Artículo 3.17.- Documentación para solicitar licencia.

1. Las solicitudes de licencia se acompañarán de los siguientes documentos:
 - a) Proyecto técnico (dos ejemplares, uno de ellos en soporte informático) firmado por facultativo competente y por el solicitante. Cuando la concesión de licencia lleve consigo la obligación de efectuar obras de urbanización de cualquier tipo, éstas vendrán incluidas en el proyecto técnico o bien en proyecto anexo que se presentará conjuntamente.
 - b) Plano a E:1/500 del catastro, detallando la situación de los edificios y concretando: profundidad, alturas, ...
 - c) Plano del PGOU señalando emplazamiento acotado a E:1/500, y detallando los servicios urbanísticos existentes en un radio de 100 m. (agua, gas, alcantarillado, energía eléctrica, pavimentación, ...).
 - d) Cumplimentación del modelo oficial previsto para las solicitudes de licencia.
 - e) Aquella documentación que la normativa específica de la zona lo demande.
2. En los supuestos de obras de reforma se graficarán de forma distinta las obras que se conserven o permanezcan, las que desaparezcan, las obras a construir. También se podrán representar por medio de planos separados el estado actual y los que se proyecten de reforma.
3. Las solicitudes de licencia para la realización de obras menores bastará que acompañen plano o croquis a escala por duplicado, firmado por técnico responsable y designarse un facultativo competente para dirigirlos.

Artículo 3.18.- Licencias condicionadas.

El Ayuntamiento someterá a condición la licencia que otorgue si con ello puede evitar su denegación. La condición impuesta, una vez firme, se exigirá igual que el propio contenido de la licencia.

Artículo 3.19.- Inspección de las obras.

1. Antes de comenzar la ejecución de una obra de nueva planta, el Ayuntamiento señalará la alineación, extendiéndose la correspondiente acta. La tira de cuerdas de la alineación y el acta se efectuarán previa solicitud por el interesado.
2. Asimismo, el interesado comunicará al Ayuntamiento el momento en que la obra sobrepase de la rasante de la calle y en el que alcance la altura autorizada, con el objeto de que los servicios técnicos municipales efectúen las oportunas comprobaciones, de las cuales se extenderá acta, para que conste el resultado de aquella comprobación.

3. Acabadas las obras, el interesado lo notificará al Ayuntamiento, adjuntando certificación del facultativo director de las mismas, con objeto de efectuar la inspección final de las obras. En ella se comprobará si el interesado se ha ajustado en su realización a la licencia otorgada, y también si se han reparado todos los daños y perjuicios causados en la vía pública, desagües, subsuelo, alcantarillado, aguas potables, cables eléctricos y cualquier otro servicio análogo. Si esta inspección es favorable, se librá a favor del promotor la correspondiente licencia de primera utilización de los edificios.

Artículo 3.20.- Obligaciones del titular de la licencia.

El titular de la licencia y, en su caso, el propietario del inmueble está obligado a:

1. Retirar los materiales sobrantes, andamios, etc.
2. Construir o reconstruir las aceras en la forma que determinen los servicios técnicos municipales.
3. Reparar o restituir los pavimentos, las instalaciones y conducciones de agua, energía eléctrica, alumbrado, gas, etc.
4. Completar las obras de infraestructura de las que no disponga la parcela, con anterioridad a la finalización de las obras de edificación.

Artículo 3.21.- Condiciones de urbanización para solicitar licencia.

1. En el suelo urbano, en todo caso, la edificación de los terrenos necesitará las siguientes condiciones: dar fachada a la vía pública, abierta en toda la nueva anchura y que cuente como mínimo con los servicios de red de agua potable, evacuación de aguas residuales, explanación de la vía, encintado de aceras y suministro de energía eléctrica.
2. Los suelos que reúnan los servicios mencionados en los apartados anteriores y que carezcan de los de pavimentación de calzada y alumbrado público podrán igualmente solicitar licencia de acuerdo con el art. 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.
3. Las fianzas que se constituyan para garantizar los compromisos hechos de acuerdo con el apartado anterior podrán ser presentadas por las entidades bancarias o de seguros.
4. Los servicios existentes deberán ser técnicamente suficientes para dar servicio a la edificación prevista en la zona.

Artículo 3.22.- Licencias en suelo urbanizable.

En suelo urbanizable no podrán otorgarse licencias de edificación sin que se haya realizado la urbanización, en ejecución del correspondiente P.D.A.I., o se garantice suficientemente su urbanización simultánea mediante los requisitos señalados en el Art. 73 de la L.R.A.U., y hasta que no se hayan recibido por el Ayuntamiento los terrenos de

cesión obligatoria o sea firme, en vía administrativa, el acuerdo aprobatorio de la reparcelación del polígono.

Artículo 3.23.- Licencias en suelo no urbanizable.

1. Las solicitudes de licencia, deberán ajustarse a lo especificado con carácter general en estas normas, en la Ley 4/1.992, de 5 de junio de 1.992, de la Generalitat Valenciana, sobre suelo no urbanizable, en la Ley 2/1.997, de modificación de la ley 4/1.992, respecto al régimen de parcelación y de construcción de viviendas aisladas en el medio rural y en la normativa que le sea de aplicación.

2. En todo caso, será preciso acompañar información de identificación de la finca: extensión, datos catastrales y registrales, certificación de titularidad de la finca expedida por el registrador de la Propiedad, fincas colindantes indicando sus titulares y documentos justificativos de la edificación, de modo que se demuestre que no existe peligro de formación de núcleo de población.

3. La eficacia de la licencia o autorización para edificar construcciones estará condicionada a la inscripción del carácter indivisible en el Registro de la Propiedad de modo que quede vinculada la parcela a la edificabilidad concedida.

Artículo 3.24.- Obras y usos de naturaleza provisional.

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

2. Dichas autorizaciones para obras y usos provisionales podrán concederse en suelo urbano o urbanizable. En suelo no urbanizable, se estará a lo dispuesto en la Ley 4/92 de 5 de junio de 1.992 de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable, sin perjuicio de lo dispuesto en las presentes Normas respecto del régimen de dicho suelo.

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

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

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

Consecuentemente con lo expuesto, la autorización solo se podrá conceder sometida a plazo máximo o condición extintiva que se derivarán de la propia naturaleza de la

obra o uso solicitado. Deberán demolerse las obras o erradicarse los usos cuando se produzca el vencimiento del plazo o cumplimiento de la condición, o si así lo acordase el Ayuntamiento.

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

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

Artículo 3.25.- Licencias de parcelación.

1. Se consideran parcelaciones urbanísticas toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en suelos clasificados como urbanos o urbanizables por el Plan General.

2. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables no ordenados pormenorizadamente por el Plan General en tanto no esté aprobado el correspondiente Plan Parcial. La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la legislación urbanística de aplicación.

3. Las licencias de parcelación urbanística se concederán sobre la base de un proyecto con el siguiente contenido:

a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación y de sus características en función de las determinaciones del Plan. En ella se describirá cada finca original existente y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan les asigna y, en su caso, si son aptas para la edificación.

b) Plano de emplazamiento de la finca, referido a la clasificación del suelo que consta en el Plan General a E:1/5000.

c) Planos de estado actual a escala 1:200, como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolados existentes y los usos de los terrenos.

d) Planos de parcelación, a escala 1:200, como mínimo, en los que aparezcan perfectamente identificadas cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inedificables ni con edificación incumpliendo la normativa urbanística motivada por la ésta, según las condiciones señaladas por el Plan.

4. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, sin perjuicio de la legislación civil aplicable al caso.

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

Artículo 3.26.- Licencias de Obras de Urbanización.

1. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización correspondientes a Unidades de Ejecución o, en los casos en que el Proyecto de Urbanización forme parte de un Programa, a la aprobación de éste.

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

A los efectos de la obtención de dicha autorización, el interesado aportará proyecto de obras ordinarias, que contendrá el presupuesto correspondiente a las que se prevean realizar.

Artículo 3.27.- Licencias de Obras de Edificación y de otras obras análogas.

1. Requieren licencia urbanística las siguientes obras de edificación:

- a) Las obras de nueva planta y ampliación de los edificios.
- b) Las intervenciones sobre edificios protegidos
- c) Las obras de demolición
- d) Las obras de reforma de los edificios
- e) Las obras menores

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

Artículo 3.28.- Licencia de intervención sobre edificio protegido.

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

Artículo 3.29.- Licencia de demolición o derribo.

Está prohibido el derribo de toda parte de una edificación sin haber obtenido licencia previa.

A la solicitud que se formula para obtener esta licencia habrá de acompañarse la asunción de dirección por el facultativo que ha de dirigirla. Asimismo, se acompañará un documento en el que el solicitante se comprometa a reparar los daños que pueda ocasionar en los bienes de dominio público y repondrá los elementos de los diferentes servicios que provisionalmente se hayan de retirar.

En las áreas A, Núcleo Histórico, la licencia de derribo no se podrá otorgar de manera separada de la de nueva edificación, debiéndose otorgar en un único acto, salvo que el edificio en cuestión presente una situación de ruina inminente.

Artículo 3.30.- Licencia de otras actuaciones urbanísticas.

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

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

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

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

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

b) Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos. La licencia por movimiento de tierras en ningún momento podrá incluir la apertura de viales, su urbanización, la apertura de cimentación, excavación de subterráneos o destrucción de jardines; habrá de limitarse a obras de nivelación y limpieza de tierras.

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

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

- Los cerramientos se podrán ejecutar por medio de cualquier clase de materiales que no constituyan un peligro para la seguridad de los vecinos, como alambre de espinos, vidrios en la coronación y otros análogos, y siempre de acuerdo con los acabados que determine el Ayuntamiento.
- Los cerramientos que se realicen en suelo urbano y urbanizable con plan parcial aprobado, habrán de seguir las alineaciones previstas para el suelo destinado a edificación privada.
- Las fincas afectadas de sistemas generales o locales y las situadas en suelo urbanizable, se podrán vallar provisionalmente, siempre que su propietario renuncie al gasto del vallado a efectos de ejecución de aquellos sistemas o de las actuaciones urbanísticas que pudieran realizarse.
- Las fincas en suelo no urbanizable se podrán vallar definitivamente de acuerdo con las especificaciones señaladas para las diferentes zonas.

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

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

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

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

- La colocación de rótulos en fachadas indicadores de los establecimientos quedarán sujetos a licencia de obras menores. Por el contrario, los soportes publicitarios en voladizo, sea el que sea el lugar en que se coloquen y los situados en la cubierta de los edificios, tendrán la consideración de obra mayor.
- En todos los casos, a la correspondiente instancia habrá de acompañarse un croquis para las consideradas obras menores, y de proyecto asumiendo la dirección, para las restantes.
- Los carteles habrán de armonizar con el estilo de las fachadas y con las características estéticas y ambientales del sector, pudiéndose negar su colocación si no se ajusta a las mismas, a criterio del Ayuntamiento.

- i) Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.
- j) Vertederos de residuos o escombros.
- k) Instalaciones de depósito de almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustible sólido, de materiales y de maquinaria.
- l) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.
- m) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.
- III) Actuaciones complementarias, entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, al servicio de otras actuaciones de mayor envergadura y particularmente las siguientes:
- a) Vallados de obras y solares.
 - b) Sondeos de terrenos.
 - c) Apertura de zanjas y calas.
 - d) Instalaciones de maquinaria, andamiaje y apeos.

Instalación y utilización de grúas.

Tanto la instalación como la utilización de grúas estarán sujetas a previa licencia municipal.

A la solicitud de licencia se acompañará la siguiente documentación:

- Plano de planta de emplazamiento de la grúa en el que figuren grafiados los edificios e instalaciones que puedan ser afectados, sus alturas correspondientes y sectores y altura del plano de barrido de la pluma, firmado por el director de las obras.
- Póliza de seguros con la cobertura necesaria legalmente establecida.
- Certificado de la casa o empresa instaladora en el que se acredite su correcto montaje y perfecto funcionamiento.
- Certificado expedido por el Técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Oficial en el que se especifique que la instalación y funcionamiento de la grúa y el sistema de sujeción y/o alojamiento de los materiales transportados cumplen las disposiciones legales en vigor.

Se prohibirá, en general, que el carro del que cuelga el gancho de la grúa rebase la superficie del solar sobre el que se ejecute la obra. En el caso que se considere necesario por el solicitante que el carro rebase la superficie del solar o incluso rebase la parte de vía pública que se haya permitido ocupar con el vallado para las obras, deberá manifestarse expresamente en la solicitud. A criterio del Ayuntamiento entonces, se concederá o denegará la licencia, o se condicionará el recorrido del carro.

Para las actuaciones urbanísticas recogidas en los párrafos I) y II) que supongan utilización del dominio público, deberá solicitarse asimismo la oportuna autorización de policía demanial o concesión, con pago de la tasa o canon que resulte oportuno por aprovechamiento del dominio público. Sin perjuicio de que los aspectos urbanísticos y demaniales puedan examinarse en unidad de acto, según se disponga al respecto.

3. Los proyectos de las obras incluidas en este ámbito se atenderán a las especificaciones requeridas por las reglamentaciones técnicas de la actividad de que se trate, a las contenidas en estas Normas y a las que se dispongan en las Ordenanzas Municipales. Como mínimo contendrán memorias descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento y croquis suficiente de las instalaciones, así como presupuesto.

Artículo 3.31.- Licencias de Ocupación.

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

No podrá otorgarse esta licencia en el supuesto de que este edificio no se ajuste a las obras en su día otorgadas.

La licencia de primera utilización o de modificación objetiva de su uso es imprescindible para el suministro municipal de aguas potables o para la prestación de cualquier otro servicio municipal.

La licencia de primera utilización de los edificios es independiente de la instalación y apertura de actividades industriales y mercantiles.

Artículo 3.32.- Licencias de Actividades o Instalaciones.

Están sujetas a previa licencia, la instalación y funcionamiento de actividades comerciales, de servicios o industriales, calificadas o inocuas, tanto públicas como privadas, así como la modificación objetiva de las mismas (ampliaciones, reformas y alteraciones que incidan en los elementos de la actividad), y las modificaciones subjetivas (traspasos y cambios de titularidad). La reglamentación específica de estas licencias se regirá por lo previsto en la Ley de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana, y demás normativa aplicable y, en su caso, por las Ordenanzas Municipales

que establecerán su concesión simultánea o previa a la licencia de obras de edificación.

SECCIÓN TERCERA. ORDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN DE OBRAS Y OTROS USOS

Artículo 3.33.- Regulación.

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

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

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

SECCIÓN CUARTA. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 3.34.- Principios de publicidad del planeamiento.

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

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

2. Toda persona tiene derecho a analizar por sí misma, y gratuitamente, la documentación integrante del Plan General y los instrumentos de desarrollo del mismo en el lugar y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El

personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente previo el pago de la Tasa por expedición de documentos que corresponda.

Artículo 3.35.- Consultas previas a las licencias.

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

Artículo 3.36.- Consultas de Régimen Jurídico.

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

Artículo 3.37.- Consulta previa para la promoción de planeamiento o programación de Actuaciones Integradas.

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

2. El dictamen será evacuado por la Comisión Municipal Informativa de Urbanismo y versará sobre la coincidencia o discordancia de la propuesta con los criterios de oportunidad aplicados por dicho Órgano, al tiempo de pronunciarse, para asesorar a la Corporación en el ejercicio de sus legítimas facultades discrecionales en esta materia.

3. La finalidad de la consulta es orientar al interesado dándole noticia de los criterios de oportunidad que pondera la Administración para aprobar instrumentos de ordenación de la naturaleza planteada. Se facilitará información que permita, en su caso, ajustar el proyecto a los requisitos que demande su viabilidad. En todo caso se procurará evitarle al interesado, dentro de lo posible, gastos inútiles en la redacción de un documento formal de planeamiento cuyo trámite no pueda prosperar por razones que, al no ser regladas, los particulares no tengan por qué conocer.

4. La consulta previa no será preceptiva ni exigible en ningún caso, pudiendo el interesado hacer directo uso de su derecho a que se incoe el procedimiento, sin dilación, con tal de que presente un documento ajustado a derecho. El informe emitido no será vinculante para la Corporación u Órgano que haya de resolver definitivamente sobre la aprobación del planeamiento, sin perjuicio de las consecuencias que se deriven del principio general de buena fe y del régimen de responsabilidad de la Administración.

Artículo 3.38.- Consultas en materia de intervención sobre elementos protegidos.

1. Los interesados podrán recabar dictamen previo de la Comisión Informativa de Urbanismo, para que precise las concretas exigencias que se deriven del Régimen y Nivel de Protección a que se encuentre sujeto un edificio o elemento catalogado.

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

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

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

Artículo 3.39.- Silencio administrativo en materia de consultas.

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

CAPÍTULO CUARTO. CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

SECCIÓN PRIMERA. EL DEBER NORMAL DE CONSERVACIÓN

Artículo 3.40.- Obligación de conservar.

1. Los propietarios de edificaciones, urbanizaciones, terrenos, jardines, carteles e instalaciones deberán conservarlas en estado que garantice su seguridad, salubridad, ornato público y decoro, en los términos del artículo 86 L.R.A.U.; debiendo realizar, a tal fin, las obras de mantenimiento, reparación o reposición que resulten necesarias.
2. El deber normal de conservación exigible de la propiedad inmueble se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos de los arrendatarios según la legislación vigente.
3. El deber normal de conservación de la propiedad tiene como límite la realización de aquellas obras cuyo coste o características técnicas determinarían la ruina del inmueble si fueran precisas para la reparación de éste.

Artículo 3.41.- Condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

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

- a. De seguridad.

Las construcciones deberán mantenerse con cerramientos y cubiertas estancos al paso del agua y la humedad, contar con protección de su estructura contra la acción corrosiva de los elementos y de los agentes agresores y conservar los materiales de revestimiento de fachadas y cobertura de modo que no ofrezcan riesgo de caída. También deberán contar con protección contra accidentes mediante antepechos, barandillas y cerramientos en condiciones. Las instalaciones eléctricas y motores de elevación o presión para ascensores y agua, así como el pararrayos y las instalaciones de gas o calefacción si las hubiera, deberán cumplir la normativa de seguridad vigente. En el caso de edificios sin habitantes, éstos deberán quedar cerrados y preservados contra ocupaciones ilegales.

- b. De salubridad.

Se deberá mantener la aptitud de los inmuebles para el uso al que están destinados, en condiciones de limpieza que impidan su degradación y preservando el buen estado de las redes de servicio, de las condiciones de

ventilación e iluminación y de las instalaciones de suministro y saneamiento. Además, deberán conservar en óptimo funcionamiento los elementos de reducción, depuración y control de emisiones de humos, partículas y sustancias nocivas.

c. De ornato.

Se deberán mantener las fachadas limpias y bien pintadas reponiendo los materiales cuando sea preciso para adecentarla. En iguales condiciones se mantendrán los jardines, mobiliario y vallado, si los hubiere, y los demás elementos privativos en el interior o cerramientos visibles desde la vía pública.

d. De decoro.

Los solares deberán ser mantenidos limpios de vegetación y restos de inmundicias, vallados con cerramiento permanente de 2,00 metros de altura, en las zonas de calificación A , B (Núcleo histórico y Ensanche) y N, y de las mismas características que el definitivo en el resto de zonas de ordenación. Estos vallados deberán tener adecuada presencia, consistencia y resistencia, cercando la alineación oficial. Deberá propiciarse el adecuado tratamiento de la superficie del solar para evitar el riesgo de accidentes.

2. Los carteles, anuncios luminosos y marquesinas, sólo se podrán emplazar, previa licencia municipal, en los lugares y condiciones que se establezcan por Ordenanza del Municipio y, en ausencia de ella, cumpliendo lo previsto en el artículo siguiente de estas Normas. Las marquesinas deberán cumplir lo dispuesto en las Ordenanzas Generales de la Edificación contenidas en estas Normas. Todos estos elementos deberán ser mantenidos sin deterioro en tanto permanezcan visibles desde la vía pública.

Artículo 3.42.- Adecuación al ambiente de las edificaciones.

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

Artículo 3.43.- Ordenes de ejecución y límite del deber de conservación.

1. El cumplimiento de los deberes de conservación por la propiedad podrá requerirse mediante orden de ejecución dictada por el Ayuntamiento; la desobediencia de éstas dará lugar a la imposición de las sanciones legalmente previstas y a la ejecución municipal subsidiaria a costa del propietario o a la expropiación-sanción del inmueble.

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

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

SECCIÓN SEGUNDA. RUINA DE LOS EDIFICIOS

Artículo 3.44.- Definición de ruina.

1. Procederá la declaración del estado ruinoso de la edificación en los supuestos previstos por el artículo 90 de la L.R.A.U.

Artículo 3.45.- Responsabilidad de la propiedad en caso de ruina.

Conforme al artículo 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística y en concordancia con lo dispuesto en el artículo 1907 del Código Civil, la declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en los deberes de conservación que les correspondan.

Artículo 3.46.- Consecuencias de la declaración de ruina.

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

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

3. La declaración de ruina comporta la inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares e Inmuebles de Edificación Forzosa. Si se trata de inmueble catalogado la inclusión se hará a efectos de su rehabilitación forzosa.

TÍTULO CUARTO. RÉGIMEN ESPECÍFICO DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO PRIMERO. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 4.1.- Definición.

Constituyen el Suelo No Urbanizable de acuerdo con el artículo 8 de la L.R.A.U. y el artículo 1 de la Ley 4/1.992 de la Generalitat Valenciana, las áreas del territorio municipal que, ya sea por sus valores naturales, agrícolas, forestales, paisajísticos y ecológicos, o en razón del modelo territorial postulado, son así clasificadas al objeto de que permanezcan al margen del proceso de urbanización y preserven sus características naturales y/o su riqueza productiva.

Artículo 4.2.- Ámbito.

La delimitación en cuyo ámbito opera la clasificación del Suelo No Urbanizable viene reflejada con el código SNU en la documentación gráfica del Plan (planos Series O y P). Igualmente quedan reflejados en dichos planos las zonas que corresponden a regulaciones diferenciadas que subdividen el Suelo No Urbanizable.

Artículo 4.3.- División en zonas.

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

- A) Suelo No Urbanizable Común (SNU).
- B) Suelo No Urbanizable de protección agrícola (SNUPA).
- C) Suelo No Urbanizable de protección de Horts y Alqueries (SNUPHA).
- D) Suelo No Urbanizable de protección de Sistemas SNUPS).
- E) Suelo No Urbanizable de Actividad Industrial Transitoria (SNUAIT).

Artículo 4.4.- Régimen urbanístico del Suelo No Urbanizable.

1. El régimen básico de este suelo queda sujeto a lo establecido en la Ley 4/92 de 5 de junio de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable, debiendo entenderse el contenido del presente Título como determinaciones complementarias de dicha Ley.
2. Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico.
3. El suelo no urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad. El contenido normal

del derecho de propiedad en suelo no urbanizable viene determinado por el rendimiento agropecuario o natural del que fueran inicialmente susceptibles los terrenos, según la función social que corresponde a su explotación. En ningún caso y a ningún efecto cabrá reconocer expectativas urbanísticas al suelo no urbanizable.

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

Artículo 4.5.- Parcelaciones.

1. En el Suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas, que cumplan las dimensiones mínimas fijadas por la legislación vigente.

No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que al amparo de la unidad mínima de cultivo pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos.

2. Toda parcelación en esta clase de suelo quedará sujeta a lo establecido en la Disposición Adicional Tercera de la Ley sobre Suelo No Urbanizable.

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

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

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

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

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

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

4. La existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

Artículo 4.6.- Núcleo de población.

Se considerará que existe la posibilidad de formación de núcleo de población cuando trazando un círculo imaginario de 100 m. de radio con centro en el centro del edificio objeto de solicitud de licencia, se hallen en su interior otras dos viviendas, almacenes agrícolas y/o granjas.

Artículo 4.7.- Obras e instalaciones permitidas.

1. En el suelo no urbanizable sólo se admitirán las obras e instalaciones a que se hace referencia en los apartados siguientes del presente artículo, salvo que la normativa específica de zona las prohíba o restrinja.

2. Sólo se admitirá la construcción de edificios destinados a vivienda familiar con las siguientes condiciones:

a) Deberán asentarse sobre parcelas de superficie no inferior a 10.000 metros cuadrados, con una ocupación de parcela inferior al 2 % de su superficie.

b) No existirá posibilidad de formación de núcleo de población.

c) Se sujetarán a una edificabilidad máxima de 0,04 m²/m² sobre parcela, con un máximo de dos plantas (incluida la baja) y 7 metros de altura máxima de cornisa. Por encima de la altura de cornisa sólo se permitirá la construcción de elementos sobresalientes: torres, palomares, adornos, con altura máxima de 3'50 m. contados desde el último forjado y superficie que como máximo será de un 20% de la superficie de la planta sobre la que se apoya.

d) La vivienda deberá situarse a no menos de 100 metros de los suelos urbanos o urbanizables, respetando, en su caso, las distancias a los sistemas viarios que se establecen en la legislación sectorial de carreteras. En cualquier caso, la edificación se situará a no menos de 15 metros del linde de la finca.

e) Todas las viviendas tendrán obligatoriamente un sistema individual o colectivo de tratamiento de sus vertidos, sistema de depuración que será de oxidación total o semejante, de modo que garantice la no contaminación del suelo, cultivos, y aguas superficiales y subterráneas.

f) Deberá ajustarse a las condiciones establecidas en el artículo 10 de la Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, tramitándose la solicitud de acuerdo con lo previsto en el artículo 8 de dicha Ley.

3. En el suelo no urbanizable se permitirán las obras de restauración, acondicionamiento y reforma de edificios existentes destinados a vivienda unifamiliar cuando su tipología responda a la tradicional del lugar y tengan carácter aislado. Dichas obras se ajustarán a las limitaciones siguientes:

- No ocuparán más suelo que el correspondiente a las edificaciones antiguas, quedando prohibidas las ampliaciones superiores al 20%.
- No se producirá aumento de la altura total del edificio ni de su volumen global edificado, aunque se permitirá el aumento de superficie útil entre planos de fachada cuando no redunde en demérito de los elementos propios o de interés presentes en el edificio o conformadores de su estructura arquitectónica tradicional.
- Los tratamientos de fachada se admitirán exclusivamente para la restitución de su carácter tradicional o para su integración en el ambiente paisajístico de la escena rural.
- Instalaciones complementarias: Se admiten las instalaciones complementarias de las explotaciones agrícolas que guarden relación con el aprovechamiento de la finca (balsas de riego, depósitos elevados, invernaderos total o parcialmente cubiertos por cristal o plástico, etc.) que estarán exentos de los cálculos de volumen o superficie edificable. El resto de construcciones fijas, almacenes, oficinas, etc. aunque vinculados a la explotación, sí se considerarán a efectos de cálculo de volumen o superficie edificable.
- La capacidad de edificación para las instalaciones complementarias estará sujeta a las siguientes especificaciones:
 - 1.- Parcela mínima de 5.000 m². con certificado del Registro de la Propiedad y copia del Parcelario del Catastro exigible para la concesión de licencias.
 - 2.- Una edificabilidad máxima de 0'2 m³ / m² de parcela con altura máxima de 5 mts. medidos desde la rasante natural del terreno.
 - 3.- Unos retiros a lindes y caminos no inferiores a 5 m. La separación a las fincas colindantes será como mínimo de 10 m. y en ningún caso las distancias podrán permitir la formación de núcleos de población.
 - 4.- No existirá límite de superficie mínima de parcela para la construcción de pequeños almacenes de aperos y productos del campo con una superficie máxima de 20 m² y una altura de cornisa de 2'5 m.

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

5. Cercado de terrenos

Deberán realizarse en construcción bien acabada, obra enlucida, en el caso de hacerse con materiales cuyo acabado no sea el de dejarlos vistos.

La altura de muro máximo será de 1 metro y podrá colocarse sobre él cerca metálica, tipo rejilla, hasta una altura total de la valla de 2.50 m. Tras la valla se dispondrá muro vegetal.

Artículo 4.8.- Construcciones que obtengan la declaración de interés comunitario (DIC.)

1. Mediante su declaración de interés comunitario y al amparo del artículo 8.2 de la Ley sobre Suelo No Urbanizable, en el Suelo No Urbanizable Común, podrán establecerse las siguientes construcciones, usos o aprovechamientos:

- a) Actividades industriales y productivas.
- b) Actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio y esparcimiento y terciarias.
- c) Actividades terciarias e industriales de especial importancia, en las condiciones reguladas por el artículo 20 de la Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

Se aplicarán las mismas limitaciones que las establecidas en el punto 3 del artículo anterior.

2. No se admitirán Declaraciones de Interés Comunitario en el suelo no urbanizable común de reserva de exclusión de dichas declaraciones. La citada reserva figura en los planos Zonas de Reserva.

Artículo 4.9.- Estaciones de Servicio en Suelo No Urbanizable.

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

- a) Sólo podrán ubicarse en las siguientes zonas o subzonas: SNU y SNUPA.
- b) La superficie ocupable máxima de la Estación de servicio será de 4.000 metros cuadrados. La superficie cubierta no cerrada no será superior a 600 metros cuadrados y los elementos de cubrición se situarán a una altura no superior a 6

metros. Se admitirá asimismo edificación auxiliar, en una planta, destinada a oficinas, uso comercial, y almacén de la propia empresa y a servicios complementarios: lavado engrase, etc., dicha edificación auxiliar podrá ocupar una superficie no superior a 300 metros cuadrados y con una altura total máxima de 4,50 metros. La edificación deberá separarse un mínimo de 10 m. de lindes.

c) Las estaciones de servicio dispondrán de vías de cambio de velocidad calculadas conforme a la Instrucción de Carreteras.

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

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

Artículo 4.10.- Áreas de Reserva.

a) Se podrá hacer reserva de terrenos conforme a la normativa vigente.

Se podrán establecer, sobre suelo cualquiera que sea su clasificación o calificación urbanística, para su posible adquisición para constitución o ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.

En defecto o insuficiencia de dichas determinaciones del Plan, los Ayuntamientos podrán delimitar superficies sobre los expresados suelos con idéntica finalidad, por el procedimiento previsto en el artículo 99 de la L.R.A.U.

b) Se establecen 3 áreas de reserva en zona no urbanizable.

Una situada entre el núcleo urbano y la autovía de Torrent.

Las 2 restantes se sitúan entre el núcleo urbano y el cementerio.

CAPÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE LAS ZONAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 4.11.- Zona de suelo no urbanizable común (SNU).

1. El régimen de usos de esta zona será el siguiente:

a) Uso dominante: Agrícola (Nag). Se permite el residencial en los términos establecidos en el apartado siguiente.

Las unidades mínimas de cultivo a efectos agrícolas se fijan en 0'25 Has. (2500 m²) en regadío y 2'5 Has.(25000 m²) en seco.

b) Usos prohibidos: Todos, salvo el Agrícola y Forestal, con las siguientes excepciones:

- Residencial (R), en las edificaciones tradicionales existentes (Run) con anterioridad al Plan General y las que se establezcan al amparo de lo previsto en el artículo 4.7 de estas Normas.
- Terciario, Tco.1a, en edificios tradicionales ya existentes antes de la aprobación del presente Plan.
- Industrial (Ind), según lo previsto en el artículo 4.8 de estas Normas.
- Almacén, Alm. 1a, pero con una superficie máxima de 20 m² que se permitirá cuando esté vinculado a usos agrarios de acuerdo con lo previsto en estas Normas.
- Se admiten las instalaciones complementarias de las explotaciones agrícolas que guarden relación con el aprovechamiento de la finca. Se estará a lo dispuesto en el artículo 4.7 de estas Normas.
- Se permitirán usos dotacionales de los siguientes tipos: Das, Ded, Dep, Dsa, Dsc y Dsr en los términos establecidos en las presentes Normas, así como Din. 6 (estaciones de Servicio) con las condiciones señaladas en el artículo 4.9.
- Se permitirá la construcción de almacenes vinculados a actividades agrícolas o ganaderas en los términos de los arts. 8.1.b y 11 de la Ley de la Generalitat Valenciana 4/92.

2. Las construcciones vinculadas a explotaciones agrarias o ganaderas deberán guardar relación con la naturaleza y destino agrícola de la finca que, en ningún caso, tendrá una superficie inferior a una hectárea. La altura máxima de las construcciones será de una planta (equivalente a 4 metros de altura de cornisa) y la ocupación máxima de parcela no será superior al 2%.

Artículo 4.12.- Zonas de suelo no urbanizable de protección agrícola (SNUPA).

1. El régimen de usos de esta zona será el siguiente:

a) Uso dominante: Agrícola (Nag). Las unidades mínimas de cultivo a efectos agrícolas se fijan en 0'25 Has. (2500 m²) en regadío y 2'5 Has.(25000 m²) en secano.

b) Usos prohibidos: Todos, salvo el Agrícola y Forestal, con las siguientes excepciones:

- Residencial (R), en las edificaciones tradicionales existentes (Run) con anterioridad al Plan General y las que se establezcan al amparo de lo previsto en el artículo 4.7 de estas Normas.
- Terciario, Tco.1a, en edificios tradicionales ya existentes antes de la aprobación del presente Plan.
- Almacén, Alm. 1a, pero con una superficie máxima de 20 m² que se permitirá cuando esté vinculado a usos agrarios de acuerdo con lo previsto en estas Normas.
- Se admiten las instalaciones complementarias de las explotaciones agrícolas que guarden relación con el aprovechamiento de la finca. Se estará a lo dispuesto en el artículo 4.7 de estas Normas.
- Se permitirán usos dotacionales de los siguientes tipos: Das, Ded, Dep, Dsa, Dsc y Dsr en los términos establecidos en las presentes Normas, así como Din. 6 (estaciones de Servicio) con las condiciones señaladas en el artículo 4.9.
- Se permitirá la construcción de almacenes vinculados a actividades agrícolas o ganaderas en los términos de los arts. 8.1.b y 11 de la Ley de la Generalitat Valenciana 4/92.

2. Las construcciones vinculadas a explotaciones agrarias o ganaderas deberán guardar relación con la naturaleza y destino agrícola de la finca que, en ningún caso, tendrá una superficie inferior a una hectárea. La altura máxima de las construcciones será de una planta (equivalente a 4 metros de altura de cornisa) y la ocupación máxima de parcela no será superior al 2%.

Artículo 4.13.- Zonas de suelo no urbanizable de protección de Horts y Alquerías (SNUPHA).**1. Definición.**

Se considera como zona de Horts y Alquerías a aquellas partes del suelo no urbanizable protegido en las que existe un huerto o alquería, con sus accesos definidos y que son o han sido los edificios correspondientes a las explotaciones de agricultura extensiva de regadío que la rodea. Las distintas zonas consideradas se grafían en el plano de zonificación y usos globales.

2. Clases

Se consideran dos clases dentro de la zona citada.

- a) Horts y alqueries catalogados: se recogen en el título VII de estas Normas.
- b) Horts y alqueries no catalogados.

3. Régimen de usos en ambas clases.

a) Uso dominante: Agrícola (Nag). Las unidades mínimas de cultivo a efectos agrícolas se fijan en 0'25 Has. (2500 m²) en regadío y 2'5 Has.(25000 m²) en seco.

b) Usos prohibidos: Todos, salvo el Agrícola y Forestal, con las siguientes excepciones

- Residencial (R), en las edificaciones tradicionales existentes (Run) con anterioridad al Plan General y las que se establezcan al amparo de lo previsto en el artículo 4.7 de estas Normas.
- Terciario, Tco.1a, en edificios tradicionales ya existentes antes de la aprobación del presente Plan.
- Almacén, Alm. 1a, pero con una superficie máxima de 20 m² que se permitirá cuando esté vinculado a usos agrarios de acuerdo con lo previsto en estas Normas.
- Se admiten las instalaciones complementarias de las explotaciones agrícolas que guarden relación con el aprovechamiento de la finca. Se estará a lo dispuesto en el artículo 4.7 de estas Normas.
- Se permitirán usos dotacionales de los siguientes tipos: Das, Ded, Dep, Dsa, Dsc y Dsr en los términos establecidos en las presentes Normas.
- Se permitirá la construcción de almacenes vinculados a actividades agrícolas en los términos de los arts. 8.1.b y 11 de la Ley de la Generalitat Valenciana 4/92.

Las construcciones vinculadas a explotaciones agrarias o ganaderas deberán guardar relación con la naturaleza y destino agrícola de la finca que, en ningún caso, tendrá una superficie inferior a una hectárea. La altura máxima de las construcciones será de una planta (equivalente a 4 metros de altura de cornisa) y la ocupación máxima de parcela no será superior al 2%, computándose todas las construcciones.

4. Edificabilidad.

a) En clases catalogadas: solamente se autorizarán obras de restauración, rehabilitación y reconstrucción, siempre a tenor de lo dispuesto en la tabla A que figura en el título VII de estas normas.

b) En clases no catalogadas: se autorizarán además de las obras de restauración, rehabilitación y reconstrucción, obras de ampliación siempre que sean adosadas a la actual construcción y que como máximo representen un 20% de la ocupación que existe de la edificación sobre el terreno.

La altura máxima de cornisa contada desde la rasante del terreno será de 7 m.

5. Protecciones.

Los caminos que se grafían dentro de las zonas de protección ambiental deberán mantener su trazado actual, autorizándose en ellos únicamente obras de adecuación y mejora.

Toda la zona grafiada como de huertos y alquerías tendrá el uso permitido en este artículo y en ellas se permitirán las instalaciones complementarias de las explotaciones agrícolas, siempre que disten como mínimo 30 m. del edificio principal.

Se deberán mantener en buen estado las masas de árboles ornamentales y los ejemplares aislados en el entorno de las viviendas, así como las especies leñosas (palmeras, cipreses, etc.) que marquen alineaciones delimitando caminos interiores.

Artículo 4.14.- Zona de suelo no urbanizable de protección de Sistemas (SNUPS). *(modificado por la Mod.nº21 - aprobada el 23/02/2022).*

Al suelo no urbanizable incluido en zona de afección de dominio público, le será de aplicación la reglamentación específica del tipo de dominio público que le afecte (carreteras, ferrocarriles, hidráulico, etc.), debiéndose estar a las limitaciones de uso que de ello se deriven y a lo establecido en las presentes Normas.

El régimen de usos de esta zona será el mismo que el establecido en el artículo 4.12 para la zona SNUPA. con la particularidad de que no se admitirán construcciones vinculadas a explotaciones ganaderas en las áreas de protección de Recursos Hídricos.

1. Vías de comunicación.

La zona no urbanizable de protección viaria incluye toda la red de vías provinciales y locales que atraviesen el término, en suelo no urbanizable, con sus zonas de dominio, servidumbre y afección, así como los caminos rurales. Se incluye también las áreas de servidumbre, dominio y afección de la vía férrea Valencia-Villanueva de Castellón.

Las áreas citadas se definen a continuación medidas desde su eje.

	Dominio	Servidumbre	Afección
Carreteras nacionales	Explanación + 3 m	Explanación + 8 m	Explanación + 50 m
Otras carreteras	Explanación + 3 m	Explanación + 8 m	Explanación + 30 m

Camino	Explanación + 1,5 m	Explanación + 5 m	Explanación + 10 m
Vía férrea	Explanación + 8 m	Explanación + 20 m	Explanación + 50 m

Dentro de las dos primeras (dominio y servidumbre) se prohíbe cualquier actuación que implique su urbanización. Dentro del área de afección, para obtener la licencia municipal de cualquier actuación no urbanizadora, será precisa la previa autorización del organismo competente que contendrá las condiciones que él mismo establezca de acuerdo con la normativa vigente.

La edificabilidad se permitirá según la zonificación adoptada en estas Normas y como mínimo a una distancia de la arista exterior de la calzada o terraplén de asiento de las vías mayor de:

	Línea de edificación	Línea de vallado
Carretera nacional	25 m	La exterior del área de servidumbre
Otras carreteras	18 m	La exterior del área de servidumbre
Camino	10 m	0,5 m de la arista
Vía férrea	20 m	3 m

Se exceptúan de lo expuesto anteriormente las travesías urbanas, que se atenderán a las determinaciones del Plan.

2. Protección fluvial.

La protección fluvial incluye las riberas y el lecho del Barranco de Xiva.

Usos

Se prohibirá en todo el lecho del curso de agua el vertido de residuos de todo tipo (restos orgánicos, materiales de derribo, etc.) y la instalación de obstáculos fijos que limiten la libre circulación del agua, incluidas las plantaciones arbóreas tanto en masa como aisladas.

Se prohíben todos los usos en el lecho del curso de agua.

Edificabilidad.

Deberá quedar libre de toda edificación la franja de terreno con una altura no inferior a 5 m. contada desde el centro del lecho.

3. Protección de acequias.

La protección de acequias incluye a las principales redes de riego con aguas superficiales.

Deberá quedar libre de toda edificación una franja limitada por dos líneas paralelas de cinco metros de ancho a cada lado de la acequia a partir del extremo de la obra construida.

4. Protección de pozos y captaciones.

La protección de los recursos hidráulicos se realizará de acuerdo a lo dispuesto en la Ley 29/1.985, de Aguas, sus Reglamentos y demás normativa de aplicación.

5. Protección de líneas eléctricas.

Deberá quedar libre de toda edificación una franja de 25 m. de anchura centrada en el trazado de la línea.

El trazado de líneas aéreas, sólo se permitirá en los suelos no urbanizable, siempre que no se haya determinado en ellos áreas de reserva. Cualquiera de sus puntos se deberá separar 25m de las edificaciones.

Los postes y elementos fijos de las instalaciones distarán como mínimo 5m del borde de los caminos, sin perjuicio de lo señalado en los distintos apartados de este artículo.

6. Protección de vías pecuarias.

La creación, clasificación, deslinde, amojonamiento y reivindicación de las vías pecuarias se acordará a través de los Organismos responsables.

Asimismo, serán de su competencia cuantas variaciones o desviaciones, permutas, modificaciones por obras de interés general, ocupaciones temporales, y enajenaciones hayan de realizarse.

En cuanto se refiere a vías pecuarias se estará a lo previsto en la ley **de vías Pecuarias que se encuentre en vigor.**

El acondicionamiento de parte de estas vías pecuarias como carril bici de acuerdo con la sección propuesta en el artículo 6.63.1.f), será viable siempre que no se impida el tránsito ganadero. El paseo en bicicleta (cicloturismo), es uno de los usos complementarios que recoge el artículo 28 de la Ley 3/2014 de Vías Pecuarias de la Comunidad Valenciana”.

Artículo 4.15.- Bis Zona de suelo no urbanizable de Actividad Industrial Transitoria al camino de la Florentina (SNUAIT). (modificado y renombrado por la Mod.nº11 - aprobada el 1/03/2007).

1. Definición

Se consideran zonas de actividad industrial transitoria aquellas zonas puntuales que quedan dentro del suelo no urbanizable y **que su** actividad es industrial o de almacén y no está relacionada con el cultivo agrario de su entorno.

2. Ámbito

Única y exclusivamente se refiere este artículo a la zona dentro del suelo no urbanizable de actividad industrial transitoria ubicada en el norte del término municipal de Picanya, en el camino la Florentina y el camino Faitanar, polígono 4, parcelas 195 y 29.

3. Usos

Se permitirán los usos actuales, y además, se permitirá el cambio a otros usos industriales, los cuales suponen la eliminación de la industria existente de otras zonas de actividad industrial transitoria, o bien, la eliminación de industria en el interior del casco urbano residencial.

4. Edificabilidad.

Es admisible la edificación existente, no se permitirá la reforma de *lo que existe*, si las obras afectan a más de un 40 % de la edificación o estructura.

En caso de que las edificaciones existentes se **declararan** en estado de ruina, no se permitirá su reconstrucción.

La superficie mínima de parcela para poder admitir un cambio de uso será de 1000 m².

TÍTULO QUINTO. ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 5.1.- Introducción.

Las condiciones generales de la edificación reguladas en el presente Título son, al igual que las condiciones particulares de Zona, requisitos necesarios y condicionantes para que sea posible la edificación de una parcela, aunque no condición suficiente para ello, ya que, además, deberán concurrir:

- a) En suelo urbanizable no ordenado pormenorizadamente: la aprobación del planeamiento parcial y la programación de la Unidad de Ejecución.
- b) En suelo urbanizable ordenado pormenorizadamente: la programación de la Unidad de Ejecución.
- c) En suelo urbano: que la parcela reúna o esté en condiciones de reunir la consideración de solar y que se respeten los edificios protegidos.

Artículo 5.2.- Condiciones de la Edificación.

Las construcciones de nueva planta, sustitución, ampliación o reestructuración, deberán cumplir, en lo tocante a parámetros de la edificación y calidad ambiental y salvo previsión en contrario en las Ordenanzas particulares de Zona, las siguientes condiciones:

- a) Condiciones de la parcela (de dimensiones, emplazamiento, ocupación y aprovechamiento).
- b) Condiciones de volumen y forma de los edificios (de altura y plantas, de construcción bajo rasante, de construcción sobre cornisa, de vuelos y de estética).
- c) Condiciones funcionales de la edificación (de iluminación y ventilación, de accesos y circulación interior, de seguridad y salubridad, de habitabilidad y calidad dotacional de los locales).
- d) Deberán contar con su reserva de aparcamientos, los cuales se ajustarán en su caso a las condiciones constructivas especiales que se regulan.

CAPÍTULO SEGUNDO. CONDICIONES DE PARCELA.

SECCIÓN PRIMERA. DIMENSIONES DE LA PARCELA

Artículo 5.3.- Parcela urbana.

Se entiende por parcela urbana (en adelante: parcela) toda porción de suelo susceptible de aprovechamiento urbanístico con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, y de asegurar la unidad mínima de la edificación.

Artículo 5.4.- Vinculación entre edificación y parcela.

Sólo procederá la segregación de fincas o parcelas en las que existiera edificación consolidada, cuando las porciones o parcelas resultantes y las edificaciones en ellas emplazadas cumplan con la normativa urbanística vigente y restara, en su caso, aprovechamiento bastante y sin consumir, para radicarlo en la porción segregada, que deberá reunir las condiciones de parcela mínima.

Artículo 5.5.- Segregación y agregación de parcelas.

1. Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación contraria a lo establecido en el presente Plan y en sus instrumentos de desarrollo.
2. Se considerará innecesaria la licencia de parcelación para las segregaciones de fincas que se produjesen en los siguientes supuestos :
 - a) Cuando se segregue de una parcela edificable la porción de la parcela originaria destinada a viales o equipamientos públicos.
 - b) Cuando se segregue de una parcela calificada de uso y dominio público una parte de la misma, a fin de llevar a cabo operaciones de equidistribución de beneficios y cargas.
 - c) Cuando se opere una segregación para separar de una finca clasificada como suelo urbano la parte de la misma clasificada como suelo urbanizable o no urbanizable.
 - d) Cuando se segregue de una finca incluida parcialmente en una Unidad de Ejecución, la parte externa a dicha Unidad de Ejecución.
3. En ningún caso, se considerarán edificables los lotes resultantes de una parcelación que, sin licencia municipal, hubiere dado lugar a parcelas inferiores a la mínima
4. No obstante, podrá concederse licencia de edificación para parcela cuyas dimensiones no alcancen las mínimas si las circunstancias de consolidación del entorno no permitieran su agregación a parcelas colindantes.

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

Artículo 5.6.- Definiciones y conceptos: lindes, medición de superficie, parcela máxima

1. Lindes son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.
2. Son lindes frontales los que delimitan la parcela con la vía o el espacio libre público al que dé frente; son lindes laterales los restantes, llamándose testeros los lindes opuestos a los frontales.
3. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de los lindes de la misma cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

Artículo 5.7.- Agregación obligatoria de parcelas

1. Todas las parcelas deberán tener al menos un linde frontal.
2. Aquellas parcelas cuya agregación a las colindantes sea precisa para permitir que éstas tengan linde frontal, no serán edificables en tanto no se produzca dicha agregación. El cumplimiento de esta condición se exigirá ponderando las circunstancias de consolidación de la manzana.
3. Las dimensiones de las parcelas serán tales que en la franja entre cualesquiera líneas que corten en ángulo recto uno de sus lindes frontales no exista ninguna parcela colindante sin salida a vía pública o espacio libre público. Si existiere parcela colindante en dicha situación la agregación parcelaria será obligatoria.
4. No serán edificables las parcelas cuyas colindantes quedaran ineducables por sí mismas o sin posible agregación con tercera no consolidada. Si las parcelas colindantes ineducables fuesen propiedad municipal se estará a lo dispuesto en la legislación de Régimen Local sobre venta o permuta a colindantes.

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE EMPLAZAMIENTO EN LA PARCELA

Artículo 5.8.- Definición.

Las condiciones de emplazamiento son las que determinan la posición de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en las Ordenanzas particulares de Zona y, en su caso, en los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General.

Artículo 5.9.- Alineaciones.

Son alineaciones las líneas que establecidas por el Plan o por los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, determinan los límites de la ordenación en planta, indicando que ninguna parte ni elemento de la edificación puede sobrepasarlas, salvo los cuerpos o elementos salientes y los sótanos que expresamente se autoricen.

Artículo 5.10.- Alineación Exterior.

Es Alineación Exterior la que señala la separación entre las parcelas edificables y la red viaria pública y/o los espacios libres de uso público. Se encuentra grafiada en los planos de la Serie P. Para su interpretación y traslación al terreno se tomará como referencia la cota libre entre líneas dibujadas, tomando como referencia la edificación existente reflejada en la cartografía base del Plan, o aquellos hitos o puntos que resulten identificables. En los casos en que esta alineación exterior coincida con la línea de la edificación existente, se tomarán las porciones de coincidencia como referente prioritario para su fijación.

Artículo 5.11.- Alineación Interior.

Señala la separación entre la(s) porción(es) de parcela edificable que puede(n) sustentar edificación y la(s) que deben permanecer sin ella, de acuerdo con los coeficientes de ocupación máxima de parcela que se fijan en cada zona de calificación.

Artículo 5.12.- Alineación de Fachada.

La Alineación de Fachada determina la ubicación de las fachadas de la construcción, exteriores o interiores, a excepción de los vuelos que sean admisibles, en plantas por encima de rasante.

Artículo 5.13.- Rasante.

Se distinguen:

- a) Rasante oficial. Es el perfil longitudinal de las vías públicas en su eje definido por este Plan o por los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, o en su defecto el marcado por los servicios técnicos municipales. A efectos de medición de alturas se tomará el perfil longitudinal en la acera límite del linde frontal. De estar ejecutada la vía pública, y salvo indicación en contrario, se tomará el perfil existente.
- b) Cota de rasante, que es la cota de nivel tomada en cualquier punto de la línea de rasante.

Artículo 5.14.- Distancia a lindes.

Se entiende por distancia a lindes, la que separa un plano de fachada, o en su caso, un saliente si así se establece de manera explícita, del linde de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular al propio linde.

Artículo 5.15.- Retranqueo.

Es la distancia entre el perímetro de la edificación y los lindes de la parcela edificable, medida sobre una recta perpendicular a estos.

Artículo 5.16.- Separación entre edificios.

Se entiende que un edificio está separado de otro una distancia dada como mínimo, cuando ninguna de las circunferencias que pueda trazarse con radio igual a la distancia citada y centro en cada uno de los puntos de la proyección horizontal de los perímetros, incluidos los salientes del primero, corte a la de los segundos.

Artículo 5.17.- Profundidad edificable.

Es la distancia, entre la alineación exterior, y la alineación de fachada interior, medida perpendicularmente a aquella, en edificaciones no retranqueadas de la alineación exterior.

SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA**Artículo 5.18.- Superficie ocupable.**

Se entiende por superficie ocupable, la porción de parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación sobre rasante.

Artículo 5.19.- Coeficiente de ocupación.

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.
2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la aplicación de este parámetro se obtuviere ocupación diferente de la derivada de otras condiciones de ocupación o emplazamiento, se tomará siempre la menor.
3. La proyección sobre el terreno de la parcela de los cuerpos salientes computará en su totalidad, a los efectos de la ocupación máxima de parcela.
4. A efectos de ocupación se tendrán en cuenta todas las plantas incluidas las ubicadas bajo rasante, salvo que se especifique lo contrario.

Artículo 5.20.- Superficie libre de parcela.

Es la parte de parcela edificable en la que no se puede edificar como consecuencia de la aplicación de las condiciones de ocupación. Salvo que se especifique lo contrario afectará a todo tipo de construcción sobre o bajo rasante.

SECCIÓN CUARTA. APROVECHAMIENTOS SOBRE LA PARCELA**Artículo 5.21.- Superficie construida por planta.**

1. Se entiende por superficie construida por planta la comprendida entre los límites exteriores del forjado de techo de cada una de las plantas de la edificación.
2. En el cómputo de la superficie construida por planta se valorará al 50% los soportales, los pasajes de acceso y uso públicos y las plantas bajas porticadas excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas.
3. Los voladizos en los que menos de un 50% de su perímetro esté abierto computarán por el 100% de su superficie, y por el 50% de la misma si más del 50% de su perímetro está abierto.
4. Esta superficie construida se define a efectos únicamente fiscales, de valoración o estadísticos y no debe confundirse con el concepto de edificabilidad definido en los artículos 5.24 al 5.26 y que es el que permite cuantificar los aprovechamientos urbanísticos sobre parcela que otorga este Plan General.

Artículo 5.22.- Superficie construida total.

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

Artículo 5.23.- Superficie útil.

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: con el exterior, con otras piezas o locales del edificio o con otros edificios. 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. Las reglas para su cómputo serán las establecidas en las Normas de Habitabilidad de la Comunidad Valenciana o en la normativa de V.P.O.

Artículo 5.24.- Edificabilidad.

Es el valor máximo total, expresado en metros cuadrados de techo, y/o metros cúbicos, de la edificación sobre rasante que podrá realizarse en un terreno, mediante la

aplicación de los parámetros geométricos (alineaciones, número de plantas, profundidades edificables, ocupación en planta, etc.) establecidos por el Plan y/o mediante coeficientes de edificabilidad.

Artículo 5.25.- Edificabilidad asignada de modo geométrico.

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

2. Si como consecuencia de Estudios de Detalle, o por otra causa prevista por el planeamiento, la edificabilidad asignada geométricamente por el Plan se redistribuyera en la parcela, no contarán, a los efectos del cómputo de la edificabilidad, las superficies de los cuerpos salientes (balcones, miradores, terrazas, etc.) que puedan construirse en función de las características métricas y tipológicas de las fachadas resultantes de la edificación, atendiendo a las condiciones que se establecen en las Ordenanzas particulares de cada Zona.

Artículo 5.26.- Edificabilidad asignada de modo aritmético.

1. La edificabilidad asignada de modo aritmético se expresa en metros cuadrados de forjado de techo construibles por cada metro cuadrado de parcela neta y su notación abreviada es m^2/m^2 . En caso de expresarse en metros cúbicos define el volumen comprendido entre el forjado de techo superior o plano horizontal que pasa por el inicio de cubierta de cota superior, el plano horizontal que contiene el punto de rasante inferior y los paramentos perimetrales de la edificación.

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

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

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

4. A efectos de cómputo de edificabilidad es indiferente que el espacio bajo techo esté abierto o cerrado, computando ambos de idéntica forma.

5. El coeficiente de edificabilidad así definido se denomina coeficiente de edificabilidad neta o, simplemente, coeficiente de edificabilidad cuando se refiere a parcelas clasificadas como suelo urbano.
6. El coeficiente de edificabilidad global se aplica sobre la superficie total del ámbito que corresponda, que incluye la totalidad de los terrenos dentro de ese ámbito. Se utiliza exclusivamente para definir la edificabilidad global del Suelo Urbanizable.
7. El coeficiente de edificabilidad asignado no representa un derecho absoluto a la edificabilidad resultante, sino que queda supeditado a las condiciones de altura máxima, separación a lindes, escalonamiento de la edificación, etc., que prevalecerán, en todo caso, sobre el coeficiente establecido.

CAPÍTULO TERCERO. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

SECCIÓN PRIMERA. DE LA MEDICIÓN DE LA ALTURA DEL EDIFICIO Y SUS PLANTAS

Artículo 5.27.- Altura del edificio.

La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del mismo que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán las unidades métricas y/o el número de plantas del edificio.

Artículo 5.28.- Cota de referencia.

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

Artículo 5.29.- Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.

- a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de la edificación es tal que la diferencia de nivel entre los extremos de la fachada a mayor y menor cota es igual o menor que 1,00 metros, la cota de referencia se establecerá en el punto medio de la fachada.
- b) Si por el contrario la diferencia de nivel es superior a 1,00 metros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 1,00 metros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como cotas de referencia el punto medio en cada tramo.
- c) Cuando una parcela tenga dos o más frentes, continuos se considerará su desarrollo como si de un solo frente se tratara.
- d) En los edificios cuya fachada no deba situarse obligatoriamente sobre la alineación exterior, las cotas de referencia para la medición de alturas se situarán en la línea de rasante hipotética trazada por desplazamiento horizontal de la correspondiente a la alineación exterior más próxima a las fachadas previstas.
- e) En ningún caso la cota inferior del forjado de la o las plantas bajas estará por encima de 1.00 m sobre la rasante.

Artículo 5.30.- Altura en unidades métricas.

Es la altura del edificio medida en unidades métricas desde la cota de referencia. Se distinguen las siguientes:

- a) 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 con el plano de la fachada del edificio en esta última planta. Se medirá en la intersección del arranque de la cubierta con el plano de fachada del edificio cuando así se determine en las normas de Zona.

b) Altura de coronación: es la que se mide hasta el nivel del plano superior de los antepechos de protección de cubierta.

c) Altura total: es la que se mide hasta la cumbre más alta del edificio.

Artículo 5.31.- Altura en número de plantas.

Es el número de plantas por encima de la cota de referencia o de la rasante, incluida la planta baja.

Artículo 5.32.- Altura máxima.

1. Se entiende por Altura máxima la señalada por el planeamiento o por las Ordenanzas particulares de cada Zona como valor límite de la altura de la edificación.

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

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

Artículo 5.33.- Planta baja.

Se entiende por Planta baja aquella planta en la que, en más de un 50% de su superficie construida, la cara inferior del pavimento de suelo se encuentra entre dos planos horizontales, uno que contiene la cota de referencia y otro situado a 1,00 metros sobre aquel. Si la cara superior del pavimento de suelo se situare en alguna porción a cota más profunda de 1,40 metros por debajo de la cota de referencia, dicha porción no tendrá, a efectos de habitabilidad, la consideración de planta baja. El valor de la altura libre de Planta Baja se determinará en función del uso y de las Ordenanzas particulares de la Zona.

Artículo 5.34.- Planta de piso.

Se entiende por Planta de Piso cualquier planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

Artículo 5.35.- Terrado o azotea

Superficie situada por encima del forjado de techo de la última planta de piso.

Artículo 5.36.- Altillo

Se entiende por Altillo aquella planta que, en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja y

sólo podrá realizarse cuando expresamente se prevea en las Ordenanzas particulares de zona. Cuando se admita la construcción de altillos en una Zona, deberá cumplirse:

- a) Su superficie útil no excederá del 25% de la superficie útil del local a que esté adscrita.
- b) Tendrá acceso únicamente desde la propia planta baja, salvo indicación expresa.
- c) La altura libre de planta por encima y por debajo del forjado de suelo del altillo no será inferior a 2,10 metros.

Artículo 5.37.- Altura de planta.

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

Artículo 5.38.- Altura libre de planta.

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

2. Salvo lo dispuesto en los siguientes párrafos de este artículo o determinación contraria en las Ordenanzas particulares de cada una de las Zonas, la altura libre mínima en plantas sobre rasante, si existe utilización permanente por personas, será la establecida en las normas HD-91, o normativa que la sustituya con igual rango.

3. La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso dominante no residencial (terciario, industrial,) de 3 metros en todas las plantas de dicho uso, salvo las destinadas a aparcamientos cuya altura libre de planta podrá ser de 2,20 metros como mínimo.

4. Para los locales destinados a espectáculos públicos la altura mínima de suelo a techo será de 3,20 metros y de 2,80 metros hasta el falso techo si lo hubiere.

SECCIÓN SEGUNDA. DE LA CONSTRUCCIÓN BAJO RASANTE

Artículo 5.39.- Planta Sótano.

1. Se entiende por planta sótano aquella que tiene la cara inferior del forjado de techo en todos sus puntos a cota no mayor de 0,10 metros sobre la cota de referencia, cuando se ubique bajo plantas sobre rasante. No sobrepasara la cara superior del pavimento terminado sobre el forjado de techo en más de 0,20 m la cota de referencia cuando pueda ubicarse bajo espacios libres.

2. La altura libre exigible dependerá de las características del uso a que pueda destinarse, con mínimo absoluto de 2,20 metros para la altura libre en el caso de aparcamientos e instalaciones complementarias y de 2,50 para el resto de usos.

Artículo 5.40.- Planta Semisótano.

1. Se entiende por planta semisótano aquella en la que más de un 50% de su superficie construida tiene el plano de suelo por debajo de la cota de referencia, y el plano de techo por encima de dicha cota. El pavimento de los semisótanos no podrá situarse a cota mayor de 2,20 metros por debajo de la cota de referencia. Asimismo, la cara inferior del forjado de techo no podrá situarse a más de 1,00 metros por encima de la cota de referencia, en cuyo caso no computará su superficie a efectos del cálculo de superficie máxima edificable.

2. La altura libre exigible dependerá de las características del uso a que pueda destinarse, con mínimos absolutos de 2,20 metros para la altura libre (aparcamientos) y 2,60 metros para la altura de planta (entre caras superiores de forjados), y máximos de 3,20 metros y 3,60 metros respectivamente.

Artículo 5.41.- Piezas habitables en plantas bajo rasante.

1. En plantas de sótano no podrán instalarse piezas habitables ni ningún uso que requiera la presencia permanente de personas. Se excluyen, excepcionalmente, las instalaciones médicas de radioterapia, debidamente acondicionadas y adaptadas a la normativa de seguridad vigente.

2. En planta semisótano se prohíbe la ubicación de piezas habitables destinadas a usos residenciales.

SECCIÓN TERCERA. CONSTRUCCIONES SOBRE LA ALTURA DE CORNISA

Artículo 5.42.- Construcciones por encima de la altura.

1. Por encima de la altura de cornisa máxima, podrá admitirse con carácter general, con las limitaciones y excepciones que se establecen en las Ordenanzas Particulares de cada Zona, las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobrepasar la altura de 3.30 m. Desde la altura de cornisa, ni los planos que, conteniendo una línea situada 0,40 metros por encima de las aristas de altura de cornisa del edificio en fachadas y patios, formen una pendiente de 25° (veinticinco grados). De realizarse áticos se tomará como referencia las aristas de la altura de cornisa del ático en sus fachadas.

b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de 4,00 metros sobre la altura de cornisa, o desde la cara inferior del forjado del techo de los áticos permitidos, ni la altura de un plano de 45° (cuarenta y cinco grados) iniciado desde la línea de cornisa en las alineaciones de fachada exterior y/o interior. En el caso de cubiertas inclinadas que contengan espacios habitables, la caseta de ascensor no podrá superar en más de 2 m. la altura de coronación de la cubierta inclinada, y no podrá sobresalir de ella en los 4 primeros metros desde la línea de fachada, ni sobrepasar la altura de un plano de 45° (cuarenta y cinco grados) iniciado desde la línea de cornisa en las alineaciones de fachada exterior y/o interior.

2. Por encima de la altura de cornisa máxima que se determine, se permitirá, además de las construcciones citadas en el apartado anterior, la construcción de antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 1.40 metros la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados singulares que, en ningún caso, podrán rebasar los 3,00 metros sobre la altura de cornisa del edificio.

3. Por encima de la altura total máxima que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

a) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.

b) Los paneles de captación de energía solar.

c) Antenas y pararrayos.

Artículo 5.43.- Ático.

Se entiende por ático la última planta de un edificio, coincidente con la planta de terrado o azotea cuando su superficie edificada es inferior a la de las restantes plantas, y su fachada se encuentre retirada de los planos de fachadas y alineaciones exteriores e interiores, salvo indicación en contrario, del edificio en toda su longitud al menos 2.90m.

Artículo 5.44.- Desván.

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

SECCIÓN CUARTA. VUELOS Y ENTRANTES

Artículo 5.45.- Cuerpos Salientes (vuelos).

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

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

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

c) Se entiende por terraza el cuerpo saliente totalmente abierto o cerrado por uno o por los dos laterales, cuya longitud de vuelo y/o anchura total pueden superar las medidas establecidas en los párrafos a) y b) anteriores, hasta un máximo de 1,00 m.

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

e) Se entiende por cuerpo volado el cuerpo saliente cerrado no incluido en los tipos anteriores.

2. A partir de las alineaciones exteriores e interiores podrán autorizarse voladizos de acuerdo con las siguientes normas:

a) Voladizos a calles menores de seis metros: Vuelo igual o menores del 6% del ancho de la calle, sin ningún cerramiento.

b) Voladizos a calles mayores de seis metros: Vuelo igual o menor a 5% del ancho de la calle, sin autorizarse los superiores a 1,00 m. y con longitud igual o inferior al 60%.

3. En cualquier caso la separación entre dos cuerpos salientes diferenciados será, como mínimo, igual a la mayor de las longitudes de vuelo y nunca inferior a 60cm. Asimismo los cuerpos salientes se separarán de las fincas contiguas una distancia no menor a 60cm.

Artículo 5.46.- Entrantes.

Se entenderá por entrante cualquier retiro de parte del plano de fachada coincidente con la línea de edificación y/o con la alineación de fachada, que cumpla con las siguientes condiciones:

- a) La profundidad del entrante no será superior a la anchura del mismo, medida en el plano de fachada. No obstante, se admitirán profundidades mayores en los accesos a locales de aparcamiento, pasajes, porticadas, etc.
- b) La altura libre será como mínimo igual a la mayor de las alturas libres de las piezas a las que sirva.

SECCIÓN QUINTA. CONDICIONES ESTÉTICAS

Artículo 5.47.- Aplicación.

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

El Ayuntamiento podrá condicionar cualquier actuación que resulte antiestética o lesiva para la imagen o función de la ciudad y podrá exigir en cualquier caso una justificación de la composición del volumen y de la fachada del proyecto en cuestión, así como recabar informe sobre la adecuación del proyecto a organismos o técnicos especializados en cuestiones de Patrimonio Arquitectónico.

En las zonas históricas (zonas A), las nuevas construcciones responderán en composición y diseño a las características de la zona a que pertenecen, armonizando sus distintos elementos: cubiertas, nivel de los forjados, proporciones y dimensiones de los huecos y macizos, materiales, colores, etc.

Artículo 5.48.- Salvaguarda de la estética urbana.

1. Las actuaciones que incidan de modo relevante sobre el patrimonio protegido, directa o indirectamente, estarán sujetas a dictamen de la Comisión Informativa Municipal competente.
2. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 138 de la Ley del Suelo. (T.R. de 1.992).

Artículo 5.49.- Protección de los ambientes urbanos.

1. Toda actuación que afecte al ambiente urbano deberá someterse a las condiciones estéticas que para cada Zona en la que se localice se determine en estas Normas.
2. En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse las características del edificio.

3. Las obras de restauración, consolidación o reparación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés no respetuosa del edificio original. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.
4. En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.
5. En obras de reestructuración parcial las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente. En obras de reestructuración total deberán restaurarse adecuadamente las fachadas exteriores y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la Zona.

Artículo 5.50.- Fachadas.

1. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de catalogación, o dentro de las zonas A, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.
 2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese, o a las fachadas tradicionales de la zona en que esté ubicado el edificio...
- Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con materiales similares a los de la fachada principal, así como las medianeras al descubierto.
3. Se contemplará en todo caso, lo establecido para fachadas en las Normas de Protección del ambiente y de la imagen urbana establecidas en el título 7.

Artículo 5.51.- Tratamiento de las plantas bajas.

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada.

Artículo 5.52.- Modificación de fachadas.

1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes. En edificios próximos a edificaciones o conjuntos de singular valor histórico-artístico o arquitectónico, o parajes de interés paisajístico, ecológico o medioambiental, y en las zonas A, podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su coste a la propiedad en los términos establecidos en el Artículo 246.2 de la Ley del Suelo. (T.R. de 1.992).
2. Cualquier actuación que incida de modo relevante sobre la obra de fábrica o cerramientos de la fachada de un edificio existente está sujeta a previa licencia municipal, que sólo se podrá otorgar cuando la solicitud acompañe proyecto o plano de conjunto que contemple el resultado conjunto de la actuación sobre la totalidad de la fachada.
3. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar, de modo simultáneo, idéntica solución en los huecos. Los balcones y terrazas podrán cerrarse si lo autorizan las ordenanzas particulares de cada zona, para ello deberá obtenerse la oportuna licencia previa presentación de un proyecto común para todo el edificio, en dicho proyecto se tendrán en cuenta las características compositivas del edificio y de la zona a la que pertenecen.

Artículo 5.53.- Soportales.

Si en una construcción se proyectan soportales, no se podrá rebasar, en su caso, la alineación exterior/interior con los elementos verticales de apoyo; su ancho interior libre será igual o superior a 3,00 metros y su altura libre mínima la que le correspondiere a la planta baja del edificio, según las Ordenanzas particulares de Zona.

Artículo 5.54.- Medianeras.

1. Se podrá permitir el retranqueo de las construcciones, salvo disposición en contrario en las Ordenanzas particulares de Zona y siempre que las medianeras al descubierto que pudieran aparecer se acondicionen adosándoles cuerpos de edificación, se traten como la fachada o se decoren con los mismos materiales y características de las fachadas existentes, o con otros de suficiente calidad.
2. Las medianeras que deban quedar al descubierto se tratarán de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.
3. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de mejora de medianeras en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

4. Las Ordenanzas específicas municipales podrán establecer criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de fachadas y medianeras en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Artículo 5.55.- Instalaciones en la fachada.

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de 40 cm. del plano de fachada, ni perjudicar la estética de la misma.

2. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire no podrán tener salida a fachada a menos de 3 metros sobre el nivel de la acera, ni producirán goteo sobre la vía pública.

3. No se admitirán tendidos de instalaciones vistos grapeados en fachada, ni aéreos entre edificaciones. En aquellos casos en los que sea ineludible la instalación de tendidos grapeados en fachada, se preverán las soluciones de diseño (ranuras, conductos, etc..) necesarias, no lesivas a la estética urbana, tendentes a la conveniente ocultación de los mismos. No obstante, y en función de insalvables dificultades técnicas podrá regularse algunas excepciones mediante Ordenanzas municipales específicas.

Artículo 5.56.- Cornisas y aleros.

Los aleros y cornisas quedan regulados en las Ordenanzas particulares de Zona, en general se establece un máximo absoluto para toda la población de 1'00 m.

Los cuerpos volados quedan regulados también en las citadas ordenanzas sin permitirse en los patios de manzana otros vuelos que los balcones en igual proporción que los establecidos para la fachada exterior.

Artículo 5.57.- Marquesinas.

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

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

2. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será no inferior a 3,50 metros. La longitud de vuelo de la marquesina no excederá de la de los cuerpos salientes permitidos en función del ancho de calle para cada Zona ni de la anchura de la acera menos 60 cm. No obstante, en el caso de marquesinas formadas por elementos translúcidos y con espesor no mayor de 10 cm. se

admitirá una longitud de vuelo máxima de 1,50 metros sin superar la anchura de la acera menos 60 cm.

3. Las marquesinas no podrán verter por goteo, a la vía pública. Su canto no excederá del 10 % de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de 10 centímetros, la cota de forjado de suelo del primer piso.

Artículo 5.58.- Rótulos y otros elementos de publicidad exterior.

Se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas municipales específicas que, en su caso, apruebe el Ayuntamiento. En ausencia de las mismas, los rótulos y elementos de publicidad deberán integrarse de modo armónico en la arquitectura de la fachada.

Artículo 5.59.- Portadas, escaparates y toldos.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 5 cm., con ninguna clase de decoración de los locales comerciales y zaguanes o cualquier otro elemento.

Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructuras, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,50 metros. Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos 60 cm., sin sobrepasar los 2,50 metros, y respetando en todo caso el arbolado existente. Por ordenanza municipal se regularán las condiciones de instalación en vía pública de toldos fijos y acristalamientos cubiertos de vía pública o espacios libres privados de parcela.

Artículo 5.60.- Cubiertas inclinadas.

Las cubiertas inclinadas serán continuas y de pendiente uniforme. Dicha pendiente estará comprendida entre 20 y 25 grados.

Cuando sea necesario iluminar los espacios bajo cubierta se podrán situar las ventanas en el plano de cubierta. de superficie cubierta. Estas ventanas estarán ordenadas respecto al resto de la composición del edificio.

Las vertientes tendrán una profundidad y pendientes semejantes.

CAPÍTULO CUARTO. CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN.

SECCIÓN PRIMERA. PRELIMINAR

Artículo 5.61.- Aplicación.

1. Las condiciones funcionales de la edificación residencial, así como las de habitabilidad y diseño se ajustarán a lo regulado en las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (HD-91) o norma de rango equivalente que las sustituya. Lo previsto en este Capítulo se entenderá, por tanto, subsidiario de las citadas Normas HD-91 que prevalecerán, en todo caso, salvo allí donde las presentes Normas establecen exigencias mayores.

Para la edificación no residencial regirá plenamente lo dispuesto en este Capítulo, y, por analogía, en las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (HD-91), sin perjuicio de las mayores exigencias que resulten de la normativa sectorial estatal o autonómica de aplicación.

2. Las condiciones establecidas en el presente Capítulo serán de aplicación para los edificios protegidos, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento, de acuerdo con la normativa aplicable.

3. Deberán cumplirse además de las previstas en este Capítulo las condiciones de este tipo que se establezcan en las Ordenanzas particulares de la Zona en la que se encuentre el edificio, y en cualquier caso las que establezca la legislación sectorial vigente.

Artículo 5.62.- Local.

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

Artículo 5.63.- Pieza habitable.

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

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

Artículo 5.64.- Local exterior.

Se considerará que un local es exterior si todas y cada una de sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- a) Recaer sobre una vía pública, calle o plaza.

- b) Recaer sobre un espacio libre de edificación, de carácter público.
- c) Dar a un espacio libre de edificación, de carácter privado que cumpla las determinaciones de la Ordenanza particular de la Zona en la que se encuentre.
- d) Dar a un patio, cuyas dimensiones cumplan las determinaciones de las normas de aplicación y/o de estas Normas.

Artículo 5.65.- Condiciones de las Piezas habitables.

Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación de ventilación y/o acondicionamiento de aire.

Artículo 5.66.- Prevención de las caídas.

Cualquier hueco practicado en los edificios abiertos directamente al exterior y los resaltes del pavimento que puedan suponer riesgo de caídas estarán protegidos por un antepecho o una barandilla de 100 cm de altura mínima. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de los cuerpos salientes abiertos, entrantes y azoteas accesibles a las personas. Se aplicarán, por analogía las determinaciones de la normativa de habitabilidad, HD-91.

Artículo 5.67.- Patio de luces.

1. Se entiende por patio de luces el espacio no construido que, englobado por la edificación y situado al interior de las alineaciones exteriores o interiores, se destina a obtener iluminación y ventilación para las piezas habitables.
2. El patio de luces puede ser exterior o interior, según recaiga, o no, a viario, a espacio libre o a patio de manzana.
3. Se define la altura del patio como la distancia, medida en metros, desde el pavimento del local inferior con iluminación al mismo hasta la coronación del más alto de los paramentos perímetro del patio.
4. A los efectos de la medición de la altura del patio no se tendrán en cuenta, en el caso de patios no adosados a edificios medianeros de mayor altura las elevaciones destinadas a cajas de escaleras y casetas de ascensores siempre y cuando no ocupen más del 25% del perímetro del patio.
5. No se admitirán construcciones que superen los 45° a partir del plano horizontal que contiene la línea de coronación.

Artículo 5.68.- Patios de luces interiores en edificios de uso dominante no residencial.

En edificios de uso dominante no residencial, la dimensión y superficie mínima obligatoria de los patios de luces interiores serán las señaladas en las HD-91 para los patios tipo 2, viviendas plurifamiliares.

Artículo 5.69.- Patios de luces exteriores.

1. En los patios de luces exteriores, el mínimo frente abierto f , es función de la altura H del patio, medida de acuerdo con lo establecido en estas Normas, cumpliéndose que:

- f mayor o igual a 3,0 m.
- f mayor o igual que $H/4$.

2. La profundidad del patio exterior de luces, medida normalmente al plano de la fachada, será menor o igual a vez y media el frente abierto f de fachada.

Artículo 5.70.- Patinillo de ventilación.

1. Es el espacio no construido de carácter análogo al patio de luces, que se destina a ventilar o iluminar piezas no habitables.

2. El patio de ventilación puede ser exterior o interior, según recaiga, o no, a viario, a espacio libre o a patio de manzana. Sus dimensiones se ajustarán a las Normas HD-91.

Artículo 5.71.- Otras condiciones de los patios.

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

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

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

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

Artículo 5.72.- Ventilación e iluminación.

En este apartado será de aplicación lo establecido en la HD-91.

SECCIÓN TERCERA. ACCESOS Y CIRCULACIÓN INTERIOR

Artículo 5.73.- Aplicación.

Las condiciones funcionales que se establecen en esta Sección se aplicarán con independencia de las mayores exigencias que puedan desprenderse de las condiciones de entorno, compartimentación, evacuación, etc., que se determinan en la reglamentación específica vigente de protección contra incendios, de carácter estatal o autonómico.

Artículo 5.74.- Accesos a las edificaciones.

1. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público para permitir el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia y de extinción de incendios y salvamento.
2. Todos los locales de cualquier uso en que sea previsible la permanencia de personas, tendrán, al menos un hueco practicable a calle o espacio libre accesible.

Artículo 5.75.- Acceso y Circulaciones Interiores.

Se estará a la legislación específica vigente y a las relativas a supresión de barreras arquitectónicas, y como mínimo los accesos y circulaciones horizontales y verticales, cualquiera que sea el uso previsto de la edificación, cumplirán las condiciones que se establecen para las viviendas en las Normas HD-91.

Artículo 5.76.- Circulación interior en uso comercial.

1. En los locales comerciales de la categoría Tco.1 todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de 1 m. Los desniveles se salvarán con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.
2. En los locales de categorías Tco.2 y Tco.3, los recorridos principales tendrán una anchura mínima de 1,40 m. Los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.
3. El número mínimo de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada 500 metros cuadrados, o fracción mayor que 250 metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior.

Artículo 5.77.- Pasajes comerciales.

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

Artículo 5.78.- Aparatos elevadores.

1. Será obligatoria la existencia de ascensor si la altura entre el nivel de la acera, medido en el eje del portal, y el nivel del pavimento de la última planta de acceso a vivienda o local fuera superior a 6.50m. Se exceptúan los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquellos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesario.
2. La instalación de aparatos elevadores queda regulada por el vigente Reglamento de Aparatos Elevadores e Instrucciones técnicas que lo desarrollen o norma de rango equivalente que lo sustituya.
3. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio (número de plantas servidas, superficie media construida por planta, etc.), según las determinaciones que se establecen en la Norma Tecnológica de la Edificación NTE-ITA que se considera vinculante a los efectos de las presentes Normas.
4. Se cumplirá asimismo lo previsto en las Normas HD-91, tanto respecto al número y características de los ascensores como a las condiciones de acceso a los mismos.
5. Desde la entrada al zaguán, el recorrido de acceso hasta el ascensor tendrá un ancho libre mínimo de dos metros.
6. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.
7. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso al que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

SECCIÓN CUARTA. CONDICIONES AMBIENTALES**Artículo 5.79.- Condiciones ambientales.**

1. Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea la actividad que albergue y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por transmisión de ruidos, vibraciones, emisión de gases nocivos, humos o partículas, vertidos líquidos o sólidos, perturbaciones eléctricas o emisión de radiactividad.
2. Serán de aplicación las condiciones que se establezcan en las Ordenanzas específicas municipales que el Ayuntamiento tuviere aprobadas, así como en la reglamentación específica de ámbito supramunicipal.

Artículo 5.80.- Compatibilidad de actividades.

1. En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades inocuas o autorizadas a través de los procedimientos de la ley de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana y normas de desarrollo.
2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:
 - a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en las Ordenanzas municipales específicas que, en su caso, se formulen o en la normativa general de aplicación.
 - b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias o sean potencialmente peligrosos.
 - c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimeneas de características adecuadas.
 - d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en las Ordenanzas municipales específicas que, en su caso, se redacten o en la normativa general de aplicación.
 - e) No transmitir al exterior niveles superiores a los autorizados por las Ordenanzas municipales específicas que, en su caso, se redacten o en la normativa general de aplicación.
 - f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.
3. Si no se diesen las condiciones requeridas ni siquiera mediante técnicas correctoras, el Ayuntamiento ejercerá las acciones sancionadoras que tuviese establecidas o, en su caso, el restablecimiento de la situación jurídica preexistente.

Artículo 5.81.- Lugar de observación del impacto ambiental.

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

Artículo 5.82.- Regulación del uso industrial y del uso almacén.

1. Para la clasificación de actividades, se estará a lo dispuesto en la legislación y normativa de la Generalitat Valenciana, en las Ordenanzas municipales específicas que, en su caso, se redacten y en las determinaciones previstas en estas Normas, sin

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

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

Artículo 5.83.- Evacuación de humos.

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Se exceptúan las salidas de humos de cocinas existentes a patios de manzana.

2. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

3. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y las bocas de las chimeneas estarán situadas por lo menos a 1,10 m. por encima de las cumbreras de los tejados, muros o cualquier otro obstáculo o estructura distante menos de 10 metros. El conducto deberá terminar con un aspirador estático.

4. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

5. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

6. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanaran del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal, y en particular el Reglamento de instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria -RD 1618/1980- e Instrucciones técnicas complementarias IT.IC -Orden de 16 de julio de 1981, o normas equivalentes.

7. Podrán excluirse de la norma del apartado 3 anterior aquellas instalaciones con una producción de humos limitada, situadas en edificaciones existentes, siempre que, la imposibilidad de cumplir las condiciones exigidas, queden suficientemente justificadas, debiendo instalar un sistema de filtración que garantice unas condiciones de depuración adecuadas. Se exceptúan aquellas instalaciones cuyas condiciones de regulación específica imponen la conducción de humos.

Artículo 5.84.- Instalación de clima artificial.

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de

aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente.

2. Las instalaciones de clima artificial cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación (Reglamento de instalaciones de calefacción, climatización y agua caliente sanitaria -RD 1618/1980- e Instrucciones técnicas complementarias IT.IC - Orden de 16 de julio de 1981-, o normas equivalentes) y aquella otra que pueda imponerle la Ordenanza municipal reguladora de la materia.

Artículo 5.85.- Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que pueden causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.

2. En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los lugares señalados en las Ordenanzas municipales específicas vigentes.

3. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.

Artículo 5.86.- Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia y las Ordenanzas que pudiere dictar el Ayuntamiento.

2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

Artículo 5.87.- Transmisión de ruido.

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dB A) según la Norma UNE 21/31475 y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en las Ordenanzas municipales específicas o normativa general de aplicación.

SECCIÓN QUINTA. SERVICIOS Y DOTACIONES

Artículo 5.88.- Condiciones de dotación.

Las condiciones de dotación de la edificación residencial y no residencial por analogía, cumplirán lo regulado en las Normas de Habitabilidad y Diseño de viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana (HD-91) o norma de rango equivalente que las sustituya, la normativa sectorial estatal o autonómica de aplicación y las presentes Normas.

Artículo 5.89.- Instalaciones de transformación.

Cuando se prevea la instalación de Centros de Transformación de energía eléctrica en un edificio, deberán situarse por encima del nivel del alcantarillado general de la zona para permitir el desagüe en caso de inundaciones y, además de cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas, deberán ajustarse a las Normas de Protección de Medio Ambiente que les sean aplicables. No podrá ocuparse, sobre rasante, la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando se instale un cuadro de mandos para el alumbrado público, semáforos o teléfonos.

Artículo 5.90.- Evacuación de aguas pluviales.

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, mediante bajantes, las haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

Artículo 5.91.- Evacuación de aguas residuales.

1. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente y deberán cumplir, en su caso, la normativa relativa a vertidos industriales, así como las Ordenanzas específicas municipales vigentes.
2. En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.
3. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.
4. Para aguas residuales industriales, el sistema de vertido previo al alcantarillado deberá cumplir las disposiciones vigentes y aquellas otras que dicte al efecto el Ayuntamiento.

5. En SNU y en cualquier clase de suelo con carácter provisional hasta la consecución de la red de alcantarillado prevista se garantizará la evacuación de aguas residuales mediante un sistema de depuración individual.

Artículo 5.92.- Evacuación de residuos sólidos.

1. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en los supuestos de excepción que pueda prever expresamente una ordenanza municipal reguladora de la materia.

2. Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad por sus características, no puedan o no deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

Artículo 5.93.- Vertidos industriales.

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento, de forma que los vertidos cumplan las normativas específicas vigentes. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas, podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

Artículo 5.94.- Servicios sanitarios mínimos.

Se cumplirán las dotaciones y condiciones señaladas en la normativa específica y las contenidas en estas normas u Ordenanzas municipales que al respecto estén vigentes.

1. Aseos en locales de comercio y hosteleros.

Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta los primeros 100 metros cuadrados, un retrete y un lavabo. Por cada 200 metros cuadrados adicionales o fracción superior a 100 metros cuadrados se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes, cualquiera que sea su superficie, dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, para cada sexo, incrementándose sucesivamente en un retrete y un lavabo para cada sexo por cada 100 m² adicionales de superficie útil.

2. Aseos en usos hoteleros y análogos.

Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, hasta los primeros 100 metros cuadrados de superficie útil. Por cada 200 metros cuadrados útiles adicionales de espacios comunes o fracción superior a 100 metros cuadrados, se aumentará un retrete para cada sexo y por cada 200 metros cuadrados un lavabo para cada sexo.

3. Aseos en oficinas.

Los locales de oficinas de hasta 150 metros cuadrados de superficie útil dispondrán de un retrete y un lavabo. Por cada 200 metros cuadrados más o fracción superior a 100 metros cuadrados, se aumentará un retrete y un lavabo, separándose en este caso para cada uno de los sexos.

Salvo en oficinas de hasta 150 m², los aseos no podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

CAPÍTULO QUINTO. LOCALES DE APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS.

SECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES BÁSICAS

Artículo 5.95.- Definición.

1. Los aparcamientos son espacios en contacto con la red viaria destinados al almacenamiento temporal de vehículos, ya sea de uso público o privativo.
2. La superficie útil mínima obligatoria de garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por 20 el número de las plazas de aparcamiento de automóviles que se dispongan, incluidas las áreas de acceso y maniobra.
3. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aun cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos, debiéndose cumplir lo exigido en las Normas HD-91 o norma de rango equivalente que las sustituya.
4. Podrán desarrollarse con las limitaciones establecidas en las normas específicas de Zona en:
 - a) Plantas bajo rasante de los edificios (excepcionalmente en planta baja si así se admite en las ordenanzas de Zona).
 - b) Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.
 - c) Edificios exclusivos.
 - d) Sótano, bajo vía pública o espacio libre de uso público previa concesión administrativa o mera autorización según se trate de Estacionamientos o de Garajes respectivamente. Podrán dictarse Ordenanzas Municipales específicas para regular con precisión estas ubicaciones.

Artículo 5.96.- Clasificación.

Los aparcamientos se clasificarán a efectos de esta normativa en los siguientes tipos:

- a) Privados en viviendas unifamiliares.
- b) Privados, de uso privativo, de hasta 5 plazas.
- c) Privados, de uso privativo, de 6 a 30 plazas.
- d) Privados, de uso privativo, de 31 a 60 plazas; o privado o público de explotación de hasta 30 plazas.
- e) Privados, de uso privativo, de más de 60 plazas; o privado o público de explotación de más de 30 plazas.

Artículo 5.97.- Condiciones de uso.

En los de tipo c, d, y e, se aportará proyecto de actividad, por tratarse de locales de riesgo especial, como actividad calificada, independientemente del proyecto arquitectónico.

En los de tipo e, la autorización municipal estará condicionada a la aprobación de un estudio de impacto urbano en la circulación viaria.

1. Acceso peatones.

En aparcamientos de los tipos c, d y e se dispondrá un acceso peatonal independiente de la rampa de acceso de vehículos.

Cuando este acceso se realice por rampa o escalera, estas cumplirán lo especificado en el artículo 2.11 de las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, en adelante H.D., referente a circulaciones horizontales y verticales del edificio.

2. Accesos vehículos.

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

- En calles de anchura igual o superior a 12 m = 3 m.
- En calles de anchura inferior a 12 m = 4 m.
- En calles de anchura igual o inferior a 6 m. la puerta de garaje se retranqueará 3m. de la línea de fachada, o bien se dispondrán de mando para la apertura y cierre de la misma desde el interior del vehículo.
- En aparcamientos del tipo e el hueco de acceso será de 6 m., o bien tendrá 2 huecos independientes con la anchura definida anteriormente en función del ancho de calle.
- En los aparcamientos de los tipos a y b la anchura mínima de los huecos de acceso podrá ser, en cualquier caso, de 2,70 m. y 3 m. respectivamente.
- Los aparcamientos dispondrán de una meseta con anchura igual al hueco mínimo y con fondo mínimo de 5 m. sin incluir en esta superficie la de uso público, y con una pendiente no superior al 5%.
- En los aparcamientos del tipo a, esta meseta podrá tener una superficie mínima de 2,70 X 2,50 m., con una pendiente no superior al 8%.
- En los aparcamientos del tipo b, esta meseta podrá tener una superficie mínima de 2,70 X 4 m., con una pendiente no superior al 8%.

Si la puerta del aparcamiento se sitúa en el plano de fachada o en la meseta tendrá el ancho mínimo de ésta.

3. Rampas.

Se cumplirá con las siguientes limitaciones:

- Recta: Pendiente no superior al 16 %.
- Curva: Pendiente no superior al 12 %.
- Radio de giro mínimo en el eje: 6m.
- Ancho de rampa mínimo: 3m.

En los aparcamientos del tipo a y b estas medidas críticas podrán ser del 22% en rampas rectas; del 16 % en rampas curvas; de 4,50 m el radio de giro y de 2,70 m el ancho de rampa.

En los aparcamientos del tipo e las rampas tendrán un ancho mínimo de 6 m., con 2 sentidos de circulación diferenciados, o existirán 2 rampas independientes con un ancho mínimo de 3 m. cada una.

4. Distribución interior.

Se cumplirán las siguientes limitaciones:

- Altura libre: 2,30 m.
- Número máximo de plazas: No mayor que la superficie útil total en metros cuadrados dividida por 20 m².
- Dimensiones mínimas de plazas: 2,20 X 4,50 m. libres de obstáculos. Podrá haber un máximo del 20% de plazas con dimensiones no inferiores a 2,20 X 4. En aparcamientos del tipo a, si son de una sola plaza está deberá tener unas dimensiones mínimas de 2,55 X 4,80 m.

En los aparcamientos del tipo c, d y e se dispondrá al menos el 3% de plazas de 3,30 X 4,50 m., con un mínimo de 1 plaza.

- Ancho mínimo de calles: 3 m.
- Radio de giro mínimo en el eje: 4,50 m.
- Dimensión libre en el frente de las plazas: Igual a las dimensiones de éstas.

5. Iluminación.

Se estará a lo dispuesto en la H.D. para V.P.O.

6. Ventilación.

Se estará a lo dispuesto en la H.D. para V.P.O.

7. Protección contra el fuego.

Se estará a lo dispuesto en la NBE-CPI vigente.

Artículo 5.98.- Aparcamiento en los espacios libres.

1. No podrá utilizarse como aparcamiento al aire libre sobre el suelo de los espacios libres privados de parcela o patios de manzana, más superficie que la correspondiente al 50% de la porción de parcela destinada a aquéllos.
2. En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie se procurará que este uso sea compatible con el arbolado, no autorizándose más obras o instalaciones que las de pavimentación y, en su caso, las expresamente previstas en las normas de Zona.

SECCIÓN SEGUNDA. DOTACIÓN MÍNIMA DE APARCAMIENTOS**Artículo 5.99.- Dotación de aparcamiento.**

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tenga previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento será la que se señala en las presentes Normas.
2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.
3. La dotación en razón del uso será la indicada en los artículos siguientes salvo indicación expresa en contrario en las normas de zona. En edificios de viviendas plurifamiliares el Ayuntamiento podrá admitir una dotación de plazas de aparcamiento inferior, pudiéndose incluso no efectuar reserva alguna, en parcelas que, limitando en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo, tengan una forma tal que no admita la utilización bajo rasante para tal uso. También se admitirá una dotación inferior (pero no su eliminación total), cuando destinadas en su totalidad, salvo escaleras, ascensores e instalaciones indispensables, las plantas semisótano y primer sótano, o primero y segundo sótano, a aparcamientos, la reserva así efectuada no pueda alcanzar la dotación mínima.

Artículo 5.100.- Dotación de aparcamientos en uso residencial.

Con carácter general, se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento de automóvil por vivienda o por cada 100 m² de superficie construida, si resultase una dotación superior, con las salvedades establecidas en las normas de Zona.

Artículo 5.101.- Dotación de aparcamientos en uso industrial o de almacén. *(modificado por la Mod.nº15 - aprobada el 27/11/2008).*

1. En los locales de superficie superior a **150 m²**, se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 100 metros cuadrados de superficie destinada a la actividad productiva o a almacén.
2. Los talleres de reparación de automóviles dispondrán de una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 30 metros cuadrados o fracción superior a 15 metros cuadrados de superficie útil de taller, con un mínimo absoluto de 3 plazas de aparcamiento.

Artículo 5.102.- Dotación de aparcamientos en usos comerciales.

1. Se dispondrá, en las categorías Tco.1c y 1d,y Tco.2, como mínimo, 15 (quince) plazas de aparcamiento más 1 por cada 50 metros cuadrados de superficie de venta.
2. Para los comercios de la categoría Tco.3 se dispondrá, como mínimo, 15 (quince) plazas de aparcamiento más 1 por cada 50 metros cuadrados de superficie construida bruta (incluidas zonas comunes) comercial no alimentaria y por cada 25 metros cuadrados de superficie construida bruta (incluidas zonas comunes) comercial alimentaria.

Artículo 5.103.- Dotación de aparcamientos en usos hoteleros.

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

Artículo 5.104.- Dotación de aparcamientos en oficinas. *(modificado por la Mod.nº15 - aprobada el 27/11/2008).*

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada **50** metros cuadrados de superficie construida de oficina.

Artículo 5.105.- Dotación de aparcamientos en usos recreativos.

En los locales con superficie útil mayor de 200 m² se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento por cada 5 personas de aforo, sin que pueda resultar una reserva inferior a una plaza por cada 25 m² de superficie útil.

Artículo 5.106.- 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.

TÍTULO SEXTO. REGULACIÓN DE LAS DIFERENTES ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO PRIMERO. DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 6.1.- Zonas de Ordenación Urbanística.

El territorio municipal de Picanya se divide en Zonas de Ordenación Urbanística conforme a lo previsto por el artículo 17.C de la L.R.A.U. cuya delimitación gráfica se señala en los Planos de la Serie D del Plan. Las Zonas resultantes son las siguientes:

ZONAS EN EL ÁMBITO URBANO (Suelos Urbanos y Urbanizables)

NÚCLEO HISTÓRICO	A
ENSANCHE	B
EXPANSIÓN	C
BAJA DENSIDAD	D
NÚCLEO INDUSTRIAL	N
POLÍGONO INDUSTRIAL	P

ZONAS EN EL ÁMBITO NATURAL (Suelo No Urbanizable)

SNU Común	SNUC
SNU de Protección Agrícola	SNUPA
SNU de Protección de Horts i Alqueries	SNUPHA
SNU de Protección de Sistemas	SNUPS
SNU de Actividad Industrial Transitoria	SNUAIT

ZONAS EN EL ÁMBITO DE LA RED PRIMARIA

Red Primaria de Comunicaciones y Vías Públicas	PCV
Red Primaria de Transportes	PTR
Red Primaria de Espacios Libres y Parques Públicos	PEL
Red Primaria de Equipamientos	PED
Red Primaria de Servicios Públicos	PSS
Red Primaria de Infraestructuras	PI

CAPÍTULO SEGUNDO. ZONAS EN EL ÁMBITO URBANO.

SECCIÓN PRIMERA. ZONA DE NÚCLEOS HISTÓRICOS. ZONAS A

Artículo 6.2.- Definición, ámbito.

1. La Zona de Núcleo Histórico está constituida por el área expresamente grafiada con este título en el Plano D de Ordenación Urbanística conforme a la grafía y abreviatura que se indican en su leyenda.

2. Abarca las áreas que han servido de origen a la formación del núcleo urbano de Picanya y que, aunque desfigurados en parte, conservan una tipología de vivienda tradicional y un trazado con interés histórico. Contiene los ejes de conexión territorial que han configurado el crecimiento posterior de la ciudad.

Artículo 6.3.- Asignación de Usos. *(modificado por la Mod.nº6 - aprobada el 7/04/2005 y por la Mod.nº24 - aprobada el 15/02/2022).*

1. Uso dominante: Residencial unifamiliar. Run.

2. Usos permitidos

Se permiten los usos incluidos en este apartado salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona, por exigir tipologías edificatorias especializadas no coherentes con la existente o con las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas. En cualquier caso, deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

a) Alm.1.- Almacenes compatibles con la vivienda.

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

b) Ind.1.- Locales industriales compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse Ind.1a. Deberán 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 de los del resto de usos (salvo del Alm.1).

c) Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse Par.1a, en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja.

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 50% de dicha superficie libre.

d) Uso Residencial Unifamiliar

Se trata del uso dominante que le asigna el plan a esta zona. Se admite en edificio exclusivo entre medianeras, entendiéndose como tal aquel en que todas las plantas por encima de la baja se destinan a vivienda, pudiéndose dedicar aquella a este mismo uso

e) Tco.1.- Uso Comercial compatible con la vivienda.

Se admite el Tco.1a. Sólo podrán ubicarse en planta baja. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública o zaguán exterior y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

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

f) Tof.- Oficinas.

Se admiten en planta baja y plantas superiores, en edificio de uso exclusivo o uso mixto.

g) Tre.- Actividades recreativas.

Se admite el Tre.1. Sólo podrán ubicarse en planta baja. No obstante, no se admitirán actividades recreativas en planta alguna cuando se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

h) D.- Dotacionales.

Se admiten en planta baja y plantas superiores, en edificio de uso exclusivo o uso mixto.

i) En edificios mixtos con uso residencial :

Los locales no residenciales se ubicarán siempre en plantas inferiores a aquellas en las que se ubican los locales residenciales.

j) Las distintas agregaciones de los usos terciarios descritos en los párrafos e), g) y h) podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

3. Usos prohibidos:

Todos los no recogidos en los apartados anteriores de este artículo.

Artículo 6.4.- Condiciones de la parcela.

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

- a) Superficie mínima. La superficie mínima de una parcela para ser edificable será de 60 m²
- b) Fachada. Todos los lindes frontales de una parcela para ser edificable tendrán como mínimo 5 metros de longitud.
- c) Forma de la parcela. Será tal que pueda inscribirse en cualquier parte del área continua, uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior, comprendida para el cálculo de la superficie mínima, un círculo de 4.50 m. Sus lindes laterales no formarán un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con el linde frontal.
- d) No se permitirán segregaciones que den origen a parcelas cuyas dimensiones sean inferiores a las anteriores multiplicadas por 1,4.
- e) No se permitirán agregaciones que den origen a parcelas cuya fachada recayente a la calle principal supere los 15 metros.
- f) Quedan excluidas de las anteriores condiciones aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones siempre que estas no se encuentren en fuera de ordenación, o sean de una planta, o no tengan condiciones adecuadas de habitabilidad, exigiéndose en estos supuestos un frente mínimo de fachada de 4 metros.
- g) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 60 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación siempre que esta no se encuentre en fuera de ordenación, o sea de una planta, o no tenga condiciones adecuadas de habitabilidad.

Artículo 6.5.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. Alineaciones.

Son las establecidas en el correspondiente plano.

No se permitirán patios y retranqueos a fachada.

Sí se permitirán pequeñas modificaciones o ajustes en los nuevos edificios, a fin de integrarlos con los colindantes, siempre que se justifique debidamente por el técnico autor del proyecto y lo autorice el Ayuntamiento. En cualquier caso, podrán ser impuestas por la Corporación.

2. Superficie ocupable de parcela por la edificación.

Es la delimitada por las alineaciones de fachada exterior e interior establecidas en los planos de alineaciones, con un máximo de 18 m. En el resto de la parcela podrán realizarse construcciones auxiliares, de altura no mayor que la planta baja, con un retiro mínimo de 3 metros respecto del edificio principal y con una profundidad máxima de 4 metros. Ambos cuerpos podrán unirse con una ocupación de 1/3 del patio entre línea de fachada interior y las construcciones auxiliares.

3. Altura de la edificación

La altura máxima de cornisa permitida es de 7,00 metros, pero, a efectos de integración con las viviendas o edificios colindantes, se podrá autorizar una variación de más menos 1,50 metros, siempre que se justifique debidamente por el técnico autor del proyecto. También podrá ser impuesta por el Ayuntamiento. En caso de altura de cornisa similar de los edificios colindantes ésta será obligatoria para el edificio proyectado.

La altura máxima permitida de la edificación será de 11 metros o 4,50 metros sobre la altura de cornisa en caso de ser inferior.

Tolerancia de alturas. Se admitirá la construcción de edificios de hasta una planta menos de las permitidas, debiéndose tratar las medianeras vistas provocadas por la actuación, con una altura mínima de cornisa de 4 metros, siempre que sea posible su integración arquitectónica con los edificios colindantes.

En los edificios de dos alturas podrá realizarse un ático retranqueado de la línea de fachada exterior e interior 3,50 metros, si la profundidad edificable de la edificación principal es superior a 15 metros, o 2,50 metros si ésta es inferior a los 15 m.

4. Sótanos

Se admiten sótanos sin otros condicionantes que los establecidos en el artículo 5.39.

Para las construcciones de rampas de acceso deberán tenerse en cuenta las condiciones estéticas de la zona y en todo caso se colocarán puertas de cierre a nivel de fachada con apertura automática. También podrán instalarse ascensores hidráulicos para acceso de vehículos.

5.- Semisótanos

No se permite la construcción de semisótanos.

6.- Planta baja

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja se situará entre 3,00 y 4,00 metros sobre la cota de rasante, salvo que las alturas de forjados de los edificios colindantes requieran para la correcta integración una solución diferente.

b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros.

c) No se permite la construcción de entreplantas o altillos, salvo en edificios dotacionales.

En la manzana donde está ubicado el Centro de Salud Municipal existe una parcela de propiedad privada. En este plan general se declara dicha parcela como equipamiento sanitario y, por tanto, pasará a ser propiedad municipal a través de sistemas de gestión previstos en la Ley de Suelo.

Artículo 6.6.- Condiciones estéticas. *(modificado por la Mod.nº3.1 - aprobada el 2/10/2002).*

1. Condiciones generales:

1.1. Las nuevas edificaciones se adecuarán con carácter general a la tipología modal del área, es decir, edificación entre medianeras sin retranqueos de fachadas, con patio posterior de parcela, cubierta inclinada y remate de cornisa en función del paramento de fachada o del entorno en que se ubiquen.

1.2. Podrán modificarse las fachadas existentes siempre que se garantice mediante un proyecto adecuado, la plena integración de la modificación con el conjunto del edificio.

1.3. La composición de fachada deberá partir de la consideración de las tipologías, composición de fachadas, huecos, materiales, texturas y colores.

1.4. Las edificaciones que se realicen se integraran y ajustaran a las edificaciones significativas existentes en el lienzo de fachada de la manzana donde se realicen y las lindantes en su caso. Se considerarán al menos 12 edificaciones lindantes significativas más cercanas, en el lienzo de fachada, a los efectos de obtener los criterios de diseño de la fachada. El resto de edificaciones allí existente que no respondan a la tipología histórica no se consideraran.

1.5. Se entiende por edificio significativo, aquella edificación que responda a la tipología tradicional que se mantienen todavía del casco antiguo o aquellas realizadas más recientemente ajustadas a éstas.

1.6. De estas edificaciones significativas, se obtendrán los criterios de diseño y los materiales a utilizar en los proyectos nuevos. Composición de fachadas, proporción de huecos y macizos, aleros, cubiertas. Materiales a utilizar y colores.

1.7. La integración se garantizará en todo el volumen recayente a la vía pública y no tan sólo en la fachada. Se debe garantizar la integración de la cubierta y de los elementos que en ella se sitúen, ajustándose igualmente a los existentes en las edificaciones significativas lindantes siempre que se vean desde la calle, en función del ancho de ésta.

1.8. Toda la normativa de carácter general, quedará totalmente supeditada al cumplimiento de los criterios de integración expuestos en este artículo, y por tanto tendrá carácter subsidiario y complementario de éstos.

1.9. En operaciones de rehabilitación las condiciones para la edificación serán las propias del edificio existente, con eliminación de elementos impropios.

1.10. En el supuesto de demolición de una edificación existente significativa y de valor arquitectónico, ésta servirá para definir todos los criterios de composición de la fachada nueva a realizar, además de tener en cuenta la integración con los lindantes.

1.11. Serán de aplicación las condiciones estéticas de las normas generales establecidas en el título IV y V y lo establecido en las normas de protección del título VII.

2. Condiciones específicas.

2.1. Fachadas. Los huecos deberán adecuarse a la composición característica de la zona, tanto en dimensiones como en ritmos, simetría y proporciones.

2.2. En el proyecto se garantizará la plena integración de la fachada en el lienzo de fachada donde se ubique, para ello se exigirán los documentos complementarios indicados para los edificios de protección ambiental.

2.3. En cuanto a los revestimientos, serán a base de revocos, estucados o pintados con colores y tonos tradicionales. Se admitirán zócalos de aplacado uniforme en color y textura de piedra natural o artificial claro, prohibiéndose expresamente los de plaqueta cerámica, y mampostería. En todo caso el color del zócalo deberá integrarse con el color del resto de la fachada. Tan solo se permitirá la realización de paramentos de ladrillo visto siempre que éste sea manual, imitación del antiguo, de colores totalmente claros, y solamente en el caso de que las edificaciones significativas del lienzo de fachada próximas lo tengan.

2.4. Aleros y cornisas. Los aleros no sobresaldrán del plano de fachada más de 10 cm. Del vuelo máximo. Las cornisas no sobresaldrán más de 30 cm del plano de fachada.

2.5. Cuerpos volados. Sólo se permitirán balcones totalmente calados con un vuelo máximo del 5 % del ancho de la calle sin que sobrepase los 60 cm, ni la anchura de la acera menos 30 cm. La altura libre mínima a la rasante de la acera será de 3,50 m. Los balcones podrán ocupar como máximo el 30% de la longitud de la fachada respetando los 60 cm. de distancia a medianeras.

2.6. No se podrán construir balcones colando la totalidad del espesor de forjado de la planta piso, admitiéndose un espesor máximo de la peana o repisa de 15 cm.

2.7. Las barandillas serán de hierro forjado o perfiles de acero, prohibiéndose expresamente las de obra, madera o aluminio. Las rejas de protección de huecos se realizarán con el mismo criterio que el expresado para las barandillas de los balcones.

2.8. Huecos. Serán rectangulares y en sentido vertical, en todo caso deberán adecuarse a la composición de las edificaciones significativos lindantes, tanto en dimensiones como en ritmos, simetría y proporciones.

2.9. La carpintería será de madera, o de aluminio o metal lacado, incluso las persianas, con tonos y colores tradicionales e integrados en el entorno, y se situará en un plano interior al de la línea de fachada.

2.10. Las puertas de acceso, incluso las de garajes y aparcamientos serán de madera o de aluminio o metal lacado y siempre batientes hacia el interior, las dimensiones serán similares a las del entorno al que pertenecen.

2.11. Cubiertas. Las cubiertas de la última planta serán planas o inclinadas con una pendiente máxima del 46 por ciento (25°), se formarán a base de teja, preferentemente "teja vieja" curva de tipo árabe o color similar a la originaria del edificio, prohibiéndose expresamente las de color negro o marrón oscuro. La cornisa deberá siempre ser plana y recta.

2.12. Los faldones recayentes a la alineación exterior podrán incorporar los huecos necesarios para ventilación e iluminación, con solución de ventana abatible de eje horizontal, en el plano de la cubierta, en una banda de ancho mínimo de 2.00 m, paralela a la alineación exterior y siempre que quede garantizada la integración de este elemento. Por encima de los planos que definen la cubierta no se permite la construcción de ningún elemento a excepción de chimeneas, antepechos y remates en línea de fachada, en todo caso estos elementos constructivos serán de materiales y diseño tradicional integrados en el conjunto formarán parte del proyecto del edificio. Si se disponen antepechos o remates en la línea de fachada tendrán una altura semejante a los edificios significativos lindantes.

2.13. Las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones deberán quedar integrados dentro del faldón de cubierta.

Artículo 6.7.- Edificios catalogados

En todo caso, los edificios y conjuntos urbanos en esta zona, quedarán sujetos al cumplimiento de estas ordenanzas y las normas de protección establecida en el Título VII.

SECCIÓN SEGUNDA. ZONA DE ENSANCHE. ZONAS B

Artículo 6.8.- Ámbito.

La Zona de Ensanche está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en los Planos P de Ordenación Urbanística. Corresponde a las áreas de crecimiento urbano, caracterizadas por un sistema de ordenación en edificación en manzanas con alineación a vial, sobre el que se acomodan diferentes usos y tipologías, con predominio de los edificios entre medianeras de viviendas plurifamiliares.

Artículo 6.9.- Asignación de usos. *(modificado por la Mod.nº24 - aprobada el 15/02/2022).*

1. Uso dominante. Residencial

2. Usos permitidos.

Se permite cualquier otro uso no incluido en el apartado 3 de este artículo salvo que manifiestamente sea incompatible con el uso dominante residencial asignado a esta zona, o con las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas. En cualquier caso, deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

a) Alm.1.- Almacenes compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en plantas inferiores a la baja y planta baja, previa autorización de la Comisión de Gobierno. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Ind.1). Serán incompatibles con piezas habitables residenciales en planta baja.

b) Ind.1.- Locales industriales compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja, previa autorización de la Comisión de Gobierno. (Serán incompatibles con piezas habitables residenciales en planta baja). Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Alm.1).

c) Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En plantas inferiores a la baja.
- Bajo espacios libres privados, o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos.
- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos, salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección.

d) Rcm.- Uso Residencial comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas (baja y superiores) se destinan a este uso (pudiendo ubicarse en planta baja previa autorización de la Comisión de Gobierno algún otro uso permitido). 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.

e) Uso Residencial Unifamiliar

Se trata del uso dominante que le asigna el plan a esta zona. Se admite en edificio de uso exclusivo con las mismas características y singularidades especificadas para el Uso Residencial Comunitario.

f) Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar.

Se trata del uso global o dominante asignado por el Plan en estas Zonas. Se admite en edificio de uso exclusivo, con las mismas características y singularidades especificadas para el Uso Residencial Comunitario.

Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso Residencial comunitario.

g) Tco.1.- Uso Comercial compatible con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja previa autorización de la Comisión de Gobierno. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

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

h) Tho.1.- Hoteles, hostales y pensiones.

Se admite en edificio de uso exclusivo previa autorización de la Comisión de Gobierno. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.

i) Tho.3.- Residencial turístico

Sólo se admite en edificio exclusivo previa autorización de la Comisión de gobierno.

j) Tof.- Oficinas.

Se admite en edificio de uso exclusivo previa autorización de la Comisión de Gobierno. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.

k) Tre.- Actividades recreativas.

Se admiten en planta baja, previa autorización de la Comisión de Gobierno, sin que pueda compaginarse con piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

l) D.- Dotacionales.

Se admiten en planta baja y plantas superiores con las limitaciones establecidas en el párrafo g). Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.

m) Las distintas agregaciones de los usos terciarios descritos podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

3. Usos prohibidos.

Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

- Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).
- Campamentos (Tho.2).
- Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 300 personas (Tre.3 y Tre.4).

b) Industriales y almacenes:

- Ind.2, Ind.3, Alm.2 y Alm.3.

c) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: cementerios (Dce), Infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).

d) Aparcamientos:

- Aparcamientos expresamente vinculados al transporte colectivo de viajeros o mercancías (Par.2).

Artículo 6.10.- Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas para ser edificables deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Superficie mínima. La superficie mínima de una parcela para ser edificable será de 80 metros cuadrados.
- b) Fachada mínima. Todos y cada uno de los lindes frontales de una parcela, para ser edificable, tendrán como mínimo, 6 (seis) metros de longitud.
- c) Forma de la parcela. Será tal que pueda inscribirse en cualquier parte del área continua, uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior, comprendida para el cálculo de la superficie mínima, un círculo de 6,00 m. Sus lindes laterales no formarán un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con el linde frontal.
- d) Sin perjuicio de lo dispuesto en las Ordenanzas generales, no serán edificables, en tanto no se produzca la correspondiente regularización, aquellas parcelas en las que uno de sus lindes laterales se sitúe a menos de 4 metros de esquinas, chaflanes, encuentros y cualquier otro quiebro de la alineación exterior previsto por la ordenación.
- e) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que, sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación; y de la condición d) cuando limiten con edificación, que no se encuentre en fuera de ordenación, en el linde lateral más próximo al quiebro de la alineación exterior.
- f) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 60 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación.

2. Parámetros de ocupación y emplazamiento.

- a) La ocupación y edificación de la parcela se ajustará a las alineaciones definidas en los Planos P y a los números de alturas en él grafiados y delimitados por las alineaciones exteriores e interiores de edificación. La profundidad edificable no será superior a 20 m.
- b) En planta baja y bajo rasante la profundidad edificable no vendrá regulada.
- c) La línea de edificación podrá quedar retirada de las alineaciones que se señalan cuando concurren las siguientes circunstancias:
- La edificación corresponda al tipo de vivienda unifamiliar en hilera.
 - La promoción afecte al menos a todo un frente de manzana.
 - El retranqueo sea homogéneo, definiendo un paramento paralelo al definido por la alineación, y resuelva sus encuentros convenientemente sin dejar o provocar medianeras vistas

Artículo 6.11.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en los Planos P, con arreglo a la siguiente fórmula: $H_c = 4,50 + 2,90 N_p$
Siendo H_c la altura de cornisa máxima expresada en metros y N_p el número de plantas a edificar sobre la baja.

2. Tolerancia de alturas.

Se admitirá la construcción de edificios con menos plantas que las grafiadas en los Planos P. Cuando éstas sean hasta 3, podrá edificarse una menos, cuando sea mayor de 3 dos menos, debiéndose tratar en cualquier caso las medianeras provocadas por tal actuación.

3. Tratamiento de la última planta.

En las parcelas en que el número de plantas sea superior a tres, la última se retranqueará de la línea de fachada para formar ático.

4. Edificaciones bajo rasante

Se permite la construcción de sótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.

5. Planta baja

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia, ni a más de 4,50 metros en edificios de uso dominante residencial.

b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros salvo las excepciones reguladas en las Ordenanzas Generales.

c) Se admite la construcción de altillos con las limitaciones establecidas en la normativa de carácter general.

6. Construcciones por encima de la altura de cornisa.

Por encima de la altura de cornisa podrán admitirse las construcciones señaladas en el art. 5.42, si bien deberán retirarse al menos 4 metros desde la línea de fachada exterior las edificaciones habitables que se realicen, debiendo ser viviendas de superficie útil no superior a 80 m².

7. Construcciones en patio de manzana.

En los patios de manzana, si se diesen, la altura máxima del plano superior del forjado de techo no podrá superar la del forjado de techo de la planta baja.

Por encima del forjado de techo de las plantas bajas en estos patios tan sólo se admitirán, respetando una separación de 4 m. Desde la alineación interior, los siguientes elementos:

- a) Los faldones de las cubiertas planas.
- b) Los elementos de separación entre terrados con una altura máxima de 2,00 m.
- c) Las barandillas de protección.
- d) Una capa de tierra de hasta 80 cm. de espesor cuando se previese un tratamiento ajardinado.
- e) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.

8. Cuerpos y elementos salientes.

Aleros y cornisas: Los aleros no sobresaldrán del plano de fachada más de 10 cm. del vuelo máximo.

Las cornisas no sobresaldrán más de 30 cm del plano de fachada.

Cuerpos volados: Sólo se permitirán balcones y miradores en las alineaciones de fachada recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos, con un vuelo máximo del 5% del ancho de la calle, sin que sobrepase los 60 cm, ni la anchura de la acera menos 30 cm.

La altura libre mínima a la rasante de la acera será de 3,50 m.

Los balcones podrán ocupar como máximo el 30% de la longitud de la fachada.

La suma de las longitudes de los miradores no superará el 30 por ciento de la longitud de fachada en cada planta, y la de los balcones más miradores el 50 por ciento de la longitud de fachada en cada planta, respetando los 60 cm. de distancia a medianeras.

9. Retranqueos.

No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y a viales públicos.

10. Cambios de alturas.

El límite de cambios de alturas se respetará conforme a las determinaciones gráficas de los planos de la serie P (escala 1/1000). En cualquier caso y sea cual sea la configuración del parcelario, el paramento que materialice el cambio de alturas deberá tener tratamiento de fachada.

Artículo 6.12.- Dotación de aparcamientos. *(modificado por la Mod.nº10 - aprobada el 1/02/2007).*

La dotación mínima de plazas de aparcamiento será de 1,5 plazas por vivienda, destinando a este uso al menos, el primer y segundo sótano. La cifra se redondeará por arriba, a partir de 0,5, es decir, se añadirá una plaza más.

Si los servicios municipales comprueban la imposibilidad de obtener las plazas de aparcamiento, para que no se pudiere destinar el sótano al cumplimiento de la dotación, deberá reservarse el mismo número de plazas (1,5 por vivienda), adquiriéndolas en cualquier garaje público o privado de la población, de manera que queden vinculadas las plazas de aparcamiento a las viviendas. La obligación se acreditará delante del Ayuntamiento, mediante documento público fehaciente.

SECCIÓN TERCERA. ZONA DE EXTENSIÓN. ZONAS C

Artículo 6.13.- Ámbito.

La Zona de Extensión está constituida por el conjunto de áreas expresamente indicadas en los Planos P de Ordenación Urbanística conforme a la grafía y abreviatura que se indica en su leyenda.

Está constituido por zonas con un tipo de ordenación con edificación unifamiliar adosada.

Artículo 6.14.- Asignación de usos.

1. Uso dominante. Residencial unifamiliar. Run.

2. Usos permitidos

Se permiten los usos incluidos en este apartado salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona por exigir tipologías edificatorias especializadas no coherentes con la existente o con las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de Ordenanzas municipales específicas. En cualquier caso, deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

a) Alm.1.- Almacenes compatibles con la vivienda.

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

b) Ind.1.- Locales industriales compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse Ind.1a. Deberán 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 de los del resto de usos (salvo del Alm.1).

c) Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse Par.1a, en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja.
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 50% de dicha superficie libre.

d) Uso Residencial Unifamiliar

Se trata del uso dominante que le asigna el plan a esta zona. Se admite en edificio exclusivo entre medianeras, entendiéndose como tal aquel en que todas las plantas por encima de la baja se destinan a vivienda, pudiéndose dedicar aquella a este mismo uso

e) Tco.1.- Uso Comercial compatible con la vivienda.

Se admite el Tco.1a. Sólo podrán ubicarse en planta baja. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública o zaguán exterior y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

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

f) Tre.- Actividades recreativas.

Se admite el Tre.1. Sólo podrán ubicarse en planta baja. No obstante, no se admitirán actividades recreativas en planta alguna cuando se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

g) D.- Dotacionales.

Se admiten en planta baja y plantas superiores, en edificio de uso exclusivo o uso mixto.

h) En edificios mixtos con uso residencial:

Los locales no residenciales se ubicarán siempre en plantas inferiores a aquellas en las que se ubican los locales residenciales.

i) Las distintas agregaciones de los usos terciarios descritos en los párrafos anteriores podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

3. Usos prohibidos.

Todos los no recogidos en los apartados anteriores de este artículo.

Artículo 6.15.- Condiciones de la parcela.

1. La parcela mínima edificable tendrá un ancho de fachada igual o mayor que seis metros, con una superficie mínima de 80 m², y dentro de la parcela deberá inscribirse un círculo de 6 m de diámetro.

Artículo 6.16.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. Alineaciones.

Son las determinadas en el plano correspondiente de "Alineaciones".

2. Separación a lindes.

Zona C1. La edificación se ajustará obligatoriamente a las alineaciones señaladas.

Zona C2. La separación de la edificación respecto a la alineación de los viales de los lindes frontales será como mínimo de 4 metros en cualquiera de los puntos

3. Ocupación de parcela.

La edificación ocupará como máximo un 75 % de la parcela. La edificación totalmente bajo rasante podrá ocupar el 100%

4. Alturas.

Serán las establecidas en los planos de "Alineaciones y Alturas".

La altura de cornisa máxima, para las edificaciones de tres plantas será de 10 metros, y la altura máxima de cumbrera de 12,50 metros.

La altura de cornisa máxima, para las edificaciones de dos plantas será de 7,50 metros, y la altura máxima de cumbrera de 10 metros.

5. Edificabilidad.

Zona C1. Estará determinada por las condiciones anteriores y el número de plantas permitido.

Zona C2. El aprovechamiento sobre parcela neta será de 0,75 m²/m². Los sótanos y semisótanos, así como el espacio comprendido entre el último forjado y la cubierta, no contabilizarán a efectos de este cómputo.

6. Sótanos y semisótanos.

Se permite la construcción de sótanos y de semisótanos de tal forma que la cara inferior del forjado, suelo de planta baja, se encuentre en cualquier punto 100 cm por encima de la rasante oficial de la calle, como máximo.

Artículo 6.17.- Dotación de aparcamientos.

Será de aplicación la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en las Ordenanzas Generales.

SECCIÓN CUARTA. ZONA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD. ZONAS D

Artículo 6.18.- Ámbito. (modificado por la Mod.nº1 - aprobada el 28/06/2001 y por la Mod.nº15 - aprobada el 27/11/2008).

La zona residencial de baja densidad está constituida por el conjunto de áreas expresamente indicadas en los Planos O y P de Ordenación Urbanística conforme a la grafía y abreviatura que se indica en su leyenda.

Está constituida por zonas con tipo de ordenación de edificación adosada, donde se admite la aislada o pareada, además de la residencia plurifamiliar de baja densidad con tipologías arquitectónicas análogas e integradas.

Artículo 6.19.- Asignación de usos. (modificado por la Mod.nº1 - aprobada el 28/06/2001 y por la Mod.nº15 - aprobada el 27/11/2008).

1. Uso dominante: Residencial unifamiliar y plurifamiliar de baja densidad.

2. Usos permitidos:

Se permite cualquier otro uso no incluido en el apartado 3 de este artículo, en las áreas señaladas en los planos de Ordenación, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante de esta zona. En cualquier caso, deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

a) Rcm.- Uso Residencial comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo, y se permite en las zonas grafiadas para Rcm o Rpf, y habrá que destinar a este uso todas las plantas sobre rasante o planta semisótano, incluida la baja.

b) Uso Residencial Unifamiliar.

Se admite en edificio exclusivo adosado, pareado o aislado, siempre con tipologías arquitectónicas análogas e integradas, y habrá que dedicar todas las plantas por encima de rasante o planta semisótano a este mismo uso.

c) Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar.

Se admite en edificio de uso exclusivo, y habrá que destinar a este uso todas las plantas sobre rasante o planta semisótano, incluida la baja.

d) Uso Comercial compatible con la vivienda.

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

Se admitirá así mismo en edificaciones unifamiliares tradicionales preexistentes a la aprobación del Plan General, siempre que dichas edificaciones no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

e) Hoteles, hostales y pensiones.

Se admite en edificio de uso exclusivo.

f) Oficinas.

3. Usos permitidos en la zona UE-Vistabella.

a) Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar.

Se admite en edificio de uso exclusivo, y habrá que destinar a este uso todas las plantas sobre rasante, incluida la planta baja.

b) Uso Comercial compatible con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en las zonas señaladas en el planeamiento y dentro del ámbito limitado, concretamente en la manzana 3.

Se admite solamente en planta baja.

c) Hoteles, hostales y pensiones.

Se admite en edificio de uso exclusivo.

4. Usos prohibidos:

a) Terciarios:

- Locales comerciales (Tco.2 y Tco.3).

- Edificios, locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas (Tre.2, Tre.3 y Tre.4).

b) Industriales y almacenes.

Artículo 6.20.- Condiciones de la parcela. (modificado por la Mod.nº1 - aprobada el 28/06/2001; por la Mod.nº6 - aprobada el 7/04/2005; por la Mod.nº15 - aprobada el 27/11/2008 y por la Mod.nº24 - aprobada el 15/02/2022).

A. Residencial unifamiliar. Run

1. Parámetros de forma.

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

a) Superficie mínima. La superficie mínima de una parcela para ser edificable será de 100 metros cuadrados por vivienda.

b) Fachada mínima. Al menos uno de sus lindes frontales será al menos de 6 metros. Cuando se realice una promoción de más de 10 viviendas unifamiliares podrá reducirse la anchura a 5,50 m. Si se ejecutan más de 12 viviendas, se podrá reducir la anchura hasta 5,25 m de forma justificada y siempre que no se incremente en más de 5 viviendas respecto a la consideración de la anchura general de 6 metros. En estos casos, la superficie mínima y forma de la parcela se podrá ver afectada, sin modificar los parámetros de ocupación y emplazamiento de apartado siguiente.

c) Forma de la parcela. Será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 6 x 12 metros, uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

2. Parámetros de ocupación y emplazamiento.

a) La ocupación máxima de parcela será del 60% de su superficie.

b) La distancia mínima entre la edificación y los lindes frontales y testeros será de 3 metros. No computarán para la medición de estas distancias respecto al linde frontal los voladizos o cuerpos salientes permitidos. Sí que computarán en relación a los lindes testeros, con excepción de los aleros no superiores a 80 cm.

c) La planta sótano totalmente bajo rasante no computará al efecto de ocupación de la parcela, , y deberá cumplir los retranqueos solo con respecto a la alineación frontal o exterior de la calle principal.

d) La planta sótano o semisótano que sobresalga de la línea de rasante podrá no retranquearse respecto a las alineaciones testeros o interiores siempre que las parcelas colindantes no tengan solicitada licencia de construcción o esta lo esté planteando una cota del patio colindante sobre rasante, o conste por escrito el acuerdo de los propietarios correspondientes con la solución propuesta.

B. Residencial Comunitario Rcm y Residencial Plurifamiliar Rpf.

1. Parámetros de forma.

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

a) Superficie mínima. La superficie mínima de una parcela para ser edificable será de 300 metros cuadrados.

b) Fachada mínima. Al menos uno de sus lindes frontales será como mínimo de 15 metros.

c) Forma de la parcela. Será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 15 x 15 metros uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior y sus lindes

laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

2. Parámetros de emplazamiento.

a) La ocupación máxima de parcela será del 70% de su superficie.

b) La distancia mínima entre la edificación y los lindes frontales y testeros será de 3 metros. No computarán para la medición de estas distancias respecto al linde frontal los vuelos o cuerpos salientes permitidos. Si computarán en relación a los lindes, los testeros, con excepción de los aleros no superiores a 80 cm.

c) La planta sótano totalmente bajo rasante no computará a efectos de parcela, pudiendo ocupar el 100 %de la parcela.

d) La planta sótano o semisótano que sobresalga de la línea de rasante podrá no retranquearse respecto a las alineaciones testeras o interiores siempre que las parcelas colindantes no tengan solicitada licencia de construcción o esta lo esté planteando una cota del patio colindante sobre rasante, o conste por escrito el acuerdo de los propietarios correspondientes con la solución propuesta.

C. Residencial Plurifamiliar tipo DP1

1. Parámetros de forma.

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

a) Superficie mínima: La superficie mínima de una parcela para ser edificable será de 80 m².

b) Fachada mínima: Tendrá una anchura igual o mayor de 6 metros.

c) Forma de la parcela: Será tal que dentro de la parcela pueda inscribirse un círculo de 6 metros de diámetro.

2. Parámetros de ocupación y emplazamiento

a) La ocupación máxima de parcela será del 75% de la parcela. La edificación bajo rasante podrá ocupar el 100% de la misma.

b) La distancia mínima entre la edificación y los límites frontales y testeros será las determinadas en el plano correspondiente de "Alineaciones", ajustándose la edificación a las alineaciones señaladas.

c) La planta sótano totalmente bajo rasante no computará a efectos de parcela, pudiendo ocupar el 100 %de la parcela.

Se permite también sótano bajo los espacios libres de uso privado de la parcela.

D. Residencial Plurifamiliar tipo UE-Vistabella.

1. Parámetros de forma.

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

- a) Superficie mínima. La superficie mínima de una parcela para ser edificable será de 300 metros cuadrados.**
- b) Fachada mínima. Por lo menos uno de sus límites frontales será como mínimo de 15 metros.**
- c) Forma de la parcela. Será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 15x15 metros uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior y sus límites laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.**

2. Parámetros de emplazamiento.

- a) La distancia mínima entre la edificación y los límites frontales será de 3,00 metros, y de acuerdo con los retranqueos especificados en el plano del PGOU de la UE-Vistabella. No computarán para la medición de esta distancia respecto al límite frontal los voladizos o los cuerpos salientes permitidos.**
- b) La planta sótano totalmente bajo rasante no computará a efectos de parcela, pudiendo ocupar el 100 %de la parcela. No se permite la construcción de semisótano.**

D. Resto de usos permitidos.

1. Parámetros de forma.

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

- a) Superficie mínima. La superficie mínima de una parcela para ser edificable será de 500 metros cuadrados.
- b) Fachada mínima. Por lo menos uno de sus límites frontales será como mínimo de 20 metros.
- c) Forma de la parcela. Será aquella que pueda inscribirse un rectángulo de 20x20 metros, uno de los lados del cual deberá coincidir con la alineación exterior y sus límites laterales no deberán formar un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

2. Parámetros de emplazamiento.

- a) La ocupación máxima de parcela será del 70% de la superficie.
- b) La distancia mínima entre la edificación y los límites frontales será de 5 metros y con respecto al resto de límites de 3 metros. No computarán para la medición de estas distancias con respecto al límite frontal los voladizos o los cuerpos salientes permitidos. Si que computarán en relación a los límites, las testeras, a excepción de los aleros no superiores a 80 cm.

c) La planta sótano totalmente bajo rasante no computará a efectos de parcela, pudiendo ocupar el 100 % de la parcela.

Artículo 6.21.- Condiciones de volumen y forma de los edificios. (modificado por la Mod.nº1 - aprobada el 28/06/2001; por la Mod.nº2 - aprobada el 27/07/2001; por la Mod.nº6 - aprobada el 7/04/2005; por la Mod.nº15 - aprobada el 27/11/2008 y por la Mod.nº24 - aprobada el 15/02/2022).

A. Residencial unifamiliar. Run

1. El número máximo de plantas será de dos plantas, permitiéndose la cambra o buhardilla generada, entre el forjado del techo de la segunda planta, sin contar sótano ni semisótano, y el último de cubierta, por la realización de las actuaciones permitidas por encima de la altura de cornisa. **Si en alguna manzana de la zona D, el residencial unifamiliar tiene medianera con residencial plurifamiliar, debido a la diferencia de altura, se realizará una adecuación paisajística entre las dos alturas. Por eso, la parte de residencial unifamiliar podrá aumentar la altura, sin incrementar la edificabilidad total, a fin de realizar una gradación edificatoria para integrar la manzana en el entorno. Con la documentación del proyecto se presentará una volumetría del estado inicial y del estado final".**

2. La altura máxima de cornisa (techo de la segunda planta) será de 7'5 m. y la altura máxima total de 10 m.

Se entenderá siempre por altura de cornisa la de la cara inferior del forjado techo de la planta segunda.

3. Por encima de la altura de cornisa del edificio sólo se admitirán:

a) Cubiertas inclinadas, con la limitación establecida en el artículo establecido en las Ordenanzas Generales.

La cubierta inclinada podrá no ocupar la totalidad de la superficie en planta de la edificación, en cuyo caso el resto de superficie se tratará como terraza plana, accesible o no.

b) Se permitirá, caso de realizarse cubiertas inclinadas, la utilización de la cámara como parte de la misma vivienda. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante huecos en los planos de las cubiertas inclinadas, claraboyas, lucernarios o ventanas basculantes.

También se podrán situar ventanas en plano vertical con las siguientes condiciones:

- Distarán como mínimo 1,80 metros respecto a la línea de fachada y no sobrepasarán en ningún punto la envolvente iniciada desde la línea de cornisa con un ángulo de 45°.

En parcelas de esquina cuya ocupación no sea superior al 50% las medidas anteriores se tomarán desde la línea exterior del alero situado a la altura de cornisa.

- No sobrepasarán en ningún punto la altura total máxima.
- Estarán separados los volúmenes excedentes debidos a estas particularidades una distancia mínima de 60 cm. de la medianera.
- Su longitud total no excederá del 50% de la longitud de la fachada, computándose separadamente las fachadas exteriores y las fachadas interiores

c) La superficie de estos desvanes sólo computará a efectos de edificabilidad donde su altura libre sea superior a 1,5 m.

4. Se permite la construcción de sótanos o semisótanos, con las particularidades de las normas generales.

5. Retranqueos de la Edificación.

El retranqueo mínimo a fachadas, será de tres metros, realizándose de manera integrada en las fachadas del mismo frente de las edificaciones de una manzana.

Podrá llevarse a cabo un retranqueo diferente al establecido para las distintas fachadas de una manzana, siempre que abarque parcelas con un mínimo de fachada de 12 metros y que se plantee una unión en cada lateral con la alineación del edificio colindante de al menos 3 metros.

Mediante estudio de detalle podrán proponerse soluciones alternativas.

B. Residencial Comunitario Rcm y Residencial Plurifamiliar Rpf.

1. El número máximo de plantas será de dos plantas, y se permitirá un ático, un desván o altillo generado, entre el forjado del techo de la segunda planta y el último de cubierta, sin contar sótano ni semisótano.

2. La altura máxima de cornisa será de 7'50 m.

3. Por encima de la altura de cornisa del edificio sólo se admitirán:

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobrepasar la altura de 3,30 m desde la altura de cornisa, ni los planos que, conteniendo una línea situada 0,40 m por encima de las aristas de altura de cornisa del edificio en fachadas, formen una pendiente de 25°.

b) Se permitirá caso de realizarse cubiertas inclinadas, la utilización de la cambra como parte de la misma vivienda. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante vacíos en los planos de las cubiertas inclinadas, claraboyas, lucernarios o ventanas basculantes.

- *La superficie de estos desvanes sólo computará a efectos de edificabilidad donde su altura libre sea superior a 1,50 m.*

c) Barandillas de protección o remates ornamentales que no sobrepasarán la altura de 1,40 m.

d) Se entiende por ático la última planta del edificio, de superficie edificada inferior a la de las restantes plantas, y cuya fachada se encuentra retirada de los planos de fachadas del edificio en toda su longitud al menos 2,90 m. Se permite la realización de áticos. Se tomará como referencia, para la fijación de las vertientes de cubierta, las aristas de la altura de cornisa del ático en sus fachadas, siendo la altura total de la cumbrera de toda la edificación será de 12 m.

4. Se permite la construcción de sótanos y/o semisótanos, con las particularidades de las normas generales.

5. Retranqueos de la Edificación.

El retranqueo mínimo a fachadas, será de 3,00 metros, y se realizará de manera integrada en las fachadas del mismo frente de las edificaciones de una manzana.

Podrá llevarse a cabo un retranqueo diferente al establecido, siempre que comprenda parcelas con un mínimo de fachada de 12 metros y que se plantee una unión en cada lateral con la alineación del edificio colindante de al menos 3 metros.

C. Residencial Plurifamiliar tipo DP1

1. El número máximo de plantas será de dos alturas más ático, generado entre el forjado del techo de la segunda planta y el último de la cubierta, por la realización de las actuaciones permitidas por encima de la altura de cornisa.

2. La altura máxima de cornisa será de 10 metros a la cara inferior del último forjado del ático, y la altura máxima de cumbrera de 13,5 metros.

3. Por encima de la altura de cornisa del edificio sólo se admitirán:

a) Cubiertas inclinadas, con la limitación establecida en el párrafo anterior.

La cubierta inclinada podrá no ocupar la totalidad de la superficie en planta de la edificación, y en este caso el resto de la superficie se tratará como terraza plana, accesible o no.

b) Se permitirá, en caso de realizarse cubiertas inclinadas, la utilización del desván resultante como parte de la misma vivienda. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante huecos practicados en los planos de las cubiertas inclinadas, como claraboyas, lucernarios o ventanas basculantes.

También se podrán situar ventanas en plano vertical con las siguientes condiciones:

- Distarán como mínimo 1,80 metros respecto a la línea exterior del alero y no sobrepasarán en ningún punto la envolvente iniciada desde la línea de cornisa con un ángulo de 45°.
- No sobrepasará en ningún punto la altura total máxima.
- Estarán separados los volúmenes excedentes causados por estas particularidades una distancia mínima de 60 cm de la medianera.
- La longitud total no excederá del 50% de la longitud de la fachada, computándose separadamente las fachadas exteriores y las interiores.
- Los antepechos de protección o remates ornamentales no sobrepasarán la altura de 1,40 metros por encima de la altura de cornisa.
- Cajas de escalera y ascensores, depósitos, maquinaria para instalaciones del edificio, que no podrán rebasar la altura de un plano de 45° iniciado desde la línea de cornisa exterior o interior y sin sobrepasar la altura de 4 metros desde el último forjado pisable de la vivienda superior.
- La superficie de estos desvanes no computará a efectos de edificabilidad.

D. Residencial plurifamiliar UE-Vistabella.

1. El número máximo de plantas será de tres y se permitirá un ático, excepto la manzana número 1 del plano de la UE, que será de cuatro plantas y se permitirá un ático.

Se entiende por ático la última planta del edificio, de superficie edificada inferior a la de las restantes plantas, y cuya fachada se encuentra retirada de los planos de fachadas del edificio en toda la longitud por lo menos 3,0 m.

2. La altura máxima de cornisa será de 9'0 m, y la altura máxima de cumbrera será de 12,50 metros. En la manzana 1 del plano de la UE la altura máxima de cornisa será de 12 y la altura máxima de cumbrera será de 15,5 metros.

3. Por encima de la altura de cornisa del edificio sólo se admitirán:

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobrepasar la altura de 3,50 m desde la altura de cornisa, ni tampoco podrán sobrepasar los planos que, cuando contengan una línea situada 0,40 m por encima de las aristas de altura de cornisa del edificio en fachadas, formen una pendiente de 25°.

b) Barandillas de protección o remates ornamentales que no sobrepasarán la altura de 1,40 m.

4. Se permite la construcción de sótanos, con las particularidades de las normas generales.

5. Retranqueos de la Edificación.

El retranqueo mínimo en fachadas será de 3,00 metros y se realizará de manera integrada en las fachadas del mismo frente de las edificaciones de una manzana, todo de acuerdo con los retranqueos especificados en el plano del PGOU de la UE-Vistabella.

D. Resto de usos permitidos.

1. Se desarrollará en edificio independiente aislado, con tipología adecuada al entorno.
2. El número máximo de plantas será de una planta.
3. La altura máxima de será de 7'5 m.

4. Por encima de la altura de cornisa del edificio sólo se admitirán:

a) Cubiertas inclinadas, con la limitación establecida en el artículo fijado en las Ordenanzas Generales.

La cubierta inclinada podrá no ocupar la totalidad de la superficie en planta de la edificación, en cuyo caso el resto de superficie se tratará como terraza plana, accesible o no.

b) No se permite, en caso de realizarse cubiertas inclinadas, la utilización de los espacios generados sin no es mediante la integración volumétrica total en los principales de planta baja.

c) La superficie de estos desvanes sólo computará a efectos de edificabilidad donde su altura libre sea superior a 1,5 m.

5. Se permite la construcción de sótanos o semisótanos, con las particularidades de las normas generales.

6. Se permite la construcción de Altillos con una superficie máxima del 50% de la superficie ocupada por la planta en la que se integra.

7. Retranqueos de la Edificación.

El retranqueo mínimo a fachadas frontales, será de cinco metros y en el resto de límites de 3 metros.

8. Deberán tratarse los paramentos vistos de las edificaciones colindantes como fachadas de manera integrada.

Artículo 6.22.- Condiciones estéticas. (modificado por la Mod.nº2 - aprobada el 27/07/2001 y por la Mod.nº15 - aprobada el 27/11/2008).

1. Fachadas y acabados.

Todas las fachadas tendrán tratamiento *semejante* como fachada principal, *para lo que usarán* elementos y materiales tradicionales. Los revestimientos serán a base de revocos, *blanqueamientos* o pintados con colores claros y tonos tradicionales, blanco,

ocre, crema, etc., también se admite el ladrillo caravista, de color y tono uniformes, claros y tradicionales y textura lisa, colocados sin junta o con junta sin rehundir, realizada con cemento blanco pintado en masa en tonos idénticos al ladrillo. Se admiten zócalos de piedra natural o artificial, y se prohíben expresamente el terrazo y la plaqueta de cerámica.

El relleno de vacíos se podrá realizar con piedra natural o artificial, azulejos artísticos o molduras.

2. Voladizos.

Se entiende por voladizo o cuerpo saliente aquella parte de la edificación que sobresale de la fachada, a partir de la altura del forjado del techo de la planta baja, y nunca inferior a 2,80 m sobre rasante.

Se permiten balcones y miradores, con saliente máximo de 90 cm., y aleros con voladizo máximo de 100 cm.

La longitud total de balcones, miradores y marquesinas podrán tener hasta el 50% de la longitud de fachada.

Los aleros y las cornisas serán moldurados o lisos, y se mantendrán criterios tradicionales.

3. Cubiertas y terrazas.

Podrán realizarse terrazas planas o cubiertas inclinadas, para lo que se utilizará en este caso teja cerámica o semejante de tonos tradicionales. La pendiente no excederá de 25°.

4. Vallados de parcelas.

Se realizará de obra hasta la altura de 1 m. y se podrá hacer de reja de hierro forjado hasta los dos metros. No se utilizará malla metálica, ni elementos prefabricados de hormigón o semejantes, excepto elementos pétreos o cerámicos tradicionales que permitan transparencias. En divisiones de patios interiores la altura del cierre de obra podrá ser de 2 m.

5. Carpintería exterior.

Se realizará de madera, de PVC, de aluminio o de metal lacado en tonos tradicionales, no de color natural. La carpintería del vacío podrá hacerse con contraventana interior, persiana enrollable o mallorquina.

6. Se podrán admitir actuaciones alternativas siempre que quede suficientemente justificado que la solución propuesta se ajusta a los modelos históricos de la comarca y se integra en el entorno urbano de manera que contribuya a incrementar su calidad arquitectónica.

Artículo 6.23.- Dotación de aparcamientos. (modificado por la Mod.nº15 - aprobada el 27/11/2008).

Se aplicará la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en las ordenanzas generales.

SECCIÓN QUINTA. ZONA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD. ZONA D4 VISTABELLA

(Introducida y modificada por la Mod.nº16 - aprobada el 25/02/2010)¹.

Artículo 6.24.- Ámbito.

Está constituida por la zona expresamente grafiada en el plano número 1, abarca las manzanas 3 y 4 del sector 4 (Vistabella) de Picanya.

Artículo 6.25.- Asignación de usos.

1. Uso dominante: Residencial plurifamiliar.
2. Usos permitidos:

Se permite cualquier otro uso, salvo que sea manifiestamente incompatible con el uso dominante residencial asignado a la zona o con las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de ordenanzas municipales específicas. En cualquier caso, deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- a) Alm.1. Almacenes compatibles con la vivienda.

Solo podrá ubicarse en plantas inferiores a la baja y planta baja previa autorización de la comisión de gobierno. Deberá contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Ind.I). Serán incompatibles con piezas habitables residenciales en planta baja.

- b) Ind.I. Locales industriales compatibles con vivienda.

Solo podrá ubicarse en planta baja previa autorización de la comisión de gobierno. Deberá contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Alm. I). Serán incompatibles con piezas habitables residenciales en planta baja.

¹ La numeración de esta sección y sus artículos, aunque coincide con las siguientes Secciones Quinta y Sexta, no sustituye ni anula el texto articulado de las mismas, por lo que las dos series de artículos tienen carácter normativo, aunque tengan la misma numeración.

c) Par. I. Aparcamientos de uso público privado.

Podrán situarse en cualquiera de las situaciones siguientes:

- En plantas inferiores a la baja.
- Bajo espacios libres privados o públicos o en su caso bajo espacios libres públicos.
- En edificio uso exclusivo aparcamiento.

d) Rcm.- Uso Residencial comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en que todas las plantas (baja y superiores) se destinan a este uso (pudiendo ubicarse en planta baja previa autorización de la comisión de gobierno algún otro uso permitido) si se ubica en un edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos o residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

e) Uso Residencial Unifamiliar.

Se admite en edificio de uso exclusivo con las mismas características y singularidades especificadas para el uso residencial comunitario.

f) Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar.

Se trata del uso global dominante para esta zona. Se admite en edificio de uso exclusivo, con las mismas características y singularidades especificadas para el uso residencial comunitario.

Si se ubica en un edificio de uso mixto, las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto las destinadas a usos no residenciales como las destinadas a uso residencial comunitario.

g) Tco 1. Uso Comercial compatible con la vivienda.

Sólo podrá ubicarse en planta baja previa autorización de la comisión de gobierno. Si se ubica en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados del resto.

h) Tho 1. Hoteles, hostales y pensiones.

Se admite edificio de uso exclusivo previa autorización de la comisión de gobierno, si se ubica de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinada a uso residencial.

i) Tof. Oficinas.

Se admite edificio de uso exclusivo previa autorización de la comisión de gobierno, si se ubica de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinada a uso residencial.

j) Tre. Actividades recreativas.

Se admite en planta baja, previa autorización de la comisión de gobierno, sin que pueda compaginarse con piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con acceso desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados del resto de usos.

k) Dotacionales.

Se admiten en planta baja y plantas superiores con las limitaciones establecidas en párrafo g). Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.

l) Las distintas agregaciones de los usos terciarios descritos, podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

3. Usos prohibidos:

Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

- Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco3).
- Campamentos (Tho2).
- Edificios y locales con aforo superior a 300 personas (Tre3 y Tre4).

b) Industriales y almacenes:

- Ind.2, Ind.3, Alm.2 y Alm.3.

c) Dotacionales:

- Edificios, locales; instalaciones y espacios dotacionales destinados a: cementerio (Dce), infraestructuras (Din), excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din5).

d) Aparcamientos:

- Aparcamientos expresamente vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).

Artículo 6.26.- Condiciones de la parcela.

- Superficie mínima: a efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones la superficie de parcela deberá ser igual o superior a 140 m².

- Fachada mínima: la parcela edificable debe contar con un frente de parcela a vía público de 10,00 m.
- Forma de parcela: será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 10 x 14 metros, uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

Artículo 6.27.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

- Parámetros de ocupación y emplazamiento: la ocupación y edificación de la parcela se ajustará a las alineaciones definidas en los planos de ordenación pormenorizada de este documento y a los números de alturas en ellos grafiados y delimitados por las alineaciones interiores y exteriores:

Planta sótano y semisótano: se podrán realizar, bajo espacios privados y bajo espacios públicos o privados, grafiados en los planos como "uso peatonal", por lo que la ocupación será el 100% de las manzanas.

- Alineaciones y rasantes: las que fijan los planos de ordenación detallada.
- Salientes y vuelos:

La altura mínima de los vuelos sobre cualquier punto de la rasante de la calle será de 3,50 m, debiendo quedar separados de las fincas contiguas una distancia igual a la del vuelo permitido y como mínimo 0,60m.

Los cuerpos volados, tanto abiertos como cerrados, se establece que la longitud máxima de ambos no sobrepase el 50% de la longitud total de la fachada a dicha calle.

Sólo se permitirán balcones en las alineaciones de fachada recayentes a calles, plazas o espacios públicos libres. Se adopta como criterio volumétrico que podrá cerrarse el 50% del voladizo resultante y que podrá computarse planta a planta o redistribuirse en la fachada, de acuerdo con las necesidades y programa del inmueble.

Se prohíben los balcones volados de fábrica, permitiéndose exclusivamente balcones con antepechos acristalados o formados por pletinas metálicas o planchas perforadas.

- Vuelo máximo: sólo se permiten balcones y miradores con un vuelo máximo de 0,90 m.
- Patios interiores.

Se estará a lo dispuesto en las normas generales.

- Numero de plantas:

III plantas (baja+ II).

Tolerancia de alturas: se admitirá la construcción de una planta menos de las grafiadas en los planos, debiéndose tratar las medianeras resultantes de la actuación.

- Altura de la edificación:

Número de plantas	Altura de cornisa
III plantas (baja+ 2)	10,50m

- Cubierta:

- Tipología: los bloques de señalados en los planos de ordenación serán preceptivamente de cubierta plana, con las condiciones que se señalan.
- Construcciones por encima de la altura máxima de cornisa:

Por encima de los planos de la cubierta se permite la construcción de las cajas de escalera, eventuales núcleos de comunicación vertical necesarios para el mantenimiento de la cubierta, así como los diferentes elementos de ventilación; telecomunicación, captación solar o cualquier otro necesario para la logística y normal funcionamiento del uso residencial correspondiente no podrán sobrepasar una altura de 4 m sobre la altura de cornisa, o desde la cara inferior del f01jado del techo de la última planta, ni una altura de un plano de 30° iniciado desde la línea de cornisa, en la alineación de fachada interior o exterior.

Dichos casetones respetarán, en todos los casos, un retiro mínimo de 3 m de las líneas de fachada.

En cualquier caso, será obligatorio disponer en fachada los elementos constructivos necesarios para enmascararlos a la vista desde la vía pública, tales como celosías metálicas, acristalados, etcétera, o bien tendrán el mismo tratamiento que la fachada, debiendo en ambos casos reflejarse expresa y claramente en los planos de proyecto previamente a la obtención de la preceptiva licencia.

Por encima de la altura de cornisa se permitirá, además de las construcciones citadas en el apartado anterior, la construcción de antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 1,40 m la altura de cornisa.

Igualmente, se incluirá un esquema gráfico de la regulación de las construcciones por encima de la altura de cornisa.

- Edificación bajo rasante:

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos de tal forma que la cara inferior del forjado, suelo de planta baja, se encuentre en cualquier punto 100 cm por encima de la rasante oficial de la calle.

Artículo 6.28.- Reserva de aparcamiento.

Será de aplicación la dotación mínima de plazas de aparcamiento de 1,5 plazas por vivienda o por cada 100 m².

Artículo 6.29.- Condiciones de composición.

- Composición fachadas:

Para la composición formal de fachadas se utilizará un ritmo de huecos y paños ciegos armoniosos, prevaleciendo su composición sobre el contenido funcional del programa de la vivienda.

La fachada deberá componerse desde la planta baja, no admitiéndose cierres provisionales en plantas bajas.

También será obligatoria la definición completa de las fachadas en lo que respecta a su composición, a sus materiales, a los accesos a zaguanes y a las posibles rampas de garaje y tratamiento de las plantas bajas.

Se deberá tender a la totalidad de un bloque lineal para la composición formal de cada edificio y de los materiales a emplear, tanto de cerramiento como de carpintería en huecos y miradores.

Deberá utilizarse una composición acorde y con criterios de racionalidad y austeridad expresiva, evitando el exceso de ornamentación.

- Materiales de fachadas:

Todas las fachadas y paramentos exteriores de las edificaciones que conformen cada manzana, los casetones y cualquier elemento de fachada, tanto exterior como interior, se realizarán con materiales cerámicos, pétreos, naturales o artificiales, o elementos metálicos prefabricados que comporten un despiece compositivo de las mismas, quedando prohibidos los enfoscados o tratamientos similares de aplicación continua, bloques de hormigón o similar, alicatados o cualquier otro material que pueda dar lugar a imitaciones o falseamientos. Tan sólo se permitirán revestimientos continuos en zonas limitadas integradas en elementos compositivos de fachada de mayor escala.

Para la carpintería exterior, como para los elementos de oscurecimiento, podrán utilizarse materiales resistentes, que garanticen la estanqueidad y acabados en colores sólidos, armoniosos con los paramentos de las fachadas.

- Elementos de amortiguación solar:

La instalación de toldos y marquesinas, previa presentación de una propuesta dibujada, deberán quedar integrados en la fachada de la edificación sobre la que se adosa.

- Fachadas secundarias:

Siempre que se vean desde lugar público, se tratarán igual que la principal.

- Instalaciones:

· Aire acondicionado.

En proyecto se deberá prever y graficar un espacio de reserva destinado a aparatos de aire acondicionado, el cual no puede estar situado en puntos visibles de fachada o cubiertas recayentes a vial público.

· Placas solares para ACS.

Su disposición debe estar prevista en proyecto básico y ejecución en obra nueva y rehabilitación, de forma que no suponga una ruptura con los criterios estéticos establecidos.

· Ventilación forzada baños y cocinas.

Los cuartos de baño y las cocinas dispondrán de ventilación forzada tipo shunt, o similar, prohibiéndose expresamente la disposición de este tipo de ventilación en la fachada de la edificación.

Artículo 6.30.- Criterios para la ordenación del área peatonal (a ceder como espacio público).

En los espacios libres no edificados de las parcelas y a destinar como área peatonal se permiten viales de circulación interior restringida con tratamiento de peatonales, ajardinamientos e instalaciones compatibles con el uso, con las siguientes condiciones:

La disposición de los aparcamientos en el interior de la parcela será siempre compatible con la creación y disfrute de espacios peatonales generados y tan sólo podrá emerger en estos el mínimo espacio necesario por las condiciones de acceso de las rampas.

Los espacios libres no ocupados por la edificación principal deberán prever la ubicación del arbolado y elementos vegetales adecuados y compatibles, así como el mobiliario urbano suficiente, urbanizándose con materiales y soluciones constructivas de calidad y acordes con el entorno.

SECCIÓN QUINTA. ZONA INDUSTRIAL. NÚCLEO INDUSTRIAL. ZONA N**Artículo 6.24.- Ámbito.**

La Zona Industrial está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en los Planos O y P.

Artículo 6.25.- Asignación de usos. (modificado por la Mod.nº12 - aprobada el 1/03/2007 y por la Mod.nº20 - aprobada el 27/07/2017).

1. Uso dominante: Industrial, Almacén y Servicios.

2. Usos permitidos:

Sólo se permitirá una única actividad por parcela mínima edificable.

No es admisible el régimen de propiedad horizontal de actividades.

Se permite cualquier otro uso no incluido en el apartado 3 de este artículo, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante asignado a esta zona o con las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de ordenanzas municipales específicas. En cualquier caso, deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- a) Alm.1. Almacenes compatibles con la vivienda.
- b) Alm.2. Almacén enclavado en zonas no residenciales de superficie superior a 1000 m².
- c) Ind.1. Industrial compatible con la vivienda.
- d) Ind.2. Industrial compatible con zonas no residenciales.
- e) Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado.
Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:
 - En plantas inferiores a la baja.
 - Bajo espacios libres privados, o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos.
 - En edificio de uso exclusivo de aparcamientos, salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección.
- f) Par.2. Aparcamiento para vehículos de transporte.
- g) Tco.1. Comercial compatible con la vivienda.
- h) Tco.2. Comercial de compatibilidad limitada en zonas residenciales y superficie de venta mayor de 1.500 m² y no superior a 3.000 m².
- i) Tho.1.- Hoteles, hostales y pensiones.

Se admite en edificio de uso exclusivo. Se podrá ubicar en edificio de uso mixto para uso exclusivo de personal vinculado con la empresa con la que comparte parcela. En este supuesto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.

j) Tof.- Oficinas.

Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.

Cada uno de los edificios destinados a oficina deberán ubicarse en una parcela igual o superior a la parcela mínima edificable, según los artículos siguientes. No es admisible el régimen de propiedad horizontal de oficinas; cada oficina deberá cumplir las condiciones de parcela edificable.

No se permitirán loft, viviendas loft, oficinas loft ...

k) Tre.- Actividades recreativas.

Se admiten en edificio de uso exclusivo.

l) D.- Dotacionales.

Se admiten en edificio de uso exclusivo , **incluso el uso dotacional de cementerio referido a la incineración de restos humanos.**

3. Usos prohibidos:

Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria, que no podrá superar un 5% de la edificabilidad de parcela. La vivienda no podrá ser superior a los 100 m². construidos, con dos plantas máximas y construcción anexa al edificio principal.

b) Industrial de índice alto (Ind.3).

c) Almacén de índice alto (Alm.3).

d) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Cementerios (Dce), **excepto el uso dotacional de cementerio referido a la incineración de restos humanos**, y las categorías de Infraestructuras Din.1 y Din.4.

e) Terciarios:

- Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).
- Campamentos (Tho.2).

- Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 1.000 personas (Tre.4).

- Edificios, locales e instalaciones destinados a loft, viviendas loft, oficinas loft o similares.

Artículo 6.26.- Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas para ser edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) Superficie mínima: La superficie mínima de una parcela para ser edificable será de 300 metros cuadrados.

b) Fachada mínima: Todos y cada uno de sus lindes frontales serán, como mínimo, de 10 metros.

c) Forma de la parcela: Será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 10 x 30 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 85 grados sexagesimales con la alineación exterior. Por lo que en caso de que las parcelas de las diferentes propiedades no reunieran esta condición se debe realizar la regulación y compensación antes de la solicitud de la licencia.

d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas que, sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo

e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 85 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

Artículo 6.27.- Condiciones de volumen y forma de los edificios. *(modificado por la Mod.nº6 - aprobada el 7/04/2005; por la Mod.nº15 - aprobada el 27/11/2008 y por la Mod.nº24 - aprobada el 15/02/2022).*

a. La máxima altura de la edificación será de 10 metros, y se considerará como tal la del elemento más alto que forme parte permanente de la misma. Esta altura podrá sobrepasarse exclusivamente por elementos constructivos necesarios, siempre que estén debidamente justificados; depósitos, silos, conductos, etc.

b. El número máximo de plantas de la edificación sobre rasante será I altura (planta baja). Sin embargo, se admitirá la construcción de III alturas con las siguientes condiciones:

- **La ocupación de la edificación con III alturas no excederá del 40% de la huella de la edificación a la que está adscrita.**

- **Su uso deberá estar obligatoriamente vinculado al uso de la nave.**

• **La altura libre de cada una de las plantas deberá cumplir la normativa sectorial de aplicación**

c. Cada parcela podrá ser ocupada en su 100%.

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

e. No se permiten cuerpos salientes sobre la alineación exterior.

f. No se podrán realizar niveles de carga en la línea oficial de fachada, de tal forma que los vehículos queden estacionados en el vial o aceras públicas. Las operaciones de carga y descarga se realizarán siempre en el interior de las naves o construcciones.

Artículo 6.28.- Condiciones estéticas de la edificación

a. Todos los paramentos de los edificios, incluso los laterales y medianeros, deberán tratarse como fachadas terminadas, con materiales adecuados y calidad resultante de obra terminada.

b. Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias, deberán ofrecer, asimismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.

c. Los espacios libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.

SECCIÓN SEXTA. ZONA INDUSTRIAL. POLÍGONO INDUSTRIAL. ZONAS P

Artículo 6.29.- Ámbito.

La Zona Industrial está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en los Planos O y P.

Artículo 6.30.- Asignación de usos. (modificado por la Mod.nº12 - aprobada el 1/03/2007 y por la Mod.nº20 - aprobada el 27/07/2017).

1. Uso dominante: Industrial, Almacén y Servicios.

2. Usos permitidos:

Sólo se permitirá una única actividad por parcela mínima edificable.

No es admisible el régimen de propiedad horizontal de actividades.

Se permite cualquier otro uso no incluido en el apartado 3 de este artículo, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante asignado a esta zona o con

las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de ordenanzas municipales específicas. En cualquier caso, deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- a) Alm.1. Almacenes compatibles con la vivienda.
- b) Alm.2. Almacén enclavado en zonas no residenciales de superficie superior a 1000 m².
- c) Ind.1. Industrial compatible con la vivienda.
- d) Ind.2. Industrial compatible con zonas no residenciales.
- e) Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En plantas inferiores a la baja.
 - Bajo espacios libres privados, o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos.
 - En edificio de uso exclusivo de aparcamientos, salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección.
- f) Par.2. Aparcamiento para vehículos de transporte.
 - g) Tco.1. Comercial compatible con la vivienda.
 - h) Tco.2. Comercial de compatibilidad limitada en zonas residenciales y superficie de venta mayor de 1.500 m² y no superior a 3.000 m².
 - i) Tho.1.- Hoteles, hostales y pensiones.

Se admite en edificio de uso exclusivo. Se podrá ubicar en edificio de uso mixto para uso exclusivo de personal vinculado con la empresa con la que comparte parcela. En este supuesto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.

- j) Tof.- Oficinas.

Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.

Cada uno de los edificios destinados a oficina deberán ubicarse en una parcela igual o superior a la parcela mínima edificable, según los artículos siguientes. No es admisible el régimen de propiedad horizontal de oficinas; cada oficina deberá cumplir las condiciones de parcela edificable.

No se permitirán loft, viviendas loft, oficinas loft ...

k) Tre.- Actividades recreativas.

Se admiten en edificio de uso exclusivo.

l) D.- Dotacionales.

Se admiten en edificio de uso exclusivo.

Se admite el uso dotacional de cementerio referido a la incineración de restos humanos.

3. Usos prohibidos:

Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria, que no podrá superar un 5% de la edificabilidad de parcela. La vivienda no podrá ser superior a los 100 m². construidos, con dos plantas máximas y construcción anexa al edificio principal.

b) Industrial de índice alto (Ind.3).

c) Almacén de índice alto (Alm.3).

d) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Cementerios (Dce), **excepto la incineración de restos humanos**, y las categorías de Infraestructuras Din.1 y Din.4.

e) Terciarios:

- Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).

- Campamentos (Tho.2).

- Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 1.000 personas (Tre.4).

- **Edificios, locales e instalaciones destinados a loft, viviendas loft, oficinas loft o similares.**

Artículo 6.31.- Condiciones de la parcela. (modificado por la Mod.nº3·2 - aprobada el 12/03/2003).

1. Las parcelas para ser edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) Superficie mínima.

La superficie mínima de una parcela para ser edificable será de 300 metros cuadrados.

b) Fachada mínima.

Todos y cada uno de sus lindes frontales serán, como mínimo, de 10 metros.

c) Forma de la parcela.

Será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 10 x 30 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 85 grados sexagesimales con la alineación exterior. Por lo que en caso de que las parcelas de las diferentes propiedades no reunieran esta condición, se debe realizar la regulación y compensación antes de la solicitud de la licencia.

d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que, sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

e) Asimismo, quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 85 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

Artículo 6.32.- Condiciones de volumen y forma de los edificios. (modificado por la Mod.nº6 - aprobada el 7/04/2005; por la Mod.nº15 - aprobada el 27/11/2008 y por la Mod.nº24 - aprobada el 15/02/2022).

A. Almacén e Industrial

a. La altura máxima de cornisa será de 10,00 metros y la máxima altura de la edificación será de 13,00 metros, **para lo que se considerará** la del elemento más alto que forme parte permanente de **la misma**. Esta altura podrá rebasarse exclusivamente por elementos constructivos necesarios para el proceso industrial siempre que esté debidamente justificado.

b. El número máximo de plantas de la edificación sobre rasante será l altura (planta baja). Sin embargo, se admitirá la construcción de III alturas con las siguientes condiciones:

- **La ocupación de la edificación con III alturas no excederá del 40% de la huella de la edificación a la que está adscrita.**
- **Su uso deberá estar obligatoriamente vinculado al uso de la nave.**
- **La altura libre de cada una de las plantas deberá cumplir la normativa sectorial de aplicación.**

c. Se permite la construcción de sótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales. No se permite la construcción de semisótanos.

En los solares colindantes con construcciones ya existentes y consolidadas, la nueva construcción podrá alinearse, de manera integrada, a las fachadas existentes del mismo frente de una manzana, e incluso, sin ninguna retirada en

fachada; y aplicando el apartado e) del artículo 6.33, sólo a la fachada que cumple la retirada, con una franja de vegetación no menor de 100 cm.

d. No se podrán realizar niveles de carga en la línea oficial de fachada, de manera que los vehículos queden estacionados en el vial o aceras públicas. Las operaciones de carga y descarga se realizarán siempre en el interior de las parcelas.

e. Retranqueos de la Edificación.

El retranqueo mínimo en fachadas, será de 6 metros, se realizará de manera integrada en las fachadas del mismo frente de las edificaciones de una manzana.

Podrá llevarse a cabo un retranqueo mayor al establecido para las distintas fachadas de una manzana, siempre que comprenda parcelas con un mínimo de fachada de 24 metros y que se plantee una unión en cada lateral con la alineación del edificio limítrofe de por lo menos 3 metros.

En los solares colindantes con construcciones ya existentes y consolidadas, la nueva construcción podrá alinearse, de manera integrada, a las fachadas existentes del mismo frente de una manzana, e incluso, sin ningún retiro a fachada; y en aplicación del apartado e) del artículo 6.33, sólo a la fachada que cumple la retirada, con una franja de vegetación no menor de 100 cm.

f. Voladizos.

Se permiten balcones y miradores, con saliente máximo de 80 cm., y aleros con vuelo máximo de 90 cm.

La longitud total de balcones, miradores y marquesinas podrán tener hasta el 50% de la longitud de fachada.

B. Usos Terciarios y Dotacionales.

a. La altura máxima de cornisa será de 10,00 metros y la máxima altura de la edificación será de 13,00 metros, para lo que se considerará la del elemento más alto que forme parte permanente de la misma. Esta altura podrá sobrepasarse exclusivamente por elementos constructivos necesarios para la misma siempre que estén debidamente justificados; depósitos, silos, conductos, etc.

b. El número máximo de plantas de la edificación sobre rasante será I altura (planta baja). Sin embargo, se admitirá la construcción de III alturas con las siguientes condiciones:

- **La ocupación de la edificación con III alturas no excederá del 40% de la huella de la edificación a la que está adscrita.**
- **Su uso deberá estar obligatoriamente vinculado al uso de la nave.**

- **La altura libre de cada una de las plantas deberá cumplir la normativa sectorial de aplicación.**

c. Se permite la construcción de sótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.

En los solares colindantes con construcciones ya existentes y consolidadas, la nueva construcción podrá alinearse, de manera integrada, a las fachadas existentes del mismo frente de una manzana, e incluso, sin ningún retiro a fachada; y en aplicación del apartado e) del artículo 6.33, sólo a la fachada que cumple la retirada, con una franja de vegetación no menor de 100 cm.

d. No se podrán realizar niveles de carga en la línea oficial de fachada, de tal forma que los vehículos queden estacionados en el vial o aceras públicas. Las operaciones de carga y descarga se realizarán siempre en el interior de las parcelas.

e. Retranqueos de la Edificación.

El retranqueo mínimo en fachadas, será de 6 metros, y se realizará de manera integrada en las fachadas del mismo frente de las edificaciones de una manzana.

Podrá llevarse a cabo un retranqueo mayor al establecido para las distintas fachadas de una manzana, siempre que comprenda parcelas con un mínimo de fachada de 24 metros y que se plantee una unión en cada lateral con la alineación del edificio limítrofe de por lo menos 3 metros.

El retranqueo mínimo a los otros límites, será de 3 metros, salvo que la parcela limítrofe esté edificada con medianería, y en este caso si se realiza retranqueo deberá tratarse de manera integrada con las fachadas de este frente a los paramentos medianeros.

Por medio de estudio de detalle podrán proponerse soluciones alternativas.

En los solares colindantes con construcciones ya existentes y consolidadas, la nueva construcción podrá alinearse, de manera integrada, a las fachadas existentes del mismo frente de una manzana, e incluso, sin ningún retiro a fachada; y en aplicación del apartado e) del artículo 6.33, sólo a la fachada que cumple la retirada, con una franja de vegetación no menor de 100 cm.

f. Voladizos

Se permiten balcones y miradores, con saliente máximo de 80 cm., y aleros con voladizo máximo de 90 cm.

La longitud total de balcones, miradores y marquesinas podrá ser hasta el 50% de la longitud de fachada.

Artículo 6.33.- Condiciones estéticas de la edificación.

- a. Todos los paramentos de los edificios, incluso los laterales y medianeros, deberán tratarse como fachadas terminadas, con materiales adecuados y calidad resultante de obra terminada.
- b. Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias, deberán ofrecer, asimismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.
- c. Los espacios libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano
- d. Cerramientos de parcelas. En los lindes frontales se realizará de obra hasta la altura de 1 m. máximo y de reja de hierro forjado o similar hasta los 2.10 metros. No se utilizará, ni elementos prefabricados de hormigón o similar, salvo elementos pétreos o cerámicos tradicionales que permitan transparencias. En los lindes laterales podrá utilizarse malla metálica.
- e. En todos los lindes visibles desde vial público se plantará arbolado y/o vegetación en una franja no menor de 100 cm., debiendo tener el área ajardinada una superficie no menor del 15% de la superficie total de parcela.

CAPÍTULO TERCERO. ZONAS EN EL ÁMBITO NATURAL.

Artículo 6.34.- Zonas en el ámbito natural.

Se estará a lo dispuesto en el Título Tercero: Régimen específico del Suelo No Urbanizable.

CAPÍTULO CUARTO. ZONAS EN EL ÁMBITO DE LA RED PRIMARIA.

Artículo 6.35.- Ámbito.

Los elementos y reservas de suelo pertenecientes a la Red Primaria del artículo 17.1.j de la L.R.A.U. están constituidos por las áreas expresamente grafiadas con este título en los planos de ordenación del Plan.

Artículo 6.36.- Elementos de la Red Primaria.

El Plan diferencia, en función del régimen de usos que les asigna, los siguientes tipos y categorías:

- Red Primaria de Comunicaciones y Vías Públicas.
- Red Primaria de Transportes
- Red Primaria de Espacios Libres y Parques Públicos
- Red Primaria de Equipamientos.
- Red Primaria de Servicios Públicos.
- Red Primaria de Infraestructuras.

Artículo 6.37.- Usos.

1. Los usos globales o dominantes en cada categoría de Red Primaria, son los siguientes:

- a) Primaria de Comunicaciones y vías públicas (PCV): Uso de comunicaciones (Dcm).
- b) Primaria de Transportes (PTR): Uso de comunicaciones (Dcm)
- c) Primaria de Espacios Libres, Jardines y Parques Públicos (PEL): Uso dotacional de espacios libres (Del).
- d) Primaria de Equipamiento y Dotaciones (PED): Uso dotacional educativo, cultural y deportivo (Ded y Dep).
- e) Primaria de Servicios Urbanos (PSS): Uso dotacional de Servicio Urbano (Dsr) y uso de Cementerio (Dce).
- f) Primaria de Infraestructuras Básicas y Servicios (PI): Uso de infraestructuras hidráulicas (PIH), de saneamiento (PIS) y abastecimiento de agua (PIA).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos en cada una de las categorías de red primaria antes descritas:

- a) Primaria de Comunicaciones y vías públicas (PCV).
 - Los que prohíban la Ley y el Reglamento de carreteras, o normas equivalentes.

b) Primaria de Transportes (PTR).

Se estará a lo dispuesto en las condiciones específicas.

c) Primaria de Espacios Libres, Jardines y Parques Públicos (PEL):

- Residencial (R).
- Terciarios (T), excepto instalaciones recreativas (Tre.1).
- Edificios y locales industriales (Ind).
- Almacenes (Alm).
- Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a: Abastecimiento (Dab), Cementerio (Dce), Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf), e Infraestructuras (Din).

d) Primaria de Equipamiento y Dotaciones (PED).

- Residencial plurifamiliar (Rpf) y Residencial unifamiliar (Run).
- Edificios y locales comerciales de categorías Tco.1b, Tco.1c, Tco.2 y Tco.3.
- Hotelero (Tho).
- Recreativos (Tre). Todas las categorías, excepto la Tre.1 y 2.
- Uso industrial (Ind). Todas las categorías.
- Dotacionales del tipo Dab, Dce e infraestructuras (Din), excepto Din.3 y Din.4.
- Almacenes (Alm.3).

e) Primaria de Servicios Urbanos (PSS)

- Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación.
- Terciarios (T), excepto Tof.2.
- Edificios y locales industriales (Ind.2 e Ind.3).
- Almacenes (Alm.3).

f) Primaria de Infraestructuras básicas y servicios (PI). Se prohíbe todos los usos salvo el dominante de la instalación.

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con los usos dominantes asignados a cada tipo y categoría de Sistema General.

Artículo 6.38.- Condiciones de carácter general.

1. Las condiciones de volumen y forma de la edificación se adecuarán a las de las edificaciones colindantes de la manzana en la que se inserten.

2. En los casos en los que los Sistemas ocupen parcelas aisladas, las condiciones de parcela, de volumen y forma serán las resultantes de las condiciones que se establecen en el artículo siguiente.

Artículo 6.39.- Condiciones específicas. *(modificado por la Mod.nº21 - aprobada el 23/02/2022).*

1. Comunicaciones y vías públicas (PCV).

a) La red viaria fundamental se desarrollará a través de la formulación de proyectos de obras o proyectos de urbanización. Dichos proyectos no podrán alterar la categoría funcional básica que el Plan les asigna, viniendo obligados al mantenimiento de los elementos, no estrictamente viarios, que quedan incorporados en el diseño, tales como los espacios libres (Bulevares) o soluciones de cruces (glorietas o rotondas).

b) Se estará a lo dispuesto en la legislación y normativa de aplicación a los tramos de las respectivas redes viarias que atraviesen el término municipal, siendo lo previsto en el presente Plan General, respecto de ellas, de carácter subsidiario respecto de los proyectos promovidos por la Administración, sin perjuicio del cumplimiento de lo estipulado en el apartado a) anterior.

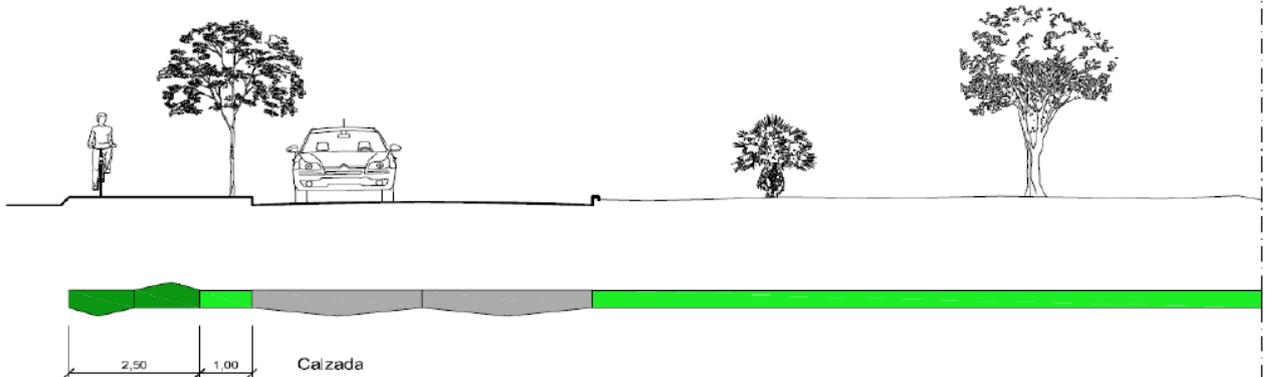
c) Podrá admitirse, en red viaria pública de titularidad municipal, la ubicación de postes de suministro de carburantes, y la ejecución de aparcamientos subterráneos en régimen de concesión administrativa o mera autorización.

d) El Ayuntamiento podrá efectuar los pasos a desnivel de vehículos y peatones que sean convenientes para la adecuada ordenación de la circulación.

e) Se cumplirán las condiciones de adecuación de la infraestructura a los tramos de carril afectados por peligrosidad de inundación que resultan aplicables según el artículo 21 de la normativa del PATRICOVA.

f) La ejecución de nuevos tramos de carril bici en el ámbito del suelo no urbanizable, para garantizar la compatibilidad con el PATODHV, deberá adecuarse a los siguientes condicionantes:

- **Se mantendrá la anchura definida en la sección tipo propuesta en la modificación 21, que se recoge a continuación, pudiendo aumentarla en determinados puntos como máximo 1 m, de manera justificada y siempre acorde a los criterios expuestos en los puntos siguientes.**

LEYENDA


Sección tipo en tramos de nueva ejecución

- **Se mantendrán los viales y caminos existentes, evitando su supresión o soluciones o cambios de trazado que desvirtúen su funcionalidad agraria, respetando en todo caso la estructura parcelaria y valorando las preexistencias, como puertas de riego o mojones entre otras.**
- **Los nuevos recorridos se realizarán de tierra mejorada salvo que previa justificación se aconseje un solado continuo de rodadura para tráfico semipesado. En la franja destinada a arbolado y vegetación se emplearán las especies características del ámbito de huerta evitando el uso de especies exóticas o impropias del mismo.**

Respecto a las especies arbustivas, se usarán preferentemente especies autóctonas propias de la zona o de uso tradicional en la huerta, salvo excepciones justificadas.

Respecto a las especies arboladas, se recomienda el uso de dos especies de uso tradicional en la zona de huerta y que se estima pueden plantear menos problemas a la conservación de la infraestructura y a su uso que otras, como son: el almez o llidoner (*Celtis australis*) y las moreras (*Morus alba*) de variedades estériles.

El uso de especies arbustivas de porte grande como la adelfa o baladre (*Nerium oleander*), el lentisco o llentiscle (*Pistacia lentiscus*) y el mirto o murta (*Myrtus comunis*) se considera en principio adecuado, no obstante, pueden presentar un gran desarrollo a lo ancho y requerir medidas de conservación frecuentes para mantener libres los carriles bici en toda su amplitud, por lo que se recomienda que se valore su sustitución por especies arbustivas de menor porte tipo manzanilla amarga (*Santolina chamaecyparissus*), siempre viva de monte (*Helichrysum stoechas*), espliego (*Lavandula latifolia*), etc.

- **Se evitará la iluminación indiscriminada reduciendo ésta a la necesaria en las proximidades de los edificios existentes. Los elementos de iluminación utilizados serán de baja emisión lumínica y estarán diseñados con criterios de eficiencia energética, con limitación del cono de luz al ámbito estricto a iluminar.**
- **Que los carriles bici de nuevo trazado discurren paralelos, lo más próximos posible, a vías existentes o suelos urbanos o urbanizables.**
- **Minimizar durante la ejecución, en lo posible, la zona de afección al suelo, y proceder a la restauración de aquellas zonas afectadas fuera del trazado.**

g) En los tramos pendientes de ejecutar de carril bici que discurren próximos a elementos del patrimonio cultural, en la fase de proyectos deberá obtenerse informe favorable previo de la Conselleria de Cultura. En este último caso, se puede encontrar el tramo situado al Noreste del municipio, que discurriría próximo al elemento etnológico, Sèquia de Faitanar.

1.1. Redes ciclistas

Las redes ciclistas están compuestas por varios tipos de vías, como son:

- **las ciclo calles**
- **los carriles bici y**
- **las aceras bici, que se pueden utilizar para fomentar la implantación de itinerarios de vehículos de movilidad no motorizada, en el interior del municipio.**

Antes de la implantación de un tipo se deberá realizar un estudio para valorar el tipo adecuado para la implantación, en función del ancho de calzada que se disponga, sobre todo para implantar la red ciclista en el interior del municipio, generando preferiblemente plataformas únicas, zona 30 o zona 20.

Todo lo establecido con anterioridad, tanto condicionantes específicos como los tipos de redes ciclistas, será de aplicación a la ejecución de toda esta red ciclista en el término municipal de Picanya, tanto si es de red primaria como de red secundaria.

2. Transportes (PTR):

a) Se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial de aplicación y, en concreto, a los establecido en la Ley de Ordenación de los Transportes terrestres y normativa de desarrollo.

b) El sistema ferroviario comprende:

La zona de viales ferroviarios: constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias.

La zona de instalaciones ferroviarias: constituida por los terrenos que sirven de soporte a talleres, muelles almacenes, y, en general de cualquier instalación directamente relacionada con la explotación del ferrocarril.

La zona de servicio ferroviario: constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones y demás equipamientos que permitan la utilización del servicio por los ciudadanos.

c) Condiciones generales de uso:

Se regulará por la legislación específica citada.

Respecto de las nuevas edificaciones, o la ampliación o mejora de las existentes, el uso de los terrenos se regulará por lo dispuesto en los párrafos siguientes.

c1) Zona de viales ferroviarios:

No se podrá edificar en la zona de viales otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los vehículos del sistema, tales como casetas de protección, señalización, etc.

c2) Zona de servicio ferroviario.

Podrán construirse edificios para la prestación del servicio público tales como naves de estación y servicios terciarios complementarios, así como los destinados a la atención del usuario.

Su edificabilidad no superará la cuantía de 1 m²/m² La ocupación máxima en planta de la parte edificada será del 50% de la parcela.

d) Aparcamiento.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento en las zonas de instalaciones ferroviarias y de servicios ferroviario, al menos, por cada 100 m² construidos.

e) Condiciones de desarrollo.

Para el desarrollo de actuaciones urbanísticas complejas tanto en la zona de instalaciones ferroviarias como en la zona de servicio ferroviario, deberá ser aprobado un Plan Especial, salvo actuaciones puntuales necesarias y urgentes que sean interiores y no afecten al entorno de las zonas calificadas o estén de acuerdo con los proyectos y planes existentes para éstas. Estas excepciones se desarrollarán mediante proyecto de urbanización o edificación.

f) Licencias de obras.

Los actos de edificación y puesta en un nuevo uso de los terrenos incluidos en el sistema general ferroviario están sujetos al trámite de licencia municipal de obras y, en general, sometidas a las reglas de tramitación establecidas por el Ayuntamiento.

Los permisos y licencias administrativas precisas para la realización de las obras necesarias para la gestión del servicio ferroviario, tales como tendido y ampliación de vías, construcción de andenes y muelles de carga y descarga, así como cualquier otra que no afecte al Plan General, se entenderán implícitamente concedidas conforme establece el artículo 179 de la L.O.T.T.

g) Limitaciones al uso de los terrenos colindantes con el ferrocarril.

Las ordenaciones que se prevean sean cruzadas por la línea férrea, o resulten colindantes con la misma, regularán el uso y la edificación del suelo respetando las limitaciones impuestas en el Título VIII, Policía de ferrocarriles, del R.D. 1211/90 de 28 de septiembre, y distinguiendo a estos efectos entre las zonas de dominio público, servidumbre y afección. Estas zonas se extienden a ambos lados de la vía y su anchura, medida siempre desde la arista exterior de la explanación del ferrocarril, es la que se indica a continuación:

- Zona de dominio público: explanación más 8 metros desde la arista exterior de la explanación.
- Zona de servidumbre: desde la zona de dominio público hasta 20 m. de la arista exterior de la explanación.
- Zona de afección: desde la zona de servidumbre hasta 50 m. de la arista exterior de la explanación.

En suelo urbano las distancias a la arista exterior de la explanación son 5 m. para la zona de dominio público, 8 m. para la zona de servidumbre y 25 m. para la zona de afección.

En puentes, viaductos, túneles y otras obras de fábrica, se medirán las distancias desde la proyección vertical sobre el terreno del borde las obras.

En las estaciones, estas distancias se medirán desde el vallado de las mismas, y a falta de éste, desde el límite de la propiedad del ferrocarril.

Las limitaciones al uso y aprovechamiento de los terrenos en cada una de estas zonas, son las siguientes:

La zona de dominio público: En esta zona solo podrán realizarse las obras necesarias para la prestación del servicio público ferroviario, y aquellas que la prestación de un servicio público de interés general así lo exija, previa autorización del órgano administrativo competente. Excepcionalmente, podrá autorizarse el cruce, tanto aéreo como subterráneo por obras e instalaciones de interés privado.

La zona de servidumbre: En esta zona, no podrán autorizarse nuevas edificaciones o reedificaciones, salvo en los casos excepcionales previstos por la Ley, y si podrán autorizarse obras o actividades que no afecten al ferrocarril.

La zona de afección: Para la ejecución en esta zona de cualquier tipo de obra o instalaciones fijas o provisionales, el cambio de uso o destino de las mismas, así como la plantación o tala de árboles, se precisa previa licencia de la empresa titular de la línea, que podrá establecer las condiciones en que deban realizarse dichas obras o actividades.

En las áreas urbanas, se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición de barreras o vallas de separación de altura suficiente para el

cumplimiento de su destino y no se creará ningún paso a nivel, es decir, el cruce de la red viaria o peatonal prevista en los planes con la vía férrea se realizará a diferente nivel de acuerdo con la normativa establecida.

h) Otras condiciones de las ordenaciones colindantes.

Las ordenaciones que se prevea que sean cruzadas por las vías férreas, o inmediatas a ella, regularán la edificación y el uso y ordenarán el suelo, respetando las limitaciones impuestas por la legislación específica ferroviaria y por la normativa ferroviaria de este Plan.

En ellas, la inedificabilidad a que se refiere el apartado anterior, podrá ser ampliada o reducida respecto a áreas o sectores determinados, siempre que se respeten, en todo caso, las limitaciones impuestas por la empresa titular de la línea y previa autorización de la Administración competente.

Las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las lindes con éste o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes.

La construcción de nuevas urbanizaciones o equipamientos, cuyo acceso conlleve la necesidad de cruzar una vía férrea, implicará la obligación de construir un cruce a distinto nivel y, en su caso, la supresión del paso a nivel existente, siendo el coste de tal construcción y supresión de cuenta del promotor de la urbanización o equipamiento (artículo 287.10 del Reglamento de la L.O.T.T.

3. Espacios Libres, jardines y parques públicos (PEL).

Las actuaciones autorizadas son la reforestación con especies autóctonas, la creación de senderos peatonales y carriles bici y la instalación de mobiliario urbano ligero y adaptado al ambiente natural, y las instalaciones para los usos autorizados que faciliten el uso público del parque.

Las condiciones de la edificación para los usos permitidos en esta normativa serán:

- a) Coeficiente de ocupación máxima: 10%.
- b) Coeficiente de edificabilidad neta: 0,20 m²/m²
- c) Número máximo de plantas: 3.
- d) El 70%, como mínimo, de la superficie de la parcela deberá dedicarse a espacios ajardinados y arbolados, pudiendo quedar el resto de parcela libre para usos públicos deportivos y de esparcimiento.

4. Equipamientos y dotaciones (PED).

Se establecen como condiciones de la edificación las siguientes:

- a) Coeficiente de ocupación máxima: 70%.

- b) Coeficiente de edificabilidad neta: 1,0 m²/m²
- c) Número máximo de plantas: 3.
- d) El 30%, como mínimo, de la superficie de la parcela libre de edificación deberá dedicarse a espacios ajardinados y arbolados, quedando el resto de parcela libre para usos deportivos.
 - Régimen alternativo de usos: podrá implantarse con carácter alternativo al uso principal, usos culturales, docentes o sanitarios sujetos, respectivamente, a la normativa correspondiente.

5. Servicios Urbanos (PSS).

Las condiciones de edificabilidad de los Servicios Urbanos se adecuarán a sus usos y características singulares, no debiéndose superar una ocupación máxima de parcela del 70% con instalaciones y/o edificaciones, debiendo quedar el resto como espacios ajardinados o arbolados con efecto de barrera visual. La distancia mínima a lindes laterales y frontales será de 5 m., debiendo tener esta banda libre tratamiento ajardinado con árboles que formen adecuada barrera visual. Se exceptúan de estas reglas las parcelas de superficie inferior a 1.000 m² que podrán tener una ocupación de parcela del 100%.

- Para las edificaciones e instalaciones deportivas no se permitirá una ocupación de más del 80% de la superficie total, con un máximo de dos plantas sobre rasante si se proyecta edificación cerrada o bajo cubierta, debiendo dedicarse el área no deportiva a espacios ajardinados y arbolados.

6. Infraestructuras (PI).

La edificabilidad y condiciones de ocupación de parcela serán las necesarias para la función que tienen asignada. Las infraestructuras de nueva creación con destino a centrales o subcentrales de servicios, abastecimiento de aguas o depuración de aguas residuales, o instalaciones análogas, deberán crear una banda arbolada de 8 m. de anchura a lo largo del perímetro de la instalación, a fin de reducir su impacto en el paisaje.

Artículo 6.39.- Bis Indicador de seguimiento de ejecución de carril bici. *(introducido por la Mod.nº21 - aprobada el 23/02/2022).*

1. Se establece el indicador de seguimiento de la ejecución de los tramos de nueva construcción previstos en la Modificación n.º 21 del plan general de Picanya.

2. El valor numérico del indicador se mide en kilómetros (km) ejecutados, y parte desde el valor 0 a partir de la entrada en vigor de dicha Modificación hasta el valor final previsto de 3,80 km.

3. El valor de este indicador deberá ser obtenido cada dos años a partir de dicha fecha de entrada en vigor y, una vez calculado, se transmitirá a la Corporación del Ayuntamiento de Picanya para que lo trate y aplique a los efectos oportunos según las políticas de movilidad e inversiones municipales.

CAPÍTULO QUINTO. LAS DOTACIONES DE CARÁCTER LOCAL

Artículo 6.40.- Ámbito.

Las dotaciones de carácter local están constituidas por las áreas expresamente grafiadas con este título en los Planos.

Artículo 6.41.- Usos.

El régimen de usos, para cada tipo y categoría de equipamiento local, será idéntico al establecido para los de red primaria equivalentes, salvo las condiciones reguladas para ciertos sistemas locales que se detallan en el artículo siguiente.

Artículo 6.42.- Tipos y categorías de dotaciones de carácter local.

El Plan diferencia, en función del régimen de usos asignables, los siguientes tipos y categorías:

- a) Espacios Libres y jardines (EL).
- b) Equipamientos y dotaciones (ED).
- c) Servicios (SS).
- d) Infraestructuras (I).

Artículo 6.43.- Condiciones de carácter general.

Con carácter general, las condiciones de volumen y forma de la edificación se adecuarán a las del entorno, sin superar las alturas de la manzana en que, en su caso, se inserten, debiéndose cumplir en todo caso las condiciones que se establecen en el artículo siguiente.

Artículo 6.44.- Condiciones específicas.

Serán de aplicación, en su caso, las establecidas para las categorías de elementos de red primaria, con las precisiones que se establecen a continuación.

- a) Espacios Libres y jardines (EL). En los jardines de más de 1000 m² se admitirá la instalación de módulos de servicio (quioscos, mantenimiento, etc.) con una superficie construida máxima de 20 m² por unidad y con una unidad como máximo por cada 2000 m² de jardín o fracción superior a 500 m². En los jardines de superficie superior a 6000 m² se podrán realizar instalaciones deportivas hasta en un 10% de su superficie, permitiéndose construcciones en planta baja de hasta un 10% de su superficie, con destino al mantenimiento y utilización de aquellas y como locales de ocio (club social, instalaciones hosteleras). En los EL de más de 20000 m² las

instalaciones deportivas al aire libre podrán ocupar hasta un 30% de su superficie, admitiéndose las construcciones antes citadas en proporción equivalente.

En las porciones de contacto entre los jardines y la edificación se preverá una franja de 5 metros de ancho cuyo tratamiento permita el acceso ocasional de vehículos de urgencia a las edificaciones, con las condiciones de entorno mínimas que se establecen en la Normativa vigente de protección de incendios.

b) Equipamientos y dotaciones (ED). Se establecen como condiciones de la edificación las siguientes:

- Coeficiente de edificabilidad neta: 1,0 m²t/m²s
- Número máximo de plantas: El característico de la zona donde se sitúe.
- El 20%, como mínimo, de la superficie total de la parcela deberá destinarse a espacios ajardinados y arbolados, quedando el resto para usos deportivos.

c) Servicios (SS). Los suelos destinados a dotaciones locales de Servicios públicos (SP) podrán destinarse en virtud de los requerimientos funcionales del entorno a cualquiera de las siguientes categorías:

- Deportivo
- Socio-cultural
- Sanitario-asistencial
- Administrativo-Institucional
- Mercado
- Religioso

Los Servicios Públicos de sistema local cumplirán las siguientes condiciones:

- Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 1,20 m²t/m²s. para edificaciones aisladas; al resto se les aplicará la edificabilidad de la zona.
- Número máximo de plantas: 3, para edificaciones aisladas; al resto se les aplicará la edificabilidad de la zona.
- Máxima altura de cornisa: 12 metros para edificaciones aisladas; al resto se les aplicará la edificabilidad de la zona.

Se exceptúa de esta altura de cornisa máxima la edificación de categoría SP-6 (Religioso) con destino a templos.

d) Infraestructuras (I). Los suelos calificados como dotación local de infraestructuras destinados a albergar estaciones de servicio de carburantes cumplirán las siguientes condiciones:

- Podrán instalarse cubiertas abiertas en un porcentaje del 50% de la superficie total de la parcela. Adicionalmente podrá construirse, en una sola planta, un 15% de la misma para instalaciones cerradas.
- La máxima altura de cornisa de la cubierta será de 8 m. y la de la edificación cerrada, de 4.50 m., debiendo ser su cubierta plana.
- La edificabilidad máxima cerrada por instalación será de 400 m². La edificación se separará de lindes de parcela un mínimo de 6 m. Podrán admitirse usos comerciales de categoría Tco.1a, de almacén de categoría Alm.1 e industriales de categoría Ind.1.
- La ordenación de la parcela preverá las entradas, esperas y salidas de vehículos en condiciones adecuadas de seguridad y visibilidad.

CAPÍTULO SEXTO. SUELO DOTACIONAL DE DOMINIO Y USO PRIVADO

Artículo 6.45.- Suelo dotacional de dominio y uso privado.

1. El suelo dotacional de dominio y uso privado está constituido por dotaciones de red primaria y locales, que el Plan recoge como de dominio y uso privado.
2. Les serán de aplicación, en todo caso, el mismo régimen de usos y las mismas condiciones para la edificación que se prevén para las construcciones e instalaciones públicas de similar naturaleza.

TÍTULO SÉPTIMO. PROTECCIONES

CAPÍTULO PRIMERO. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y LOS CONJUNTOS URBANOS DE INTERÉS HISTÓRICO.

Artículo 7.1.- Definición.

Constituyen el patrimonio arquitectónico y urbanístico de Picanya los edificios, construcciones y elementos testimoniales con un valor histórico-artístico, ambiental o de arquitectura popular, considerados singularmente o en su conjunto. Por todo ello deben ser objeto de un tratamiento especial.

Artículo 7.2.- Categoría de protección del Patrimonio arquitectónico

Las categorías de protección establecidas son de tres tipos:

- Protección general (PG)
- Protección parcial (PP)
- Protección ambiental (PA)

Las diferencias entre estas tres categorías están en función de que la protección propuesta al elemento arquitectónico inventariado sea global, parcial de algunas de sus partes o bien del entorno del que forman parte.

a) Protección General. Se trata de aquellas edificaciones que, por su valor histórico o artístico, o por el alto valor singular de todas sus partes, son merecedores por su notable interés de restauración integral, volviéndose a las definiciones arquitectónicas originales mediante la reпрistinación que elimine los elementos perturbadores.

Dentro de esta categoría entran también aquellos edificios que, por su interés arquitectónico individualizado, sea aconsejable el mantenimiento de sus características generales de mayor relieve (organización funcional, espacial y estética). En este caso las obras a realizar serían las necesarias para dotarlas de infraestructuras y niveles óptimos de habitabilidad.

b) Protección parcial. El objeto de esta protección son aquellos edificios cuyo valor arquitectónico se limita a alguna de sus partes y no a la totalidad, permitiendo la reestructuración de la organización funcional con el mantenimiento sin pérdida de valor de los elementos interiores o exteriores protegidos. Estos elementos pueden ser fachadas, cocinas, chimeneas, que quedan señalados en cada una de las fichas del catálogo de los edificios a los que se les asigna esta categoría de protección. También se considera necesario el mantenimiento de la configuración de la parcela (patios, corrales, edificaciones auxiliares, etc.)

c) Protección ambiental. Es la realizada en aquellos edificios que, sobre la base de pertenecer a un conjunto de interés ambiental o histórico, y sin tener carácter y/o interés singular en sí mismo ni en ninguna de sus partes concretas, conforman los citados conjuntos, manteniendo algunas de sus características virtuales de relieve: volumen, usos, imagen, materiales tradicionales, color, etc.

Como caso límite, estos edificios admiten una situación controlada, manteniendo estas características virtuales del conjunto al que pertenecen y que quedan definidas en este título VII y en los títulos IV y V.

Artículo 7.3.- Acciones sobre las edificaciones protegidas.

Las posibles acciones, globales o limitadas, que se pueden realizar sobre los edificios protegidos son las que se definen a continuación y que serán viables o no según la categoría de protección, tal y como se indica en la tabla A que se adjunta.

Se definen los siguientes tipos de obra:

a) Restauración. Conjunto de actividades o intervenciones de carácter técnico que contribuyen a la continuidad temporal de un edificio y tiene por objeto también reproducir las condiciones originales del edificio o hacer compatibles las distintas actuaciones históricas, que se hayan realizado. También incluye la reparación o sustitución de elementos, estructura e instalaciones que aseguren la estabilidad y el adecuado funcionamiento de la edificación en relación con las necesidades del uso a que se destine.

b) Rehabilitación. Conjunto de actividades u obras que tiene por objeto la adecuación y mejora de las condiciones de habitabilidad y la redistribución del espacio interior, siempre respetando la configuración general de la edificación. Supone conservar y/o reforzar, con una eventual sustitución adecuada de parte de los elementos exteriores deteriorados o inadecuados.

En función de las características del inmueble, por razones justificadas de adecuación de usos o mejora de las condiciones de habitabilidad, podrían realizarse modificaciones de oberturas o patios interiores que no sean de fachada y que no afectan a la estructura general.

c) Reestructuración. Son obras que consisten en la adecuación y transformación del espacio interior del edificio, incluye la posibilidad de sustitución o demolición parcial de elementos estructurales sin afectar a ningún elemento de los específicamente protegidos que deberán de ser restaurados. Se podría considerar como caso extremo de reestructuración, el vaciado del edificio, dejando únicamente en pie el elemento o elementos que han sido protegidos y que deberán restaurarse adecuadamente.

d) Obras de nueva planta. Son obras cuya finalidad es construir un edificio completamente nuevo; habrán de realizarse respetando la normativa de protección del presente título y la contenida en los títulos IV y V de estas normas. En cualquier caso, cuando el edificio se encuentra ubicado en las zonas históricas definidas o formen parte de un conjunto urbano catalogado, se reproducirán los ritmos y protecciones de los edificios de la zona proponiéndose soluciones adecuadas al ambiente dominante.

Artículo 7.4.- Documentación a presentar para la concesión de licencias de obras a realizar en las zonas históricas delimitadas y en los edificios incluidos en el catálogo.

La documentación exigida estará en función del tipo de obra a realizar y de acuerdo con la Tabla A que se adjunta y el siguiente listado de documentos:

a) Planos de estado actual

I-1 Plantas de los distintos pisos, cubiertas y sótanos a escala 1/50.

I-2 Alzado de fachadas y secciones longitudinales y transversales a escala 1/50.

I-3 Señalamiento en los planos anteriores de los elementos, zonas o instalaciones que requieran reparación, sustitución u otras intervenciones.

I-4 Alzado de los edificios contiguos y del proyectado con análisis de su efecto en cuanto a integración en la zona.

b) Fotografías

F-1 Documentación fotográfica en color de la fachada, al menos con 3 fotografías en color de 13x16.

F-2 Fotografías de los edificios de la calle y manzana a la que pertenecen.

F-3 Fotografías de los elementos significativos.

c) Proyecto

P-1 Planos y documentos técnicos preceptivos del proyecto.

P-2 Fotografías, dibujos y estudios del conjunto urbano con análisis de las edificaciones existentes en todo el frente de la manzana a que pertenece el proyecto, incorporando en el conjunto el nuevo edificio o la reforma propuesta.

Tabla A. Obras permitidas y documentación mínima en función de la categoría de la protección.

Categoría protección	Obras permitidas	Info estado actual				Fotografías			Proyecto	
		I1	I2	I3	I4	F1	F2	F3	P1	P2
Protección general	-Restauración total	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	-Rest. elementos puntuales				X		X	X		
	-Restauración fachada		X		X	X		X	X	X
	-Rehabilitación	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Protección parcial	-Restauración total	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	-Rest. elementos puntuales				X		X		X	
	-Restauración fachada		X		X	X		X		X
	-Rehabilitación	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	-Reestructuración	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Protección ambiental	-Restauración total					X		X	X	X
	-Rehabilitación					X		X	X	X
	-Reestructuración	X	X			X		X	X	X
	-Obra nueva	X	X			X		X	X	X

(X) Sólo del elemento a restaurar o rehabilitar.

CAPÍTULO SEGUNDO. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL AMBIENTE Y LA IMAGEN URBANA.

Artículo 7.5.- Ornato.

El Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma cuando las fachadas visibles desde la vía pública presenten un mal estado de conservación o cuando las medianeras vistas en un edificio, cuyo predio colindante ha sido transformado en espacio público, presenten una imagen inadecuada; también cuando un edificio quede por encima de la altura máxima permitida y por ello queden las medianeras al descubierto. En todos estos casos el Ayuntamiento podrá exigir un tratamiento adecuado, incluso apertura de hueco o su decoración. También se podrá exigir el acondicionamiento de jardín o espacios libres privados que sean visibles desde la vía pública.

Artículo 7.6.- Publicidad exterior

En general la publicidad exterior estará sujeta a previa licencia municipal. Se deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) En los edificios en los que se establece la categoría de protección general y en su entorno inmediato, las señalizaciones de todo tipo se limitarán a las indispensables para la regulación de] tráfico y la información turística o histórica del edificio. Se prohíbe la instalación de carteles, anuncios, soportes, bastidores o pinturas publicitarias. Únicamente se permitirá excepcionalmente rótulos de las actividades existentes en su interior, pero serán de pequeño tamaño, no luminosos e integrados en la edificación.

b) En los edificios dentro de las zonas históricas -ZONAS A- sólo se permitirá rótulos comerciales situados en el plano de la fachada, integrado adecuadamente en la edificación y su entorno, no ocuparán más de un 30% de la longitud de la fachada ni tendrán una altura superior a 35 cm. Excepcionalmente se podrán autorizar pequeños anuncios perpendiculares a fachada de dimensiones máximas 0,5X0,5m.

La publicidad en soporte permanente se limitará a la señalización de las instalaciones existentes.

c) En el resto de las zonas urbanas, los carteles y rótulos perpendiculares a fachada no sobresaldrán respecto al plano de fachada más del 40% de la anchura de la acera ni más de 0'80 m. Se situarán a una altura mínima sobre la rasante de 3,50 m. y la longitud en sentido vertical no será mayor de 2 m. En cualquier caso, todos los anuncios y rótulos comerciales, deberán respetar los elementos ornamentales y compositivos del edificio y del entorno.

La separación mínima a lindes de parcela será de 60 cm.

Artículo 7.7.- Arbolado.

El arbolado existente deberá conservarse y cuidarse, siendo precisa la autorización del Ayuntamiento para efectuar talas o plantaciones. El Ayuntamiento según las circunstancias del solar y la edificación proyectada, podrá exigir determinadas condiciones para la concesión de la licencia, como, por ejemplo, el compromiso de replantar los árboles que hubiera de talarse.

Artículo 7.8.- Obras de urbanización.

Se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) En los proyectos de obras de urbanización para pavimentación de calles y plazas deberá restringirse la calzada de tráfico rodado al mínimo necesario dejando el resto de calle destinado a aceras peatonales. Asimismo, se deberán dejar alcorques para la plantación de árboles y su riego, con los criterios establecidos en estas normas.

b) Los bordillos de las aceras en los pasos de peatones irán rebajados con pavimento antideslizante para permitir el paso de carritos de niños o inválidos.

c) Los elementos tales como báculos de alumbrado, señales de tráfico, teléfonos públicos, kioscos, buzones, etc., que dificulten el paso peatonal deberán retirarse y para nuevas implantaciones se presentará un proyecto en el que se justifiquen su ubicación urbana, siendo preceptiva la oportuna licencia municipal de obra, que será exigida a las empresas concesionarias.

En todo caso el Ayuntamiento procurará la máxima concentración posible de todos o algunos de los elementos de señalización en soportes únicos en las esquinas o determinados lugares de las plazas para evitar obstáculos a los peatones.

d) En las zonas verdes y peatonales, el Ayuntamiento podrá establecer la autorización de paso de vehículos con carácter restringido para los vecinos residentes en estos espacios públicos, sin que se permita en ningún caso una utilización de tráfico de paso o ajeno al de los residentes, en este caso el tratamiento del firme estará adecuado al resto del tratamiento dado al resto de la zona.

Artículo 7.9.- Vallados.

Los solares y patios recayentes a la fachada deberán cerrarse mediante vallas permanentes de 2 metros de altura, realizadas con materiales estables y con acabados

a base de enlucidos, pintados según el ornato requerido. Estos cerramientos se situarán en la alineación oficial.

Artículo 7.10.- Marquesinas y toldos.

Se prohíben estos elementos en las áreas históricas -ZONAS A - salvo en el caso que formen parte del proyecto de edificación de obras de nueva planta o se plantee como una actuación integrada del edificio y su entorno. En cualquier caso, las marquesinas tendrán un saliente máximo inferior en 50 cm. a la anchura de la acera y nunca superior a 1'5 metros. Su altura sobre la rasante no será inferior a 3,50 metros. Su canto no podrá superar los 60 cm. Los toldos se regularán con las mismas dimensiones anteriores, pero con una altura mínima sobre la rasante de 2,50 m.

Artículo 7.11.- Modificaciones en fachadas y cubiertas.

a) Podrán modificarse las fachadas existentes siempre que se garantice, mediante un proyecto adecuado y la obtención de la oportuna licencia, la plena integración de la modificación con el conjunto del edificio.

b) En las áreas históricas, los huecos deberán adecuarse a la composición característica de la zona, tanto en dimensiones como en ritmos, simetría y proporciones. Se mantendrán los balcones existentes con una anchura de vuelo similar al de los edificios históricos del área a que pertenecen o la fijada por la ordenanza correspondiente. Estos balcones serán totalmente calados y dispondrán de la barandilla tradicional de la zona, tanto en dimensiones como en materiales y no podrán cerrarse con antepechos de fábrica, carpintería o celosías, ni formar miradores. La construcción de balcones no podrá hacerse volando el forjado en todo su espesor, permitiéndose como máximo una peana o repisa de 15 cm. de espesor. Serán de aplicación las condiciones establecidas en la normativa de carácter general y las de Zona de Ordenación Urbanística.

Se garantizará la plena integración en el conjunto de edificios de la zona justificándose la solución propuesta, como mínimo, mediante la documentación complementaria indicada para los edificios de protección ambiental.

CAPÍTULO TERCERO. CATÁLOGO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO
Artículo 7.12.- Catálogo del Patrimonio arquitectónico.

El listado de edificios y conjuntos urbanos protegidos con la categoría de protección asignada a cada uno de ellos es el que se adjunta en la presente tabla. El número hace referencia al correspondiente en el Catálogo.

Nº	Nombre	Localización	Protección
1	Motor de Valero	Travesera de la Diputació	PP
2	Carrer del Sol (conjunt)	Carrer del Sol	PA
10	Carrer Almassereta (conjunt)	Carrer Almassereta	PA
11	Carrer Corts Valencianes (conjunt)	Carrer Corts Valencianes	PA
14	Carrer València	Carrer València 1,2 i 3 / 10 al 22	PA
17	Carrer Major (conjunt)	Carrer Major	PA
25	Carrer Sant Josep (conjunt)	Carrer San Josep	PA
36	Església	Plaça l'Església	PG
37	Casa Abadía	Plaça l'Església	PP
38	Plaça l'Església(conjunt)	Plaça l'Església	PA
41/46	Plaça Major (conjunt)	Plaça Major	PA
41	Plaça Major i Llar dels Jubilats	Plaça Major	PP
42	L'Ateneu i casa particular	Plaça Major i C/.Església,2	PP
44	Casa de tres plantes	Plaça Major 15 i 17	PP
45	Convent	Plaça Major 9 i 10	PG
47/51	Plaça Pais Valenciá (conjunt)	Plaça Pais Valenciá	PA

48	Celler, pedres de molí i columna	Plaça Pais Valenciá	PP
52	Carrer Ricard Capella (conjunt)	Carrer Ricard Capella	PA
54	Pont Vell y baranes	Barranc de Torrent	PG
55/73	Carrer Sant Francesc(conjunt)	Carrer Sant Francesc	PA
74	Casa de poble	Carrer Doctor Herreno 17	PP
75/85	Carrer Colon (conjunt)	Carrer Colon	PA
86	Carrer Bonavista (conjunt)	Carrer Bonavista	PA
87	Casa de la Cultura	Carrer Bonavista 2 i 4	PA
88	Casa de tipologia industrial	Carrer Bonavista 25 i 27	PA
89	Col.legi Sorolla	Carrer Sant Joan Baptista	PP
90	Depòsit Aigües Potables	Carrer Verge de Montserrat 11	PP
91	Barri Caixa Prev.Social (conjunt)	Varis carrers	PA
92	Barri del Pilar (conjunt)	Varis carrers	PA
93	Motor de Giner	Carrer M del Turia	PP
94	Xalet	Carrer Pio XII 5	PP
95	Xalet estació	Carrer Pio XII 2	PP
96	Xalet estació	Carrer Cardenal Cisneros 2	PP
100	Alqueria Alta	Camí d`Alaquás	PP
102	Alqueria de La Foia	La Foia	PP
104	Alqueria o Hort de Moret	Partida de Malpás	PP
107	Escuela La Gavina	Partida La Martina	PP

108	Motor de Lis	Hort de Lís	PP
109	Motor d'Almenar	Partida d'El Colocó	PP
110	Hort de Pla	Partida de Canyaret	PP
111	Hort d'Albinyana	Partida La Pedrera	PP
112	Hort del Cellut (de Gamon)	Partida La Pedrera	PP
114	Hort de Les Palmes	Partida de Les Palmes	PP
115	Hort de Coll	Partida del Canyaret	PP
116	Hort d'Almenar	Partida d'El Colocó	PP
117	Hort de Veyrat	Partida La Pedrera	PP
118	Hort de Lis	Partida de Canyaret	PP
119	Hort de Villahermosa	Partida del Ráfol	PP

TÍTULO OCTAVO. CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN DE LOS USOS

CAPÍTULO PRIMERO. INTRODUCCIÓN

Artículo 8.1.- Contenido.

En la aplicación de los preceptos reguladores del uso del suelo y de las edificaciones, contenidos en estas Normas, se seguirán los conceptos, definiciones y notaciones que se exponen en el presente Título. Las disposiciones reguladoras de los usos que, a continuación, se establecen son de carácter vinculante y complementan lo establecido en los Títulos anteriores.

- Nocivas e insalubres grados 1 y 2
- Peligrosas grado 1

4. Las actividades, sea cual sea su tipo, que deban ubicarse dentro de zonas de Ordenación Urbanística de uso dominante residencial, aun cuando se implanten en edificios de uso exclusivo, se admiten solamente con los siguientes grados:

- Molestas grados 1, 2 y 3
- Nocivas e insalubres grados 1 y 2
- Peligrosas grados 1 y 2

5. Lo establecido en los anteriores apartados 3 y 4 debe entenderse sin perjuicio de otras limitaciones de carácter urbanístico (superficie máxima, accesibilidad, etc.) o edificatorio que se imponen en otros artículos de estas Normas o de las normativas sectoriales específicas.

SECCIÓN SEGUNDA. SEGÚN SU FUNCIÓN.

Artículo 8.4.- Uso Residencial (R).

1. Es aquel que se desarrolla en los edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.

2. Se distinguen los siguientes usos residenciales:

- a) Uso Residencial Unifamiliar (Run): en cada unidad parcelaria se edifica una sola vivienda en edificio aislado o agrupado horizontalmente, con acceso independiente y exclusivo.
- b) Uso Residencial Plurifamiliar (Rpf): en cada unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas, pudiendo disponer de accesos y otros elementos comunes.
- c) Uso Residencial Comunitario (Rcm): edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como: residencias de estudiantes, de ancianos, comunidades cívicas, comunidades religiosas.

Artículo 8.5.- Uso Terciario (T). *(modificado por la Mod.nº24 - aprobada el 15/02/2022).*

Se distinguen los siguientes usos terciarios: Comercial, Hotelero, Oficinas y Recreativo.

1. Uso Comercial (Tco): comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local y prestación de servicios a particulares.

Se distinguen los siguientes usos comerciales:

a) Uso Comercial compatible con la vivienda (Tco.1):

Comprende aquellas actividades comerciales independientes correspondientes a los grupos 612 al 619, 641 al 648, 651 y 653 del Nomenclátor, las cuales se admiten en grados 1 y 2 en cualquier calificación.

Se distinguen las siguientes categorías:

- Locales comerciales independientes con superficie de venta no superior a 200m² (Tco.1a).
- Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 200m² y no superior a 400m². Los de nueva implantación, deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 10 metros (Tco.1b).
- Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 400m² y no superior a 800m². Los de nueva implantación, deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 14 metros (Tco.1c).
- Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 800m² y no superior a 1500m². Los de nueva implantación deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 16 metros, o al menos dos accesos diferenciados desde calles distintas de ancho no inferior a 10 metros cada una de ellas (Tco.1d).

b) Uso Comercial de compatibilidad limitada en zonas residenciales (Tco.2):

Comprende aquellas actividades comerciales independientes, o agrupadas con accesos y elementos comunes, de superficie de venta mayor de 1500m² e inferior a 3000m² calificadas con grados 1, 2 o 3, correspondientes a los grupos 612 al 619, 641 al 648, 651 y 653 del Nomenclátor. Estas actividades en función de su tamaño, condiciones de accesibilidad y servicio, pueden situarse en edificio exclusivo de uso comercial o bien en edificio de uso mixto. Los Tco.2 de nueva implantación deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 20 metros.

c) Uso Comercial limitado a Zonas de uso dominante terciario (Tco.3):

Comprende aquellas actividades comerciales que, operando bajo una misma firma comercial, o agrupadas con accesos y elementos comunes, bajo la tipología de gran centro comercial o hipermercado, alcanzan una superficie total de venta superior a 3000m², calificados con grados 1, 2 o 3, correspondientes al grupo 648 del Nomenclátor. Los Tco.3 de nueva implantación se situarán en edificios recayentes a calle de ancho no inferior a 20 metros.

2. Uso Hotelero (Tho): Comprende las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, se realizan en establecimientos, sujetos a la legislación específica, tales como:

a) Tho.1 Hoteles, hostales y pensiones. No pertenecen a esta categoría de uso los **hoteles apartamento** (grupo 661 del Nomenclátor).

b) Tho.2 Campamentos de turismo de uso colectivo, campamentos privados, campamentos juveniles, centros y colonias de vacaciones escolares, y similares. (grupo 669 del Nomenclátor).

c) Tho.3 Residencial turístico.

3. Uso de Oficinas (Tof): locales destinados a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado.

4. Uso Recreativo (Tre): comprende las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general, que se realizan en edificios, locales e instalaciones tales como: salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de reunión, discotecas, bares con instalación musical o "pubs", salas de fiestas, salas de juegos, instalaciones para la exhibición lucrativa de actividades deportivas, parques de atracciones, etc., correspondiente a los grupos 963 al 969 y 652 del Nomenclátor.

En edificios, locales e instalaciones cubiertas o al aire libre, y en función del aforo, cabe distinguir las siguientes categorías:

a) Si el aforo no excede de 100 personas y con grado de calificación 1 o 2, (Tre.1).

b) Si el aforo excede de 100 personas y no es superior a 300, con grado de calificación 1 o 2, (Tre.2).

c) Si el aforo excede de 300 personas y no es superior a 1.000 con grado de calificación 1 o 2, (Tre.3).

d) Si el aforo excede de 1.000 personas con grado de calificación 1, 2 o 3, (Tre.4).

En cualquier categoría se estará a lo expuesto en la normativa referente al uso.

5. Se podrán tramitar y aprobar Ordenanzas Municipales de regulación de usos terciarios con objeto de ampliar, matizar o pormenorizar los usos establecidos en estas Normas

Artículo 8.6.- Uso Industrial (Ind)

1. Comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos.

2. Se distinguen los siguientes usos industriales:

a) Uso Industrial compatible con la vivienda (Ind.1) Talleres artesanales y actividades de servicios, Industrias ligeras y almacenes:

Comprende aquellas actividades industriales compatibles con la vivienda, que corresponden a los grupos 319, 330, 419, 420, 421, 423, 428, 435, 441, 442, 451, 452,

453, 455, del 461 al 468, 474, 475, 482, 491 al 495 y 671 al 679 del Nomenclátor. Se admiten, bajo calificación molesta, nociva o insalubre en grados 1 y 2 y bajo calificación peligrosa en grado 1. La superficie máxima admisible de locales afectos a la actividad industrial es de 300m². Los locales de superficie superior a 200m² deberán tener acceso desde calle con ancho no inferior a 12 m.

Ind.1.a. Talleres artesanales y actividades de servicios. Superficie máxima: 200m². Potencia máxima instalada: 10 CV. Ruido máximo exteriores (en decibelios): 30dbA. Vibraciones máximas (en pascals): 5 pascals. Situación tolerable: En edificación aislada o adosada, en bajos de la vivienda.

Ind.1.b. Industrias ligeras y almacenes (actividades igual que categoría I); superficie máxima: 300m², potencia máxima instalada: 15 CV; ruido máximo exteriores (en decibelios): 35dbA, vibraciones máximas (en pascals); 5 pascals, situación tolerable: En edificación aislada o adosada. Se prohíbe en bajos de edificación residencial. Prohibida jornada laboral nocturna en zona con uso dominante residencial.

b) Uso Industrial enclavado en Zonas no Residenciales (Ind.2):

Comprende aquellas actividades industriales que por no considerarse incompatibles con las Zonas no residenciales en las que se ubican se puedan autorizar en ellas con las medidas correctoras correspondientes. Corresponde a actividades industriales que deben desarrollarse en edificio independiente del uso residencial, aisladas o junto a otros usos industriales o terciarios en edificios de usos mixtos. Incluye exclusivamente los grupos 255 al 495 y del 671 al 679 del Nomenclátor, y se admite con grado 4 en calificación molesta y con grado 3 en calificación nociva, insalubre o peligrosa. Los locales de superficie superior a 400m² deberán tener acceso desde calle con ancho superior a 12 m. y los de superficie mayor de 2000m² desde calle con ancho superior a 20 m. Cuando la superficie de locales supere los 6000m² será obligatoria la presentación de un estudio de tráfico que garantice la correcta integración y funcionamiento del transporte requerido para la actividad industrial.

c) Uso Industrial de índice alto (Ind.3):

Comprende aquellas actividades industriales no incluidas en las categorías Ind.1 e Ind.2 y a las incluidas pero que tengan grado 5 en calificación molesta y hasta grado 4 en calificación insalubre, nociva o peligrosa. Este tipo de actividades industriales sólo pueden implantarse en el futuro polígono industrial en suelo urbanizable no programado (NPI-4), sujetas a las Ordenanzas del Plan Parcial que desarrolle este Sector.

3. Las industrias fuera de ordenación o en precario no podrán ampliar o traspasar, según la causa de su situación.

4. Los aparcamientos y ordenaciones de carga y descarga, habrán de resolverse necesariamente en el interior de la manzana o parcela respectiva, prohibiéndose hacerlo en la vía pública.

Artículo 8.7.- Uso Almacén (Alm)

1. Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes o productos, así como las funciones propias de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo, otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del Uso Terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

2. Se distinguen los siguientes usos de Almacén:

a) Uso Almacén compatible con la vivienda (Alm.1):

Comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje no calificadas y aquellas calificadas con grado 1 y 2 como actividades molestas, insalubres o nocivas y con grado 1 como peligrosas, que por no considerarse incompatibles con las viviendas pueden autorizarse en edificios de uso mixto en planta baja e inferiores, o en edificios de uso exclusivo, con las medidas correctoras que, en su caso, se establezcan.

Corresponde a los grupos 611 al 619 del Nomenclátor.

Cabe distinguir:

- Con superficie total no superior a 300 m² (Alm.1a).
- Con superficie total mayor de 300 m² y no superior a 600 m², y vía de acceso de ancho exigido no inferior a 9 metros (Alm.1b).
- Con superficie total mayor de 600 m² y no superior a 1000 m², y vía de acceso de ancho exigido no inferior a 12 metros (Alm.1c).

b) Uso Almacén enclavado en Zonas no residenciales (Alm.2):

Comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje, correspondientes a los grupos 611 al 619 del Nomenclátor, calificadas con grado 3 como actividad molesta y con grados 1 o 2 como actividad insalubre nociva o peligrosa, y/o de superficie superior a 1000 m², que por no considerarse incompatibles con las Zonas de uso no residencial en las que se ubican se puedan autorizar en ellas, con las medidas correctoras correspondientes.

c) Uso Almacén de índice alto (Alm.3):

Comprende las actividades de depósito, guarda o almacenaje, correspondientes al resto de actividades de comercio al por mayor y almacenamiento (Agrupación 61 del Nomenclátor) no incluidas en las categorías Alm.1 y Alm.2, o a las incluidas, pero con grados superiores a las admitidas en las citadas categorías Alm.1 o Alm.2.

Artículo 8.8.- Uso Dotacional (D)

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

Se distinguen los siguientes usos dotacionales: de comunicaciones, de espacios libres, educativo, deportivo, socio-cultural, sanitario, asistencial, administrativo, de abastecimiento, religioso, de servicio urbano, de cementerio, de infraestructuras, y de defensa y fuerzas de seguridad.

A) Uso de Espacios libres (Del):

Comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, de la población, desarrolladas en terrenos dotados del arbolado, jardinería y mobiliario urbano necesarios, de modo que se garanticen las citadas actividades, así como la mejora de las condiciones medioambientales.

B) Uso de Equipamiento comunitario:

a) **Uso Educativo-Cultural (Ded):** comprende las actividades destinadas a la formación intelectual de las personas, en sus diferentes niveles (centros universitarios, BUP, EGB, formación profesional, preescolar, guardería, educación especial, educación para adultos, academias, etc..)

b) **Uso Deportivo (Dep):** comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte.

c) **Uso Socio-cultural (Dsc):** comprende las actividades destinadas a la génesis, transmisión y conservación de los conocimientos, a desarrollar en instalaciones tales como: bibliotecas, museos, salas de exposición, archivos, teatros y auditorios, centros de investigación, etc.,... Comprende, asimismo, las actividades de relación social, tales como las desarrolladas por las asociaciones cívicas y similares

d) **Uso Sanitario (Dsa):** comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, excluidos los que se presten en despachos profesionales.

e) **Uso Asistencial (Das):** comprende las actividades destinadas a la prestación de asistencia no específicamente sanitaria, tales como las que se realizan en: residencias para ancianos, centros geriátricos, centros de recogida de menores, centros de asistencia a marginados sociales, etc., y centros de asistencia social en general.

f) Uso Administrativo (Dad): comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de los de sus Organismos autónomos. Se excluyen las actividades desarrolladas, en los recintos que les son propios, por los cuerpos y fuerzas de seguridad de ámbito supramunicipal, y las realizadas en las instalaciones sanitario-asistenciales vinculadas a la Seguridad Social.

g) Uso Religioso (Dre): comprende las actividades destinadas a la celebración de los diferentes cultos.

h) Uso de Servicio Urbano (Dsr): comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios urbanos no específicamente infraestructurales, tales como los servicios de salvaguarda de personas y bienes: bomberos, socorrismo, policía municipal, protección civil, servicios de limpieza de la vía pública, etc.

i) Uso de Cementerio (Dce): comprende las actividades destinadas al enterramiento o incineración de restos humanos.

C) Uso de Infraestructuras (Din):

Comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como:

a) Captación y depuración de agua para uso doméstico, industrial y comercial (Din.1).

b) Tendidos de alta tensión y subestaciones de alta a media tensión (Din.2).

c) Estaciones depuradoras de aguas residuales (Din.3).

d) Tratamiento y eliminación de residuos sólidos (Din.4).

e) Servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).

f) Estaciones de servicio de suministro de carburantes (Din.6).

g) Actividades vinculadas a los cauces de corrientes naturales que constituya áreas de Dominio público hidráulico.

Artículo 8.9.- Uso de Aparcamiento (Par)

1. Comprende las actividades directamente vinculadas a la guarda y depósito de vehículos.

2. Se distinguen los siguientes:

a) Aparcamiento para uso público o privado, de vehículos en cualquiera de las ubicaciones siguientes (Par.1):

- Planta baja, semisótano o sótanos bajo edificación en altura.

- Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres privados, y en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo los espacios libres públicos.
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela.
- En edificio de uso exclusivo.

Los aparcamientos se clasificarán a efectos de esta normativa en los siguientes tipos:

Privados en viviendas unifamiliares.(Par.1a)

Privados, de uso privativo, de hasta 5 plazas.(Par.1b)

Privados, de uso privativo, de 6 a 30 plazas.(Par.1c)

Privados, de uso privativo, de 31 a 60 plazas; o privado o público de explotación de hasta 30 plazas.(Par.1d)

Privados, de uso privativo, de más de 60 plazas; o privado o público de explotación de más de 30 plazas.(Par.1e)

b) Aparcamiento expresamente vinculado a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías (Par.2), excepto los que se requieran para furgonetas de menos de 3,5 Tm. que quedan asimiladas a la categoría Par.1. No incluye esta categoría los aparcamientos o estaciones de autobuses de transporte colectivo de viajeros ubicados en vía pública o espacios libres

Artículo 8.10.- Usos Rústicos en el medio Natural (N)

Se distinguen los siguientes:

1. Uso Agrícola (Nag):

Comprende las actividades de cultivo y explotación agrícola.

2. Uso Ganadero (Nga):

Comprende las actividades destinadas a la explotación pecuaria.

3. Uso Forestal (Nfo):

Comprende las actividades destinadas a la explotación forestal.

4. Uso Extractivo (Nex):

Comprende las actividades de extracción de áridos y otros minerales mediante la explotación de canteras, lechos fluviales, minas, etc.

5. Uso de Esparcimiento en el medio natural (Nes):

Comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, vinculadas al medio natural.

6. Uso de Protección del Medio natural (Nme): Comprende las actividades destinadas a la protección, preservación y mantenimiento de las características propias del medio natural.

Artículo 8.11.- Resumen de los usos.

Relación por orden alfabético de todos los tipos y categorías de los usos descritos en esta Sección según su función.

Alm Almacén

Alm.1 Almacén compatible con la vivienda

Alm.1a Superficie no superior a 300m²

Alm.1b Superficie mayor de 300m² y no superior a 600m²

Alm.1c Superficie mayor de 600m² y no superior a 1000m²

Alm.2 Almacén enclavado en zonas no residenciales de superficie superior a 1000m²

Alm.3 Almacén de índice alto

D Dotacional

Dab Abastecimiento

Dad Administrativo

Das Asistencial

Dce Cementerio

Dcm Comunicaciones

Dfs Fuerzas de seguridad

Ded Educativo

Del Espacio libre

Dep Deportivo

Din Infraestructuras

Din.1 Captación y depuración de agua

Din.2 Tendidos de alta tensión y subestaciones de alta a media tensión

Din.3 Estaciones depuradoras de aguas residuales

Din.4 Tratamiento y eliminación de residuos sólidos

Din.5 Servicios centrales de telecomunicaciones

Din.6 Estaciones de servicio de carburantes

Din.7 Dominio público hidráulico

Dre Religioso

Dsa Sanitario

Dsc Socio-cultural

Dsr Servicio urbano

Ind Industrial

Ind.1 Industrial compatible con la vivienda

Ind.1a Talleres artesanales y actividades de servicio de superficie no superior a 200 m²

Ind.1b Industrial ligeras y almacenes de superficie no superior a 300 m²

Ind.2 Industrial compatible con zonas no residenciales

Ind.3 Industrial de índice alto

N Uso rústico en el medio Natural

Nag Agrícola

Nes Esparcimiento en el medio natural

Nex Extractivo

Nfo Forestal

Nga Ganadero

Nme Protección del medio natural

Par Aparcamiento

Par.1 Aparcamiento para uso público o privado

Par.1a Privados en viviendas unifamiliares

Par.1b Privados, de uso privativo, de hasta 5 plazas.

Par.1c Privados, de uso privativo, de 6 a 30 plazas.

Par.1d Privados, de uso privativo, de 31 a 60 plazas; o privado o público de explotación de hasta 30 plazas.

Par.1e Privados, de uso privativo, mayor de 60 plazas; o privado o público de explotación mayor de 30 plazas

Par.2 Aparcamiento vehículos de transporte

R Residencial

Rcm Residencial comunitario

Rpf Residencial plurifamiliar

Run Residencial unifamiliar

T Terciario

Tco Comercial

Tco.1 Comercial compatible con la vivienda

Tco.1a Superficie de venta no superior a 200 m²

Tco.1b Superficie de venta mayor de 200 m² y no superior a 400 m²

Tco.1c Superficie de venta mayor de 400 m² y no superior a 800 m²

Tco.1d Superficie de venta mayor de 800 m² y no superior a 1500 m²

Tco.2 Comercial de compatibilidad limitada en Z. R y sup. venta mayor 1500 m² y no superior 3000 m²

Tco.3 Comercial limitado a zonas de uso dominante terciario y superficie de venta mayor de 3000 m²

Tho Hotelero

Tho.1 Hoteles, hostales, pensiones

Tho.2 Campamentos

Tof Oficinas

Tre Recreativo

Tre.1 Aforo no superior a 100 personas

Tre.2 Aforo mayor de 100 y no superior a 300 personas

Tre.3 Aforo mayor de 300 y no superior a 1000 personas

Tre.4 Aforo mayor de 1000 personas

TÍTULO NOVENO. DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINAL

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 58.6 L.R.A.U., se establece el siguiente régimen transitorio para la edificación existente con anterioridad al presente Plan:

- a) Fuera de Ordenación adjetivo: Afecta a aquellas partes y elementos de los edificios e instalaciones que resulten contrarios a las condiciones de estética de la edificación y, en particular, a aquellos elementos que no constituyendo superficie útil sean visibles desde vía pública.
- b) Fuera de ordenación sustantivo: Afecta a aquellos edificios o instalaciones que sean contrarios al Plan, afectando la disconformidad al edificio completo o partes estructurales del mismo. Este régimen será de aplicación siempre en edificios afectados por la apertura de nuevos viales o por dotaciones públicas. Únicamente podrán autorizarse las obras correspondientes a pequeñas reparaciones que exigiesen la higiene, ornato y conservación del inmueble.
- c) Fuera de ordenación diferido: Afecta a aquellos edificios, construidos con la preceptiva licencia municipal, que aun cuando no se encuentren adaptados al Plan en todas las condiciones de edificación por él reguladas, la falta de adaptación no revista tal relevancia que puedan considerarse disconformes con el nuevo planeamiento, en los términos prescritos en los siguientes apartados. Por tanto, la construcción podrá considerarse dentro de ordenación hasta el momento en que concluya su vida útil, se produzca la sustitución voluntaria o se operen en ella obras de reforma de transcendencia equiparable a la reedificación (reestructuración total). Este régimen de fuera de ordenación es el aplicable a edificios existentes no afectados por nuevos viales o zonas verdes cuyo volumen, edificación o número de plantas excedan de los autorizados por el presente plan para su emplazamiento. No obstante, la nueva construcción sobre la misma parcela por desaparición o derribo de la actual edificación, o la reestructuración total de la existente, deberá adaptarse a todas las condiciones de edificación, régimen de alturas y profundidades edificables y reserva de aparcamientos previstas en este Plan General.
- d) Fuera de ordenación circunstancial: Afecta a las instalaciones fabriles ubicadas en lugares prohibidos por incompatibilidad con el uso residencial o terciario circundante y a las que es de aplicación el régimen siguiente: No podrán realizarse en ellas obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigiesen la higiene, ornato y conservación del inmueble.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA

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, atendido el lugar donde se encuentren ubicados, atenten contra el patrimonio histórico-artístico o contra espacios naturales protegidos.
- Los edificios e 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 título IV de estas Normas, y las emplazadas en Suelo Urbanizable que puedan impedir la ejecución del planeamiento parcial o general, sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA

Se declaran en situación de Fuera de Ordenación Diferido:

Los edificios que no se encuentren en situación de fuera de ordenación sustantivo o circunstancial, pero cuyas características arquitectónicas no estén adaptadas a alguna de las condiciones establecidas por este Plan, aun cuando la falta de adaptación afecte a la ausencia de reserva de aparcamientos, al régimen de alturas por exceso, a la edificabilidad máxima sobre parcela, al régimen de usos (salvo el industrial) o a la profundidad edificable.

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

de las Ordenanzas generales y particulares de la edificación de las presentes Normas si la obra tuviere por objeto el cambio de uso básico del local.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA

Se declaran en situación de 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 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 entendiéndose referido el plazo de provisionalidad al período durante el que se mantenga la actividad o la vida útil del inmueble.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA QUINTA

Cuando las características constructivas de un edificio estén específica y singularmente adaptadas a uso prohibido en la zona, por el presente Plan, pero no concurren las causas determinantes de la declaración de fuera de ordenación sustantivo o circunstancial, se permitirá la utilización del inmueble conforme al uso que le sea propio hasta que se produzca el cambio de uso, la reestructuración total o la sustitución del mismo.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEXTA

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

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SÉPTIMA

En los planos de Serie "P" aparecen grafiados con trazado discontinuo, lo que se denomina alineación diferida; con este nombre se remitirá a la alineación a la que deberá ajustarse los edificios de nueva planta que sustituyan a los existentes, los cuales, y en tanto no se produzca su demolición, NO QUEDAN afectados por el régimen de fuera de ordenación. Son susceptibles, por tanto, de obras de rehabilitación, reforma, modernización, mejora de habitabilidad, etc.

DISPOSICIÓN FINAL DEROGATORIA

Quedan derogados todos los instrumentos de planeamiento aprobados para este municipio en desarrollo o modificación del antiguo Plan General, sin perjuicio de que, en ciertos casos, parte de sus determinaciones o la totalidad de las mismas sean asumidas por esta revisión en los términos regulados en las presentes Normas Urbanísticas.

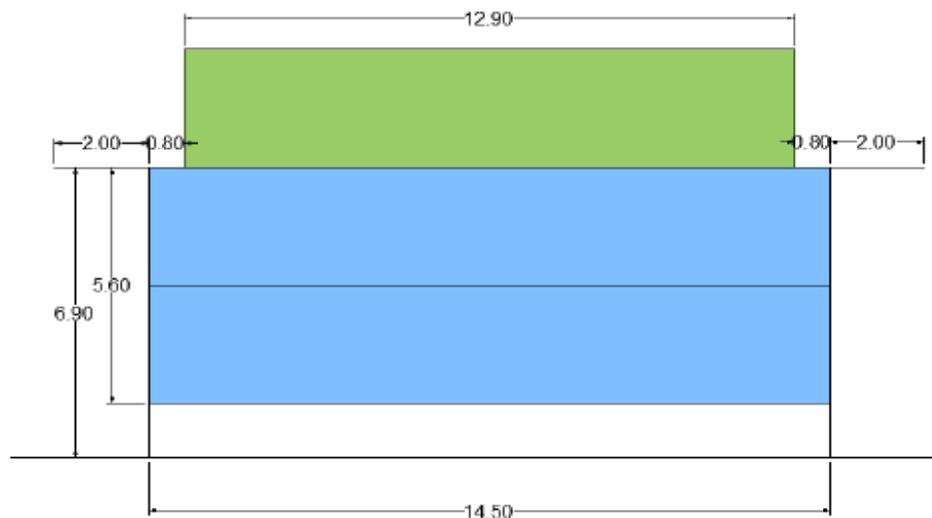
**ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS 1, 2, 3, 4, 5,
6, 7, 8, 9, 11 DEL SECTOR DP-1**

ÍNDICE

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11 DEL SECTOR DP-1	179
ORDENANZAS REGULADORAS DE LAS PARCELAS 1,2,3,4,5,6,7,8,9y11 del Sector DP-1	181

ORDENANZAS REGULADORAS DE LAS PARCELAS 1,2,3,4,5,6,7,8,9y11 del Sector DP-1
Residencial Plurifamiliar tipo DP1 parcelas 1,2,3,4,5,6,7,8,9 y 11.

1. El número máximo de plantas será de dos alturas más ático.
2. La altura máxima de cornisa será de 10 metros a la cara inferior del último forjado del ático.
3. Por encima de la altura de cornisa del edificio sólo se admitirán:
 - Los antepechos de protección o remates ornamentales no sobrepasarán la altura de 1,40 metros por encima de la altura de cornisa.
 - Cajas de escalera y ascensores, depósitos, maquinaria para instalaciones del edificio, que no podrán rebasar la altura de un plano de 45° iniciado desde la línea de cornisa exterior o interior y sin sobrepasar la altura de 4 metros desde el último forjado pisable de la vivienda superior.


Sección tipo

FICHAS DE ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

ÍNDICE

FICHAS DE ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	183
ZONAS DE ORDENACIÓN A - NÚCLEO HISTÓRICO.....	185
ZONAS DE ORDENACIÓN B - EIXAMPLE.....	186
ZONAS DE ORDENACIÓN C1 – EXTENSIÓN SUR.....	187
ZONAS DE ORDENACIÓN C2 – EXTENSIÓN OESTE.....	188
ZONAS DE ORDENACIÓN D – RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD.....	189
ZONAS DE ORDENACIÓN D – RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD.....	190
ZONAS DE ORDENACIÓN N – NÚCLEO INDUSTRIAL.....	191
ZONAS DE ORDENACIÓN P – INDUSTRIAL POLÍGONO	P. ALQUERÍA MORET FAITANAR..... 192
ZONAS DE ORDENACIÓN P – INDUSTRIAL POLÍGONO	P. ALQUERÍA MORET FAITANAR..... 193
ZONAS DE ORDENACIÓN – NO URBANIZABLE.....	194
ZONAS DE ORDENACIÓN – NO URBANIZABLE PROTECCIÓN AGRÍCOLA.....	195
ZONAS DE ORDENACIÓN – NO URBANIZABLE PROTECCIÓN HORTS I ALQUERIES.....	196

ZONAS DE ORDENACIÓN A - NÚCLEO HISTÓRICO

USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

		Ordenanzas
ALTURAS	Altura máxima cornisa	7,00 (+/- 1.50)
	Nº plantas	II + ático
	Nº plantas mínimo	Baja con altura cornisa mínima 4,00
	Altura máxima	11.00 ó 4.50 s./ cornisa (la menor)
	Antepecho máximo sobre cornisa y cubierta	1,20
	Antepecho máximo protección	1,20
VOLUMEN	Superficie parcela (mín)	60 m ²
	Fachada mínima	5,00
	Fachada máxima	15,00
	Profundidad máxima edificable	18.00 m
	Retiro (patio) mínimo constr. auxiliares en P.B. desde profundidad edificable	3,0
	Profundidad máxima construcción auxiliar	4,0
	Ocupación máxima retiro (patio)	1/3
APARCA- MIENTO	Normativa General del PGOU	
	Puerta cierre	Línea fachada
CUBIERTA	Aleros, moldurados, máximo	+ 0,10 vuelo
	Tipología	Plana o Inclínada teja tonos tradicionales
	Pendiente máxima	25º
CRITERIOS ESTETICOS	Fachada	Tradicional
	Revestimientos	Revocos, encal. pintados, ladr. cara vista tonos claros y uniforme, sin junta o coloreada en masa cemento blanco
	Zócalos	Piedra natural o artificial
	Recercado de huecos	Piedra/azulejos artíst.
	Carpintería exterior	madera, PVC, aluminio bronce o lacado tonos tradicionales
	Vuelo máximo	5 % ancho calle y no mayor de 0,60
	Longitud máxima vuelos	30%
	Separación mínima voladizo linde	0,60
Altura mínima voladizo/rasante	3,50	

ZONAS DE ORDENACIÓN B - EIXAMPLE

USO RESIDENCIAL

		Ordenanzas
ALTURAS	Altura máxima cornisa	$H_c = 4,50 + 2,90 N_p$
	Altura libre mínima planta baja	3,00
	Altura libre máxima planta baja	4,50
	Altura forjado techo planta baja	Entre 3,50 y 4.50
	Nº plantas mínimas	II
VOLUMEN	Parcela mínima	80
	Fachada mínima	7,0
	Ocupación en planta baja	100%
	Profundidad edif. máxima	Según plano alineaciones. Max 20,0
CONSTR. SOBRE CORNISA	Antepechos	1,20
	Cajas escalera ascensor/45º	3,80+forjado y cubierta
	Vertientes tejado	25º
	Aticos	Retirados 4m. de fachada exterior
	Tejados complementarios viviendas inferior	3,30
PATIOS MANZANA	Edificación interior altura total máxima	Altura P. Baja
	Ancho a sobrepasar altura planta baja	4,00
ALTILLOS EN PLANTA BAJA	Ocupación máxima	25%
	Retiro mínimo fachada	
	Alturas libres	2,10
APARCAM.	Obligada reserva: 1.50 ud/viv ó 100 m2	Sótano o planta baja
	Obligado 2 sótanos aparcamiento	Parcela Superficie >14x20 m ²
	Obligado 2 sótanos aparcamiento	Parcela mas colindante >14x20 m ² (*)
SOTANOS	Altura libre mínima	2,30
CONDIC. ESTETICAS	Vuelos máximos	5 % anchura calle. Máx. 0,60
	Vuelos máximos	50% longitud
	Miradores máximos	30% longitud
	Voladizos altura mínima sobre rasante	3,50

(*) Parcelas que con las colindantes con edificación no protegida por debajo de la edificación máxima permitida alcancen unas dimensiones de 14x20 m²

ZONAS DE ORDENACIÓN C1 – EXTENSIÓN SUR

USO RESIDENCIAL UNIFAMILAR ADOSADOS

		Ordenanzas
ALTURAS	Altura máxima cornisa	10,00
	Altura máxima cumbre	12,50
	Nº plantas	III
	Altura mínima libre interior vivienda	2,50
	Altura libre sótano	2,30
VOLUMEN	Superficie mínima parcela	80
	Fachada mínima	6,0
	Ocupación máxima	75%
	Vuelo máximo	0,60
APARCAMIENTO	Reserva interior parcela	1 plaza/viv
	Aleros cornisas máximas	0,80
CUBIERTA	Tipología	Plana o Inclínada teja tonos tradicionales
	Pendiente máxima	25º
	Inicio de pendiente	Sobre último forjado
	Ventanas jardín máxima	1 m ² / 15 m ²
	Fachada	Tradicional
CRITERIOS ESTETICOS	Revestimientos	Revocos, encal. pintados, ladr. cara vista tonos claros y uniformes
	Zócalos	Piedra natural o artificial
	Recercado huecos	Piedra/azulejos artificiales
	Carpintería exterior	madera, PVC, aluminio bronce o lacado

ZONAS DE ORDENACIÓN C2 – EXTENSIÓN OESTE

USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADOS

		Ordenanzas
ALTURAS	Altura máxima cornisa	10,00
	Altura máxima cumbre	12,50
	Nº plantas	III
	Altura mínima libre interior vivienda	2,50
	Altura libre sótano	2,30
VOLUMEN	Superficie mínima parcela	80
	Fachada mínima	6,0
	Ocupación máxima	75%
	Retranqueo mínimo a viales	4,00
	Vuelo máximo	0,60
APARCAMIENTO	Reserva interior parcela	1 plaza/viv
CUBIERTA	Aleros cornisas máximas	0,80
	Tipología	Plana o Inclínada teja tonos tradicionales
	Pendiente máxima	25º
	Inicio de pendiente	Sobre último forjado
	Ventanas jardín máxima	1 m ² / 15 m ²
CRITERIOS ESTETICOS	Fachada	Tradicional
	Revestimientos	Revocos, encal. pintados, ladr. cara vista tonos claros y uniformes
	Zócalos	Piedra natural o artificial
	Recercado huecos	piedra/azulejos artificiales
	Carpintería exterior	madera, PVC, aluminio bronce o lacado

ZONAS DE ORDENACIÓN D – RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD

USO RESIDENCIAL UNIFAMILAR

		Ordenanzas	
ALTURAS	Altura cornisa	7,50	
	Máxima altura cumbre	10,00	
	Nº plantas	II + buhardilla	
	Altura libre mínima interior	2,50	
VOLUMEN	Superficie parcela (min)	100 m ²	
	Fachada (min)	6,0	
	Ocupación máxima	60 % (sotano retranqueo 3m frontal)	
	Vuelo máximo	0,90	
	Ocupación balcones y miradores	50%	
	Retranqueo fachada principal (min)	3,0	
	Retranqueo fachada posterior (min)	3,0 + vuelos	
APARCA- MIENTO (PGOU)	Ancho mínimo rampa	2,70	
	Meseta exterior	2,50	
	Pendiente meseta	8%	
	Pendiente rampa	22%	
	Altura sobre rasante cara inferior forjado	< 1,00 m	
CUBIERTA	Aleros cornisas máximas	1,00	
	Tipología	Plana o Inclinada teja tonos tradicionales	
	Pendiente máxima	25º	
	Inicio de pendiente	Sobre último forjado	
	Mansardas	Distancia a fachadas	1,80
		Distancia a lindes	0,60
Ocupación máxima		50%	
	Envolvente máxima	45º fachada	
CRITERIOS	Fachada	Tradicional	
	Revestimientos	Revocos, encal. pintados, ladr. cara vista tonos claros y uniformes	
ESTETICOS	Zócalos	Piedra natural o artificial	
	Recercado huecos	Piedra/azulejos art.	
	Carpintería exterior	Madera, PVC, aluminio bronce	
CERRAM.	Murete obra máxima	1,0m (2.0m en divisiones de patios interiores)	
PARCELA	Altura máxima reja	2,0m	
	Prohibido	Malla metálica prefabricada hormigón	

ZONAS DE ORDENACIÓN D – RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD

USO RESIDENCIAL PLURIFAMILAR

		Ordenanzas	
ALTURAS	Altura cornisa	7,50	
	Máxima altura cumbre	10,00	
	Nº plantas	II + ático	
VOLUMEN	Superficie parcela (min)	300 m ²	
	Fachada (min)	15,0	
	Ocupación máxima	70 % (sotano 100% semisót retranqueo 3m)	
	Vuelo máximo	0,90	
	Ocupación balcones y miradores	50%	
	Retranqueo fachada principal (min)	3,0	
	Retranqueo fachada posterior (min)	3,0 + vuelos	
CUBIERTA	Aleros cornisas máximas	1,00	
	Tipología	Plana o Inclinada teja tonos tradicionales	
	Pendiente máxima	25º	
	Inicio de pendiente	Sobre cornisa(*) 7,50m	
	Mansardas	Distancia a fachadas	1,80 (desde el vuelo)
		Distancia a lindes	0,60
Ocupación máxima		50%	
	Envolvente máxima	45º fachada	
CRITERIOS	Fachada	Tradicional	
	Revestimientos	Revocos, Pintados, Ladr.C.V tonos claros y uniformes cemento blanco coloreado masa	
ESTETICOS	Zócalos	Piedra natural o artificial	
	Recercado huecos	pedra/azulejos art.	
	Carpintería exterior	madera, PVC, aluminio lacado o bronce	
CERRAM.	Murete obra máxima	1,0m (2.0m en divisiones de patios interiores)	
PARCELA	Altura máxima reja	2,0	
	Prohibido	Malla metálica prefabricada hormigón	
USOS	Viviendas	Tipología VPO	

ZONAS DE ORDENACIÓN N – NÚCLEO INDUSTRIAL

USO INDUSTRIAL ALMACEN SERVICIOS

		Ordenanzas
ALTURAS	Altura máxima edificable	9,00
	Nº plantas	Según planos
VOLUMEN	Superficie mínima parcela	300
	Fachada mínima	10,0
	Ocupación	100%
CONDICION USO	Carga - Descarga	Interior nave
	Nivel carga	Interior nave

ZONAS DE ORDENACIÓN P – INDUSTRIAL POLÍGONO
P. ALQUERÍA MORET FAITANAR

USO INDUSTRIAL

		Ordenanzas
ALTURAS	Altura cornisa	10,00
	Máxima altura edificación	13,00
	Nº plantas	Según plano alturas
	Altura libre mínima interior	3,00
EDIFICACION AUXILIARES no incluidas nave	Altura cornisa	
	Altura máxima	7,0
	Nº plantas	2
EDIFICABILIDAD	Superficie parcela mínima	500 m ²
	Fachada (mínima)	12,0
	Distancia fachada a linde (mínima)	6.0 m
	Vuelo máximo	0.80
	Ocupación máxima vuelos	50%
	Ocupación miradores	30%
	Distancia mínima voladizo a linde	4,0
APARCAMIENTO	Dotación aparcamiento	Sin necesidad de reserva
	Operaciones de carga/descarga	Interior parcela
CERRAMIENTO PARCELA	Murete obra máxima	0,60
	Altura máxima total valla	2,10
	Plantación de arbolado y/o vegetación, en cara interior obligatorio	

ZONAS DE ORDENACIÓN P – INDUSTRIAL POLÍGONO
P. ALQUERÍA MORET FAITANAR

USO TERCIARIO

		Ordenanzas
ALTURAS	Altura cornisa	10,00
	Máxima altura edificación	13,00
	Nº plantas	Según planos
	Altura libre mínima interior	3,00
EDIFICACIONES AUXILIARES no incluidas nave	Altura cornisa	
	Altura máxima	7,0
	Nº plantas	2
EDIFICABILIDAD	Superficie parcela mínima	500 m ²
	Fachada (mínima)	12,0
	Distancia fachada a linde frontal(mínima)	6,0 m
	Retranqueo a linde (mínima)	3,0 No con medianeras exist o licencia
	Vuelo máximo	0,80
	Ocupación máxima vuelos	50%
	Ocupación miradores	30%
	Distancia mínima voladizo a linde	3,0
APARCAMIENTO	Reserva interior parcela (mínima)	1ud/100 m ² sup. edificación
	Operaciones de carga/descarga	Interior parcela
CERRAMIENTO PARCELA	Murete obra máxima	0,60
	Altura máxima total valla	2,10
	Plantación de arbolado y/o vegetación, en cara interior obligatorio	

ZONAS DE ORDENACIÓN – NO URBANIZABLE

USO AGRÍCOLA

		Ordenanzas
	Parcela mínima	10.000
VIVIENDAS	Edificabilidad máxima	0,04 m ² /m ²
UNIFAMILIAR	Ocupación máxima	2% superficie
	Altura máxima cornisa	7,0
	Altura máxima elementos sobresalientes	3,50
	Ocup. máxima elementos sobresalientes	20% planta
	Retiro mínimo a lindes y caminos	10,0
INSTALACIONES COMPLETAS	Parcela mínima	10.000
	Edificación máxima	0,2 m ³ /m ²
	Altura máxima	5,0
	Separación a caminos mínimos	5,0
	Separación a lindes mínimos	10,0
PEQUEÑOS ALMACENES Y APARATOS	Parcela mínima	
	Superficie máxima edificable	20 m ²
	Altura máxima cornisa	2,50

**ZONAS DE ORDENACIÓN – NO URBANIZABLE PROTECCIÓN
AGRÍCOLA**

USO AGRÍCOLA

	Ordenanzas	
VIVIENDAS UNIFAMILIAR	Parcela mínima	10.000
	Edificabilidad máxima	0,04 m ² /m ²
	Ocupación máxima	2% superficie
	Altura máxima cornisa	7,0
	Altura máxima elementos sobresalientes	3,50
	Ocup. máxima elementos sobresalientes	20% planta
	Retiro mínimo a lindes y caminos	10,0
INSTALACIONES COMPLETAS	Parcela mínima	10.000
	Edificación máxima	0,2 m ³ /m ²
	Altura máxima	5,0
	Separación a caminos mínimos	5,0
	Separación a lindes mínimos	10,0
PEQUEÑOS ALMACENES Y HERRAMIENTAS	Parcela mínima	
	Superficie máxima edificable	20 m ²
	Altura máxima cornisa	2,50

ZONAS DE ORDENACIÓN – NO URBANIZABLE PROTECCIÓN
HORTS I ALQUERÍES

USO AGRÍCOLA

	Ordenanzas	
VIVIENDAS UNIFAMILIAR	Parcela mínima	10.000
	Edificabilidad máxima	0,04 m ² /m ²
	Ocupación máxima	2% superficie
	Altura máxima cornisa	7,0
	Altura máxima elementos sobresalientes	3,50
	Ocup. máxima elementos sobresalientes	20% planta
	Retiro mínimo a lindes y caminos	10,0
INSTALACIO COMPLEM	Parcela mínima	10.000
	Edificación máxima	0,2 m ³ /m ²
	Altura máxima	5,0
	Separación a caminos mínimos	5,0
	Separación a lindes mínimos	10,0
PEQUEÑOS ALMACENE APEROS	Parcela mínima	
	Superficie máxima edificable	20 m ²
	Altura máxima cornisa	2,50

CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS TIPO Y JUSTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO DELIMITADAS

ÍNDICE

CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS TIPO Y JUSTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DE REPARTO DELIMITADAS	197
1. Aprovechamientos Tipo y Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable.....	199
2. Aprovechamientos Tipo y Áreas de Reparto en Suelo Urbano.....	206

1. Aprovechamientos Tipo y Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable.

SUELO URBANIZABLE			Ord. Pormenorizada
AREA DE REPARTO			D1a (S3)
SUPERFICIE TOTAL AREA			36.450
A.O.Total			21.870
S.Lucrativo			18.690
	Existente Pendiente		
Z.V.	841	6.117	
Escolar			
Otras			
Total Dotaciones		6.958	
Viario		10.802	
SUPERFICIE TOTAL			36.450
APROVECHAMIENTO TIPO			0,60

SUELO URBANIZABLE			Ord. Pormenorizada
AREA DE REPARTO			D1b (S3)
SUPERFICIE TOTAL AREA			25.231
A.O.Total			15.138
S.Lucrativo			10.977
	Existente		
	Pendiente		
Z.V.	2.142	6.829	
Escolar			
Otras		2.200	
Total Dotaciones		11.171	
Viario		3.083	
SUPERFICIE TOTAL			25.231
APROVECHAMIENTO TIPO			0,60

SUELO URBANIZABLE		Ord. Pormenorizada
AREA DE REPARTO		D2 (S5)
SUPERFICIE TOTAL AREA		99.371
A.O.Total		59.623
S.Lucrativo		56.275
Z.V.	10.000	
Escolar	6.000	
Otras	3.925	
Total Dotaciones	19.925	
Viario	23.171	
SUPERFICIE TOTAL		99.371
APROVECHAMIENTO TIPO		0,60

SUELO URBANIZABLE		Ord. Pormenorizada
AREA DE REPARTO		D3 (S6)
SUPERFICIE TOTAL AREA		61.228
A.O.Total		36.736
S.Lucrativo		32.027
Z.V.	6.160	
Escolar	2.140	
Otras	4.900	
Total Dotaciones	13.200	
Viario	16.001	
SUPERFICIE TOTAL		32.027
APROVECHAMIENTO TIPO		0,60

SUELO URBANIZABLE			Ord. Pormenorizada
AREA DE REPARTO			C1
SUPERFICIE TOTAL AREA			11.771
A.O.Total			7.062
S. Lucrativo			4.092
	Existente	Pendiente	
Z.V.		500	
Escolar			
Otras		3.122	
Viario		4.057	
SUPERFICIE TOTAL excluida dotaciones existentes			11.771
APROVECHAMIENTO TIPO			0,60

SUELO URBANIZABLE		Ord. Pormenorizada
AREA DE REPARTO		D4 (VISTABELLA)
SUPERFICIE TOTAL AREA		46.872
A.O.Total		35.154
S.Lucrativo		18.264
Z.V.	5.946	
Escolar	5.366	
Otras	1.676	
Total Dotaciones	12.988	
Viario	15.620	
SUPERFICIE TOTAL		46.872
APROVECHAMIENTO TIPO		0.75

SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL	Sin Ord. Pormenorizada
AREA DE REPARTO	P - Faitanar
SUPERFICIE TOTAL AREA	70.923
EDIFICABILIDAD BRUTA	0.6 m2/m2
APROVECHAMIENTO OBJETIVO TOTAL	42.554

2. Aprovechamientos Tipo y Áreas de Reparto en Suelo Urbano.

SUELO URBANO			RESIDENCIAL
AREA DE REPARTO			A
SUPERFICIE TOTAL AREA			169.678
A.O.Total			84.027
S. Lucrativo			60.570
	existente	pendiente	
Z.V.	7.820		
Escolar		2.050	
Otras		7.588	
Viario	91.650		
SUPERFICIE TOTAL			70.208
excluida dotaciones existentes			
APROVECHAMIENTO TIPO			1.20

SUELO URBANO			RESIDENCIAL
AREA DE REPARTO			B
SUPERFICIE TOTAL AREA			246.602
A.O.Total			293.606
S. Lucrativo			101.468
	existente	pendiente	
Z.V.	27.218		
Escolar	24.299		
Otras	687	900	
Viario	92.030		
SUPERFICIE TOTAL excluida dotaciones existentes			102.368
APROVECHAMIENTO TIPO			2.86

SUELO URBANO			RESIDENCIAL
AREA DE REPARTO			C2 oeste
SUPERFICIE TOTAL AREA			65.167
A.O.Total			22.386
S. Lucrativo			16.478
	existente	pendiente	
Z.V.	19.362		
Escolar	11.891		
Otras			
Viario	17.436		
SUPERFICIE TOTAL excluida dotaciones existentes			16.478
APROVECHAMIENTO TIPO			1.35

SUELO URBANO			RESIDENCIAL
AREA DE REPARTO			C3
SUPERFICIE TOTAL AREA			9.138
A.O.Total			5.567
S. Lucrativo			3.064
	Existente	Pendiente	
Z.V.	273		
Escolar			
Otras	1.815		
Viario	3.986		
SUPERFICIE TOTAL excluida dotaciones existentes			3.064
APROVECHAMIENTO TIPO			1.80

SUELO URBANO			INDUSTRIAL
AREA DE REPARTO			N
SUPERFICIE TOTAL AREA			179.704
A.O.Total			103.086
S. Lucrativo			103.086
	existente	pendiente	
Z.V.	4.423	3.950	
Escolar			
Otras	4.106	6.756	
Viario	55.175	2.208	
SUPERFICIE TOTAL excluida dotaciones existentes			116.000
APROVECHAMIENTO TIPO			0.88

SUELO URBANO			INDUSTRIAL
AREA DE REPARTO			P – Alqueria Moret
SUPERFICIE TOTAL AREA			283.468
A.O.Total			121.713
S. Lucrativo			152.141
	existente	pendiente	
Z.V.	31.233		
Escolar	12.029		
Otras			
Viario	81.220		
SUPERFICIE TOTAL excluida dotaciones existentes			152.141
APROVECHAMIENTO TIPO			0.80

SUELO URBANO			RESIDENCIAL
AREA DE REPARTO			S1
SUPERFICIE TOTAL AREA			37.302
A.O.Total			21.560
S. Lucrativo			17.968
	existente	pendiente	
Z.V.	7.294		
Escolar	2.017		
Otras			
Viario	10.023		
SUPERFICIE TOTAL excluida dotaciones existentes			17.968
APROVECHAMIENTO TIPO			1.20

SUELO URBANO			RESIDENCIAL
AREA DE REPARTO			S2
SUPERFICIE TOTAL AREA			51.720
A.O.Total			29.256
S. Lucrativo			24.380
	existente	pendiente	
Z.V.	5.172		
Escolar	3.044		
Otras	5.768		
Viario	13.356		
SUPERFICIE TOTAL excluida dotaciones existentes			24.380
APROVECHAMIENTO TIPO			1.20

SUELO URBANO			RESIDENCIAL
AREA DE REPARTO			S4
SUPERFICIE TOTAL AREA			37.840
A.O.Total			23.112
S. Lucrativo			19.260
	existente	pendiente	
Z.V.	5.320		
Escolar			
Otras	3.880		
Viario	9.380		
SUPERFICIE TOTAL excluida dotaciones existentes			19.260
APROVECHAMIENTO TIPO			1.20