AYUNTAMIENTO DE BENISANÓ

HOMOLOGACIÓN GLOBAL A LRAU DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE BENISANÓ

ORDENACIÓN

NORMAS URBANISTICAS

REFUNDIDO

EQUIPO REDACTOR:

VALENCIA OCTUBRE 2004

EQUIPO TÉCNICO:

Ángel Abad Melis Arquitecto
José H. Garrido Pérez Arquitecto

COLABORACIÓN:

Ana García Gilabert Abogada
Baltasar Redondo Redondo Biologo
Jesus Domenech y Roca Biologo

EQUIPO JURÍDICO:

ABOGADOS URBANISTAS

J. Luis Lorente Tallada Abogado
Carmen de Juan Puig Abogada
Jorge Lorente Pinazo Abogado
Carmen Olavarrieta Jurado Abogada

EQUIPO REDACTOR

EQUIPO JURÍDICO		EQUIPO TÉCNICO	
JOSÉ LUIS LORENTE TALLADA			
DIRECCIÓN **JOSÉ LUIS LORENTE TALLADA**	Abogado Urbanista	**DIRECCIÓN** **ANGEL ABAD MELIS**	Arquitecto
Carmen de Juan Puig	Abogada Urbanista	José H. Garrido Pérez	Arquitecto
Jorge Lorente Pinazo	Abogado Urbanista		
Carmen Olavarrieta Jurado	Abogada Urbanista		
COLABORACIÓN			
Ana Mª García Gilabert	Abogada Urbanista		

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL	
Baltasar Redondo Redondo	Biólogo
Jesús Doménech y Roca	Biólogo

HOMOLOGACIÓN GLOBAL A LA LRAU DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE BENISANÓ

ILMO. AYUNTAMIENTO DE BENISANÓ

NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

HOMOLOGACIÓN GLOBAL A LA LRAU DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE BENISANÓ

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 0.1. OBJETO

ARTÍCULO 0.2. INTERPRETACIÓN

ARTÍCULO 0.3. NORMAS DE LA APLICACIÓN DIRECTA

ARTÍCULO 0.4. DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA

ARTÍCULO 0.5. REVISIÓN Y MODIFICACIÓN

ARTÍCULO 0.6. ÁREAS DE PLANEAMIENTO ANTERIORES AL PLAN

ARTÍCULO 0.7. MARCO LEGAL

HOMOLOGACIÓN GLOBAL A LA LRAU DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE BENISANÓ

LIBRO 1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

TITULO 1.
REGULACIÓN DEL RÉGIMEN GENERAL DE CADA CLASE DE SUELO

CAPÍTULO 1. SUELO URBANO

ARTÍCULO 1.1.1.1. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS
ARTÍCULO 1.1.1.2. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO
ARTÍCULO 1.1.1.3. EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO
ARTÍCULO 1.1.1.4. UNIDADES DE EJECUCIÓN
ARTÍCULO 1.1.1.5. ÁREAS DE REPARTO, APROVECHAMIENTO TIPO Y APROVECHAMIENTO SUBJETIVO EN SUELO URBANO SUJETO A ACTUACIONES AISLADAS
ARTÍCULO 1.1.1.6. ÁREAS DE REPARTO, APROVECHAMIENTO TIPO Y APROVECHAMIENTO SUBJETIVO EN SUELO URBANO QUE SE INCLUYA EN UNIDADES DE EJECUCIÓN
ARTÍCULO 1.1.1.7. ÁMBITOS DE PLAN DE REFORMA INTERIOR

CAPÍTULO 2. SUELO URBANIZABLE

ARTÍCULO 1.1.2.1. DEFINICIÓN
ARTÍCULO 1.1.2.2. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE
ARTÍCULO 1.1.2.3. EJECUCIÓN DEL SUELO URBANIZABLE
ARTÍCULO 1.1.2.4. ÁREAS DE REPARTO, APROVECHAMIENTO TIPO Y APROVECHAMIENTO SUBJETIVO EN SUELO URBANIZABLE.

CAPÍTULO 3. SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1.1.3.1.1. DEFINICIÓN
ARTÍCULO 1.1.3.1.2. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE
ARTÍCULO 1.1.3.1.3. PARCELACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE
ARTÍCULO 1.1.3.1.4. EQUIPAMIENTOS EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN SEGUNDA. EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN GENÉRICA O COMÚN

ARTÍCULO 1.1.3.2.1. ÁMBITO
ARTÍCULO 1.1.3.2.2. OBRAS AUTORIZADAS CON CARÁCTER GENERAL
ARTÍCULO 1.1.3.2.3. OTRAS ACTUACIÓNES
ARTÍCULO 1.1.3.2.4. CONSTRUCCIONES EXISTENTES
ARTÍCULO 1.1.3.2.5. DEFINICIÓN DE NÚCLEO URBANO

SECCIÓN TERCERA. LOS OTROS SUELOS NO URBANIZABLES DE ESPECIAL PROTECCIÓN

ARTÍCULO 1.1.3.3.1. ÁMBITO Y ZONIFICACIÓN
ARTÍCULO 1.1.3.3.2. CONDICIONES DE APLICACIÓN
ARTÍCULO 1.1.3.3.3. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AFECCIÓN LEGISLACIÓN SECTORIAL (SNU-PS)
ARTÍCULO 1.1.3.3.4. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN HISTÓRICO-ARTÍSTICO (SNU-PH)
ARTÍCULO 1.1.3.3.5. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AGRÍCOLA (SNU-PA)
ARTÍCULO 1.1.3.3.6. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN GENÉRICA (SNU-PG)

TITULO 2.
USO GLOBAL DE CADA ZONA

ARTÍCULO 1.2.1. CATEGORÍAS DE USOS GLOBALES
ARTÍCULO 1.2.2. ZONAS DE ORDENACIÓN

TITULO 3.
RÉGIMEN DE PROTECCIÓN Y SERVIDUMBRE DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

ARTÍCULO 1.3.1. CARRETERAS
ARTÍCULO 1.3.2. VÍAS PECUARIAS
ARTÍCULO 1.3.3. RED BÁSICA DE SERVICIOS

TITULO 4.
ELEMENTOS DE LA RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS

ARTÍCULO 1.4.1. DEFINICIÓN
ARTÍCULO 1.4.2. RESERVAS DE RED PRIMARIA

HOMOLOGACIÓN GLOBAL A LA LRAU DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE BENISANÓ

LIBRO 2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

TITULO 1. ORDENANZAS GENERALES DE DA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. CONCEPTOS BÁSICOS

SECCIÓN PRIMERA. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA MANZANA Y EL VIAL

ARTÍCULO 2.1.1.1.1. ALINEACIÓN VIAL
ARTÍCULO 2.1.1.1.2. ANCHO DE VIAL EN UN PUNTO
ARTÍCULO 2.1.1.1.3. ÁMBITO DEL VIAL AL SERVICIO DE LA PARCELA
ARTÍCULO 2.1.1.1.4. MANZANA
ARTÍCULO 2.1.1.1.5. PATIO DE MANZANA
ARTÍCULO 2.1.1.1.6. LÍNEA DE RASANTE
ARTÍCULO 2.1.1.1.7. COTA DE RASANTE

SECCIÓN SEGUNDA. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA PARCELA Y EL SOLAR

ARTÍCULO 2.1.1.2.1. PARCELA
ARTÍCULO 2.1.1.2.2. SOLAR
ARTÍCULO 2.1.1.2.3. PARCELA EDIFICABLE
ARTÍCULO 2.1.1.2.4. LINDES DE PARCELA
ARTÍCULO 2.1.1.2.5. LINDE FRONTAL DE PARCELA
ARTÍCULO 2.1.1.2.6. PARCELA MÍNIMA
ARTÍCULO 2.1.1.2.7. FRENTE DE PARCELA
ARTÍCULO 2.1.1.2.8. FIGURA INSCRITA
ARTÍCULO 2.1.1.2.9. ÁNGULO MEDIANERO

SECCIÓN TERCERA. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

ARTÍCULO 2.1.1.3.1. ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN
ARTÍCULO 2.1.1.3.2. ALINEACIONES DEL VOLUMEN
ARTÍCULO 2.1.1.3.3. DISTANCIA AL LINDE
ARTÍCULO 2.1.1.3.4. RETRANQUEO DE LA EDIFICACIÓN
ARTÍCULO 2.1.1.3.5. PROFUNDIDAD EDIFICABLE
ARTÍCULO 2.1.1.3.6. SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES

SECCIÓN CUARTA. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 2.1.1.4.1. SUPERFICIE OCUPADA
ARTÍCULO 2.1.1.4.2. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN
ARTÍCULO 2.1.1.4.3. SUPERFICIE LIBRE
ARTÍCULO 2.1.1.4.4. SUPERFICIE CONSTRUIDA POR PLANTA
ARTÍCULO 2.1.1.4.5. SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL
ARTÍCULO 2.1.1.4.6. SUPERFICIE ÚTIL
ARTÍCULO 2.1.1.4.7. VOLUMEN CONSTRUIDO
ARTÍCULO 2.1.1.4.8. EDIFICABILIDAD
ARTÍCULO 2.1.1.4.9. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA
ARTÍCULO 2.1.1.4.10. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA
ARTÍCULO 2.1.1.4.11. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

SECCIÓN QUINTA. PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS AL VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

ARTÍCULO 2.1.1.5.1. ALTURA REGULADORA
ARTÍCULO 2.1.1.5.2. ALTURA TOTAL
ARTÍCULO 2.1.1.5.3. NÚMERO DE PLANTAS
ARTÍCULO 2.1.1.5.4. ALTURA REGULADORA, ALTURA TOTAL Y NÚMERO DE PLANTAS EN EDIFICIOS CUYA ALINEACIÓN DE FACHADA DEBA COINCIDIR CON LA ALINEACIÓN DE CALLE

ARTÍCULO 2.1.1.5.5. ALTURA REGURADORA, ALTURA TOTAL Y NÚMERO DE PLANTAS EN EDIFICIOS CUYA ALINEACIÓN DE FACHADA NO DEBA COINCIDIR CON LA ALINEACIÓN DE VIAL
ARTÍCULO 2.1.1.5.6. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA REGULADORA
ARTÍCULO 2.1.1.5.7. MEDIANERA
ARTÍCULO 2.1.1.5.8. PLANTA BAJA
ARTÍCULO 2.1.1.5.9. PLANTA PISO
ARTÍCULO 2.1.1.5.10. APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA
ARTÍCULO 2.1.1.5.11. ENTREPLANTA
ARTÍCULO 2.1.1.5.12. SÓTANO
ARTÍCULO 2.1.1.5.13. SEMISÓTANO
ARTÍCULO 2.1.1.5.14. SOPORTAL
ARTÍCULO 2.1.1.5.15. PASAJE
ARTÍCULO 2.1.1.5.16. ALTURA DE PLANTA
ARTÍCULO 2.1.1.5.17. ALTURA LIBRE DE PLANTA
ARTÍCULO 2.1.1.5.18. CUERPOS VOLADOS
ARTÍCULO 2.1.1.5.19. ELEMENTOS SALIENTES
ARTÍCULO 2.1.1.5.20. EDIFICACIONES AUXILIARES
ARTÍCULO 2.1.1.5.21. ELEMENTOS TÉCNICOS DE LAS INSTALACIONES
ARTÍCULO 2.1.1.5.22. PATIOS DE LUCES Y VENTILACIÓN

SECCIÓN SEXTA. SISTEMAS DE ORDENACIÓN

ARTÍCULO 2.1.1.6.1. SISTEMAS DE ORDENACIÓN
ARTÍCULO 2.1.1.6.2. CLASES
ARTÍCULO 2.1.1.6.3. ORDENACIÓN POR ALINEACIÓN DE CALLE
ARTÍCULO 2.1.1.6.4. ORDENACIÓN POR EDIFICACIÓN AISLADA
ARTÍCULO 2.1.1.6.5. ORDENACIÓN POR DEFINICIÓN VOLUMÉTRICA

SECCIÓN SÉPTIMA. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

ARTÍCULO 2.1.1.7.1. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS
ARTÍCULO 2.1.1.7.2. MANZANA COMPACTA
ARTÍCULO 2.1.1.7.3. MANZANA CERRADA
ARTÍCULO 2.1.1.7.4. BLOQUE EXENTO
ARTÍCULO 2.1.1.7.5. BLOQUE ADOSADO
ARTÍCULO 2.1.1.7.6. VOLUMEN ESPECÍFICO
ARTÍCULO 2.1.1.7.7. VOLUMEN CONTENEDOR

CAPÍTULO 2. DISPOSICIONES COMUNES

SECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 2.1.2.1.1. APLICACIÓN
ARTÍCULO 2.1.2.1.2. LOCAL
ARTÍCULO 2.1.2.1.3. PIEZA HABITABLE
ARTÍCULO 2.1.2.1.4. PREVENCIÓN DE LAS CAÍDAS
ARTÍCULO 2.1.2.1.5. CARACTERÍSTICAS DE LOS PATIOS DE LUCES
ARTÍCULO 2.1.2.1.6. CONDICIONES DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN

SECCIÓN SEGUNDA. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

ARTÍCULO 2.1.2.2.1. CONDICIONES AMBIENTALES

SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES ESTÉTICAS

ARTÍCULO 2.1.2.3.1. PROTECCIÓN DE LA ESTÉTICA URBANA
ARTÍCULO 2.1.2.3.2. FACHADAS
ARTÍCULO 2.1.2.3.3. TRATAMIENTO DE MEDIANERAS
ARTÍCULO 2.1.2.3.4. VALLADO DE SOLARES
ARTÍCULO 2.1.2.3.5. INSTALACIONES EN FACHADA
ARTÍCULO 2.1.2.3.6. LIMITACIONES A LA PUBLICIDAD EXTERIOR

TITULO 2. USOS ESPECÍFICOS

CAPÍTULO 1. DEFINICIONES

ARTÍCULO 2.2.1.1. ALCANCE Y DESARROLLO
ARTÍCULO 2.2.1.2. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS
ARTÍCULO 2.2.1.3. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DOTACIONALES
ARTÍCULO 2.2.1.4. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS RESIDENCIALES
ARTÍCULO 2.2.1.5. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS INDUSTRIALES
ARTÍCULO 2.2.1.6. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS TERCIARIOS
ARTÍCULO 2.2.1.7. USOS NO URBANOS
ARTÍCULO 2.2.1.8. CONDICIONES DE PERMISIVIDAD DE LOS USOS
ARTÍCULO 2.2.1.9. DISTRIBUCIÓN DE SERVICIOS EN EL MEDIO URBANO

CAPÍTULO 2. REGULARIZACIÓN DEL USO DE APARCAMIENTO

ARTÍCULO 2.2.2.1. CONDICIONES BÁSICAS DE LOS APARCAMIENTOS EN LOS EDIFICIOS DE VIVIENDAS
ARTÍCULO 2.2.2.3. RESERVA DE APARCAMIENTO PARA LOS USOS RESIDENCIALES
ARTÍCULO 2.2.2.4. PREVISIÓN DE APARCAMIENTOS PARA USOS NO RESIDENCIALES
ARTÍCULO 2.2.2.5. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO DE APARCAMIENTO

TITULO 3. RÉGIMEN DE PARCELACIÓN

ARTÍCULO 2.3.1. CONCEPTO
ARTÍCULO 2.3.2. SUPUESTOS DE INNECESARIEDAD DE LICENCIA DE PARCELACIÓN
ARTÍCULO 2.3.3. PARCELACIÓN EN SUELO URBANIZABLE
ARTÍCULO 2.3.4. PARCELACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE
ARTÍCULO 2.3.5. PARCELACIÓN Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD

TITULO 4. NORMAS DE URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 2.4.1. CRITERIOS DE APLICACIÓN
ARTÍCULO 2.4.2. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN
ARTÍCULO 2.4.3. RED VIARIA
ARTÍCULO 2.4.4. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE Y RIEGO
ARTÍCULO 2.4.5. REDES DE SANEAMIENTO
ARTÍCULO 2.4.6. RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA
ARTÍCULO 2.4.7. ALUMBRADO PÚBLICO
ARTÍCULO 2.4.8. PROTECCIONES FRENTE A LOS EDIFICIOS

TITULO 5. ORDENANZAS PARTICULARES DE DOTACIONES Y ZONAS

CAPÍTULO 1. SUELOS DOTACIONALES

ARTÍCULO 2.5.1.1. TIPOS DE DOTACIONES
ARTÍCULO 2.5.1.2. RED VIARIA
ARTÍCULO 2.5.1.3. EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS
ARTÍCULO 2.5.1.4. ZONAS VERDES
ARTÍCULO 2.5.1.5. USOS DOTACIONALES PRIVADOS

CAPÍTULO 2. ZONAS

SECCIÓN PRIMERA. NORMAS COMUNES

ARTÍCULO 2.5.2.1.1. ZONAS
ARTÍCULO 2.5.2.1.2. MOVIMIENTO DE TIERRAS EN EL INTERIOR DE LA PARCELA
ARTÍCULO 2.5.2.1.3. CERCAS
ARTÍCULO 2.5.2.1.4. ESTUDIOS DE DETALLE

SECCIÓN SEGUNDA. ZONA NÚCLEO HISTÓRICO (NUH)

ARTÍCULO 2.5.2.2.1. ÁMBITO
ARTÍCULO 2.5.2.2.2. CONFIGURACIÓN DE LA ZONA
ARTÍCULO 2.5.2.2.3. USOS PORMENORIZADOS
ARTÍCULO 2.5.2.2.4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS
ARTÍCULO 2.5.2.2.5. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS
ARTÍCULO 2.5.2.2.6. CONDICIONES ESTÉTICAS
ARTÍCULO 2.5.2.2.7. OTRAS CONDICIONES
ARTÍCULO 2.5.2.2.8. ENTORNO DE PROTECCIÓN DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL
ARTÍCULO 2.5.2.2.9. ZONA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

SECCIÓN TERCERA. ZONA AMPLIACIÓN DEL CASCO (ACA)

ARTÍCULO 2.5.2.3.1. ÁMBITO
ARTÍCULO 2.5.2.3.2. CONFIGURACIÓN DE LA ZONA
ARTÍCULO 2.5.2.3.3. USOS PORMENORIZADOS
ARTÍCULO 2.5.2.3.4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS
ARTÍCULO 2.5.2.3.5. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS
ARTÍCULO 2.5.2.3.6. CONDICIONES ESTÉTICAS

SECCIÓN CUARTA. ZONA VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS (AIS)

ARTÍCULO 2.5.2.4.1. ÁMBITO
ARTÍCULO 2.5.2.4.2. CONFIGURACIÓN DE LA ZONA
ARTÍCULO 2.5.2.4.3. USOS PORMENORIZADOS
ARTÍCULO 2.5.2.4.4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS
ARTÍCULO 2.5.2.4.5. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

SECCIÓN QUINTA. ZONA VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS (ADO)

ARTÍCULO 2.5.2.5.1. ÁMBITO
ARTÍCULO 2.5.2.5.2. CONFIGURACIÓN DE LA ZONA
ARTÍCULO 2.5.2.5.3. USOS PORMENORIZADOS
ARTÍCULO 2.5.2.5.4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS
ARTÍCULO 2.5.2.5.5. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO
ARTÍCULO 2.5.2.5.6. ACTUACIONES CONJUNTAS
ARTÍCULO 2.5.2.5.7. EDIFICACIONES AISLADAS EN PARCELA

SECCIÓN SEXTA. ZONA INDUSTRIAL AISLADA (INA)

ARTÍCULO 2.5.2.6.1. ÁMBITO
ARTÍCULO 2.5.2.6.2. CONFIGURACIÓN DE LA ZONA
ARTÍCULO 2.5.2.6.3. USOS PORMENORIZADOS
ARTÍCULO 2.5.2.6.4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS
ARTÍCULO 2.5.2.6.5. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

SECCIÓN SÉPTIMA. ZONA INDUSTRIAL PEDREGALS

ARTÍCULO 2.5.2.7.1. ÁMBITO
ARTÍCULO 2.5.2.7.2. CONFIGURACIÓN DE LA ZONA

SECCIÓN OCTAVA. ZONA INDUSTRIAL LA COSA

ARTÍCULO 2.5.2.8.1. ÁMBITO
ARTÍCULO 2.5.2.8.2. CONFIGURACIÓN DE LA ZONA

TITULO 6. ELEMENTOS CATALOGADOS

ARTÍCULO 2.6.1. OBJETO
ARTÍCULO 2.6.2. BIENES CATALOGADOS
ARTÍCULO 2.6.3. NORMAS DE PROTECCIÓN
ARTÍCULO 2.6.4. PROTECCIÓN DEL YACIMIENTO DE LA CREU

DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y FINALES

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

ÚNICA. RÉGIMEN APLICABLE A LAS EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN Y NO COMPATIBLES PLENAMENTE CON EL PLAN

PRIMERO. EDIFICACIONES NO AJUSTADAS AL PLANEAMIENTO

SEGUNDO. RÉGIMEN APLICABLE A LA EDIFICACIÓN FUERA DE ORDENACIÓN Y NO COMPATIBLE PLENAMENTE CON EL PLAN

TERCERO. DEFINICIONES

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA. ENTRADA EN VIGOR

SEGUNDA. CLÁUSULA DEROGATORIA

TERCERA. PUBLICIDAD DEL PLAN

HOMOLOGACIÓN GLOBAL A LA LRAU DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE BENISANÓ

ILMO. AYUNTAMIENTO DE BENISANÓ

NORMAS URBANÍSTICAS

DISPOSICIONES GENERALES

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 0.1. OBJETO

La presente Homologación supone la adaptación a la legislación urbanística vigente y, en concreto, a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística 6/94, al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana y al Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana, así como a la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, del planeamiento urbanístico del municipio de Benisanó.

ARTÍCULO 0.2. INTERPRETACIÓN

1. Las determinaciones de esta Homologación se interpretarán en base a aquellos criterios que atiendan fundamentalmente a sus objetivos y directrices, así como a la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas.

2. Cuando existan contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que conste en los planos de manera más pormenorizada y precisa.

3. Si se producen contradicciones entre los diferentes documentos de la Homologación, prevalecerá la determinación que implique un mayor interés público.

ARTÍCULO 0.3. NORMAS DE LA APLICACIÓN DIRECTA

1. Conforme a lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 6/94, las construcciones habrán de adaptarse al ambiente en que estén situadas, al paisaje y a los tipos constructivos tradicionales en la zona de acuerdo con los usos a que se destinen. Las construcciones

emplazadas junto a edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional, han de armonizar con ellos.

2. No se permitirá que la situación o las dimensiones de los edificios, los muros, los cierres, las instalaciones, el depósito permanente de elementos y materiales o las plantaciones vegetales, rompan la armonía o desfiguren la visión del paisaje rural o urbano tradicionales.

ARTÍCULO 0.4. DECLARACIÓN DE UTILIDAD PÚBLICA

La aprobación de esta Homologación implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

ARTÍCULO 0.5. REVISIÓN Y MODIFICACIÓN

1. Se entiende por revisión de la Homologación la adopción de nuevos criterios respecto de la ordenación urbanística estructural motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan substancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad de la Homologación. Serán causas de revisión las siguientes:

a) El agotamiento de la capacidad de desarrollo prevista por la Homologación y en concreto, cuando el parque de viviendas alcance el 75 por ciento del potencial máximo fijado.

b) La aparición de nuevas demandas de suelos y usos de importancia tal que no pueda ser satisfecha por una mera modificación de la Homologación.

c) El advenimiento de circunstancias catastróficas que impliquen la alteración de las previsiones de todo tipo en relación con los indicadores básicos de la

población y hagan imposible mantener las premisas sobre las que la Homologación se asienta.

d) La aprobación de un Plan de Acción Territorial que obligue a la revisión total de los criterios sobre los que se redactó la Homologación.

e) El transcurso del plazo de quince años de vigencia previsto en el art. 17.5 de la Ley 6/94

2. En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará modificación del mismo. Cuando la modificación afecte a las determinaciones estructurales del Plan la aprobación corresponderá a la Consellería competente en materia de Urbanismo. La ordenación pormenorizada del Plan será modificable mediante Planes Parciales o de Reforma Interior de aprobación municipal, previa obtención de la Cédula de Urbanización.

3. No tendrán la consideración de modificaciones:

a) La modificación de la Normativa Técnica de cualquier clase a la que remite el Plan.

b) Cualquier tipo de ordenanzas municipales particulares y precisas para el desarrollo de la presente normativa, siempre que guarde coherencia con el presente documento y tenga carácter aclaratorio o interpretativo, aún cuando no esté expresamente contemplado en el presente texto.

c) El ajuste de superficies derivado de nuevas planimetrías, cambios de escala o mediciones topográficas sobre el terreno, siempre que ello no comporte desviaciones en las cifras aquí contenidas superiores a un 5 por ciento.

d) La variación de las líneas de delimitación de áreas, zonas, Unidades de Ejecución y redes primarias que figuren en los Planos de Ordenación cuando venga determinada por la mayor información y conocimiento de la realidad física del territorio que se obtenga con motivo de la elaboración de los

documentos gestión, siempre que dicha variación de forma y dimensiones de las áreas afectadas no supere el 5% en superficie y el 2% en magnitudes lineales.

En caso de comportar variaciones que superen las anteriores magnitudes se requerirá la previa modificación del Plan.

e) La modificación de los trazados de las redes de servicios (aguas, alcantarillado, gas, telefonía...) para ajustarse a la topografía o a las características naturales de los terrenos.

ARTÍCULO 0.6. ÁREAS DE PLANEAMIENTO ANTERIORES AL PLAN

1. Los documentos de planeamiento de desarrollo de las Normas Subsidiarias de 1987 aprobados hasta la presente Homologación son los siguientes:

- Plan Parcial industrial "Pedregals", aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de la COPUT de fecha 23 de mayo de 1995.

- Plan Parcial industrial "La Cosa", aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de la COPUT de fecha 6 de marzo de 1995.

- Homologación Parcial Modificativa y Plan Parcial del Sector residencial UHR-1 Cañaeta, aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de la COPUT de fecha 22 de julio de 1998.

2. El presente Plan General incorpora a sus determinaciones las establecidas por el Plan Parcial del Sector Industrial (y su modificación) con las modificaciones puntuales que se introducen con respecto a las normas urbanísticas aplicables.

ARTÍCULO 0.7. MARCO LEGAL

En todo lo no previsto en las presentes Normas, se estará a lo que determinen las siguientes disposiciones:

a) Ley 6/94, de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante, Ley 6/94)

b) Ley 4/92, de la Generalitat Valenciana, sobre Suelo No Urbanizable, (en adelante Ley 4/92).

c) Ley 6/98, de Régimen del Suelo y Valoraciones, (en adelante LRSV).

d) Legislación sectorial en materia de aguas, montes, carreteras, ferrocarriles, vías pecuarias, patrimonio cultural etc.., de aplicación en la Comunidad Valenciana.

e) Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto 201/98 de 15 de diciembre (en adelante RPCV)

f) Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística, aprobado por Orden de 26 de Abril de 1999 (en adelante RZ))

g) Las normas supletorias vigentes del Texto Refundido de la Ley del Suelo TRLS 1/1992, así como los Reglamentos de desarrollo de la Ley estatal de 1976 en lo que sea de aplicación, de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978 de 23 de Junio) y de Gestión Urbanística (Real Decreto 3288/1978, de 25 de Agosto).

h) Así como por lo dispuesto en aquellas normas que se dicten en desarrollo o en sustitución de las disposiciones citadas.

HOMOLOGACIÓN GLOBAL A LA LRAU DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE BENISANÓ

ILMO. AYUNTAMIENTO DE BENISANÓ

NORMAS URBANÍSTICAS

LIBRO 1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

LIBRO 1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

TITULO 1.
REGULACIÓN DEL RÉGIMEN GENERAL DE CADA CLASE DE SUELO

CAPÍTULO 1. SUELO URBANO

ARTÍCULO 1.1.1.1. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS

1. Integra el suelo urbano el clasificado como tal en la presente Homologación. Su delimitación figura en los Planos de ordenación.

2. En función del grado de gestión y urbanización de las parcelas, dentro del suelo urbano se distingue:

a) Solar: parcela dividida o conformada con arreglo a la Ley 6/94 y a esta Homologación y que dispone de la totalidad de los servicios urbanísticos exigidos en el artículo 2.1.1.2.2. de estas Normas.

b) Parcela urbana: terreno emplazado en un entorno no urbanizado o parcialmente urbanizado cuya transformación en solar requiere la reparcelación o proceso de gestión análogo para la cesión de las dotaciones públicas pendientes de obtención y/o la ejecución de obras de urbanización.

Quedan incluidos en esta categoría los terrenos cuya condición de solar decaiga por obsolescencia o inadecuación de su urbanización a las nuevas previsiones del Plan.

Las parcelas urbanas podrán incluirse en ámbitos de gestión y urbanización cuando sea conveniente su desarrollo bajo el régimen de las actuaciones integradas para garantizar la calidad y homogeneidad de dichas obras.

c) Terrenos incluidos en ámbitos de Plan de Reforma Interior: Terrenos emplazados en áreas que hayan de ser objeto de renovación urbana mediante planeamiento diferido.

ARTÍCULO 1.1.1.2. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANO

De conformidad con lo dispuesto en el art. 14 de la LRSV 6/98, el régimen de derechos y obligaciones de los propietarios de suelo urbano están en función del grado de urbanización de los terrenos:

a) Solares y parcelas urbanas no incluidas en ámbitos de gestión y/o urbanización:

Los solares podrán ser edificados por los particulares cuando se hayan satisfecho, en su caso, los cánones de urbanización que graven su propiedad.

Cuando la parcela no disponga de la totalidad de los servicios, los propietarios deberán ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos integrantes del ámbito vial de dicha parcela y completar a su costa la urbanización necesaria para su conversión en solar, pudiendo simultanear la urbanización con la edificación mediante el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización y de incluir tal condición en las transmisiones.

2. Afianzamiento del importe íntegro del coste de las obras de urbanización precisas para la conversión en solar, abarcando estas últimas no sólo las que se ejecuten en el frente de fachada de la parcela sino también las de conexión con las infraestructuras más próximas que resulten necesarias para garantizar el pleno funcionamiento de los nuevos servicios.

El ámbito vial que debe ser objeto de cesión y urbanización es el que se describe en el artículo 2.1.1.1.3. de estas Normas.

El régimen anterior se aplicará a los terrenos cuya condición de solar haya decaído por obsolescencia o insuficiencia de los servicios preexistentes.

b) Parcelas urbanas incluidas en ámbitos de gestión y/o urbanización:

Los propietarios de terrenos de suelo urbano que por carecer de urbanización consolidada se integren en ámbitos de gestión y/o urbanización deberán cumplir, para poder edificar dichos terrenos, los requisitos siguientes:

1. Cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de todo el suelo necesario para los viales y restantes dotaciones públicas incluidas en el ámbito delimitado.

2. Equidistribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados cuando resulte necesaria para dar cumplimiento al requisito anterior.

3. Costeamiento y, en su caso, ejecución de las obras de urbanización del ámbito delimitado, incluidas las obras de conexión del mismo con las infraestructuras más próximas.

c) Terrenos incluidos en ámbitos de Plan de Reforma Interior: Con carácter general, se aplicará el mismo régimen de derechos y obligaciones que el previsto en el apartado b) anterior, salvo que el Plan de Reforma Interior aplique el régimen de las actuaciones aisladas para el desarrollo urbanístico de los terrenos, en cuyo curso se aplicará el régimen previsto en el apartado a).

ARTÍCULO 1.1.1.3. EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO

1. Los solares se desarrollarán mediante actuaciones aisladas, a través de la solicitud de licencia de construcción y previo abono, en su caso, de los cánones de urbanización que se establezcan.

2. Las parcelas urbanas, en tanto no se incluyan en ámbitos de gestión y/o urbanización, se desarrollarán igualmente mediante actuaciones aisladas, completando la urbanización necesaria mediante la presentación del correspondiente proyecto de urbanización y formalizando la transmisión del ámbito vial a favor del Ayuntamiento mediante escritura pública de cesión o documento de gestión análogo.

Si además de completar la urbanización fuere necesaria la aprobación previa de reparcelación para conformar la parcela con arreglo al Plan o para la cesión al Ayuntamiento de los terrenos integrantes del ámbito vial de servicio, la ejecución de la actuación requerirá la presentación de Programa de Actuación Aislada, cuando la finca resultante de la reparcelación constituya parcela única, o de Actuación Integrada, cuando de lugar a la constitución de más de una parcela edificable.

3. Las parcelas urbanas incluidas en ámbitos de gestión y/o urbanización se desarrollarán en la forma prevista en el artículo siguiente.

ARTÍCULO 1.1.1.4. UNIDADES DE EJECUCIÓN

1. Esta Homologación no delimita ninguna Unidad de Ejecución en Suelo Urbano.

2. No obstante, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 111.3, apartado C y 118. 2 RPCV, con posterioridad a la entrada en vigor del Plan podrán delimitarse nuevas Unidades de Ejecución en suelo urbano que incluya aquellos terrenos cuya adecuada urbanización convenga realizar mediante Actuaciones Integradas por

ser técnicamente imposible o inadecuado efectuarla mediante Actuaciones Aisladas.

La delimitación de nuevas Unidades de Ejecución se efectuará a través de Plan de Reforma Interior.

Las nuevas Unidades de Ejecución deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Incluir en su perímetro, como mínimo, los terrenos integrantes el ámbito vial de servicio correspondiente a las parcelas susceptibles de edificación que queden comprendidas en el ámbito delimitado.

b) Incluir el resto de terrenos dotacionales públicos de la red secundaria que razonadamente se entiendan al servicio de la propia Unidad que se delimita.

c) En la delimitación de las nuevas Unidades, será de aplicación el criterio de la proporcionalidad en la carga de cesión previsto en el art. 115.1, F) RPCV.

ARTÍCULO 1.1.1.5. ÁREAS DE REPARTO, APROVECHAMIENTO TIPO Y APROVECHAMIENTO SUBJETIVO EN SUELO URBANO SUJETO A ACTUACIONES AISLADAS

1. Según lo dispuesto en el art. 63.2.A) LRAU 6/94, constituye un área de reparto cada solar o parcela urbana junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o sea preciso para dotar a la parcela de dicha condición mediante su urbanización.

Cuando la urbanización a ejecutar sea común a varias parcelas, la superficie del viario se repartirá entre las mismas en proporción a sus respectivos aprovechamientos objetivos.

2. El aprovechamiento tipo aplicable a los solares vendrá determinado por el aprovechamiento objetivo de la parcela edificable.

En el caso de las parcelas urbanas, el aprovechamiento tipo será el resultante de dividir el aprovechamiento objetivo asignado a la parcela edificable entre la superficie de esta última más la de los terrenos que integran el ámbito vial de servicio.

3. El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de solares y parcelas urbanas coincide con el aprovechamiento tipo anteriormente determinado.

ARTÍCULO 1.1.1.6. ÁREAS DE REPARTO, APROVECHAMIENTO TIPO Y APROVECHAMIENTO SUBJETIVO EN SUELO URBANO QUE SE INCLUYA EN UNIDADES DE EJECUCIÓN

1. Las Unidades de Ejecución que en su caso, se delimiten con posterioridad a este Plan, para la gestión y urbanización conjunta de los terrenos comprendidos en las mismas conformarán, cada una de ellas, su respectiva Área de reparto.

2. El aprovechamiento tipo de dichas Unidades es el resultante de dividir el aprovechamiento objetivo total asignado a las parcelas edificables incluidas en las mismas entre la superficie total del ámbito delimitado, excluida la superficie de los bienes de dominio público afectados a su destino, salvo que resulte innecesaria su determinación por haberse delimitado dicha unidad con el exclusivo fin de proceder a la urbanización de los terrenos integrados en la misma.

3. El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos incluidos en Unidades de Ejecución de suelo urbano que en su caso se delimiten con posterioridad, coincidirá con el aprovechamiento tipo que se concrete.

ARTÍCULO 1.1.1.7. ÁMBITOS DE PLAN DE REFORMA INTERIOR

1. La Homologación delimita un único ámbito de reforma interior, Sector 5 Terciario Sur, cuyas principales características y determinaciones figuran en las correspondientes Fichas de Planeamiento y Gestión.

2. El régimen de actuaciones aplicable a dicho ámbito vendrá determinado en el futuro Plan de Reforma Interior, que diferenciará, en su caso, los terrenos que hayan de quedar sujetos al régimen de Actuaciones Aisladas o Integradas.

CAPÍTULO 2. SUELO URBANIZABLE

ARTÍCULO 1.1.2.1. DEFINICIÓN

1. Integra el suelo urbanizable el clasificado como tal en esta Homologación por considerarse apto para la transformación urbanística previa programación del mismo. Su delimitación se refleja en los Planos de Ordenación.

2. La Homologación no contiene la ordenación pormenorizada del suelo que clasifica como urbanizable sino que la difiere al correspondiente Plan Parcial.

3. Se delimitan los siguientes Sectores de suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada:

Uso Dominante Residencial

- Sector 1 Residencial Oeste
- Sector 3 Residencial Este

Uso Dominante Industrial

- Sector 4 Industrial Sur

Uso Dominante Terciario

- Sector 2 Terciario Norte

Las principales características y determinaciones de dichos Sectores figuran en las correspondientes Fichas de Planeamiento y Gestión integrantes de la Homologación.

ARTÍCULO 1.1.2.2. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO URBANIZABLE

1. De conformidad con lo dispuesto en el art. 18 de la LRSV 6/98, el suelo urbanizable está sujeto al cumplimiento de los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo destinado a viales y restantes dotaciones públicas de la red secundaria propia de la Unidad de Ejecución.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente la superficie destinada a red primaria interna de la Unidad de Ejecución .

c) Costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización internas del ámbito, tanto de elementos de la red primaria como secundaria, así como las de conexión con las infraestructuras generales.

d) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el excedente de aprovechamiento sobre el subjetivo de los propietarios.

e) Proceder a la equidistribución de beneficios y cargas derivados del plan que se ejecute.

ARTÍCULO 1.1.2.3. EJECUCIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

1. Para poder urbanizar y, posterior o simultáneamente, edificar en suelo urbanizable, es necesario que los terrenos además de contar ya con ordenación pormenorizada, que se hayan aprobado los siguientes documentos:

a) Programa de Actuación Integrada.

b) Proyecto de Urbanización.

c) Proyecto de Reparcelación o documento de gestión análogo a través del cual se efectúe la equidistribución de beneficios y cargas entre los propietarios afectados y se cedan al Ayuntamiento las superficies dotacionales y, en su caso, lucrativas derivadas de la actuación .

2. Hasta que no se apruebe el Programa, el suelo urbanizable queda sujeto al régimen propio del suelo denominado "suelo urbanizable no programado" que se regula en la Disposición Adicional Segunda de la LSNU 4/92.

ARTÍCULO 1.1.2.4. ÁREAS DE REPARTO, APROVECHAMIENTO TIPO Y APROVECHAMIENTO SUBJETIVO EN SUELO URBANIZABLE.

1. El suelo urbanizable conforma una única Área de Reparto.

2. El aprovechamiento tipo es el resultante de dividir la edificabilidad total, homogeneizada con los coeficientes de ponderación por uso y tipología establecidos en esta Homologación, entre la superficie total del Área.

En las Fichas de Planeamiento se establece el aprovechamiento tipo asignado.

3. El aprovechamiento subjetivo de los propietarios del suelo urbanizable incluido en Unidades de Ejecución es el 90 % del aprovechamiento tipo del Área de Reparto. El excedente de aprovechamiento corresponde al Ayuntamiento.

CAPÍTULO 3. SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1.1.3.1.1. DEFINICIÓN

1. Constituyen el suelo no urbanizable las áreas del territorio municipal que en esta Homologación no se clasifican como suelo urbano o urbanizable y se regulará por lo dispuesto en la Ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalitat Valenciana, sobre Suelo No Urbanizable, en la Ley 2/1997, de 13 de junio, de Modificación de la Ley del Suelo No Urbanizable, así como en la normativa sectorial específica en lo que sea de aplicación.

2. Los Artículos 1.1.3.2.3, 1.1.3.2.5 y 1.1.3.3.3.2. de éste Capítulo no tienen carácter estructural, si bien se incluyen aquí y no en el Libro 2 por razones sistemáticas.

ARTÍCULO 1.1.3.1.2. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

1. La clasificación y, en su caso, calificación del suelo no urbanizable, vincula los terrenos a los correspondientes destinos y usos, y define la función social de la propiedad de los mismos, delimitando el contenido de este derecho.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el número siguiente, integran el contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo no urbanizable de especial protección las facultades y deberes regulados en el art. 6 de la Ley 4/92.

3. En atención a la tendencia histórica de ocupación del territorio, y con el fin de dar cabida a cierto tipo de instalaciones y actividades que pueden implantarse en

suelo no urbanizable, el régimen urbanístico del Suelo No Urbanizable de Protección Genérica se asimila al establecido en el art. 5 de la Ley 4/1992, permitiéndose, con las limitaciones establecidas en estas Normas Urbanísticas, los usos, actividades y aprovechamientos autorizados en la citada Ley para el suelo no urbanizable común.

ARTÍCULO 1.1.3.1.3. PARCELACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE

1. Todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable quedarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a previa licencia municipal.

2. Según lo dispuesto en el art. 3 de la Ley 2/1997, de 13 de junio, de modificación de la Ley 4/1992, del Suelo No Urbanizable, respecto al régimen de parcelación y de construcción de viviendas aisladas en el medio rural, no podrán realizarse ni autorizarse actos de división o segregación de fincas en contra de la legislación agraria. A los efectos previstos en el art. 25.b) de la Ley estatal 19/1995, de 4 de julio -o disposición que la sustituya-, las divisiones de terrenos rústicos que, en lo sucesivo, den lugar a parcela inferior a la unidad mínima de cultivo que se establezca por Decreto del Gobierno Valenciano, deberán cumplir las condiciones siguientes:

a) No se permitirá reducir la cabida de las fincas a menor superficie que la mínima exigible para la edificación de vivienda familiar, ni menguar terreno de finca ya construida sin dicho mínimo o vulnerar las condiciones de indivisibilidad impuestas con motivo de una licencia o autorización urbanística.

b) Si como consecuencia de la licencia para dividir o segregar no aumenta el número de fincas, sólo se exigirá cumplir la regla a) anterior. Si el número final de fincas se aumenta en una, se exigirá en cada una de ellas una superficie mínima del doble de 5.000 metros cuadrados; si se aumenta en dos, del triple de esa magnitud; y así sucesivamente.

c) Se exceptúan las reglas precedentes para los actos de división resultantes de proyecto de obra pública, expropiación, programa para el desarrollo de Actuación Integrada o Declaración de Interés Comunitario, así como los justificados por concurrir sobre las partes de una misma finca diversa clasificación urbanística.

d) En todo caso, no podrán autorizarse actos de división o segregación de fincas cuando deba presumirse legalmente que tienen un fin urbanístico por existir ya de hecho en los terrenos o encontrarse proyectada la instalación de infraestructura o servicios necesarios para las actividades a que se refiere el art. 5.A) 1º de la Ley 4/1992, o de carácter específicamente urbano, así como proponerse realizar o responder a una división fáctica que, por sus características, pudiera suponer riesgo de formar núcleo urbano.

Las licencias y los instrumentos que las testimonien harán constar la condición de indivisible de las fincas rústicas resultantes o la superficie mínima en que se pueden subdividir o segregar para evitar que por fraccionamiento sucesivo se eluda el cumplimiento de lo anterior.

ARTÍCULO 1.1.3.1.4. EQUIPAMIENTOS EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE

Los equipamientos existentes en suelo no urbanizable pertenecen tanto a la red primaria como secundaria de dotaciones de carácter supramunicipal y municipal. La delimitación de cada uno de ellos viene grafiada en el plano "Ordenación Estructural. Clasificación y Calificación de Suelo. Red primaria".

SECCIÓN SEGUNDA. EL SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN GENÉRICA O COMÚN

ARTÍCULO 1.1.3.2.1. ÁMBITO

1. La extensión y límites del suelo no urbanizable de protección genérica o común vienen reflejados en el plano de "Ordenación Estructural. Clasificación y Calificación del Suelo. Red Primaria".

ARTÍCULO 1.1.3.2.2. OBRAS AUTORIZADAS CON CARÁCTER GENERAL

1. En el suelo no urbanizable de protección genérica o común pueden realizarse las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en dicha clase de suelo, garantizando el cumplimiento de los parámetros impuestos en este Capítulo o, en su caso, con las características resultantes de su función propia y de su legislación específica.

2. Asimismo, pueden realizarse, con autorización previa, la explotación de canteras o extracción de áridos o tierras, y las actividades de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras y previstas en la ordenación sectorial de éstas, así como, en todo caso, las de suministro de carburante.

ARTÍCULO 1.1.3.2.3. OTRAS ACTUACIÓNES

Además de las obras indicadas en el artículo anterior, en esta clase de suelo se permiten, con las condiciones particulares establecidas en estas Normas, las actuaciones que se indican a continuación:

a) Actuaciones sujetas a autorización previa

Las viviendas aisladas deben cumplir las condiciones edificatorias establecidas en la Ley 4/1992, del Suelo No Urbanizable, de la Generalitat Valenciana, siendo la parcela mínima 10.000 m².

b) Actuaciones sujetas a la declaración de interés comunitario

Mediante su declaración de interés comunitario, que deberá definir sus características y condiciones de acuerdo con las determinaciones materiales de ordenación previstas en la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana, se autorizarán los usos relacionados con actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio y esparcimiento, y terciarias, con el cumplimiento de las condiciones establecidas en la mencionada Ley.

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

ARTÍCULO 1.1.3.2.4. CONSTRUCCIONES EXISTENTES

Se permitirán operaciones de rehabilitación y conservación de las construcciones existentes en suelo no urbanizable de protección genérica con el fin de mantener las tipologías existentes.

ARTÍCULO 1.1.3.2.5. DEFINICIÓN DE NÚCLEO URBANO

Se considera que hay posibilidad de formación de núcleo urbano cuando en un círculo de 60 metros de diámetro con centro en la edificación a construir se dé alguna de las siguientes circunstancias:

- Que existan 3 o más viviendas incluida aquélla.
- Que existan parcelaciones urbanísticas agrupadas con el criterio anterior.
- Que exista un nivel de infraestructuras y servicios propio de una población consolidada.

SECCIÓN TERCERA. LOS OTROS SUELOS NO URBANIZABLES DE ESPECIAL PROTECCIÓN

ARTÍCULO 1.1.3.3.1. ÁMBITO Y ZONIFICACIÓN

1. Constituyen los otros suelos no urbanizables de especial protección aquellos espacios a los que se otorga este tratamiento en razón de su afección por la legislación sectorial, por comprender ámbitos con yacimientos arqueológicos catalogados, por la conservación de la naturaleza, para la protección forestal, y del dominio público hidráulico.

2. En función del valor que se pretende proteger se establecen las siguientes zonas de ordenanza:

SNU- PS	Protección Afección Legislación Sectorial
SNU- PH	Protección Histórico-Artístico
SNU- PA	Protección Agrícola

ARTÍCULO 1.1.3.3.2. CONDICIONES DE APLICACIÓN

1. Lo dispuesto en el presente Capítulo es de aplicación a los ámbitos expresamente señalados en los planos, que se caracterizan por pertenecer a un tipo de suelo donde se establecen restricciones de uso o aprovechamiento con el fin de conservar o potenciar los valores a proteger.

2. Para aquellos suelos protegidos por aplicación de una normativa de carácter sectorial priman siempre las disposiciones de aquélla.

3. Las instalaciones y elementos de la red primaria o secundaria de equipamientos que se instalen en suelos no urbanizables de especial protección precisarán la previa redacción de un Estudio de Impacto Ambiental para su localización y ejecución, de forma que la incidencia en el medio natural sea la mínima posible.

ARTÍCULO 1.1.3.3.3. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN AFECCIÓN LEGISLACIÓN SECTORIAL (SNU-PS)

Agrupa a los suelos que sirven de soporte a la red de comunicaciones básica del municipio, así como al entramado de comunicaciones interiores del propio término municipal. Asimismo, se incluyen aquellos elementos propios de las redes básicas de servicios que forman parte de la red estructural de dotaciones públicas. Este suelo queda afectado por la correspondiente legislación sectorial.

Se distinguen los siguientes supuestos:

1. *Carreteras*

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

1.b. En las actuaciones en zonas contiguas a las carreteras se estará a lo dispuesto en la legislación sectorial que se indica en el Título III de este Libro I.

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

2. *Red de caminos municipales (no estructural)*

2.a. Está compuesta por todas las vías de titularidad pública susceptibles de tránsito rodado y que no tienen la consideración de carretera.

2.b. En tanto no se redacte una Ordenanza de Caminos, cualquier actuación que se pretenda llevar a cabo sobre un terreno lindante con un camino municipal tendrá en

cuenta que la línea de vallado cumpla una distancia mínima a eje de camino: 5 m. La línea de edificación se situará a un mínimo de cinco metros de la de vallado.

3. *Vías pecuarias*

Son bienes de dominio público para cuya regulación de uso y protección se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

Las magnitudes legales de la vía pecuaria que atraviesa el término municipal, conforme al trazado expresado en los planos correspondientes, es la siguiente:

- Cordel de Lliria a Bétera: 37'5 m. de anchura.

4. *Red básica de servicios*

Comprende los elementos integrantes de la red estructural de dotaciones públicas, tales como líneas de alta tensión y estaciones transformadoras, pozos, depósitos, depuradoras, colectores, etc., cuya protección y régimen jurídico aplicable a los suelos que los soportan vienen definidos por la normativa sectorial aplicable que se indica en el Título III de este Libro 1.

ARTÍCULO 1.1.3.3.4. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN HISTÓRICO - ARTÍSTICA (SNU-PH)

1. El ámbito de este suelo viene delimitado en el plano de "Ordenación Estructural. Clasificación y Calificación del suelo. Red Primaria" y comprende el yacimiento arqueológico de "La Creu". El nivel de protección viene marcado por el Título III. Del patrimonio arqueológico y paleontológico, de la Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana.

2. Queda prohibida la construcción y transformación de estos suelos sin las correspondientes autorizaciones municipales. Sin perjuicio de la aplicación, en su

caso, de la protección del área en que se encuentre emplazado el espacio arqueológico, para realizar cualquier construcción o transformación, se estará a lo dispuesto por la legislación sectorial de patrimonio vigente.

3. Los suelos sobre los que se encuentren los yacimientos están sujetos a la limitación de que cualquier actuación o licencia municipal sobre ellos debe contar previamente con informe preceptivo y vinculante del organismo competente en materia de conservación del patrimonio.

4. No necesitarán de licencia municipal de obra las catas o excavaciones arqueológicas directamente promovidas por las Administraciones en cumplimiento de sus fines, bastando para ello con una simple comunicación al Ayuntamiento en la que figure la fecha de inicio, la duración aproximada de la campaña, el nombre del técnico que se haya designado como director de los trabajos, y el lugar o institución pública en el que vayan a estar custodiados los posibles hallazgos.

5. Asimismo, resulta de aplicación este régimen de especial protección a cualquier otro yacimiento que pudiera aparecer en el término municipal, con independencia del tipo de suelo en que se encuentre. Su objetivo es preservarlos de cualquier actividad incontrolada que pueda propiciar su menoscabo o su destrucción.

ARTÍCULO 1.1.3.3.5. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN DE CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA (SNU-PA)

En este se incluyen los terrenos que por su importancia agrícola deben preservarse de la acción transformadora, quedando prohibidos todos los usos que no estén directamente vinculados con el bien de proteger, no pudiendo llevarse a cabo actividades de transformación agrícola.

ARTÍCULO 1.1.3.3.6. SUELO NO URBANIZABLE DE PROTECCIÓN GENÉRICA (SNU-PG)

Tiene como misión preservar las características naturales del territorio si bien, habida cuenta de su menor valor medioambiental, y dada la estructura socioeconómica municipal, debe ser capaz de albergar, con un tratamiento selectivo, las edificaciones a que se refieren los art. 7 y 8 de la Ley 4/92, tanto las que requieran autorización previa como las que implican su declaración de interés comunitario. Se trata de un suelo donde las condiciones y ámbitos de desarrollo y la posibilidad de transformación se regulan de acuerdo con esta Ley 4/1992.

En el Suelo No Urbanizable de Protección Genérica pueden realizarse las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en dicha clase de suelo, garantizando el cumplimiento de los parámetros impuestos en la legislación.

TITULO 2.
USO GLOBAL DE CADA ZONA

ARTÍCULO 1.2.1. CATEGORÍAS DE USOS GLOBALES

1. Los usos globales asignados en esta Homologación con sus correspondientes subcategorías, son los siguientes:

a) Residencial (R)

Residencial unitario (Ru)
Residencial múltiple (Rm)

b) Industrial (IND)

Talleres artesanales compatibles con viviendas (Ind-1)
Talleres compatibles con viviendas (Ind-2)
Industrial en zona no residencial (Ind-3)

c) Terciario (T)

- Comercial (Tco)
  - Comercial compatible con vivienda (Tco-1)
  - Comercial en zonas no residenciales (Tco-2)
- Almacenaje (Tal)
  - Almacenamiento compatible con vivienda (Tal-1)
  - Almacenamiento en zonas no residenciales (Tal-2)
- Oficinas (Tof)

- En edificios de uso dominante industrial o residencial (Tof-1)
- En edificios con más del 50% de uso oficinas (Tof-2)

- Recreativo (Tre)
- Hotelero (Tho)
- Residencias colectivas (Trc)
- Aparcamientos (Tap)
  - Para uso público o privado de vehículos (Tap-1)
  - Para vehículos de transportes colectivo de viajeros o mercancías (Tap-2)

d) <u>Dotacional</u> (D)

- Red viaria (RV)
- Equipamientos (EQ)
  - Administrativo – Institucional (AD)
  - Educativo-cultural (ED)
  - Deportivo-recreativo (RD)
  - Asistencial (TD)
  - Infraestructura-servicio urbano (ID)
  - Religioso (R)
- Zonas verdes y espacios libres

2. La regulación pormenorizada de cada una de las categorías de usos se contiene en el Título II del Libro II de las presentes Normas Urbanísticas sin perjuicio de que el Ayuntamiento pueda dictar unas Ordenanzas especiales de usos y actividades complementarias.

ARTÍCULO 1.2.2. ZONAS DE ORDENACIÓN

1. Se considera una zona de ordenación urbanística, según el art. 78 RZOU, a un área que presenta un tejido urbanístico característico y diferenciado.

2. Las zonas de ordenación tienen carácter estructural y su relación es la siguiente:

a) ***En suelo urbano con ordenación pormenorizada:***

a.1. Uso dominante residencial (R)

- *Zona de Núcleo Histórico (NUH)*

  La Zona Núcleo Histórico comprende el núcleo antiguo de la población, junto al Castillo y la Iglesia.

- *Zona de Ampliación de Casco (ACA)*

  La zona de Ampliación de Casco comprende unos ámbitos, localizados en su totalidad en el casco urbano.

- *Zona de Viviendas Adosadas (ADO)*

  La Zona de Viviendas Aisladas comprende varias manzanas, localizadas en el ámbito de Cañaeta, homologado.

- *Zona de Viviendas Aisladas (AIS)*

  Las viviendas aisladas se agrupan al Oeste y al Este del casco urbano, con fachadas a la Avda. de la Diputación y a la calle Reino de Valencia:

a.2. Uso Dominante Industrial (IND)

- *Zona Industrial Aislada (INA)*

  La Zona Industrial Aislada comprende un único ámbito, localizado al Norte del casco urbano.

b) En Suelo no Urbanizable

Se establece un Sector en suelo urbano de uso dominante terciario sometido a Plan de Reforma Interior y cuatro sectores en suelo urbanizable, dos de uso dominante residencial, uno terciario y otro industrial, a desarrollar por Plan Parcial.

Respecto de la zonificación, su descripción y principales características constan de las correspondientes Fichas de Planeamiento.

c) En suelo no urbanizable

- SNU- PS Protección Afección Legislación Sectorial
- SNU- PH Protección Histórico - Artístico
- SNU- PA Protección Agrícola
- SNU- PG Protección Genérica o Común

TITULO 3.
RÉGIMEN DE PROTECCIÓN Y SERVIDUMBRE DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

ARTÍCULO 1.3.1. CARRETERAS

1. En las actuaciones en zonas contiguas a las carreteras de la Red Básica o Local de la Comunidad Valenciana se estará a lo dispuesto en la Ley 6/1991 de la Generalitat Valenciana, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana, estableciéndose las zonas de dominio público, protección y reserva.

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

ARTÍCULO 1.3.2. VÍAS PECUARIAS

1. En cuanto a su regulación de uso y protección se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

3. La creación, deslinde, amojonamiento y reivindicación, así como las variaciones y permutas, serán competencia de la Dirección Territorial de la Consellería de Medio Ambiente, la cual deberá informar, asimismo, cualquier actuación que pretenda llevarse a cabo en el ancho de protección, sin perjuicio de cualesquier otras competencias concurrentes.

ARTÍCULO 1.3.3. RED BÁSICA DE SERVICIOS

A. Sector eléctrico

1. De conformidad con la Ley 54/1997, de 27 de noviembre del Sector Eléctrico, y con el Real Decreto 1 de diciembre de 2.000 que regula las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, la servidumbre de paso de la energía eléctrica debe comprender:

- Servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica:

  a) El vuelo sobre el predio sirviente.

  b) El establecimiento de postes, torres o apoyos fijos para la sustentación de los cables conductores de energía eléctrica e instalación de puestas a tierra de dichos postes, torres o apoyos fijos.

  c) El derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuera necesario.

  d) La ocupación temporal de terrenos y otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicados en el párrafo c) anterior.

- Servidumbre de paso subterráneo de energía eléctrica:

  a) La ocupación del subsuelo por los cables conductores a la profundidad y con las demás características que señale la normativa técnica y urbanística aplicable. A efectos del expediente expropiatorio y sin perjuicio de lo dispuesto en cuanto a medidas y distancias de seguridad en los Reglamentos técnicos en la materia, la servidumbre subterránea

comprende la franja de terreno situada entre los dos conductores extremos de la instalación.

b) El establecimiento de los dispositivos necesarios para el apoyo o fijación de los conductores.

c) El derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación y reparación de la línea eléctrica.

d) La ocupación temporal de terrenos u otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicados en el párrafo c) anterior.

2. En todo caso, y para las líneas eléctricas aéreas, queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada con las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección.

3. Para las líneas subterráneas se prohíbe la plantación y construcciones mencionadas en el párrafo anterior, en la franja definida por la zanja donde van alojados los conductores incrementada en las distancias mínimas de seguridad reglamentarias.

B. Sector de Hidrocarburos

La legislación aplicable se regula en la Ley 34/1998 de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos.

C. Sector de Telecomunicaciones

1. La legislación aplicable se regula en la Ley General de Telecomunicaciones 11/1998, de 24 de abril, así como en el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones

radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas aprobado por Real Decreto 28 de septiembre de 2.001.

2. Queda prohibida la instalación de estaciones base, antenas repetidores e instalaciones, de telefonía móvil, al Sur de la Autovía CV-35, en todo el término municipal de, sin perjuicio del desarrollo reglamentario municipal que podrá realizar el Ayuntamiento para regular la ordenación de las condiciones de este uso.

TITULO 4.
ELEMENTOS DE LA RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS

ARTÍCULO 1.4.1. DEFINICIÓN

La red primaria está integrada por los suelos y construcciones de destino dotacional público que dotan de racionalidad y coherencia al desarrollo urbanístico, garantizando la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivos.

ARTÍCULO 1.4.2. RESERVAS DE RED PRIMARIA

La red primaria o estructural de dotaciones públicas está integrada por los siguientes elementos:

a) Red primaria viaria

Está compuesta por los terrenos e infraestructuras destinados a la circulación y al transporte de personas y mercancías, y que comunican el municipio con el exterior, así como la vía fundamental en el interior del municipio. Comprende las vías propiamente dichas y los espacios de reserva y protección. Incluye la vía pecuaria que atraviesa el término por el Norte

Los elementos integrantes de la red primaria viaria son los siguientes:

1. Carreteras (PRV-CR)

- C.V. 3730
- C.V. 3691
- C.V. 3692

- C.V. 35
- Incluye la travesía, vial urbano, Avda. Virgen del Fundamento.

2. Vía pecuaria (PRV.VP)

- Cordel de Lliria a Bétera

b) Red primaria de equipamientos

Abarca todo un conjunto de usos destinados a proporcionar una adecuada calidad de vida a los habitantes de la población.

Como equipamientos públicos se distinguen las siguientes categorías, que comprenden los elementos señalados en los Planos O-1 y O-2 de Ordenación Estructural:

- Educativo - Cultural (PED). Comprende las actividades que tienen por fin la enseñanza en todos sus modos y grados así como el fomento del patrimonio cultural y la transmisión de cultura entre personas y grupo.

- Deportivo - recreativo (PRD). Comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte.

- Infraestructura - servicio urbano (PID). Comprende todo el conjunto de actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios.

- Administrativo - institucional (PAD). Comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las administraciones públicas.

- Asistencial (PTD). Comprende las actividades relacionadas con el tratamiento de enfermos y la atención y cuidado de las personas.

c) Red primaria de zonas verdes y espacios libres

Está integrada por el Parque Público PQL-1 ubicado al Oeste del término municipal.

Todos los elementos de la red primaria o estructural de dotaciones públicas están grafiados en los planos de Ordenación Estructural y red Primaria O.1., Término Municipal, y O.2., Núcleo Urbano.

HOMOLOGACIÓN GLOBAL A LA LRAU DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE BENISANÓ

ILMO. AYUNTAMIENTO DE BENISANÓ

NORMAS URBANÍSTICAS

LIBRO 2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

LIBRO 2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

TITULO 1.
ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1. CONCEPTOS BÁSICOS

SECCIÓN PRIMERA.
PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA MANZANA Y EL VIAL

ARTÍCULO 2.1.1.1.1. ALINEACIÓN DE VIAL

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

ARTÍCULO 2.1.1.1.2. ANCHO DE VIAL EN UN PUNTO

Se denomina ancho de vial en un punto de la alineación de vial a la menor de las distancias entre dicho punto y la alineación opuesta del mismo vial. Se expresa en metros (m).

ARTÍCULO 2.1.1.1.3. ÁMBITO DEL VIAL AL SERVICIO DE LA PARCELA

Se define el ámbito del vial al servicio de la parcela como la superficie comprendida entre todas las alineaciones de calle de ésta y las líneas de referencia que se definen a continuación, para cada uno de los frentes a los que recaiga la misma.

Las líneas de referencia son paralelas a las alineaciones de calle situadas a las siguientes distancias de éstas.

a) Como regla general, la distancia será igual a la altura reguladora permitida por el plan sobre la parcela.

b) Cuando el ancho de vial sea inferior al doble de la altura reguladora, la línea de referencia se situará a la menor de las siguientes distancias: el eje del vial o tres metros cincuenta centímetros (3,50 m) de dicha la alineación de vial.

c) Cuando el ancho del vial sea inferior a tres metros cincuenta centímetros (3,50 m), la línea de referencia coincidirá con la alineación opuesta del vial.

El ámbito del vial al servicio de la parcela se extiende hasta las intersecciones entre líneas de referencia de cada uno de los frentes de la misma, o entre éstas y la línea perpendicular a ellas que las une con el punto donde la alineación de calle más próxima intersecta al linde lateral.

ARTÍCULO 2.1.1.1.4. MANZANA

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

ARTÍCULO 2.1.1.1.5. PATIO DE MANZANA

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

ARTÍCULO 2.1.1.1.6. LÍNEA DE RASANTE

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

ARTÍCULO 2.1.1.1.7. COTA DE RASANTE

La cota de rasante es la cota de nivel de un punto de la línea de rasante. Se expresa en metros (m).

SECCIÓN SEGUNDA.
PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA PARCELA Y EL SOLAR

ARTÍCULO 2.1.1.2.1. PARCELA

A los efectos urbanísticos, se denomina parcela, en suelo urbano y urbanizable, a cada una de las porciones de suelo en las que, en su caso, se subdivide una manzana.

ARTÍCULO 2.1.1.2.2. SOLAR

Son solares las parcelas que, estando legalmente divididas o conformadas, se ajustan a las alineaciones y rasantes reflejadas en este plan y cumplen los siguientes requisitos.

a) Ser de uso y dominio público todo el ámbito del vial al servicio de la parcela.

b) Contar con encintado de acera en todo el perímetro de la parcela recayente a vía pública y pavimentado de calzada en toda la anchura definida por el ámbito del vial al servicio de la misma.

c) Contar con acceso rodado desde la red general de la ciudad, o desde el vial más próximo conectado con área de urbanización definitiva, de forma que se acceda al vial perimetral de la parcela definido por su ámbito de vial de servicio, a través de una vía de ancho mínimo tres metros cincuenta centímetros (3,50 m).

d) Contar con suministro de agua potable y energía eléctrica, con caudales y potencia suficientes para la edificación y usos previstos.

e) Contar con evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.

f) Contar con acceso peatonal pavimentado y alumbrado en, al menos, una de las vías a las que de frente la parcela.

ARTÍCULO 2.1.1.2.3. PARCELA EDIFICABLE

Se entiende por parcela edificable aquélla que cumple las condiciones dimensionales, formales y de ubicación que exige el plan para que pueda autorizarse en ella la edificación. Dichas condiciones se referirán a parámetros tales como la parcela mínima, el frente mínimo de parcela, la figura inscrita mínima, los ángulos medianeros u otros similares.

Las normas particulares de cada zona establecen en que supuestos se consideran edificables determinadas parcelas que no verifican las condiciones establecidas con carácter general.

ARTÍCULO 2.1.1.2.4. LINDES DE PARCELA

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

ARTÍCULO 2.1.1.2.5. LINDE FRONTAL DE PARCELA

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

ARTÍCULO 2.1.1.2.6. PARCELA MÍNIMA

Se define la parcela mínima como la superficie mínima que debe tener una parcela para que pueda ser edificable. Se expresa en metros cuadrados de suelo (m2s) medidos en proyección horizontal.

ARTÍCULO 2.1.1.2.7. FRENTE DE PARCELA

Se denomina frente de parcela a la longitud de su linde frontal. Se expresa en metros (m).

ARTÍCULO 2.1.1.2.8. FIGURA INSCRITA

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

Se denomina rectángulo inscrito al rectángulo de menores lados que se puede inscribir en una parcela. Se define por la dimensión de los lados, que se expresa en metros (m).

ARTÍCULO 2.1.1.2.9. ÁNGULO MEDIANERO

Se denomina ángulo medianero al ángulo que forma el linde frontal de la parcela con uno de los lindes contiguos. Se expresa en grados sexagesimales (°).

SECCIÓN TERCERA.
PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN EN LA PARCELA

ARTÍCULO 2.1.1.3.1. ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN

Constituyen las alineaciones de la edificación aquellas líneas, definidas por la intersección de los planos de fachadas y la parcela, que establecen el límite entre las superficies edificables y las no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

ARTÍCULO 2.1.1.3.2. ALINEACIONES DEL VOLUMEN

Constituyen las alineaciones del volumen aquellas líneas resultantes de la intersección de los planos que establecen el límite entre los espacios edificables y los no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

ARTÍCULO 2.1.1.3.3. DISTANCIA AL LINDE

Se define la distancia al linde como la separación entre el linde de parcela que se tome como referencia y el punto más próximo de la edificación (incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados, y de los elementos salientes de más de treinta centímetros (0,30 m) de vuelo, salvo que la normativa particular de la zona especifique lo contrario), medida sobre una recta perpendicular a dicho linde. Se expresa en metros (m).

ARTÍCULO 2.1.1.3.4. RETRANQUEO DE LA EDIFICACIÓN

Se entiende por retranqueo de la edificación el retiro de un tramo del plano de fachada respecto de la alineación de vial, medido sobre una recta perpendicular a dicha alineación. Se expresa en metros (m), sin perjuicio del establecimiento de condiciones formales.

ARTÍCULO 2.1.1.3.5. PROFUNDIDAD EDIFICABLE

Se define la profundidad edificable como la distancia desde la alineación de vial, medida sobre una recta perpendicular a dicha alineación, que establece un límite a la edificación por la parte posterior, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes cuando lo autorice la normativa de zona. Puede exigirse a todas las plantas del edificio o sólo a las plantas de pisos. Se expresa en metros (m).

ARTÍCULO 2.1.1.3.6. SEPARACIÓN ENTRE EDIFICACIONES

Se define la separación entre edificaciones como la distancia que existe entre dos edificaciones, medida entre sus puntos más próximos, incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados, y de los elementos salientes de más de treinta centímetros (0,30 m) de vuelo, salvo que la normativa particular de la zona especifique lo contrario. Se expresa en metros (m).

SECCIÓN CUARTA.
PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS A LA INTENSIDAD DE LA EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 2.1.1.4.1. SUPERFICIE OCUPADA

Se entiende por superficie ocupada de una parcela la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluyendo los cuerpos volados y los elementos salientes de más de treinta centímetros (0,30 m) de vuelo salvo que la normativa particular de la zona especifique lo contrario. Computará, a estos efectos, la superficie de aquellas edificaciones e instalaciones complementarias que estén cubiertas. Se expresa en metros cuadrados de suelo (m2s).

ARTÍCULO 2.1.1.4.2. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN

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

ARTÍCULO 2.1.1.4.3. SUPERFICIE LIBRE

Se entiende por superficie libre de una parcela la superficie de la misma que no tiene edificación sobre la rasante natural del terreno. Su valor es complementario de la superficie ocupada respecto a la superficie de la parcela, de tal forma que la suma de la superficie libre y la superficie ocupada coincide con la superficie de la parcela. Se expresa en metros cuadrados de suelo (m2s).

ARTÍCULO 2.1.1.4.4. SUPERFICIE CONSTRUIDA POR PLANTA

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

No computarán como superficie construida los soportales y pasajes de uso público, los balcones o terrazas descubiertos, ni las superficies bajo cubierta si carecen de posibilidades de uso y acceso. Computarán a estos efectos las superficies de los cuerpos volados cuando estén cerrados en todo su perímetro con paramentos estancos; en los demás casos computará únicamente el cincuenta por cien de su superficie (50%). Se expresa en metros cuadrados de techo (m2t).

ARTÍCULO 2.1.1.4.5. SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL

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

No computará a efectos de este parámetro la superficie construida de los sótanos, semisótanos o aprovechamientos bajo cubierta. Por el contrario, siempre habrá que considerar la superficie de las entreplantas, áticos. Se expresa en metros cuadrados de techo (m2t).

ARTÍCULO 2.1.1.4.6. SUPERFICIE ÚTIL

Se entiende como superficie útil, a los efectos de esta norma, la del suelo de la vivienda o local, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior o con otras viviendas o locales de cualquier uso. Del conjunto de superficie útil queda excluida la superficie ocupada, en planta, por las particiones interiores de la vivienda o local, fijas o móviles, elementos estructurales verticales y canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a cien centímetros cuadrados (0,01 m2), y

aquella superficie del suelo de la vivienda o local sobre la que la altura libre sea inferior a un metro cincuenta centímetros (1,50 m). No se computarán las superficies de suelo de los espacios exteriores como terrazas y balcones. Se expresa en metros cuadrados útiles (m2u).

ARTÍCULO 2.1.1.4.7. VOLUMEN CONSTRUIDO

Se denomina volumen construido de una edificación al volumen comprendido entre sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones. No computará a efectos de este parámetro el volumen de la edificación situado por debajo de la línea de rasante oficial. Se expresa en metros cúbicos (m3).

ARTÍCULO 2.1.1.4.8. EDIFICABILIDAD

Se entiende por edificabilidad la superficie construida total que tiene un ámbito determinado. Se expresa en metros cuadrados de techo (m2t).

ARTÍCULO 2.1.1.4.9. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETA

Se entiende por coeficiente de edificabilidad neta la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas referidas a una parcela o a un conjunto de ellas. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m2t/m2s).

ARTÍCULO 2.1.1.4.10. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD BRUTA

Se entiende por coeficiente de edificabilidad bruta de un ámbito determinado la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas del ámbito de referencia, incluyéndose en esta última tanto la superficie de las parcelas como la del suelo dotacional incluido en dicho ámbito, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de

Planeamiento. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m2t/m2s).

ARTÍCULO 2.1.1.4.11. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Se entiende por aprovechamiento urbanístico la edificabilidad de un ámbito determinado, ponderada por los coeficientes correctores según el uso y la tipología que resulten de aplicación. Se expresa en metros cuadrados de techo del uso y tipología característicos del ámbito por cada metro cuadrado de suelo (m2t*/m2s).

SECCIÓN QUINTA.
PARÁMETROS URBANÍSTICOS RELATIVOS AL VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

ARTÍCULO 2.1.1.5.1. ALTURA REGULADORA

Se denomina altura reguladora a la dimensión vertical, medida desde la cota de referencia hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta. En caso de edificaciones con grandes luces la altura total se medirá hasta la cara inferior de la cercha o el arranque de la estructura de cubierta.

ARTÍCULO 2.1.1.5.2. ALTURA TOTAL

Se define la altura total como la dimensión vertical medida desde la cota de referencia hasta el punto más alto del edificio, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones. Se expresa en metros (m).

ARTÍCULO 2.1.1.5.3. NÚMERO DE PLANTAS

El número de plantas que componen un edificio -incluida la planta baja y el ático, si existe- constituye el parámetro denominado número de plantas.

No se consideran, a efectos de este parámetro, las entreplantas, los sótanos ni los semisótanos.

ARTÍCULO 2.1.1.5.4. ALTURA REGULADORA, ALTURA TOTAL Y NÚMERO DE PLANTAS EN EDIFICIOS CUYA ALINEACIÓN DE FACHADA DEBA COINCIDIR CON LA ALINEACIÓN DE CALLE

En los edificios cuya alineación de fachada deba coincidir con la alineación de calle, se toma como cota de referencia para la determinación de la altura reguladora, la altura total y el número de plantas la rasante de la calle en el punto medio de la fachada, con las siguientes particularidades.

a) Cuando el edificio recae a una sola vía.

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 un metro cincuenta centímetros (1,50 m) la cota de referencia se establecerá en el punto medio de la fachada. Si, por el contrario, la diferencia de nivel es superior a un metro cincuenta centímetros (1,50 m) se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior tomando, en consecuencia, como cotas de referencia el punto medio de cada tramo.

b) Edificios con frente a más de una vía, formando esquina o chaflán.

b.1. El punto de medición se determinará como si se tratara de fachadas independientes para cada frente.

b.2. Sin perjuicio de que la documentación gráfica del planeamiento pueda precisar de modo inequívoco la línea de cambio de altura, si el número de plantas asignado a cada calle fuera distinto, el mayor de ellos alcanzará a los viales adyacentes hasta una longitud máxima igual a vez y media el ancho del vial en el tramo de fachada de menor altura contada desde la esquina, última flexión del chaflán o punto de tangencia para acuerdo curvo de la línea de fachada, siempre que no se rebasen veinte metros

(20,00 m) desde dicho punto, ni quede a menos de tres metros (3,00 m) de la medianera contigua.

c) Edificios con frente a más de una vía, sin formar esquina o chaflán.

c.1. El punto de medición se determinará para cada vía como si se tratara de edificios independientes.

c.2. Si la altura reguladora correspondiente a cada uno de los viales fuera distinta, o entre los puntos medios de cada fachada existiese un desnivel mayor de un metro cincuenta centímetros (1,50 m), la altura reguladora correspondiente a cada una de las calles tendrá validez hasta una profundidad edificable que será el resultado de dividir la profundidad total del edificio proporcionalmente a los anchos de las calles a las que recae, sin perjuicio de la aplicación de las alineaciones interiores si las hubiere.

ARTÍCULO 2.1.1.5.5. ALTURA REGULADORA, ALTURA TOTAL Y NÚMERO DE PLANTAS EN EDIFICIOS CUYA ALINEACIÓN DE FACHADA NO DEBA COINCIDIR CON LA ALINEACIÓN DE VIAL

En el caso de edificaciones cuya alineación de fachada no deba coincidir con la alineación de vial, la altura reguladora máxima se medirá, desde la rasante natural del terreno, en la vertical que pasa por el centro del rectángulo circunscrito al perímetro de la planta baja de la edificación. En el caso de edificaciones sobre terreno con pendiente, el rectángulo citado se dividirá en tantos rectángulos como sea necesario con el fin de que la edificación se ajuste al perfil del terreno. La altura reguladora máxima de cada porción de edificación incluida en uno de los rectángulos citados se medirá, desde la rasante natural del terreno, en la vertical que pasa por el centro del rectángulo correspondiente, de modo que la cara superior del forjado de piso de planta baja no sobresalga, en ningún punto, una cota superior a un metro cincuenta centímetros (1,50 m) sobre la rasante natural del terreno.

ARTÍCULO 2.1.1.5.6. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA REGULADORA

Salvo que las normas particulares de la zona dispongan lo contrario, por encima de la altura reguladora se permitirán los siguientes elementos.

a) Barandillas y antepechos de las terrazas con la altura adecuada para guardar las condiciones de seguridad.

b) Las vertientes de cubierta, que no podrán sobrepasar los planos que, conteniendo una línea coincidente con la cara inferior del forjado de techo del edificio en fachadas y patios, formen con ésta un ángulo de cuarenta y cinco grados sexagesimales (45º) y cuya cumbrera esté situada como máximo a tres metros cincuenta centímetros (3,50 m) por encima de la altura reguladora del edificio.

c) Casetones de ascensor con las dimensiones requeridas por sus condicionantes técnicos, y cajas de escaleras para el acceso a las terrazas, cuya ocupación en planta no debe exceder de veinte metros cuadrados (20,00 m2) por cada núcleo de acceso.

d) Chimeneas con una altura superior en un metro cincuenta centímetros (1,50 m) a la mayor altura de cualquier edificación situada en un círculo de veinte metros de radio (20,00 m), con centro en la misma.

e) Depósitos, conductos de ventilación, antenas de televisión, pararrayos y aparatos e instalaciones de aire acondicionado, siempre que estos últimos no sean visibles desde la vía pública.

ARTÍCULO 2.1.1.5.7. MEDIANERA

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

ARTÍCULO 2.1.1.5.8. PLANTA BAJA

Se denomina planta baja a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del suelo -o, en su caso, de la solera- se encuentra comprendida entre un plano horizontal que contiene la rasante de medición de la altura reguladora y otro situado un metro por encima de ella.

ARTÍCULO 2.1.1.5.9. PLANTA PISO

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

ARTÍCULO 2.1.1.5.10. APROVECHAMIENTO BAJO CUBIERTA

Se denomina aprovechamiento bajo cubierta a la utilización del espacio comprendido entre la cubierta inclinada del edificio y el forjado del techo de la última planta.

ARTÍCULO 2.1.1.5.11. ENTREPLANTA

Se denomina entreplanta a aquella planta que tiene el forjado del suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja. La

superficie de la entreplanta no podrá superar el sesenta por ciento (60%) de la superficie de la planta baja a la que esté vinculada.

ARTÍCULO 2.1.1.5.12. SÓTANO

Se denomina sótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo no sobresalga por encima del plano horizontal que contiene la rasante de medición de la altura reguladora.

Sin perjuicio de los que se disponga en las normas particulares de zona, los sótanos guardarán la distancia mínima a lindes y la ocupación máxima de parcela que sean exigibles a la edificación sobre rasante.

ARTÍCULO 2.1.1.5.13. SEMISÓTANO

Se denomina semisótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de medición de la altura reguladora y el situado a un metro por encima de dicho plano. Cuando supere dicha altura computará como planta a los efectos de la determinación de las mismas.

Sin perjuicio de los que se disponga en las normas particulares de zona, los semisótanos guardarán la distancia mínima a lindes y la ocupación máxima de parcela que sean exigibles a la edificación sobre rasante.

ARTÍCULO 2.1.1.5.14. SOPORTAL

Se entiende por soportal el espacio de uso público resultante del retranqueo de la edificación en la planta baja respecto del plano de fachada del inmueble.

ARTÍCULO 2.1.1.5.15. PASAJE

Se entiende por pasaje aquel espacio de uso público situado en la planta baja de un edificio, que proporciona acceso a otros espacios o edificaciones.

ARTÍCULO 2.1.1.5.16. ALTURA DE PLANTA

Se entiende por altura de planta la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos. Se expresa en metros (m).

ARTÍCULO 2.1.1.5.17. ALTURA LIBRE DE PLANTA

Se entiende por altura libre de planta la distancia vertical entre el pavimento y la cara inferior del forjado de techo -o, en su caso, del falso techo- de una planta. Se expresa en metros (m).

ARTÍCULO 2.1.1.5.18. CUERPOS VOLADOS

Se entiende por cuerpos volados aquellas partes de la edificación que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares.

ARTÍCULO 2.1.1.5.19. ELEMENTOS SALIENTES

Se entienden por elementos salientes aquellos elementos constructivos fijos que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio, sin carácter habitable u ocupable por las personas, tales como zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos o similares.

ARTÍCULO 2.1.1.5.20. EDIFICACIONES AUXILIARES

Se entiende por edificaciones auxiliares las construcciones no habitables o cuerpos de edificación desvinculados del edificio principal, incluso los construidos con elementos fácilmente desmontables que no confieran carácter de permanencia, que están al servicio exclusivo de los edificios principales. Se incluyen en este concepto elementos tales como garajes particulares, depósitos de herramientas de jardinería, vestuarios, lavaderos, paelleros, trasteros, despensas, invernaderos, garitas de control y otros similares. Las instalaciones deportivas de uso privado tales como piscinas o pistas de tenis, tendrán, asimismo, la consideración de edificaciones auxiliares, quedando expresamente prohibidos las pistas de squash y los frontones.

Las instalaciones deportivas descubiertas no computarán a efectos de edificabilidad ni de ocupación de parcela.

Las restantes edificaciones auxiliares computarán a efectos de edificabilidad y ocupación máxima de parcela en la forma establecida en estas normas.

Salvo que las ordenanzas particulares establezcan lo contrario, las edificaciones auxiliares cerradas o techadas podrán adosarse a los lindes laterales siempre que la superficie construida total no exceda de cuarenta metros cuadrados (40,00 m2t), no tengan vistas sobre los predios colindantes, y medie la conformidad del propietario o propietarios afectados, que deberá exhibirse para la petición de licencia. En cualquier caso, el

tratamiento de la edificación auxiliar será equivalente al de la principal, dejando convenientemente resuelta la pared medianera que pueda quedar vista.

Salvo que las ordenanzas particulares establezcan lo contrario, las piscinas se permitirán a una distancia no inferior a dos metros de los lindes a contar desde el vaso de las mismas, siempre que su altura no supere sesenta centímetros (0,60 m) sobre la rasante natural del terreno. Caso de superar esta altura se estará a lo dispuesto con carácter general para las distancias a lindes.

Las pistas de tenis se permitirán junto a los lindes de parcela, siempre que su vallado perimetral se ajuste a las condiciones de las cercas con la salvedad de que la parte diáfana podrá tener una altura máxima de 4,00 metros sobre la rasante natural del terreno.

ARTÍCULO 2.1.1.5.21. ELEMENTOS TÉCNICOS DE LAS INSTALACIONES

Se entienden por elementos técnicos de las instalaciones aquellos elementos integrantes de las instalaciones al servicio del inmueble, tales como depósitos de agua, equipos de acondicionamiento de aire, filtros de aire, conductos de ventilación, antenas, pararrayos, pozos, maquinaria de piscina, depósitos de combustible, depuradoras y similares. Aquellos que deban ubicarse en espacio libre de parcela guardarán las distancias a lindes que sean exigibles a la edificación principal.

ARTÍCULO 2.1.1.5.22. PATIOS DE LUCES Y VENTILACIÓN

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

SECCIÓN SEXTA.
SISTEMAS DE ORDENACIÓN

ARTÍCULO 2.1.1.6.1. SISTEMAS DE ORDENACIÓN

Los sistemas de ordenación son los diferentes modos de regular las edificaciones, en función de los parámetros urbanísticos utilizados en su definición.

ARTÍCULO 2.1.1.6.2. CLASES

Se distinguen tres clases de sistemas de ordenación: alineación de calle, edificación aislada y definición volumétrica.

ARTÍCULO 2.1.1.6.3. ORDENACIÓN POR ALINEACIÓN DE CALLE

El sistema de ordenación que se caracteriza porque las edificaciones se disponen de manera continua a lo largo de las alineaciones de los viales se denomina ordenación por alineación de calle.

Los parámetros urbanísticos definitorios de la ordenación por alineación de calle son la alineación de vial, la altura reguladora y la profundidad edificable.

El elemento característico que resulta de la ordenación por alineación de calle es la manzana.

ARTÍCULO 2.1.1.6.4. ORDENACIÓN POR EDIFICACIÓN AISLADA

El sistema de ordenación que se caracteriza porque los edificios se disponen separados de los lindes de la parcela se denomina ordenación por edificación aislada.

Los parámetros urbanísticos fundamentales de la ordenación por edificación aislada son el coeficiente de edificabilidad neta, el coeficiente de ocupación, las distancias a lindes y la altura reguladora.

El tipo de edificio que se obtiene en la ordenación por edificación aislada se denomina bloque.

ARTÍCULO 2.1.1.6.5. ORDENACIÓN POR DEFINICIÓN VOLUMÉTRICA

El sistema de ordenación que se caracteriza porque las edificaciones se definen por referencia a cuerpos volumétricos se denomina ordenación por definición volumétrica.

Los parámetros urbanísticos relevantes en la ordenación por definición volumétrica son el coeficiente de edificabilidad neta, la altura reguladora y las alineaciones de volumen.

El cuerpo edificatorio que resulta de la ordenación por definición volumétrica se denomina volumen.

SECCIÓN SÉPTIMA.
TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

ARTÍCULO 2.1.1.7.1. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

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

Las edificaciones características que resultan de los diferentes sistemas de ordenación (manzana, bloque y volumen) son susceptibles de diferenciarse en tipologías edificatorias en función de la relación que se establece entre esas edificaciones y la parcela.

ARTÍCULO 2.1.1.7.2. MANZANA COMPACTA

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

ARTÍCULO 2.1.1.7.3. MANZANA CERRADA

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

ARTÍCULO 2.1.1.7.4. BLOQUE EXENTO

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

ARTÍCULO 2.1.1.7.5. BLOQUE ADOSADO

Se considera que un bloque está adosado cuando la edificación se adosa al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

ARTÍCULO 2.1.1.7.6. VOLUMEN ESPECÍFICO

Se denomina volumen específico a aquella edificación que se ciñe a un volumen concreto predeterminado.

ARTÍCULO 2.1.1.7.7. VOLUMEN CONTENEDOR

Se denomina volumen contenedor a la envolvente virtual en cuyo interior se concreta la edificación.

CAPÍTULO 2. DISPOSICIONES COMUNES

SECCIÓN PRIMERA.
CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 2.1.2.1.1. APLICACIÓN

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

ARTÍCULO 2.1.2.1.2. LOCAL

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

ARTÍCULO 2.1.2.1.3. PIEZA HABITABLE

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

Toda pieza habitable debe cumplir alguna de las siguientes condiciones.

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

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

Se eximirá del cumplimiento de las condiciones anteriores a aquellas piezas que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, siempre que cuenten con instalación de ventilación o acondicionamiento de aire.

En planta sótano se prohíbe la ubicación de piezas habitables al igual que en planta semisótano cuando aquéllas se destinen a usos residenciales.

ARTÍCULO 2.1.2.1.4. PREVENCIÓN DE LAS CAÍDAS

Será de aplicación, en cualquier caso, lo dispuesto en el Artículo 2.17 de la Orden de 22 de abril de 1991, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, por la que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrolla las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

ARTÍCULO 2.1.2.1.5. CARACTERÍSTICAS DE LOS PATIOS DE LUCES

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

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

ARTÍCULO 2.1.2.1.6. CONDICIONES DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN

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

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

SECCIÓN SEGUNDA.
PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

ARTÍCULO 2.1.2.2.1. CONDICIONES AMBIENTALES

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones y a sus instalaciones, cualquiera que sea la actividad que alberguen, 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.

Serán de aplicación las condiciones que se establezcan en las Ordenanzas Municipales específicas así como en las disposiciones vigentes sobre la materia.

SECCIÓN TERCERA.
CONDICIONES ESTÉTICAS

ARTÍCULO 2.1.2.3.1. PROTECCIÓN DE LA ESTÉTICA URBANA

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.

No se permitirá que la situación, masa, anchura o altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación o el depósito permanente de otros elementos o materiales, rompan la armonía del paisaje -rural o urbano- o desfigure su perspectiva.

ARTÍCULO 2.1.2.3.2. FACHADAS

Cualquier fachada que se realice en el entorno de edificación objeto de protección se adecuará a la fachada de ésta, armonizando las líneas de referencia de la composición arquitectónica.

En intervenciones parciales sobre edificaciones existentes se tendrán en cuenta los siguientes criterios.

a) Si afectan a la planta baja del inmueble, la modificación deberá armonizar con el resto de la fachada, valorándose el mantenimiento del plano de fachada, la relación de macizos y huecos, y la armonización de materiales.

b) Cualquier modificación de las características de la fachada se realizará de acuerdo con un proyecto que garantice el resultado homogéneo del conjunto arquitectónico.

c) Todas las actuaciones que impliquen la conservación, reparación o pintura de la fachada deberán contemplar la totalidad de ésta.

ARTÍCULO 2.1.2.3.3. TRATAMIENTO DE MEDIANERAS

Todas las medianeras, incluso las de carácter provisional, se tratarán de forma que su aspecto no desmerezca el de las fachadas.

ARTÍCULO 2.1.2.3.4. VALLADO DE SOLARES

Los solares que se sitúen en una manzana consolidada por la edificación en más del ochenta por cien (80,00%) de la superficie de ésta, deberán permanecer vallados.

Se exceptúan de dicha obligación los solares con frente a más de una calle, cuando alguna de las mismas no esté abierta al uso público y urbanizada; así como las parcelas pendientes de normalización.

Dicho vallado deberá tener una altura mínima de dos metros (2,00 m). En la zona Núcleo Histórico el vallado será completamente opaco. En las restantes zonas la base tendrá una altura opaca mínima de un metro (1,00 m) pudiendo ser el resto del mismo diáfano.

ARTÍCULO 2.1.2.3.5. INSTALACIONES EN FACHADA

Los conductos o chimeneas no discurrirán visibles por fachadas exteriores.

Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá salir más de cuarenta centímetros (0,40 m) del plano de fachada, ni perjudicar la estética de la misma.

Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire no podrán tener salida a fachada a menos de tres metros (3,00 m) sobre el nivel de la acera, ni producirán goteo sobre la vía pública.

No se admitirán tendidos de instalaciones vistos grapados en fachada, ni aéreos entre edificaciones. Cuando ello no sea posible en función de insalvables dificultades técnicas, la solución de diseño que se adopte será la menos lesiva para la estética urbana.

ARTÍCULO 2.1.2.3.6. LIMITACIONES A LA PUBLICIDAD EXTERIOR

Se prohíbe la fijación directa de carteleras publicitarias en edificios, muros, vallas y cercas, así como la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos y la fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianeras de los edificios.

Se admitirá la instalación de rótulos publicitarios previa solicitud de licencia, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones.

a) Se sitúen en el plano de fachada.

b) No oculten ningún elemento ornamental o característico de la composición de la fachada, debiendo adecuarse a los huecos existentes.

c) Se encuentren en la parte basamental del edificio, entendiendo ésta por aquélla que integra la planta baja y en todo caso entresuelos que constituyan la parte horizontal representativa definida por la línea de los primeros voladizos.

d) Se adecuen a las condiciones ambientales del entorno en diseño y materiales.

TITULO 2.
USOS ESPECÍFICOS

CAPÍTULO 1. DEFINICIONES

ARTÍCULO 2.2.1.1. ALCANCE Y DESARROLLO

1. Las presentes normas regulan la asignación de usos de forma global o pormenorizada, según la clase de suelo de que se trate, con expresión, en ambos casos, de su nivel de intensidad.

2. Mediante Ordenanza Municipal, específica o complementaria, podrán limitarse o ampliarse los usos posibles y las condiciones de implantación en las distintas zonas calificadas.

ARTÍCULO 2.2.1.2. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS

1. A efectos de estas normas los usos se clasifican según su adecuación, su naturaleza o su función.

2. En virtud de su adecuación a las distintas zonas los usos se clasifican conforme se relaciona a continuación.

   a) Uso dominante: es aquel que define el destino genérico de cada zona.

b) Uso compatible: es aquel cuya implantación es admitida por el planeamiento, al no ser contradictoria con el uso dominante de la zona.

c) Uso incompatible: es aquel cuya implantación no está permitida por el planeamiento.

d) Uso provisional: es aquel que, no estando prohibido por el planeamiento, se establece por un periodo de tiempo determinado, revocable a voluntad del Ayuntamiento, conforme al régimen establecido en el art. 58.5 de la Ley Reguladora.

3. Según su naturaleza se distinguen los siguientes usos.

a) Uso público: es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o privada, y es gestionado por una Administración pública, o por los particulares mediante concesión administrativa, en beneficio de la comunidad.

b) Uso colectivo: es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad privada, con carácter público o semipúblico, y al que se accede por la pertenencia a una asociación, club o entidad similar, o por el abono de una cuota, entrada o contraprestación análoga.

c) Uso privado: es el que se desarrolla por los particulares en bienes de titularidad privada y que no tiene las características de un uso colectivo.

4. Por su función los usos se clasifican en las siguientes categorías.

a) 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.

b) Residencial (R): es aquel que se desarrolla en edificios destinados al alojamiento permanente de personas.

c) Industrial (I): comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación y distribución de productos.

d) Terciario (T): es aquel que, no estando comprendido entre los anteriormente relacionados, tiene un carácter complementario de los mismos y resulta necesario para el funcionamiento de las distintas actividades (comercial, hotelero, oficinas, recreativo, servicios).

ARTÍCULO 2.2.1.3. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DOTACIONALES

1. Se distinguen los siguientes usos dotacionales: red viaria, equipamiento y zona verde.

2. Red viaria: forman la red viaria los terrenos e infraestructuras destinados a la circulación y al transporte de personas y mercancías, y que comunican el municipio con el exterior, así como las vías fundamentales en el interior del municipio. Comprende las vías propiamente dichas y los espacios de reserva y protección.

3. El uso de equipamiento comprende los siguientes usos.

   a) Educativo-cultural (ED): comprende las actividades que tienen por fin la enseñanza en todos sus modos y grados, sea de titularidad pública o privada. Se desarrollará en centros de Enseñanza Primaria, Enseñanza Secundaria Obligatoria, Bachillerato, Formación Profesional, Enseñanza Universitaria y cualquier otro que tenga por objeto la enseñanza de cualquier materia. También incluye las actividades encaminadas al fomento del patrimonio cultural de la población, y a facilitar la transmisión de cultura entre personas y grupos. Dará lugar a bibliotecas, museos, salas de exposiciones y conferencias, archivos y similares.

b) Deportivo-recreativo (RD): comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte.

c) Asistencial (TD): comprende las actividades relacionadas con el tratamiento o alojamiento de enfermos y la atención y cuidado de las personas. Se incluyen en este uso los hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, consultorios, guarderías infantiles, hogares de jubilados y similares.

d) Infraestructura-servicio urbano (ID): comprende todo el conjunto de actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios tales como: pozos, depósitos, colectores, depuradoras, red de gas, líneas eléctricas, cementerio…

e) Administrativo-institucional (AD): comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de los de sus organismos autónomos. Incluye sedes institucionales y dependencias administrativas, judiciales, militares y otras análogas.

f) Religioso (R): actividades destinadas a la celebración de los diferentes cultos.

4. Constituyen la red de zonas verdes y espacios libres los lugares destinados al esparcimiento y recreo de la población en espacios al aire libre con las características dimensionales especificadas en el art. 34 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana.

ARTÍCULO 2.2.1.4. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS RESIDENCIALES

Se distinguen los siguientes supuestos.

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

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

ARTÍCULO 2.2.1.5. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS INDUSTRIALES

Se define como uso industrial el vinculado a aquellas actividades que implican el conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención, elaboración, transformación, reparación, almacenamiento y distribución de productos, incluso los talleres artesanales. Se subdivide en las siguientes categorías.

a) Talleres artesanales compatibles con viviendas (Ind-1). Comprende las actividades de tipo artesanal al servicio directo del consumidor, o que por sus características necesitan desarrollarse en un ámbito de uso dominante residencial. La potencia productiva instalada no será superior a siete mil quinientos vatios (7.500 W), la superficie construida total será menor que doscientos metros cuadrados (200,00 m2t), debiendo estar calificados como de grado "*medio*" o "*inferior*" en el Nomenclátor de la Ley de Actividades Calificadas.

b) Talleres compatibles con viviendas (Ind-2). Comprende las actividades de tipo industrial al servicio directo del consumidor, o que por sus características necesitan desarrollarse en un ámbito de uso dominante residencial. La potencia productiva instalada no será superior a siete mil quinientos vatios (7.500 W), la superficie construida total será menor que doscientos metros cuadrados (200,00 m2t), debiendo estar calificados como de grado "*medio*" o "*inferior*" en el Nomenclátor de la Ley de Actividades Calificadas.

c) Uso industrial en zonas de uso dominante no residencial (Ind-3). Comprende las actividades de tipo industrial que por sus características intrínsecas, o por la superficie que requieren, no se pueden englobar en los apartados anteriores.

ARTÍCULO 2.2.1.6. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS TERCIARIOS

Dentro del uso terciario se distinguen los siguientes.

a) Comercial (Tco). Comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, y prestación de servicios a particulares.

Se subdivide en los siguientes grupos.

- Comercial compatible con vivienda (Tco-1): comprende aquellas actividades comerciales que no tienen el carácter de calificadas, de acuerdo con la Ley 3/89, de 2 de mayo, de la Generalitat Valenciana, de Actividades Calificadas o, aun teniéndolo, están consideradas como de "*bajo índice*" según el Nomenclátor aprobado por Decreto 54/1990, de 26 de marzo, de la Generalitat Valenciana, de tal manera que pueden ser compatibles con el uso residencial sin necesidad de excepcionales medidas correctoras.

- Comercial en zonas no residenciales (Tco-2): Comprende todo tipo de actividades comerciales que puedan ser compatibles con zonas no residenciales, con independencia de su superficie y de la calificación que tengan en el Nomenclátor aprobado por Decreto 54/1990, de 26 de marzo, de la Generalitat Valenciana.

En cualesquiera de los supuestos anteriores se tendrá en cuenta que la apertura, modificación o ampliación de actividades que tengan una superficie de venta igual o superior a seiscientos metros cuadrados (600,00 m2t) se tramitará conforme a lo dispuesto en el Decreto 256/1994, de 20 de diciembre,

del Gobierno Valenciano, sobre la autorización administrativa de las grandes superficies de venta al detalle.

b) Almacenaje (Tal). 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 vinculada al comercio mayorista. Se incluye, asimismo, las relacionadas con cualquier otro uso terciario que requiera la separación de funciones con espacio específico para almacenaje.

Se distinguen las siguientes categorías.

- Almacenamiento compatible con la vivienda (Tal-1). Comprende aquellas actividades que suponen el almacenamiento de materias que representan una carga térmica en el local no superior a ochenta megacalorías por metro cuadrado (80 Mcal/m2t) y que no implican la manipulación de productos tóxicos o peligrosos excepto aquellos que, como los combustibles utilizados con fines domésticos, están directamente vinculados al uso residencial y se almacenan de acuerdo con su normativa específica.

- Almacenamiento en zonas no residenciales (Tal-2). Son aquellas actividades que por su naturaleza pueden ser consideradas compatibles con cualquier otro uso no residencial, o que se desarrollan en locales con superficie de almacenamiento igual o mayor que seiscientos metros cuadrados (600,00 m2t.)

c) Oficinas (Tof): se incluyen en este uso las actividades administrativas y burocráticas de carácter público o privado, las de banca, bolsa, seguros, y las que, con carácter análogo, se llevan a cabo por empresas privadas o públicas, así como los despachos profesionales.

Se subdivide en las siguientes categorías.

- Locales de oficinas y despachos situados en edificios cuyo uso dominante es el de vivienda o el industrial (Tof-1).

- Edificios con más del cincuenta por cien de su superficie construida destinada a oficinas y despachos y el resto a otros usos (Tof-2).

e) Recreativo (Tre): corresponde a las manifestaciones comunitarias de ocio y tiempo libre. Se incluye en este uso el de los espectáculos de toda índole y las actividades que se desarrollan en locales de esparcimiento no incluidos en otros usos. Los locales destinados a este tipo de actividades se regirán por lo dispuesto en la Ley 2/1991 de la Generalitat Valenciana, de 18 de febrero, de Espectáculos, Establecimientos Públicos y Actividades Recreativas, y en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de 27 de agosto de 1982, y normativa de desarrollo.

e) Hotelero (Tho): es el uso que corresponde a aquellos establecimientos, sujetos a legislación específica, que se destinan a alojamiento temporal, así como las actividades complementarias incluidas en los propios inmuebles.

f) Residencias colectivas (Trc): es el uso que corresponde a los alojamientos comunitarios tales como conventos, colegios mayores, residencias -de ancianos, de matrimonios o juventud- u otros similares.

g) Aparcamientos (Tap): se entiende por aparcamiento el lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase incluidos los servicios públicos de transporte.

Se distinguen las siguientes categorías.

- Aparcamiento para uso público o privado de vehículos que puede darse en cualquiera de las siguientes situaciones (Tap-1): al aire libre (Tap-1a); en planta baja, semisótano o sótano bajo edificación en altura (Tap-1b); en edificio de uso exclusivo (Tap-1c); bajo espacios libres privados o, en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacio libre público (Tap-1d).

- Aparcamiento expresamente vinculado a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros o mercancías (Tap-2).

La regulación detallada del uso aparcamiento se incluye en el Capítulo II del presente Título.

ARTÍCULO 2.2.1.7. USOS NO URBANOS

Comprende aquellos usos que, sin perjuicio de su desarrollo en una clase de suelo determinada, son propios del medio rústico tanto como consecuencia de la explotación del medio natural como de su disfrute. Se distinguen los siguientes supuestos.

Extractivo (Nex). Actividades de extracción de cualquier tipo de material para la industria o la construcción.

Agrícola (Nag). Actividades de cultivo y explotación agrícola del suelo.

Ganadero (Nga). Actividades de explotación pecuaria en régimen extensivo (pastoreo) o intensivo (granjas).

Forestal (Nfo). Actividades relacionadas con la explotación de los bosques existentes o como resultado de plantaciones especializadas.

Recreativo en el medio natural (Nre). Actividades relativas al goce del aire libre y del entorno natural. El establecimiento de estos usos se entiende con las instalaciones específicas fijas o móviles que comporten cada caso.

Cualquier otro uso dotacional que pueda desarrollarse en medio rústico previa declaración de su interés comunitario (Ndo).

ARTÍCULO 2.2.1.8. CONDICIONES DE PERMISIVIDAD DE LOS USOS

La permisividad de los usos en distintas áreas requiere el cumplimiento de las condiciones generales y particulares que establecen estas normas, sin perjuicio de la normativa sectorial que les sea de aplicación.

Las normas de desarrollo del plan podrán referirse al valor total que la magnitud de un uso pormenorizado puede alcanzar en las previsiones del planeamiento de desarrollo. Este valor total se fijará en números absolutos o en porcentaje, y referido a suelo o techo. Además, la normativa de dicho planeamiento podrá imponer todas o alguna de las siguientes limitaciones:

Carácter de uso, según pueda ser público o privado.

Tipo de espacio que se destina al uso, según sea al aire libre o en local cerrado.

Situación en la edificación, referida principalmente a los usos que mayores posibilidades tienen de interferir con otras actividades que coexistan en el mismo edificio o sean próximas a dichos usos.

Tamaño, volumen e intensidad.

Concentración de usos, de forma que se pueda impedir que en las áreas residenciales donde, en principio, existan usos individualmente compatibles, aparezcan efectos acumulativos por la aglomeración de varios de ellos. A tal efecto podrán señalarse distancias mínimas entre usos o cualquier otra fórmula que impida su acumulación.

ARTÍCULO 2.2.1.9. DISTRIBUCIÓN DE SERVICIOS EN EL MEDIO URBANO

Los usos que suponen la prestación de servicios públicos en medio urbano, entre los que se incluyen los edificios o locales de correos, telégrafos, teléfonos, los destinados a comisarías de policía, guardia civil o guardia urbana, juzgados y similares, podrán desarrollarse en cualquier zona urbana.

CAPÍTULO 2. REGULACIÓN DEL USO DE APARCAMIENTO

ARTÍCULO 2.2.2.1. CONDICIONES BÁSICAS DE LOS APARCAMIENTOS EN LOS EDIFICIOS DE VIVIENDAS

Para lo no regulado en estas normas, se estará a lo que, para las Viviendas de Protección Oficial, dispone la Orden de 22 de abril de 1991, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, por la que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrolla las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, o norma que la sustituya.

ARTÍCULO 2.2.2.2. RESERVA DE APARCAMIENTO PARA LOS USOS RESIDENCIALES

La obligación de prever, en su caso, aparcamientos en los edificios residenciales se ajustará a lo dispuesto en la normativa de cada zona.

ARTÍCULO 2.2.2.3. PREVISIÓN DE APARCAMIENTOS PARA USOS NO RESIDENCIALES

El presente artículo es de aplicación a los edificios de uso dominante no residencial. En caso contrario se estará a lo dispuesto en el artículo anterior.

La reserva de plazas de aparcamiento para usos no residenciales se realizará de acuerdo con los siguientes criterios.

a) Uso de residencia colectiva (Trc) y terciario hotelero (Tho): se estará a lo que disponga la normativa sectorial correspondiente, con un mínimo de una plaza por cada doscientos metros cuadrados construidos (200,00 m2t) de este uso,

debiendo preverse aparcamiento para autobuses cuando sea posible y necesario.

b) Uso terciario comercial (Tco) o recreativo (Tre) con superficie superior a doscientos metros cuadrados (200,00 m2t): se dispondrá una plaza por cada veinticinco metros cuadrados construidos (25,00 m2t) de este uso.

c) Terciario de oficinas (Tof) con superficie superior a doscientos metros cuadrados (200,00 m2t): Se dispondrá una plaza por cada cincuenta metros cuadrados de superficie construida (50,00 m2t) de este uso.

d) Uso industrial (Ind): Se dispondrá una plaza de aparcamiento en parcela privada por cada ciento cincuenta metros cuadrados (150,00 m2t) de superficie construida de este uso, pudiendo minorarse esta exigencia, previo informe de la Conselleria competente en materia de industria, atendiendo a las características del establecimiento.

e) Uso dotacional público: La reserva de aparcamiento será la establecida por la Conselleria competente en la materia.

ARTÍCULO 2.2.2.4. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL USO DE APARCAMIENTO

1. Los aparcamientos pueden situarse en planta baja, semisótano o sótanos de los edificios, en edificios independientes, en espacio libre de parcela y, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo vía pública o espacio libre público.

2. La superficie útil mínima de los garajes será de veinte metros cuadrados útiles (20,00 m2u) por plaza, incluida en ella la que corresponde a aceras y pasillos de maniobras, pero no la destinada a otros usos tales como aseos, pequeños almacenes, vestíbulos de llegada de ascensores u otros análogos. En garajes de

viviendas unifamiliares la citada superficie podrá reducirse hasta catorce metros cuadrados útiles (14,00 m2u).

3. La dimensión mínima de plaza será de dos metros veinte centímetros (2,20 m) de ancho, por cuatro metros cincuenta centímetros (4,50 m) de longitud. En garajes de viviendas unifamiliares las citadas dimensiones podrán reducirse hasta un diez por cien (10,00%).

4. Los garajes dispondrán de una meseta de acceso con pendiente inferior al cinco por cien (5,00%) y fondo mínimo de cinco metros (5,00 m). En el caso de garajes correspondientes a viviendas unifamiliares no se exigirá meseta de acceso.

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

   a) En calles con ancho de vial igual o superior a doce metros (12,00 m), el ancho mínimo será de tres metros (3,00 m).

   b) En calles con ancho de vial inferior a doce metros (12,00 m) el ancho mínimo será de cuatro metros (4,00 m).

   c) El hueco de acceso mínimo para viviendas unifamiliares será de dos metros veinte centímetros (2,20 m), independientemente del ancho de la calle, debiendo justificarse la maniobrabilidad del vehículo.

6. Las rampas rectas tendrán una pendiente no mayor del dieciséis por cien (16,00%), salvo en el caso de viviendas unifamiliares en las que la pendiente podrá ser de hasta un dieciocho por cien (18,00%). La pendiente de las rampas curvas no será mayor del doce por cien (12,00%), salvo en viviendas unifamiliares en que se limita al catorce por cien (14,00%).

7. Todos los aparcamientos, salvo los vinculados a una vivienda unifamiliar, dispondrán de acceso peatonal independiente del de vehículos, si bien en

locales de superficie construida inferior a seiscientos metros cuadrados (600,00 m2t) la puerta de peatones podrá estar integrada en la de vehículos.

8. El número y disposición de accesos se realizará conforme a los criterios establecidos en las disposiciones vigentes en materia de condiciones de protección contra incendios en los edificios.

9. El ancho mínimo de las calles de circulación será de cuatro metros cincuenta centímetros (4,50 m) cuando por ellas se acceda a plazas en batería o se trate de calles bidireccionales, y de tres metros (3,00 m) en los restantes casos. El radio de giro mínimo de las calles será de cuatro metros cincuenta centímetros (4,50 m) medidos en el eje.

10. La altura libre no podrá ser inferior a dos metros veinte centímetros (2,20 m).

11. La evacuación de gases del interior del aparcamiento se efectuará a través de alguno de los siguientes sistemas.

    a) Ventilación natural a través de un hueco de un metro cuadrado (1,00 m2) de superficie por cada doscientos metros cuadrados (200,00 m2t) de superficie construida de aparcamiento.

    b) Ventilación mecánica que garantizará la renovación del aire viciado con un mínimo de doscientos cincuenta metros cúbicos (250,00 m3) por hora y plaza de aparcamiento.

    c) Los huecos de ventilación natural situados en patio de manzana o espacio interior de parcela se separarán un mínimo de cinco metros (5,00 m) de las alineaciones de los edificios destinados a viviendas.

12. En lo relativo a la protección contra incendios, así como en lo que hace referencia a los proyectos de actividad, se estará a lo dispuesto en la normativa de aplicación vigente.

TITULO 3.
RÉGIMEN DE PARCELACIÓN

ARTÍCULO 2.3.1. CONCEPTO

1. Se considera parcelación la división, simultánea o sucesiva, de terrenos en dos o más lotes.

2. Las parcelaciones están sujetas a previa licencia municipal, salvo en los supuestos previstos en el art. 82.1 de la Ley Reguladora.

3. Son indivisibles.

   a) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas para cada zona, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.

   b) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima para cada zona, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el párrafo anterior.

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

ARTÍCULO 2.3.2. SUPUESTOS DE INNECESARIEDAD DE LICENCIA DE PARCELACIÓN

1. Será innecesaria la licencia de parcelación cuando se verifique alguno de los siguientes supuestos.

   a) La división o segregación sea consecuencia de una reparcelación o de una cesión -ya sea forzosa o voluntaria, gratuita u onerosa- a la Administración, para que destine el terreno resultante de la división al uso o servicio público al que se encuentre afecto.

   b) El correspondiente acto de disposición no aumente el número de fincas originariamente existentes y cumpla las normas sobre su indivisibilidad establecidas por razones urbanísticas.

   c) La división o segregación haya sido autorizada expresamente por el municipio con motivo del otorgamiento de otra licencia urbanística.

2. La innecesariedad deberá acreditarse mediante alguno de los siguientes medios.

   a) Testimonio del certificado municipal correspondiente.

   b) Acreditando que se solicitó licencia o dicho certificado, con la antelación necesaria respecto al momento de otorgar la división, sin haber obtenido resolución administrativa expresa dentro de los plazos legales y efectuando declaración jurada de esto último.

   c) Acreditando rigurosamente el cumplimiento de las condiciones expresadas en el apartado anterior.

ARTÍCULO 2.3.3. PARCELACIÓN EN SUELO URBANIZABLE

1. No podrán otorgarse licencias de parcelación en los ámbitos de sectores y unidades de ejecución o para terrenos sometidos a actuaciones integradas hasta que, una vez aprobado su correspondiente programa, se cumplan las condiciones legales previstas en él para ello.

2. Se exceptúa de la regla anterior para los actos de división resultantes de proyectos de obras públicas y expropiaciones, así como los justificados por concurrir sobre la misma finca diversa clasificación urbanística.

ARTÍCULO 2.3.4. PARCELACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

1. Todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos en suelo no urbanizable quedarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a previa licencia municipal.

2. La regulación específica del régimen de parcelación en suelo no urbanizable se contiene en el Libro 1 de estas normas urbanísticas

ARTÍCULO 2.3.5. PARCELACIÓN Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD

1. Los notarios y registradores de la propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración administrativa de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento. Asimismo, los notarios y registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, cuando así les conste.

2. En caso de que la parcela resulte indivisible como consecuencia de lo dispuesto en la legislación urbanística se aplicarán las siguientes reglas.

   a) Para poder reflejar en el Registro de la Propiedad la cualidad de indivisible de una parcela, el Ayuntamiento comunicará al registrador las dimensiones de la parcela mínima, de acuerdo con las previsiones del planeamiento urbanístico vigente, con referencia a las fincas concretas sobre las que pretenda la actuación.

   b) Cuando con la edificación, permitida o existente, se hubiere agotado la totalidad del aprovechamiento materializable sobre la finca, el Ayuntamiento lo comunicará al Registro de la Propiedad al otorgarse licencia de edificación. Cuando la edificación consumiere sólo parte del aprovechamiento, la comunicación especificará la porción de terreno susceptible de segregación.

3. La cualidad de indivisible de la parcela se hará constar mediante nota al margen de la última inscripción de dominio vigente, cuando el registrador de la propiedad reciba la comunicación del número anterior y cuando se creen nuevas fincas por consecuencia de operaciones de modificaciones hipotecarias.

TITULO 4.
NORMAS DE URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 2.4.1. CRITERIOS DE APLICACIÓN

1. Las condiciones de urbanización que se regulan en el presente título serán de aplicación a todas las actuaciones, aisladas o integradas, que se lleven a cabo sobre suelo urbano o urbanizable en ejecución del planeamiento.

2. En los correspondientes proyectos de urbanización que definan con alcance de proyecto constructivo las características técnicas de la actuación que se pretenda acometer se podrán concretar, e incluso modificar, las condiciones y características de los servicios aquí definidos, que deben interpretarse con el carácter de mínimas, siempre que se asegure y justifique que la solución alternativa propuesta tienen un grado de idoneidad técnica mínima equivalente al regulado en los artículos siguientes.

ARTÍCULO 2.4.2. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

1. Los proyectos de urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el planeamiento, definiendo los detalles técnicos de las obras públicas allí previstas. Se redactarán con la precisión suficiente para poder ser ejecutados bajo la dirección de técnico distinto a su redactor.

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

obras. Si la adaptación supusiera alterar determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o la edificación, debe legitimarse tramitando una modificación de planeamiento o estudio de detalle, en su caso.

3. En ningún caso los proyectos de urbanización podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

4. Los proyectos de urbanización se redactarán de acuerdo con lo dispuesto en estas normas; en el art. 34 de la Ley Reguladora; arts. 136 a 141 del Reglamento de Planeamiento; art. 124 de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas; arts. 121 a 133 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, y disposiciones concordantes.

ARTÍCULO 2.4.3. RED VIARIA

1. El trazado y características de la red viaria se ajustarán a lo previsto en el planeamiento objeto de desarrollo.

2. El proyecto de urbanización puede, no obstante, adaptar motivadamente las siguientes determinaciones gráficas.

   a) La anchura de las aceras.

   b) El diseño de las calzadas, isletas y rotondas.

   c) Las rasantes de los viales previstos para adaptarse a la topografía del terreno, por exigencias de diseño de la red de alcantarillado, por razones de enlace con la red viaria existente o por otras causas.

   d) En general, cuantas adaptaciones se deriven de la mayor precisión de la cartografía o de condicionantes técnicos impuestos por las características del funcionamiento de los distintos servicios.

3. Las adaptaciones anteriormente relacionadas no podrán modificar ni el aprovechamiento urbanístico ni la superficie de suelo dotacional no viario.

4. El proyecto de urbanización justificará la capacidad portante de la red viaria y propondrá el firme idóneo en función de la misma, de acuerdo con las disposiciones vigentes.

ARTÍCULO 2.4.4. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE Y RIEGO

1. La tipología de la red será fundamentalmente mallada, por las ventajas en cuanto a garantías de continuidad de servicio, mejor reparto de presiones, mejores condiciones de salubridad y mayores posibilidades de interconexión y mantenimiento respecto a las ramificadas.

2. La red de distribución se desarrollará anillando las manzanas con diámetro mínimo de cien milímetros (100 mm), facilitando así la acometida a cualquier parcela resultante. El diámetro para redes de riego se ajustará al obtenido en cálculos.

3. La red se equipará con sus correspondientes válvulas de cierre, ventosas de purga de aire en los puntos altos de la instalación, válvulas de desagüe en los puntos bajos, hidrantes contra incendios, bocas de riego para limpieza de calles y riego en zonas verdes y demás accesorios.

4. La elección del hidrante como elemento de extinción de incendios cumplirá las exigencias del servicio de bomberos.

5. El cálculo de la red de abastecimiento se basará en las hipótesis siguientes.

   a) Hipótesis de consumos medios.

b) Hipótesis de consumos punta.

c) Hipótesis de incendio en los dos hidrantes más desfavorables.

Como dotación en zonas residenciales se tomará la de doscientos litros por habitante y día (200 l/hab/día).

La dotación de agua en zonas industriales será de un litro y cinco decilitros por segundo y hectárea (1,50 l/s/Ha), salvo en el caso de industrias específicas, donde se estudiará de forma particular.

ARTÍCULO 2.4.5. REDES DE SANEAMIENTO

1. Como regla general la red de saneamiento será separativa. En actuaciones residenciales, no obstante, se podrá recurrir a un sistema unitario siempre que, por su ubicación en relación con la trama urbana, resulte técnicamente inviable la solución separativa. En áreas de vivienda unifamiliar la existencia de red de alcantarillado se puede sustituir por depuraciones individuales mediante la aplicación de sistemas debidamente homologados.

2. Como base de aproximación a los caudales pluviales a evacuar, se adoptará una hipótesis de lluvia de un periodo de retorno de veinticinco años (25 años) y duración diez minutos (10 min).

3. Las acometidas domiciliarias a los pozos de registro se proyectarán con tuberías de doscientos cincuenta milímetros (250 mm) mínimo.

ARTÍCULO 2.4.6. RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

1. Las líneas serán subterráneas y discurrirán siguiendo el trazado viario propuesto en la ordenación, preferentemente bajo las aceras, salvo los necesarios cruces de calzada.

2. Las líneas subterráneas de baja tensión se realizarán dando servicio a todas las manzanas desde los centros de transformación que se proyecten. La ubicación exacta y el momento de instalación se ajustarán a las necesidades del servicio, adaptándose a las promociones y a las redes de servicios con acometida eléctrica a medida que se vayan construyendo.

3. Las necesidades eléctricas de la urbanización deben cubrir los servicios de alumbrado público.

ARTÍCULO 2.4.7. ALUMBRADO PÚBLICO

1. La red de alumbrado público se diseñará teniendo en cuenta las determinaciones que se indican a continuación, según las diferentes secciones de viales tipo, de manera que sean coherentes con las ya existentes en los casos donde el vial o el área es prolongación de otra que ya tiene servicio.

2. Las instalaciones y la canalización deberán ajustarse al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o norma que la sustituya.

3. La iluminancia media en calzadas será de veintiséis lux (26 lx), con un factor de uniformidad comprendido entre cero coma cinco y cero coma tres (0,50 – 0,30).

4. Las canalizaciones deben ser subterráneas.

5. La situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar muy secundario en la escena visual urbana y no ocasionen inconvenientes ni molestias al ciudadano.

ARTÍCULO 2.4.8. PROTECCIONES FRENTE A LOS EDIFICIOS

Queda totalmente prohibida la colocación de protecciones frente a los edificios en las calles con ancho de vial inferior a seis metros (6,00 m).

Queda totalmente prohibida la colocación de protecciones frente a los edificios en las calles con ancho de vial igual o superior a seis metros (6,00 m) siempre que el ancho de la acera se inferior a un metro (1,00 m).

En las áreas que no incumplan las condiciones anteriores los elementos a colocar serán de hierro de forma cilíndrica o poligonal rematada con esfera o bola del mismo material.

Se colocarán adosados al bordillo de la hacer en su parte interior quedando libre para el paso de peatones la zona de acera de pavimento de hormigón.

La separación entre cada uno de los elementos será de un metro veinticinco centímetros (1,25 m) más o menos.

La colocación, conservación, mantenimiento y reparación serán a cargo de los vecinos autorizados, debiendo ser fijado por la Corporación el color uniforme a utilizar.

TITULO 5.
ORDENANZAS PARTICULARES DE DOTACIONES Y ZONAS

CAPÍTULO 1. SUELOS DOTACIONALES

ARTÍCULO 2.5.1.1. TIPOS DE DOTACIONES

Se califican las siguientes dotaciones públicas.

a) Red viaria.

b) Equipamiento.

c) Zonas verdes y espacios libres.

El plan califica, asimismo, determinadas dotaciones privadas.

ARTÍCULO 2.5.1.2. RED VIARIA

El suelo dotacional público calificado como red viaria comprende el suelo que se destina a viales para la circulación de vehículos y personas. También forma parte de este suelo el espacio destinado al aparcamiento de vehículos.

Constituyen la red viaria las vías de circulación existentes o propuestas por el plan, o instrumentos de ordenación formulados en desarrollo del mismo. En particular forman parte de la red viaria los caminos municipales existentes.

Se consideran elementos integrantes de las vías de circulación las calzadas para vehículos rodados, los arcenes, los espacios de estacionamiento que forman parte de las calzadas, las aceras y calles peatonales, las rotondas, los setos separadores, las isletas y las áreas libres de protección.

Las áreas de circulación peatonal y las áreas libres de protección se consideran en algunos casos incluidas en las zonas verdes.

En la precisión de alineaciones se mantendrán las anchuras de los viales que se especifican en la documentación gráfica, pudiendo efectuarse ajustes como consecuencia de la topografía, los límites de propiedades, la existencia de elementos de interés patrimonial, las líneas de edificación existentes u otras circunstancias, sin disminuir el nivel de servicio de la red viaria.

Se establece la siguiente anchura para los caminos municipales que se grafían en el correspondiente plano.

a) Camino de Benisanó a Olocau: diez metros (10,00 m).

b) Caminos de La Foyeta, Serretillo, Pozo, Campés, Clots, Llíria – Bétera, Plantat: ocho metros (8,00 m).

c) Otros caminos: cuatro metros (4,00 m).

Los vallados, acequias de riego, postes, cerramientos, muros de mampostería o de fábrica… y, en general, cualquier obra o instalación que pueda limitar la anchura del camino, que se realicen junto a caminos de titularidad municipal deberán separarse, como mínimo, cincuenta centímetros (0,50 m) de éstos, según la anchura anteriormente establecida.

ARTÍCULO 2.5.1.3. EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS

El suelo dotacional público calificado como equipamiento comprende el suelo que se destina a cualquiera de los siguientes usos: educativo-cultural, deportivo-recreativo, asistencial, infraestructura-servicio urbano o administrativo-institucional.

La edificación en el suelo calificado como equipamiento se condiciona a las exigencias funcionales de los diferentes equipamientos, al respeto a los valores ambientales y paisajísticos, a no perjudicar a los usos colindantes y a la integración tipológica con las características del área en que se ubican.

Se regirán por las condiciones de la edificación fijadas en estas normas para la zona o zonas más próximas. Cuando las citadas condiciones no sean adecuadas para el desarrollo de la edificación, a causa de sus exigencias funcionales o por otras razones, podrá realizarse une estudio de detalle que, respetando los criterios expuestos en el párrafo anterior, proponga la ordenación adecuada a los fines que se persiguen.

En tanto por el Organismo competente no se proceda a la edificación de los equipamientos previstos en el plan, podrá destinarse dicho suelo a usos propios de las zonas verdes.

En relación al equipamiento público de infraestructura-servicio urbano PID-1 se tendrá en cuenta la servidumbre de 500 metros establecida en el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de 1974.

ARTÍCULO 2.5.1.4. ZONAS VERDES

El suelo dotacional público calificado como zona verde comprende el suelo que se destina a todas aquellas actividades (juego, reposo, relación, aireación…) que la población puede desarrollar en espacios no edificados de uso y dominio público y de libre acceso peatonal.

En aquellas zonas verdes cuya superficie sea superior a dos mil metros cuadrados (2.000,00 m2s) se admiten edificaciones destinadas a usos dotacionales que cumplan las siguientes condiciones.

a) El total de edificaciones en cada área no dará lugar a un porcentaje de ocupación superior al cinco por cien (5%) de su superficie, con un máximo de cien metros cuadrados (100,00 m2s).

b) La superficie construida no superará la que resulte de aplicar el índice de edificabilidad de cinco decímetros cuadrados de superficie construida por metro cuadrado de suelo (0,05 m2t/m2s) a la superficie del área.

c) La altura máxima de las instalaciones o edificaciones será de tres metros (3,00 m), salvo que por sus características técnicas se requieran alturas mayores.

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

En el diseño de estos espacios se garantizará, en la medida de lo posible, el acceso a los mismos por parte de la población minusválida, con estricto cumplimiento de la normativa vigente sobre la materia.

Mediante estudio de detalle podrá ajustarse el emplazamiento de las zonas verdes, sin minoración de superficie, cuando así se requiera por exigencias del funcionamiento de las infraestructuras o resulte conveniente por razones de parcelación.

ARTÍCULO 2.5.1.5. USOS DOTACIONALES PRIVADOS

Las parcelas destinadas a usos dotacionales privados se edificarán con arreglo a los parámetros establecidos en las presentes normas para la zona en la que se encuentren incluidas dichas parcelas.

CAPÍTULO 2. ZONAS

SECCIÓN PRIMERA. NORMAS COMUNES

ARTÍCULO 2.5.2.1.1. ZONAS

Las parcelas destinadas a usos privados o lucrativos se edificarán con arreglo a los parámetros establecidos en las presentes normas para la zona de ordenación en la que se encuentren incluidas dichas parcelas.

ARTÍCULO 2.5.2.1.2. MOVIMIENTO DE TIERRAS EN EL INTERIOR DE LA PARCELA

Se entiende por movimiento de tierras toda obra de terraplenado o desmonte cuyo objetivo sea alterar la topografía o el relieve de una parcela con cualquier finalidad. Cuando no formen parte de un proyecto de edificación, los movimientos de tierras son actos sujetos individualmente a licencia.

En los casos en que sea imprescindible la nivelación del suelo en terrazas, éstas se dispondrán de tal forma que en una franja de tres metros de anchura (3,00 m) medida a partir de los lindes de la parcela no se rebase la cota de un metro (1,00 m) sobre la rasante natural del terreno y los abancalamientos no tengan un desnivel superior a un metro cincuenta centímetros (1,50 m).

Siempre que se vaya a producir un movimiento de tierras será necesario que la documentación técnica para la solicitud de licencia cuente con un plano topográfico con curvas de nivel cada metro en el que queden claramente definidos los movimientos a realizar y su relación con la edificación proyectada y con las parcelas o espacios públicos colindantes.

ARTÍCULO 2.5.2.1.3. CERCAS

Se entiende por cercado o vallado de parcela aquellos muros de contención o elementos separadores que aíslan una propiedad de las colindantes, o bien establecen un elemento de protección o separación interno dentro de la misma.

La altura máxima de las cercas será de dos metros veinte centímetros (2,20 m) sobre la rasante del vial y podrán ser macizas hasta una altura de un metro (1,00 m) sobre dicha rasante, pudiéndose completar el cerramiento hasta la altura máxima mediante un cerramiento calado o seto vegetal.

En los casos en que las parcelas presenten pendiente, las cercas se escalonarán de forma que las alturas máximas referidas a cada tramo no excedan, en ningún caso, el treinta por cien (30%) de las alturas máximas permitidas indicadas en el apartado anterior.

ARTÍCULO 2.5.2.1.4. ESTUDIOS DE DETALLE

Los estudios de detalle se someterán a lo establecido en el art. 26 de la Ley Reguladora y arts. 100 y 101 del Reglamento de Planeamiento y tendrán por objeto prever o reajustar el señalamiento de alineaciones y rasantes. Podrán, asimismo, reajustar o modificar la ordenación de los volúmenes, pero sin incrementar el aprovechamiento ni las alturas máximas previstas en las zonas de ordenación.

El aprovechamiento o edificabilidad neta máxima no podrá ser incrementado en el ámbito del estudio de detalle.

En suelo urbano y urbanizable con ordenación pormenorizada se podrán formular estudios de detalle en todas las zonas de ordenación.

En suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada se podrán formular estudios de detalle en todos los sectores, con los condicionantes que establezcan los correspondientes planes parciales.

SECCIÓN SEGUNDA.
ZONA NÚCLEO HISTÓRICO (NUH)

ARTÍCULO 2.5.2.2.1. ÁMBITO

La zona Núcleo Histórico está constituida por las áreas expresamente grafíadas con esta calificación en los correspondientes planos.

ARTÍCULO 2.5.2.2.2. CONFIGURACIÓN DE LA ZONA

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

Se mantendrá la tipología característica de las edificaciones, así como los valores estéticos tradicionales, no olvidándose en ningún caso la mejora de las condiciones higiénico - sanitarias de aquellas edificaciones que lo precisen o se vean afectadas por una renovación.

ARTÍCULO 2.5.2.2.3. USOS PORMENORIZADOS

a) Uso dominante.

Residencial: tanto unitario (Ru) como múltiple (Rm).

b) Usos compatibles.

Dotacional.
Terciario en las siguientes categorías: comercial compatible con vivienda (Tco-1), almacenamiento compatible con vivienda (Tal-1), locales de oficinas y despachos (Tof-1), recreativo (Tre), hotelero (Tho), residencias colectivas (Trc), aparcamiento (Tap-1b).
Industrial en la siguiente categoría: talleres artesanales compatibles con viviendas (Ind-1).

c) Usos incompatibles.

Terciario: en las categorías no consideradas compatibles.
Industrial: en las categorías no consideradas compatibles.

ARTÍCULO 2.5.2.2.4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

a) Relativos a la manzana y el vial.

Alineaciones de viales: coinciden con las de los edificios existentes, salvo que en el correspondiente plano de ordenación se grafíen otras.

Rasantes: coinciden con las de los viales existentes, salvo que en el correspondiente plano de ordenación se grafíen otras.

b) Relativos a la parcela.

Se considera parcela mínima edificable la que verifique los siguientes requisitos.

Superficie mínima: cincuenta metros cuadrados (50,00 m2s).

Frente mínimo: cinco metros cincuenta centímetros metros (5,50 m).

Diámetro mínimo del círculo inscrito: cinco metros cincuenta centímetros metros (5,50 m).

Ángulo medianero mínimo: no se define.

En caso de parcelas procedentes del derribo de una edificación entre medianeras consolidadas, se considera parcela mínima edificable la que permita el desarrollo de un programa residencial ajustado a las condiciones de la Orden de 22 de abril de 1991, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, por la que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrolla las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, o norma que la sustituya.

c) Relativos a la posición de la edificación en la parcela.

Alineaciones de la edificación: coinciden con las alineaciones de viales, salvo los retranqueos permitidos.

Retranqueos: cuando la parcela de frente a más de un vial, se admite el retranqueo a uno de ellos exclusivamente, debiendo vallarse dicho frente mediante cerramiento opaco de altura no inferior a tres metros (3,00 m).

d) Relativos a la intensidad.

Coeficiente de ocupación en planta baja de uso no residencial: cien por cien (100,00%).

Coeficiente de ocupación en planta baja de uso residencial: noventa por cien (90,00%).

Coeficiente de ocupación en plantas de piso: noventa por cien (90,00%).

e) Relativos al volumen y forma.

Número máximo de plantas: dos plantas (planta baja y un piso).

Altura máxima reguladora: siete metros (7,00 m).

Altura mínima de planta baja: tres metros treinta centímetros (3,30 m) desde la rasante del vial.

Altura máxima total de la edificación: tres metros cincuenta centímetros (3,50 m) sobre la altura de la edificación efectivamente adoptada.

Aprovechamiento bajo cubierta inclinada: permitido, pudiendo superarse en un metro (1,00 m) la altura de la edificación efectivamente adoptada.

Construcciones por encima de la altura máxima total de la edificación: se autorizan exclusivamente chimeneas, aparatos de aire acondicionado no visibles desde la vía pública, antenas de televisión, conductos de ventilación (shunts) y pararrayos.

Áticos: prohibidos.

Semisótanos: permitidos.

Sótanos: permitidos.

Cuerpos volados cerrados (miradores) o semicerrados: prohibidos.

Condiciones generales de los cuerpos volados abiertos (balcones).

- La parte volada más baja deberá dejar libre tres metros treinta centímetros (3,30 m) desde el nivel de la acera.
- El vuelo máximo no superará los siguientes valores:

  Cuarenta y cinco centímetros (0,45 m).

  La anchura de la acera inmediatamente inferior deducidos veinte centímetros (0,20 m).

  Un doceavo (1/12) del ancho del vial en el tramo.
- Se separarán, como mínimo, sesenta centímetros (0,60 m) de los ejes de las medianeras, de las esquinas y de otros balcones.
- La longitud máxima permitida en planta para cada balcón será de tres metros (3,00 m).
- El espesor de la losa del forjado visible desde la vía pública no superará veinte centímetros (0,20 m).
- Los antepechos de los balcones serán metálicos, respetando las condiciones estéticas que más adelante se establecen.

ARTÍCULO 2.5.2.2.5. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

No se exige dotación de aparcamiento en esta zona.

ARTÍCULO 2.5.2.2.6. CONDICIONES ESTÉTICAS

a) Disposición general.

Las obras de mejora y nueva planta se adecuarán en sus características volumétricas y de uso de los materiales al entorno en que se ubiquen.

Las obras a realizar en esta zona se autorizarán supeditadas a la restauración, conservación, realce y ambientación de sus valores histórico - artísticos, estéticos, ambientales o típicos, por lo que no se autorizan composiciones, formas, materiales ni colores que sean disonantes con el ambiente, permitiéndose únicamente aquellos que armonicen con los empleados, en su época, en esta zona.

Se pondrá especial esmero en la composición y forma de fachadas y cubiertas, materiales, elementos de cerrajería, carpintería, muestras, enseñas, pinturas… tanto en su forma, como en su calidad y color.

b) Revestimientos de fachada.

Se permite la colocación de los siguientes materiales.

- Revocos y enlucidos, o enfoscados de mortero de cemento fratasado, con acabados de pinturas en colores suaves o enlacadas.
- Revestimientos de morteros monocapa en colores suaves.
- Zócalos de piedra natural o artificial, con labra tradicional y de aspecto rugoso, color uniforme.

- Zócalos fratasados o estucados de imitación, que tradicionalmente sustituían a piedras naturales.
- Ladrillos vistos, similares a los tradicionales, comúnmente llamados "*rajola*" o "*rajoleta*", de aspecto rugoso, y utilizados en los recercados o acabados de caras de pieza en jambas y dinteles de vanos, siendo también extensibles a los zócalos. Se colocarán siguiendo los aparejos clásicos.

Se prohíben los mármoles pulimentados, las plaquetas de azulejo de pasta vítrea, los terrazos y, en general, cualquier material de tipo similar o pulido.

Se permite el acabado pulido cuando es utilizado en el zócalo como material de decoro, a modo de cenefa - remate en su parte superior o repié en su parte inferior. En este caso, el ancho de los fajones con ornamentos pulidos queda acotado a los siguientes límites.

- Cenefa superior del zócalo: ancho máximo doce centímetros (0,12 m).
- Cenefa inferior del zócalo: ancho veinte centímetros (0,20 m).

El acabado de estas cenefas no será extensible a los recercados en el plano de fachada de los vanos (ventanas y puertas), esquinas… aunque sí podrán utilizarse en las jambas, dinteles y vierteaguas de las ventanas y puertas, por no encontrarse éstos en el plano de frente de fachada, sino en el perpendicular.

c) Carpintería exterior.

Se permite.

- Carpintería de madera vista o pintada en colores tradicionales.
- Carpintería metálica similar a la de hierro tradicional, no aceptándose el aluminio brillante.
- Carpintería de PVC en color blanco o imitación de la madera.
- Carpintería de aluminio lacado color blanco o color bronce.
- Persianas: de igual color que los ventanales utilizados.

d) Composición de fachadas.

Los huecos superiores guardarán la verticalidad con los huecos inferiores.

Las protecciones de balcones y rejas serán de hierro forjado o imitación con diseño de balaustres verticales de tipo antiguo o composición tradicional.

e) Cubiertas.

Se cuidarán en aspecto de remate, debiendo figurar la disposición de las mismas con todos sus detalles y elementos complementarios en el proyecto correspondiente.

Las cubiertas serán de tejado inclinado de teja curva y tonalidad envejecida o suave, con pendientes comprendidas entre un mínimo del veinticinco por cien (25 %) y un máximo del cuarenta y cinco por cien (45 %).

Se admite, como excepción, en el interior de los edificios, la construcción de pequeñas cubiertas planas utilizadas como terrazas transitables y accesibles a nivel de planta primera y siempre por debajo de la envolvente del tejado inclinado; así como en el volumen destinado a aprovechamiento bajo cubierta inclinada con una superficie máxima, en este último caso, de seis metros cuadrados (6,00 m2).

f) Medianeras.

Las paredes medianeras que queden al descubierto, aún provisionalmente, se revocarán o cubrirán con materiales que armonicen con los de la fachada.

Además, queda prohibido dejar las obras iniciadas sin terminar totalmente, en lo que afecta a sus partes exteriores, cubiertas y fachadas.

g) Locales comerciales.

La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales (escaparates, vidrieras, rótulos) se desarrollará en los límites del espacio interior de los huecos de la planta baja y sin superposición de otros materiales que los propios del conjunto de la fachada, las jambas entre los mismos y los dinteles o arcos. Encima del paramento de estas jambas, dinteles o arcos se podrán colocar solamente discretos rótulos de letras sueltas, en hierro forjado, bronce u otro material de calidad, y, en ningún caso, en neón, plástico… Quedan absolutamente prohibidos los anuncios luminosos en color.

En los proyectos de las instalaciones comerciales deberá figurar el plano de la fachada completa del edificio a escala 1:50.

Las construcciones de uso industrial y uso público se construirán de forma que no perjudique el aspecto del conjunto de la población, sujetándose a las normas generales descritas anteriormente.

h) Cableado eléctrico y de telecomunicaciones.

El cableado de energía eléctrica y de la red de telecomunicaciones, al igual que el de otras compañías suministradoras, se instalará necesariamente de modo subterráneo, bajo la forma de enterrado bajo zanja u otro posible.

ARTÍCULO 2.5.2.2.7. OTRAS CONDICIONES

Las licencias de edificación en esta zona serán objeto de un estudio especial por los servicios técnicos municipales que podrán, si lo juzgan oportuno, solicitar informes de los organismos competentes en materia de patrimonio histórico - artístico.

Como consecuencia de dicho estudio podrán imponerse condiciones especiales para la composición, forma, materiales, colores… de cada una o de todas las partes de la construcción o de la instalación, a fin de conseguir una adecuada resolución en armonía con el ambiente; pudiendo, incluso, denegarse la licencia de edificación por incumplimiento de dichas condiciones.

ARTÍCULO 2.5.2.2.8. ENTORNO DE PROTECCIÓN DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL

La zona Núcleo Histórico tiene la consideración de entorno de los distintos bienes de interés cultural incluidos en la misma.

Hasta tanto no se apruebe definitivamente el plan especial de protección previsto en el art. 34 la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano (Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana) la autorización de intervenciones y el otorgamiento de licencias municipales se sujetará a lo establecido en los art. 35 y 36 de dicho texto legal.

ARTÍCULO 2.5.2.2.9. ZONA DE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA

La totalidad de la zona Núcleo Histórico tiene la consideración de área de protección arqueológica. Para la realización de obras, públicas o privadas, en esta zona se estará a lo dispuesto en el art. 62 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano (Ley 4/1998, de 11 de junio, de la Generalitat Valenciana).

SECCIÓN TERCERA.
ZONA AMPLIACIÓN DE CASCO (ACA)

ARTÍCULO 2.5.2.3.1. ÁMBITO

La zona Ampliación de Casco está constituida por las áreas expresamente grafíadas con esta calificación en los correspondientes planos.

ARTÍCULO 2.5.2.3.2. CONFIGURACIÓN DE LA ZONA

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

Corresponde a manzanas de edificación cerrada, en la extensión del casco antiguo que se realizó según el plan general de 1970.

ARTÍCULO 2.5.2.3.3. USOS PORMENORIZADOS

a) Uso dominante.

Residencial: tanto unitario (Ru) como múltiple (Rm).

b) Usos compatibles.

Dotacional.

Terciario en las siguientes categorías: comercial compatible con vivienda (Tco-1), almacenamiento compatible con vivienda (Tal-2), locales de oficinas y despachos (Tof-1), recreativo (Tre), hotelero (Tho), residencias colectivas (Trc), aparcamiento (Tap-1).
Industrial en la siguiente categorías: talleres artesanales compatibles con viviendas (Ind-1), talleres compatibles con viviendas (Ind-2),

c) Usos incompatibles.

Terciario: en las categorías no consideradas compatibles.
Industrial: en las categorías no consideradas compatibles.

ARTÍCULO 2.5.2.3.4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

a) Relativos a la manzana y el vial.

Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los correspondientes planos.
Rasantes: son las que vienen definidas en los correspondientes planos salvo que, mediante proyecto de urbanización, se establezcan otras.

b) Relativos a la parcela.

Se considera parcela mínima edificable la que verifique los siguientes requisitos.

Superficie mínima: ochenta metros cuadrados (80,00 m2s).
Frente mínimo: ocho metros (8,00 m).
Diámetro mínimo del círculo inscrito: ocho metros (8,00 m).
Ángulo medianero mínimo: no se define.

En caso de parcelas procedentes del derribo de una edificación entre medianeras consolidadas, o parcelas inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la entrada en vigor de estas normas, se considera parcela mínima edificable la que permita el desarrollo de un programa residencial ajustado a las condiciones de la Orden de 22 de abril de 1991, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, por la que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrolla las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, o norma que la sustituya.

c) Relativos a la posición de la edificación en la parcela.

Alineaciones de la edificación: coinciden con las alineaciones de viales, admitiéndose retranqueos respecto a las mismas.

d) Relativos a la intensidad.

Coeficiente de ocupación en planta baja de uso no residencial: cien por cien (100,00%).
Coeficiente de ocupación en planta baja de uso residencial: noventa por cien (90,00%).
Coeficiente de ocupación en plantas de piso: noventa por cien (90,00%).

e) Relativos al volumen y forma.

Número máximo de plantas: es el establecido en el correspondiente plano.
Altura máxima reguladora: se establece en función del número de plantas permitido conforme se pormenoriza a continuación.

- Una planta: cuatro metros (4,00 m).
- Dos plantas: siete metros (7,00 m).
- Tres plantas: diez metros (10,00 m).
- Cuatro plantas: trece metros (13,00 m).
- Cinco plantas: quince metros (15,00 m).

Altura máxima total de la edificación: tres metros cincuenta centímetros (3,50 m) sobre la altura de la edificación efectivamente adoptada.

Aprovechamiento bajo cubierta inclinada: permitido, pudiendo superarse en un metro (1,00 m) la altura de la edificación efectivamente adoptada.
Áticos: prohibidos.
Semisótanos: permitidos.
Sótanos: permitidos.
Condiciones generales de los cuerpos volados (balcones y miradores).

- La parte volada más baja deberá dejar libre tres metros treinta centímetros (3,30 m) desde el nivel de la acera.
- El vuelo máximo no superará los siguientes valores:
  Ochenta centímetros (0,80 m).
  La anchura de la acera inmediatamente inferior deducidos veinte centímetros (0,20 m).
  Un doceavo (1/12) del ancho del vial en el tramo.
- Se separarán una distancia igual al vuelo, con un mínimo de sesenta centímetros (0,60 m), de los ejes de las medianeras y de las esquinas.
  Condiciones específicas para miradores: la superficie del plano de fachada tratada como mirador no superará el siguiente valor.

$$S = 0{,}50 \times (f - 1{,}20) \times (h - 3{,}30)$$

Siendo.

S Superficie del plano de fachada tratable como mirador en metros cuadrados (m2).
h Altura de la edificación proyectada en metros (m).
f Longitud de fachada en metros (m).

Los cuerpos volados de las edificaciones con fachada a las calles Llimera y Cortes Valencianas, en las que la otra fachada se encuentra calificada como zona Núcleo Histórico, se ajustarán a las condiciones establecidas para dicha zona.

ARTÍCULO 2.5.2.3.5. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

Cuando se edifiquen menos de once unidades residenciales no se exige dotación de aparcamiento.

Cuando se edifiquen más de diez unidades residenciales deberá preverse, como mínimo, una plaza de aparcamiento por vivienda, apartamento, chalet o estudio.

Para los usos no residenciales se estará a lo dispuesto con carácter general en estas normas.

ARTÍCULO 2.5.2.3.6. CONDICIONES ESTÉTICAS

Las edificaciones con fachada a las calles Llimera y Cortes Valencianas, en las que la otra fachada se encuentra calificada como zona Núcleo Histórico, se ajustarán a las condiciones estéticas establecidas para dicha zona.

SECCIÓN CUARTA.
ZONA VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS (AIS)

ARTÍCULO 2.5.2.4.1. ÁMBITO

La zona Viviendas Unifamiliares Aisladas está constituida por las áreas expresamente grafíadas con esta identificación en los correspondientes planos.

ARTÍCULO 2.5.2.4.2. CONFIGURACIÓN DE LA ZONA

La zona Viviendas Unifamiliares Aisladas se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque adosado o exento y el uso global residencial.

Se admiten edificaciones aisladas, pareadas, pareadas dos a dos, en línea o composición semejante, quedando prohibida la edificación "*una encima de otra*" o viviendas "*en vertical*".

ARTÍCULO 2.5.2.4.3. USOS PORMENORIZADOS

a) Uso dominante.

Residencial unitario (Ru).

b) Usos compatibles.

Dotacional.

Terciario en las siguientes categorías: comercial compatible con vivienda (Tco-1), almacenamiento compatible con vivienda (Tal-1), locales de oficinas y despachos (Tof-1), recreativo (Tre), hotelero (Tho), residencias colectivas (Trc), aparcamiento (Tap-1b).
Industrial en la siguiente categoría: talleres artesanales compatibles con viviendas (Ind-1).

c) Usos incompatibles.

Residencial múltiple (Rm).
Terciario: en las categorías no consideradas compatibles.
Industrial: en las categorías no consideradas compatibles.

ARTÍCULO 2.5.2.4.4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

a) Relativos a la manzana y el vial.

Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los correspondientes planos.
Rasantes: son las que vienen definidas en los correspondientes planos.

b) Relativos a la parcela.

Se considera parcela mínima edificable la que verifique los siguientes requisitos.

Superficie mínima: trescientos metros cuadrados (300,00 m2s).
Frente mínimo: doce metros (12,00 m).
Diámetro mínimo del círculo inscrito: doce metros (12,00 m).
Ángulo medianero mínimo: sesenta grados sexagesimales (60º).

c) Relativos a la posición.

Alineaciones de la edificación: son las que vienen definidas en los correspondientes planos con carácter obligatorio, estando prohibidos los retranqueos respecto a las mismas.

Distancia mínima al resto de lindes: tres metros (3,00 m).

d) Relativos a la intensidad.

Coeficiente de edificabilidad neta: el que resulte de aplicar el número máximo de plantas permitido a la superficie ocupable de la parcela.

Coeficiente de ocupación: cuarenta y cinco por cien (45%) de la superficie de la parcela.

e) Relativos al volumen y forma.

Número máximo de plantas: dos plantas (planta baja y piso).
Altura máxima reguladora: siete metros (7,00 m).
Semisótanos: permitidos.
Sótanos: permitidos.
Altura máxima total de la edificación: tres metros cincuenta centímetros (3,50 m) sobre la altura de la edificación efectivamente adoptada.
Aprovechamiento bajo cubierta inclinada: permitido, pudiendo superarse en un metro (1,00 m) la altura de la edificación efectivamente adoptada.
Cubiertas: la pendiente de la cubierta estará comprendida entre el veinticinco por cien (25,00%) y el cien por cien (100,00%).
Edificaciones auxiliares: se admiten las edificaciones auxiliares adosadas a los lindes de las parcelas, salvo que éstos recaigan a vial o espacio libre público, con autorización del propietario de la parcela colindante.
Vallado: los vallados de las parcelas tendrán una altura máxima de dos metros (2,00 m); los cerramientos que recaigan a vial o espacio libre público, sólo podrán ser macizos hasta un metro de altura (1,00 m) a partir de los cuales tendrán un tratamiento diáfano o ajardinado (verjas, setos...), idéntico tratamiento deberán tener los vallados entre parcelas en una profundidad de cinco metros (5,00 m) respecto a la alineación del vial.

ARTÍCULO 2.5.2.4.5. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

Deberá reservarse una plaza por cada vivienda, apartamento, chalet o estudio.

Para los usos no residenciales se estará a lo dispuesto con carácter general en estas normas.

SECCIÓN QUINTA.
ZONA VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS (ADO)

ARTÍCULO 2.5.2.5.1. ÁMBITO

La zona Viviendas Unifamiliares Adosadas está constituida por las áreas expresamente grafíadas con esta identificación en los correspondientes planos.

ARTÍCULO 2.5.2.5.2. CONFIGURACIÓN DE LA ZONA

La zona Viviendas Unifamiliares Adosadas se configura por la integración del sistema de ordenación por edificación aislada, la tipología edificatoria de bloque adosado o exento y el uso global residencial.

Se admiten edificaciones aisladas, pareadas, pareadas dos a dos, en línea o composición semejante, quedando prohibida la edificación "*una encima de otra*" o viviendas "*en vertical*".

ARTÍCULO 2.5.2.5.3. USOS PORMENORIZADOS

a) Uso dominante.

Residencial unitario (Ru).

c) Usos compatibles.

Dotacional.

Terciario en las siguientes categorías: comercial compatible con vivienda (Tco-1), almacenamiento compatible con vivienda (Tal-1), locales de oficinas y despachos (Tof-1), recreativo (Tre), hotelero (Tho), residencias colectivas (Trc), aparcamiento (Tap-1b).
Industrial en la siguiente categoría: talleres artesanales compatibles con viviendas (Ind-1).

c) Usos incompatibles.

Residencial múltiple (Rm).
Terciario: en las categorías no consideradas compatibles.
Industrial: en las categorías no consideradas compatibles.

ARTÍCULO 2.5.2.5.4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

a) Relativos a la manzana y el vial.

Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los correspondientes planos.
Rasantes: son las que vienen definidas en los correspondientes planos.

b) Relativos a la parcela.

Se considera parcela mínima edificable la que verifique los siguientes requisitos.

Superficie mínima: ciento diez metros cuadrados (110,00 m2s).
Frente mínimo: cinco metros cincuenta centímetros (5,50 m).
Diámetro mínimo del círculo inscrito: no se establece.

c) Relativos a la posición.

Alineaciones de la edificación: son las que vienen definidas en los correspondientes planos con carácter obligatorio, estando prohibidos los retranqueos respecto a las mismas, excepto en el caso de que se justifiquen por el acceso al garaje - aparcamiento o se trate de viviendas unifamiliares aisladas, en las condiciones que más adelante se establecen.
Separación entre edificaciones independientes dentro de una misma parcela: tres metros (3,00 m).

d) Relativos a la intensidad.

Coeficiente de edificabilidad neta: un metro setenta decímetros cuadrados de superficie construida por metro cuadrado de parcela (1,70 m2t/m2s).
Coeficiente de ocupación: el que resulte de las alineaciones de la edificación grafíadas en los planos.

e) Relativos al volumen y forma.

Número máximo de plantas: dos plantas (planta baja y piso).
Altura máxima reguladora: diez metros (10,00 m).
Altura máxima total de la edificación: tres metros cincuenta centímetros (3,50 m) sobre la altura de la edificación efectivamente adoptada.
Semisótanos: permitidos.
Sótanos: permitidos.
Cuerpos volados cerrados (miradores) o semicerrados: prohibidos.
Condiciones generales de los elementos salientes y los cuerpos volados abiertos (balcones): sobre la alineación de la edificación sólo se autorizan los siguientes cuerpos y elementos salientes, en las condiciones que se indican.

- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de quince centímetros (0,15 m).
- Balcones con una longitud máxima de vuelo de sesenta centímetros (0,60 m).

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de sesenta centímetros (0,60 m). Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de ochenta y cinco centímetros (0,85 m).
- La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes que se sitúen en cada fachada de una misma planta no será superior al sesenta por cien (60%) de la longitud de la fachada medida en esa planta.
- En las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público tan solo se admitirán aleros y elementos compositivos con un vuelo máximo de quince centímetros (0,15 m).

  Aprovechamientos bajo cubierta: permitidos.

  Cubiertas: en caso de cubierta inclinada ningún cuerpo de edificación podrá rebasar los faldones de la cubierta resultantes que se realizarán en planos de pendiente única inferiores al cien por cien (100%).

  Edificaciones auxiliares: se admiten las edificaciones auxiliares adosadas a los lindes de las parcelas, salvo que éstos recaigan a vial o espacio libre público, con autorización del propietario de la parcela colindante.

  Vallado: los vallados de las parcelas tendrán una altura máxima de dos metros (2,00 m); los cerramientos que recaigan a vial o espacio libre público, sólo podrán ser macizos hasta un metro de altura (1,00 m) a partir de los cuales tendrán un tratamiento diáfano o ajardinado (verjas, setos...), idéntico tratamiento deberán tener los vallados entre parcelas en una profundidad de cinco metros (5,00 m) respecto a la alineación del vial.

ARTÍCULO 2.5.2.5.5. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

Deberá reservarse una plaza por cada vivienda, apartamento, chalet o estudio.

Para los usos no residenciales se estará a lo dispuesto con carácter general en estas normas.

ARTÍCULO 2.5.2.5.6. ACTUACIONES CONJUNTAS

En actuaciones conjuntas de seis o más viviendas cabrá delimitar parcelas de superficie inferior a la parcela mínima, con las siguientes condiciones.

- La superficie de parcela adscrita a cada vivienda no podrá ser inferior a noventa metros cuadrados (90,00 m2s).
- La superficie total de la parcela objeto de actuación deberá ser superior al menos en un diez por cien (10%), al resultado de multiplicar el número de viviendas por la superficie mínima de parcela de ciento diez metros cuadrados (110,00 m2).
- El espacio libre común tendrá una forma que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro no inferior a diez metros (10,00 m) y contará, al menos, con un acceso rodado, de ancho no inferior a tres metros (3,00 m), que conecte con la vía pública.
- El espacio libre común podrá destinarse a jardín, áreas de juegos e instalaciones deportivas al aire libre, pero no a aparcamiento de vehículos en superficie.

ARTÍCULO 2.5.2.5.7. EDIFICACIONES AISLADAS EN PARCELA

Se permite la construcción de edificios de una o varias viviendas unifamiliares aisladas que, además de cumplir las normas específicas de la zona, contarán con las siguientes limitaciones.

- El retranqueo mínimo desde la alineación del vial es de tres metros (3,00 m), pudiendo ser superior.

- El retranqueo a los lindes laterales y al fondo de la parcela será como mínimo de tres metros (3,00 m), pudiendo ser superior, debiendo tener las fachadas recayentes a dichos lindes tratamiento de fachada.

SECCIÓN SEXTA.
ZONA INDUSTRIAL AISLADA (INA)

ARTÍCULO 2.5.2.6.1. ÁMBITO

La zona Industrial Aislada está constituida por las áreas expresamente grafíadas en el correspondiente plano de ordenación.

ARTÍCULO 2.5.2.6.2. CONFIGURACIÓN DE LA ZONA

La zona Industrial Aislada se configura por la integración del sistema de ordenación por alineación de calle, la tipología edificatoria de manzana compacta y el uso global industrial.

ARTÍCULO 2.5.2.6.3. USOS PORMENORIZADOS

a) Uso dominante.
Industrial.

b) Usos compatibles.

Residencial unitario (Ru): una única vivienda por parcela destinada al vigilante de la industria.
Dotacional.
Terciario.

c) Usos incompatibles.

Residencial múltiple (Rm).

ARTÍCULO 2.5.2.6.4. PARÁMETROS URBANÍSTICOS

a) Relativos a la manzana y el vial.

Alineaciones de viales: son las que vienen definidas en los correspondientes planos.
Rasantes: son las que vienen definidas en los correspondientes planos.

b) Relativos a la parcela.

Se considera parcela mínima edificable la que verifique los siguientes requisitos.

Superficie mínima: quinientos metros cuadrados (500,00 m2s).
Frente mínimo: veinte metros (20,00 m).
Diámetro mínimo del círculo inscrito: diez metros (10,00 m).
Ángulo medianero mínimo: sesenta grados sexagesimales (60º).

c) Relativos a la posición.

Distancia mínima al linde frontal: tres metros (3,00 m).
Distancia mínima al resto de lindes: tres metros (3,00 m).

d) Relativos a la intensidad.

Coeficiente de edificabilidad neta: un metro cuadrado de superficie construida por metro cuadrado de superficie de parcela (1,00 m2t/m2s).
Coeficiente de ocupación: setenta por cien de la superficie de la parcela (70%).

e) Relativos al volumen y forma.

Número máximo de plantas: dos plantas (planta baja y piso).
Altura máxima reguladora: diez metros (10,00 m).
Altura máxima total: trece metros (13,00 m).
Semisótanos: permitidos.
Sótanos: permitidos.

ARTÍCULO 2.5.2.6.5. DOTACIÓN DE APARCAMIENTO

Deberá reservarse una plaza por cada ciento cincuenta metros de superficie construida (150,00 m2t).

Para los usos no industriales se estará a lo dispuesto con carácter general en estas normas.

SECCIÓN SÉPTIMA.
ZONA INDUSTRIAL PEDREGALS

ARTÍCULO 2.5.2.7.1. ÁMBITO

La zona Industrial Pedregals está constituida por las áreas expresamente grafíadas en el correspondiente plano de ordenación. Su ámbito coincide con el del plan parcial aprobado en 23 de mayo de 1995.

ARTÍCULO 2.5.2.7.2. CONFIGURACIÓN DE LA ZONA

La ordenación pormenorizada de esta zona, y las condiciones de edificación en la misma, son las establecidas en el plan parcial aprobado que mantiene su vigencia.

No obstante, se admiten edificaciones auxiliares justificadas por razón de las exigencias de la actividad, que podrán adosarse a los lindes de la parcela, computando a efectos del coeficiente de ocupación establecido.

SECCIÓN OCTAVA.
ZONA INDUSTRIAL LA COSA

ARTÍCULO 2.5.2.8.1. ÁMBITO

La zona Industrial La Cosa está constituida por las áreas expresamente grafíadas en el correspondiente plano de ordenación. Su ámbito coincide con el del plan parcial aprobado.

ARTÍCULO 2.5.2.8.2. CONFIGURACIÓN DE LA ZONA

La ordenación pormenorizada de esta zona, y las condiciones de edificación en la misma, son las establecidas en el plan parcial aprobado que mantiene su vigencia.

TITULO 6.
ELEMENTOS CATALOGADOS

ARTÍCULO 2.6.1. OBJETO

1. De conformidad con lo dispuesto en el art. 17.3 de la Ley Reguladora la presente Homologación ha delimitado el núcleo histórico tradicional de Benisanó y ha catalogado los bienes inmuebles de interés histórico, arquitectónico y cultural, elaborando una ficha para cada elemento catalogado en la que figuran los datos identificativos del inmueble, el plano de situación del mismo, fotografías de éste y demás características, así como la clasificación de los mismos en atención al orden de protección que se establece.

2. El presente capítulo tiene por objeto establecer la normativa de aplicación diferenciada para cada uno de los grados de protección previstos, con el carácter de ordenación pormenorizada.

3. Para lo no previsto en el presente capítulo se estará a lo dispuesto en la normativa de la Zona Núcleo Histórico.

ARTÍCULO 2.6.2. BIENES CATALOGADOS

Forman parte del catálogo los siguientes bienes, con el nivel de protección que se indica.

- Iglesia Parroquial de los Santos Reyes	Protección integral
- Castillo de Benisanó	Protección integral
- Yacimiento de la Creu	Protección integral
- Portal de Lliria	Protección integral

- Portal de Valencia	Protección integral
- Portal de Bétera	Protección integral
- Torre calle Cortes Valencianas	Protección integral
- Torre calle Soledad	Protección integral
- Torre calle Llimera	Protección integral

A los efectos establecidos en el art. 46.2 de la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano, se hace constar expresamente que ninguno de los bienes catalogados tiene la consideración de Bien de Relevancia Local.

ARTÍCULO 2.6.3. NORMAS DE PROTECCIÓN

1. El nivel de protección integral incluye las construcciones que deben ser conservadas íntegras por su carácter singular o monumental, o por razones históricas o artísticas.

2. Sobre dichos inmuebles sólo se admiten las obras de restauración y conservación que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales, así como la mejora de las instalaciones del inmueble.

3. Se permiten, entre otras, las siguientes obras.

   a) La demolición de aquellos cuerpos de obra que, por ser añadidos, desvirtúen la unidad arquitectónica original.

   b) La reposición o reconstrucción de aquellos cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor cultural del conjunto.

   c) Las obras de redistribución del espacio interior sin alterar las características estructurales o exteriores del edificio, siempre que ello no desmerezca los valores protegidos ni afecte a elementos constructivos a conservar.

ARTÍCULO 2.6.4. PROTECCIÓN DEL YACIMIENTO DE LA CREU

Se considera entorno de respecto o protección del yacimiento de La Creu la superficie incluida en un círculo de 100 m de radio, trazado a partir del elemento que se protege.

HOMOLOGACIÓN GLOBAL A LA LRAU DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE BENISANÓ

ILMO. AYUNTAMIENTO DE BENISANÓ

NORMAS URBANÍSTICAS

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

ÚNICA. RÉGIMEN APLICABLE A LAS EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN Y NO COMPATIBLES PLENAMENTE CON EL PLAN

PRIMERO. EDIFICACIONES NO AJUSTADAS AL PLANEAMIENTO

1. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 58.6, de la Ley 6/94, en la edificación erigida con anterioridad al plan se distinguirá entre en situación en fuera de ordenación y no compatible plenamente con el planeamiento.

2. Quedarán en fuera de ordenación por manifiesta incompatibilidad aquellas edificaciones en las que concurra alguna de la siguientes circunstancias:

a) Las edificaciones existentes sobre zona verde o suelo dotacional siempre que por la naturaleza de la construcción resulte incompatible con el uso asignado.

b) Las que excedan en dos o más plantas de las permitidas por el Plan y sólo respecto de éstas, salvo que el resto del edificio resulte manifiestamente incompatible con la tipología asignada por el plan.

c) Las que no respeten la alineación del vial, ocupen vial o zona verde.

d) Los edificios e instalaciones ubicados en suelo no urbanizable que no sean legalizables, y los emplazados en suelo urbanizable que puedan impedir la ejecución del planeamiento general o parcial.

e) Los edificios e instalaciones en los que se ejerzan usos que tengan la consideración de fuera de ordenación (se considerará que un uso está en situación de fuera de ordenación cuando tenga la consideración de uso incompatible en relación con la zona donde se desarrolla).

1. El resto de la edificación no ajustada al plan y no comprendida en el párrafo anterior se considerará con la condición de no compatible plenamente con el planeamiento.

SEGUNDO. RÉGIMEN APLICABLE A LA EDIFICACIÓN FUERA DE ORDENACIÓN Y NO COMPATIBLE PLENAMENTE CON EL PLAN

1. En los edificios afectados por la condición de fuera de ordenación no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor, salvo que tuvieran por objeto la superación de dicha calificación. No obstante se permitirán las obras de mera conservación.

En los elementos arquitectónicos no estructurales fuera de ordenación, sólo se autorizarán las obras imprescindibles de conservación y reparación para evitar riesgos a la seguridad, salubridad y ornato público.

2. En los edificios legalmente erigidos con anterioridad a la aprobación del plan que no sean plenamente compatibles con sus determinaciones y no tengan la consideración de fuera de ordenación, se permitirán obras de consolidación, reforma, redistribución y mejora así como cambios de uso, siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente, ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con él.

Las obras que impliquen aumento de la edificabilidad u ocupación del suelo, se podrán autorizar siempre que no rebasen los parámetros establecidos por el plan para la zona y su uso esté permitido en ella.

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

TERCERO. DEFINICIONES

A los efectos de aplicación de esta normativa se entenderá que son obras de:

- Consolidación, las que tienen por objeto la sustitución de elementos dañados, para garantizar la estabilidad del edificio y el mantenimiento de las debidas condiciones de seguridad y salubridad.

- Modernización, las que se destinan a lograr una mejor adaptación de las condiciones de habitabilidad del edificio, o de una parte de sus locales, mediante redistribución de su espacio interior, manteniendo en todo caso, las características morfológicas de aquél.

- Conservación, aquellas cuya finalidad es la de, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, mantener el edificio en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad y ornato, sin afectar a elementos estructurales, cubiertas e instalaciones de abastecimiento de energía, agua potable y evacuación de aguas residuales y sin que se alteren las características morfológicas y tipológicas de aquél.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA. ENTRADA EN VIGOR

Esta Homologación entrará en vigor a los quince días de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia (B.O.P.) del acuerdo aprobatorio, con trascripción de las presentes Normas Urbanísticas.

No obstante lo anterior, y de conformidad con el art. 59 Ley 6/94, la Homologación será inmediatamente ejecutiva desde la mera publicación del contenido del referido acuerdo aprobatorio, pero sólo en lo que se refiere a la legitimación de expropiaciones para ejecutar las obras públicas previstas en el mismo, así como a la clasificación del suelo y la sujeción de éste a las normas legales de aplicación directa.

SEGUNDA. CLÁUSULA DEROGATORIA

Quedan derogadas las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas el 29 de diciembre de 1987 y aquellas determinaciones de Modificaciones e instrumentos de desarrollo posteriores asumidas por la presente Homologación que sean contradictorias con las nuevas previsiones establecidas en ésta última.

TERCERA. PUBLICIDAD DEL PLAN

1. La publicidad de esta Homologación alcanza a la totalidad de documentación, que debe poder ser consultada, en horas de despacho al público, en las oficinas municipales.

2. Todo ciudadano tiene derecho a obtener del Ayuntamiento informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una parcela, unidad de ejecución o sector.

Con esto se da por terminado el documento Normas Urbanísticas de la Homologación de Benisanó.

Benisanó, octubre 2004.