

Ayuntamiento de Quatretonda

Edicto del Ayuntamiento de Quatretonda sobre aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

EDICTO

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión del día 22 de abril de 1997, aprobó definitivamente el proyecto relativo a la revisión de las Normas Subsidiarias de Quatretonda.

De conformidad con lo previsto en el artículo 70.2 de la ley 7/1985, de 2 de abril, se hace público que el acuerdo de la citada aprobación definitiva, adoptado por la mencionada comisión territorial fue publicado en el «Diario Oficial de la Generalidad Valenciana» número 3.032, de fecha 7 de agosto de 1997, al mismo tiempo que se publica por el presente edicto el índice y el texto normativo completo de las normas urbanísticas aprobadas.

El expediente completo se encuentra a disposición del público en la Oficina Técnica del Ayuntamiento de Quatretonda, a los efectos de su estudio y conocimiento.

Contra dicha aprobación podrá interponerse por los interesados recurso contencioso-administrativo ante la sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de dos meses siguientes a esta publicación.

El índice y texto que se han citado con anterioridad son los siguientes:

Normas urbanísticas.

Índice.

1. Normas de carácter general.

Norma 1.1. Ámbito de aplicación.

Norma 1.2. Vigencia.

Norma 1.3. Efectos.

1.3.1. Publicidad.

1.3.2. Ejecutoriedad.

1.3.3. Obligación.

1.3.4. Edificios fuera de ordenación.

Norma 1.4. Definiciones y ordenanzas de carácter general.

1.4.1. Acometida.

1.4.2. Actividad calificada.

1.4.3. Alturas.

1.4.3.1. Altura de cornisa.

1.4.3.2. Altura de edificación.

1.4.3.3. Altura libre de planta.

1.4.3.4. Altura de planta.

1.4.3.5. Altura media libre de planta.

1.4.4. Alineaciones.

1.4.4.1. Alineaciones oficiales.

1.4.4.2. Alineación de calle.

1.4.4.3. Alineación de edificación.

1.4.4.4. Alineación interior de edificación.

1.4.4.5. Alineación interior de manzana.

1.4.4.6. Alineación existente.

1.4.5. Aparcamiento.

1.4.6. Apartamentos.

1.4.7. Aprovechamiento.

1.4.8. Ático.

1.4.9. Bajante.

1.4.10. Canalón.

1.4.11. Casco urbano.

1.4.12. Calle.

1.4.13. Camino rural.

1.4.14. Chimeneas.

1.4.15. Cubillo.

1.4.16. Demolición.

1.4.17. Edificabilidad.

1.4.17. Edificación.

1.4.17.1. Edificación abierta.

1.4.17.2. Edificación cerrada.

1.4.17.3. Edificación aislada.

1.4.17.4. Edificación adosada, agrupada o en hilera.

1.4.17.5. Edificación intensiva.

1.4.17.6. Edificación extensiva.

1.4.17.7. Edificación residencial.

1.4.17.8. Edificación coercial.

1.4.17.9. Edificación industrial.

1.4.17.10. Edificación almacenes.

1.4.17.11. Edificación pública.

1.4.17.12. Edificación de servicios.

1.4.17.13. Edificación rural o agrícola.

1.4.17.14. Edificación secundaria.

1.4.17.15. Tipos no especificados.

1.4.18. Edificios.

1.4.18.1. Edificio exento.

1.4.18.2. Edificio fuera de ordenación.

1.4.19. Escalera.

1.4.20. Espacio.

1.4.20.1. Espacio libre privado.

1.4.20.2. Espacio libre público.

1.4.21. Estudio.

1.4.22. Fachadas.

1.4.23. Finca.

1.4.23.1. Finca rematada.

1.4.23.2. Finca fuera de línea.

1.4.23.3. Finca fuera de ordenación.

1.4.24. Garaje.

1.4.25. Huecos.

1.4.26. Instalación.

1.4.27. Mariscalina.

1.4.28. Medianería, medianera.

1.4.29. Mirador.

1.4.30. Movimiento de tierras.

1.4.31. Núcleo de población.

1.4.32. Obras.

1.4.32.1. Obras e instalaciones provisionales.

1.4.32.2. Obras e instalaciones desmontables.

1.4.32.3. Obra menor.

1.4.32.4. Obra mayor.

1.4.33. Ocupación.

1.4.34. Parcela.

1.4.34.1. Parcela edificable.

1.4.34.2. Parcela mínima.

1.4.34.3. Parcela indivisible.

1.4.35. Parcelación.

1.4.36. Patio.

1.4.36.1. Patio de manzana.

1.4.36.2. Patio de parcela.

1.4.36.3. Patio interior.

1.4.36.4. Patio mancomunado.

1.4.37. Piscinas.

1.4.38. Planta.

1.4.38.1. Planta baja.

1.4.38.2. Planta de piso.

1.4.38.3. Planta diáfana.

1.4.38.4. Planta de cubierta.

1.4.39. Polígono (Unidad de Ejecución).

1.4.40. Profundidad.

1.4.41. Rampa.

1.4.42. Rasante.

1.4.43. Retranqueo.

1.4.44. Semisótano.

1.4.45. Solar.

- 1.4.46. Sótano.
- 1.4.47. Superficie.
- 1.4.47.1. Superficie total edificada.
- 1.4.47.2. Superficie bruta.
- 1.4.47.3. Superficie neta.
- 1.4.47.4. Superficie ocupada.
- 1.4.48. Tejedero.
- 1.4.49. Tolerancia.
- 1.4.49.1. Tolerancia en más.
- 1.4.49.2. Tolerancia en menos.
- 1.4. Tolerancia de uso.
- 1.4. Umbrero.
- 1.4. Unidades de ejecución (áreas de reparo).
- 1.4.52. Uso.
- 1.4.52.1. Vivienda.
- 1.4.52.2. Servicios del automóvil y vehículos. Garajes, talleres, lavaderos.
- 1.4.52.3. Artesanía y varios.
- 1.4.52.4. Industria.
- 1.4.52.5. Servicios. Hotelero, comercial, oficinas, espectáculos, sociocultural.
- 1.4.52.6. Deportivas.
- 1.4.52.7. Sanitario.
- 1.4.52.8. Mixto.
- 1.4.52.9. Condiciones acústicas.
- 1.4.52.10. Uso prohibido.
- 1.4.53. Usos públicos.
- 1.4.54. Vallado.
- 1.4.55. Ventilación.
- 1.4.56. Verdes.
- 1.4.57. Vivienda.
- 1.4.58. Vuelo.
- 1.4.59. Volumen.
- 1.4.60. Zonas de la infraestructura de transporte.
- 1.4.60.1. Transporte por carretera.
2. Clasificación del suelo.
- Norma 2.1. Clasificación del suelo.
- Norma 2.2. Suelo urbano.
- Norma 2.3. Suelo apto para urbanizar.
- Norma 2.4. Suelo no apto para urbanizar.
- Norma 2.5. Protecciones en suelos.
3. Determinaciones particulares de los diversos tipos de suelo y áreas.
- Normas 3.1. Suelo urbano.
- Normas 3.1.1. Núcleo principal.
- 3.1.1.1. Delimitación y sectores o zonas.
- 3.1.1.2. Casco urbano antiguo.
- 3.1.1.3. Ensanche.
- 3.1.1.4. Almacenes agrícolas.
- Normas 3.2. Suelo apto para urbanizar.
- Norma 3.2.1. Delimitación.
- Norma 3.2.2. Tipología de la edificación.
- Norma 3.2.3. Parcela mínima.
- Norma 3.2.4. Ocupación.
- Norma 3.2.5. Alturas.
- Norma 3.2.6. Edificabilidad.
- Norma 3.2.7. Distancias.
- Norma 3.2.8. Usos.
- Norma 3.2.9. Aparcamientos.
- Norma 3.2.10. Cercamientos.
- Normas 3.3. Suelo no apto para urbanizar.
- Norma 3.3.1. Suelo no apto para urbanizar. Concepto y clases.
- Norma 3.3.2. Régimen general de usos y actividades.
- Norma 3.3.3. Parcelaciones urbanísticas.
- Norma 3.3.4. Suelo no apto para urbanizar común.
- Norma 3.3.5. Suelo no apto para urbanizar con protección especial.
- Norma 3.3.6. Servidumbres.
4. Normas de planeamiento.
- Normas 4.1. Actuaciones.
- Norma 4.1.1. Actuaciones en suelo urbano.
- Norma 4.1.2. Actuaciones en suelo apto para urbanizar.
- Norma 4.1.3. Actuaciones en suelo no apto para urbanizar.
- Normas 4.2. Planes parciales.
- Normas 4.3. Programas de actuación urbanística.
- Normas 4.4. Planes especiales de reforma interior.
- Normas 4.5. Estudios de detalle.
- Normas 4.6. Proyectos de urbanización.
- Norma 4.6.1. Abastecimiento de agua.
- Norma 4.6.2. Saneamiento.
- Norma 4.6.3. Red viaria y su pavimentación.
- Norma 4.6.4. Aparcamientos.
- Norma 4.6.5. Alumbrado.
- Norma 4.6.6. Red eléctrica y de teléfonos.
- Norma 4.6.7. Instalaciones fijas en la vía pública.
- Normas 4.7. Proyectos de edificación.
- Norma 4.7.1. Modificados de proyecto.
- Norma 4.7.2. Comienzo de las obras.
- Norma 4.7.3. Fin de las obras.
5. Normas de procedimiento.
- Normas 5.1. Procedimiento y documentación.
- Norma 5.1.1. Actividades sometidas a licencia.
- Norma 5.1.2. Sujeto pasivo obligado.
- Norma 5.1.3. Petición.
- Norma 5.1.4. Presentación de las solicitudes y recibo de las mismas.
- Norma 5.1.5. Subsanción de deficiencias.
- Norma 5.1.6. Plazos de concesión.
- Norma 5.1.7. Plazos de vigencia.
- Norma 5.1.8. Información urbanística.
- Norma 5.1.9. Alineaciones y rasantes.
- Norma 5.1.10. Documentación que debe acompañar las distintas solicitudes.
- 5.1.10.1. Documentación.
- 5.1.10.2. Obras menores.
- 5.1.10.3. Vallado de solares y otros terrenos.
- 5.1.10.4. Parcelaciones urbanas.
- 5.1.10.5. Modificación de estructura, instalaciones o aspecto exterior.
- 5.1.10.6. Movimientos de tierras.
- 5.1.10.7. Demolición de construcciones o instalaciones.
- 5.1.10.8. Obras de nueva planta.
- 5.1.10.9. Primera utilización de edificios o instalaciones.
- 5.1.10.10. Modificación del uso de los edificios.
- 5.1.10.11. Actividades extractivas.
- 5.1.10.12. Actividades artesanales.
- 5.1.10.13. Actividades industriales.
- 5.1.10.14. Actividades comerciales y de servicios.
- 5.1.10.15. Actividades de la hostelería y espectáculos públicos y deportivos.
- 5.1.10.16. Emplazamiento de grúas y maquinaria pesada próxima a la vía pública.
- 5.1.10.17. Otras licencias no comprendidas entre las anteriores.
- Norma 5.1.11. Informe de los técnicos.
- Norma 5.1.12. Publicidad.
6. Normas de protección.
- Norma 6.1. Tipos de protección.
- Norma 6.2. Normas geométricas.
- Normas 6.2.1. Protecciones de la infraestructura viaria de transporte.

- Norma 6.2.1.1. Transporte por carretera.
- Norma 6.2.1.7. Caminos rurales.
- Normas 6.2.2. Protección del paisaje y vistas de interés.
- Normas 6.2.3. Protección de servidumbres.
- Normas 6.2.4. Protección del medio ambiente.
- Normas 6.2.5. Protección de redes de transporte de energía y comunicaciones.

Norma 6.3. Normas específicas.

- Normas 6.3.1. Arqueológico.
- Normas 6.3.2. Cauces.
- Normas 6.3.3. Yacimientos.
- Normas 6.3.4. Conjuntos de interés.

7. Normas transitorias.

- Norma 7.1. Industrias molestas, nocivas, insalubres o peligrosas.
- Norma 7.2. Tolerancias.
- Norma 7.3. Edificios fuera de ordenación.
- Norma 7.4. Excepciones.
- Norma 7.5. Piscinas.

8. Normas finales.

- Norma 8.1. Derogación.
- Norma 8.2. Jerarquía.
- Norma 8.3. Interpretación.
- Norma 8.4. Relación con normativa de rango superior.

9. Normas adicionales.

- Norma 9.1. Pla de Carrals.

a). Normas de carácter general.

- Norma 1.1. Ámbito de aplicación.

Serán de aplicación como instrumento de planificación del territorio en todo el término municipal de Quatretonda se sujetarán a sus prescripciones todas las actuaciones que se especifican en las presentes normas, para cada tipo de suelo, tanto de carácter público como privado, que se proyecten realizar en aquél.

- Norma 1.2. Vigencia.

Las presentes normas subsidiarias entrará en vigor al día siguiente de la publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia del acuerdo de su aprobación definitiva por el órgano urbanístico competente y continuará vigente, de acuerdo con la legislación específica actual, indefinidamente hasta su modificación, revisión, suspensión o sustitución por instrumento de planeamiento de rango superior.

- Norma 1.3. Efectos.

- 1.3.1. Publicidad.

Las normas subsidiarias, planes parciales, proyectos, etc., con sus normas, prescripciones y ordenanzas serán públicos, y cualquier persona podrá, en todo momento y durante los horarios oficiales o establecidas para el trabajo, consultarlos e informarse de los mismos en las oficinas del Ayuntamiento.

- 1.3.2. Ejecutoriedad.

Los instrumentos de planeamiento listados en el apartado 1.3.1 de la norma 1.3, serán inmediatamente ejecutivos a partir de la publicación señalada en la norma 1.2. Si se otorgase a reserva de la subsanación de deficiencias carecerán de ejecución, mientras no se efectúen, en cuanto al sector, polígono o área de reparto a que se refiere la reserva mencionada.

- 1.3.3. Obligatoriedad.

Tanto la Administración como los particulares quedan obligados al exacto cumplimiento del contenido de los documentos a que se refiere el apartado 1.3.1 de esta norma 1.3 a partir de la publicación citada en la norma 1.2. Por tanto serán nulas de pleno derecho cuantas reservas de dispensa se contuvieran en los mismos de no provenir de instrumento definido en ley como de rango superior, así como las que con independencia de ellos se concedieran.

- 1.3.4. Edificios fuera de ordenación.

Los edificios y actuaciones que, a la entrada en vigor de estas normas, resultaran en desacuerdo con el mismo o no se ajustaran

a las prescripciones de sus documentos quedarán declarados fuera de ordenación, y en ellos sólo podrán efectuarse las obras que supongan las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene y ornato público y que puedan prevenirse de daños con daño a terceros, hasta tanto se proceda a su demolición o ajuste a aquellas prescripciones con que esté en conflicto. Sin embargo, y cuando no sea prevista la expropiación o demolición del inmueble o actuación por la Administración en el plazo de 15 años, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación. No obstante, no se autorizarán en ningún caso las obras y actuaciones que supongan un aumento de aprovechamiento, ocupación, volumen o incremento de su valor en expropiación.

Norma 1.4. Definiciones y ordenanzas de carácter general.

- 1.4.1. Acometida.

Es todo punto de cualquier servicio urbanístico en el que se encuentra el servicio común y público de distribución y el particular y donde se produce el suministro de dicho servicio. Estará sujeta a licencia.

Acometida de agua potable. Será precisa la previa obtención de la licencia de ocupación o actividad para su obtención.

Acometida al alcantarillado. Será obligatoria en cuanto exista alcantarillado en la vía a que tenga fachada el edificio, sellándose simultáneamente el pozo ciego preexistente.

- 1.4.2. Actividad calificada.

Se refiere a toda actividad que por su naturaleza está incluida en el índice de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas anexo al reglamento del mismo nombre o en relación independientemente aprobada y publicada por el órgano competente para ello.

- 1.4.3. Alturas.

Se medirán en metros.

- 1.4.3.1. Altura de cornisa.

Es la distancia existente entre la rasante oficial y la cara inferior del último forjado. Según las permitidas, las máximas alturas de cornisa serán:

| Número alturas | Alturas de cornisa (m.). |
|----------------|--------------------------|
| 2 | 7'00 |
| 3 | 10,00 |

- 1.4.3.2. Altura de edificación.

Es la distancia existente entre la rasante oficial y el punto más elevado de la cubierta de la edificación.

- 1.4.3.3. Altura libre de planta.

Es la distancia existente entre la superficie del piso y la cara inferior del forjado inmediato superior al mismo. En el caso de existir un cielo raso opaco se tomará como cara superior la cara inferior del mismo.

- 1.4.3.4. Altura de planta.

Es la distancia existente entre la superficie del piso y la superficie del piso sobre el forjado inmediato superior.

- 1.4.3.5. Altura media libre de planta.

En las plantas abuhardilladas se medirá como altura libre media la distancia definida en 1.4.3.3 tomando como cara superior el punto medio de la generatriz de la superficie no horizontal del techo. Esta altura así medida no será inferior a 1'80 m.

- 1.4.4. Alineaciones.

Son los linderos de los edificios con los espacios libres.

- 1.4.4.1. Alineaciones oficiales.

Son las fijadas por las normas en los planos correspondientes.

- 1.4.4.2. Alineación de calle.

Son linderos existentes entre los límites de las parcelas edificadas o solares y las superficies viarias.

- 1.4.4.3. Alineación de edificación.

Son los linderos existentes dentro de los límites del suelo edificable entre los espacios libres y las fachadas de los edificios a las calles que puede coincidir o no con la de línea en 1.4.4.2.

1.4.4.4. Alineación interior de edificación.

Son los linderos existentes dentro de los límites del suelo edificable, de propiedad privada o pública, entre los espacios libres y la edificación propiamente dicha.

1.4.4.5. Alineación interior de manzana.

Son los linderos determinados por las normas o cualquier otro instrumento de planeamiento debidamente tramitado y aprobado para señalar las alineaciones de la edificación en cada manzana.

1.4.4.6. Alineación existente.

Son los linderos de los edificios con los espacios libres existentes.

1.4.5. Aparcamiento.

Se considera estacionamiento el área o lugar abierto fuera de la calzada para parada o terminal de vehículos.

Se entiende por aparcamiento los espacios situados en el subsuelo, suelo y edificaciones, así como las instalaciones necesarias, destinados a la guarda de vehículos. Ver normas 1.4.52.1.

1.4.6. Apartamento.

Es la unidad habitable que cumple como mínimo las siguientes condiciones:

a) Composición o programa: Sala de estar, incluso uso múltiple, baño, cocina y uno o dos dormitorios.

b) Superficies mínimas útiles:

Apartamento mínimo: 40 m.².

Salón: 20 m.².

Salón-cocina: 24 m.².

Cocina aislada: 6 m.².

Baño: 4 m.².

Primer dormitorio: 10 m.².

Segundo dormitorio: 8 m.².

c) Iluminación natural y ventilación. Huecos mínimos:

Cocina integrada en el salón: Conducto de ventilación homologado por organismo competente.

Cocina no integrada en el salón: A patio de luces o calle 0'60 m.².

Primer dormitorio: Ventana directamente al exterior de 1 m.².

Segundo dormitorio: Ventana el mayor de 1 m.² o 1/8 de la superficie.

Baño: Hueco directamente al exterior, a patio de luces, o bien conducto homologado por organismo oficial competente.

Sala de estar: ventana o puerta-ventana superficie 1/8 de la superficie de la habitación, o 3 m.², directamente a calle o espacio libre privado.

d) Altura libre de planta mínima 2'50 m. para superficies útiles superiores a 60 m.² y 2'70 m. para las inferiores.

e) En todo caso el dormitorio mínimo tendrá una superficie útil de 6 m.², para una cama, y de 8 m.² para dos camas.

1.4.6. Aprovechamiento.

1.4.6.1. Se entiende por aprovechamiento la relación entre las unidades de superficie de edificación posibles por unidad de superficie de suelo. Se mide en m.²/m.² o su valor en unidades convencionales o pesetas.

Si la unidad de suelo utilizada está referida al local del suelo declarado urbano o apto para urbanizar, el aprovechamiento se entenderá como bruto.

Si por contra la unidad de suelo utilizada se refiere al suelo declarado como urbano o apto para urbanizar abstractación hecha de las superficies de edificación en general, el aprovechamiento se entenderá como neto.

1.4.7. Ático.

Es todo cuerpo de edificación retranqueada y edificada por encima de la altura máxima de cornisa permitida.

En aquellas áreas donde se permiten la ejecución de áticos, estos tendrán como condicionante el de estar retranqueados 45 grados con respecto a la línea de fachada, con un mínimo de 3 m. Las medianeras no deberán dejarse vistas.

1.4.8. Bajante.

Conducto vertical destinado a la evacuación de aguas negras, pluviales o basuras filtradas hacia la red general de alcantarillado.

Todas las bajantes deberán conectarse a la red general de alcantarillado, en ningún caso verterán a la vía o cauce público o privado que desemboque en cauce público.

Deberán ser ocultas o disimuladas en la obra y convenientemente protegidas contra golpes y deterioros.

1.4.9. Canalón.

Conducto horizontal para la recogida de aguas pluviales de coberturas inclinadas.

Deberán ser ocultas o disimuladas en la obra y convenientemente protegidas contra golpes y deterioros.

1.4.10. Casco urbano.

A los efectos de descripción y delimitación es el área señalada y delimitada como tal en el plano correspondiente.

Se encuentra situado en el núcleo principal o área central.

1.4.11. Calle.

1.4.11.1. Espacio público entre parcelas y/o edificios destinado al tránsito de vehículos y/o personas, delimitado por las correspondientes alineaciones oficiales.

1.4.11.2. Calle privada. Es un espacio interior útil para el servicio de acceso a varias propiedades en el interior de una manzana. Se grafican en estas normas en los planos de alineaciones.

1.4.12. Caserío rural.

Es aquel necesario para dar el acceso conveniente a las parcelas con primordial uso agrícola. Ninguna edificación podrá ubicarse a menos de 10 m. a contar desde el eje del camino.

1.4.13. Chimenea.

Conductos de ventilación o evacuación de gases y humos en su tramo exterior por encima de la altura de la edificación.

Toda chimenea de evacuación de humos o vapores deberá sobrepasar en al menos 1'50 m. la altura de cualquier elemento constructivo que se halle en un entorno de 25 m.

1.4.14. Cubillo.

Retranqueo de la alineación oficial y altura que resuelve el encuentro entre calles de distinta anchura y altura de cornisa máxima permitida distal. Los solares que se encuentren en ese supuesto mantendrán el máximo número de plantas y altura de cornisa en el vial menos favorable en una longitud igual al doble del ancho de ésta en el punto de unión y como máximo el 25 por ciento de la longitud de la fachada.

Si se trata de calles no coincidentes, se alcanzará el máximo aprovechamiento mediante sucesivos retranqueos de 3'10 metros de planta a partir de la línea de fachada a la calle menos favorecida sin sobrepasar en ningún caso el plano teórico de 45 por ciento con la rasante. Esta cornisa es complementaria de la anterior y en cualquier supuesto las tolerancias jamás sobrepasarán la profundidad máxima edificable.

En los supuestos de cambio de alturas, es obligatorio retranquear del colindante un mínimo de dos metros con el fin de tratar la medianera como fachada con huecos.

1.4.15. Demolición.

Acto de deshacer obra de fábrica o instalación existente.

Requiere licencia previa.

Se adoptarán las medidas necesarias para evitar la formación de polvo, ruidos y desprendimientos hacia la vía pública.

Si no se han de proseguir las obras, para completar una edificación o reparar la existente, deberá solicitarse inspección por los técnicos municipales antes de concluir las obras a fin de que éstos puedan supervisar el estado en que ha de quedar el tajo.

1.4.16. Edificabilidad.

Facultad de edificación de los terrenos susceptibles de aprovechamiento urbanístico, medida en m.²/m.² (ver aprovechamiento).

1.4.17. Edificación.

Según con la forma de agrupación:

1.4.17.1. Edificación abierta.

Es aquella formada por bloques de edificios o torres en los que la longitud de fachada es superior a su profundidad, y carecen

de medianeras con otros edificios, estando separados entre sí por espacios libres abiertos no necesariamente públicos.

Tendrá las siguientes limitaciones:

- La distancia entre la edificación y los linderos de la parcela será igual o mayor que la tercera parte de su altura, con un mínimo de 3 metros, y limitada siempre por las alineaciones en el lado de la calle. Podrá adosarse a un lindero cuando exista compromiso notarial con el colindante para proceder del mismo modo o en aquellos casos en que proponga o apruebe una ordenación de volúmenes con su correspondiente parcelación, para una manzana completa.
- La distancia entre bloques de una misma parcela no será inferior a un tercio de la suma de las alturas respectivas. En ambos casos, cuando los paramentos enfrentados sean muros ciegos con huecos de servicio la distancia podrá ser inferior a la citada en un 50 por ciento, con un valor mínimo de 5 metros.
- La proporción entre la longitud o altura y la anchura de los bloques no será superior a cuatro, con la primera dimensión definida en su valor máximo por las alturas máximas permitidas.

1.4.17.2. Edificación cerrada.

Es aquella formada por edificios juxtapuestos que se agrupan para dejar un espacio libre interior o patio al que recaen parte de sus fachadas y luceros, o bien ocupa toda la parcela aunque disponga de patios interiores de iluminación y ventilación.

Según sea de uno u otro tipo la edificación cerrada podrá ser en manzana densa (MD), o en manzana con patio de manzana (MM).

La edificación en manzana densa (MD) tendrá las siguientes limitaciones:

- Patio mínimo: El diámetro del círculo inscrito en planta no será inferior de un quinto de la altura de la edificación con un mínimo de tres metros.
- El fondo máximo de la edificación será el fijado en los planos de alineaciones de las presentes normas subsidiarias.

La edificación en manzana con patio de manzana (MM) tendrá las siguientes limitaciones:

- La distancia mínima entre la fachada posterior y el teatro de la parcela será de cinco metros.
- El fondo máximo de la edificación será el definido por los planos de alineaciones y rasantes.
- Patios interiores: El diámetro del círculo inscrito en planta no será menor que un quinto de la altura del edificio con un mínimo de tres metros.
- El patio de manzana podrá cubrirse con fines comerciales, con una altura de edificación no superior a cinco metros con respecto al bordillo.

1.4.17.3. Edificación aislada.

Es toda edificación de carácter abierto cuyas fachadas y luceros enfrentan espacios libres propios del edificio.

1.4.17.4. Edificación adosada, agrupada o en hilera.

Son tipos de agrupación de edificios con carácter de edificación abierta que se agrupan, sin crear patio de manzana, por una medianera (adosada), por dos o más medianeras (agrupada), por dos medianeras opuestas (en hilera).

Por la intensidad del uso y la ocupación:

1.4.17.5. Edificación intensiva.

Se considera edificación intensiva aquella cuya edificabilidad es superior a 0,7 m²/m² con una ocupación permitida del 70 por ciento o más.

1.4.17.6. Edificación extensiva.

Se considera edificación extensiva aquella cuya edificabilidad es inferior a 0,7 m²/m² con una ocupación permitida del 60 por ciento o menos.

Según el uso de la edificación:

1.4.17.7. Edificación residencial.

Es aquella cuyo uso está predominantemente destinado a usos de vivienda, no admitiéndose otros que los propios de las detecciones y comercios que les sean sirvientes.

1.4.17.8. Edificación comercial.

Es aquella cuyo uso está predominantemente destinado a usos comerciales y del sector servicios, no admitiéndose otros que el núcleo proporcional de viviendas destinadas a albergar al personal de servicio de las actividades de que se trate.

1.4.17.9. Edificación industrial.

Es aquella cuyo uso está predominantemente destinado a usos industriales y de almacén, no admitiéndose otros que el de viviendas destinado al uso de vigilantes, conserjes, etc.

Tendrá las siguientes limitaciones:

- La altura máxima de cornisa será de nueve metros con un máximo de dos plantas de oficinas.
- Deberá estar separada de los linderos de la parcela y de la alineación de la calle en una distancia no menor que su altura, con un mínimo de tres metros.

1.4.17.10. Edificación de almacenes.

Es aquella cuyo uso está predominantemente destinado a almacenaje de productos agrícolas y de manipulación y selección de los mismos, no admitiéndose otros usos distintos al principal, excepto el de vivienda unifamiliar entre medianeras para la zona del núcleo principal.

Tendrá las siguientes limitaciones:

- La altura máxima de cornisa será de siete metros con un máximo de dos plantas. En la zona del núcleo principal esta altura podrá ser de nueve metros.

1.4.17.11. Edificación pública.

Todo edificio destinado a servicios o actuaciones de uso público.

1.4.17.12. Edificación de servicios.

Ver edificación pública.

1.4.17.13. Edificación rural o agrícola.

Edificio de vivienda de tipo rural con destino a alojamiento de quienes trabajan la finca en la que se sitúa, nave de almacenaje de productos y aperos hortofrutícolas, graneros, silos y en general toda edificación que responda al contenido del artículo 15 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Las normas para la edificación en suelo no apto para urbanizar figuran en el capítulo correspondiente al mismo.

1.4.17.14. Edificación secundaria.

Edificio destinado a usos auxiliares al propuesto y permitido como predominante.

Se consideran edificaciones secundarias al uso residencial, los garajes exentos, pabellones y piscinas u otras instalaciones deportivas. Dichas construcciones se permiten dentro de la edificabilidad destinada para cada zona, sin que el conjunto de la edificación resultante pueda superar la ocupación y edificabilidad determinada para cada zona cuando el elemento ocupe volumen cerrado por encima de la rasante.

Podrán adosarse a los linderos con propiedades particulares, siempre que cumplan las condiciones siguientes:

- Acuerdo del propietario colindante.
- No presentar más huecos a la propiedad colindante que aquellos permitidos por el Código Civil.
- Estar separados de la edificación más cercana un mínimo de tres metros incluyendo en esta norma de distancia la edificación principal.
- En ningún caso se permitirán adosados a fachada fuera de las zonas autorizadas para ello, e no ser que constara con licencia anterior a la aprobación de estas normas o hubieran quedado legalizados por prescripción de las acciones legales.

1.4.17.15. Tipos no especificados.

Aquellos tipos de edificación que por sus características especiales no encajen dentro de alguno de los anteriormente citados podrán autorizarse previo informe favorable del organismo correspondiente, debiendo respetarse en todo caso las condiciones de aprovechamiento fijadas para las zonas correspondientes.

1.4.18. Edificios.

1.4.18.1. Edificio exento.

Edificio, bloque o torre cuyas luceros son exteriores y carece de medianeras. Ver edificación aislada.

1.4.18.2. Edificio fuera de ordenación.

Es el erigido antes de la aprobación de las normas, o su revisión, y que resulta disconforme con una o varias de sus determinaciones.

1.4.19. Escalera.

Sistema de comunicación vertical entre dos niveles de obra o edificación, basado en la descomposición de la altura en escalones o tramos de altura menor fácilmente salvables por las personas. Se consideran no admisibles dimensiones superiores a 19 cm. para la contrahuella, o tramo vertical, e inferiores a 28 cm. para las huellas en su tercio interior, caso de ser las mismas de forma trapezoidal, tampoco será inferior a 80 cm. la anchura de la misma, en el caso de escaleras interiores a una misma vivienda, y de 100 cm. en todos los demás casos.

No son admisibles las escaleras de mesetas partidas.

Toda escalera de más de tres plantas deberá disponer de iluminación y ventilación directa al exterior, como mínimo con una superficie practicable de 0,75 m.² por planta.

Todas las escaleras deberán cumplir la específica reglamentación contenida en la norma básica NBE-CPI.

1.4.20. Espacio.

1.4.20.1. Espacio libre privado.

Son todos aquellos terrenos no susceptibles de edificación ni ocupados por las mismas, sirvientes de uno o varios edificios, definidos como tales en el planeamiento, o excedentes de derechos de edificación consumidos, en los que sólo podrá construirse elementos deportivos o recreativos que no sean susceptibles de consumir edificabilidad o volumen, y de acuerdo con las prescripciones específicas de las normas.

1.4.20.2. Espacio libre público.

Son todos aquellos espacios libres que por ser su uso conveniente para el público en general o con algún otro fin específico de parecida naturaleza se han definido como tales en el planeamiento, ya sea que se integren en el sistema general o se incluyan en la dotación de algún polígono o área de reparto.

1.4.21. Estuebo.

Es la unidad habitable que cumple, como mínimo, las siguientes condiciones:

a) Composición o programa: Sala de estar de uso múltiple, baño y cocina.

b) Superficies mínimas (des):

Máximo: 40 m.².

Mínimo: 30 m.².

Baño: 4 m.².

c) Iluminación natural y ventilación (huecos mínimos):

Cocina integrada en el salón: Conducto de ventilación homologado por organismo competente y 3 m.² en la sala.

Cocina no integrada en el salón: A patio de luces o calle 0'60 m.².

Baño: Hueco directamente al exterior, a patio de luces, o bien conducto homologado por organismo oficial competente.

Sala de estar: Ventana o puerta-ventana superficie 1/8 de la superficie de la habitación, o 3 m.², directamente a calle o espacio libre privado.

d) Altura mínima libre 2'50 m.

e) Ver condiciones mínimas para dormitorios en 1.4.5.c).

1.4.22. Fachadas.

Está constituida por aquellas superficies verticales de la construcción que la separan del exterior, y que contienen los huecos de ventilación e iluminación del edificio en la mayoría de los casos.

Deberán ser tratadas y conservadas en condiciones de estética, seguridad e higiene.

Se establecen tres tipos de composición estética en función de las características de la zona de que se trate:

a) Composición estética regida con arreglo al proyecto correspondiente o a normas especiales que para cada caso en concreto se fijen.

— Se impondrá esta condición en el caso de que exista algún elemento urbano (calle, plaza, etc.) que tenga un especial interés

histórico-artístico, pintoresco o cultural de modo que sea necesaria, acorde con una determinada composición arquitectónica.

b) Composición estética acorde con el carácter de la edificación existente.

— Se impondrá esta condición a los conjuntos o núcleos de interés histórico-artístico o cultural y pintoresco que, no habiendo sido objeto de declaración expresa, necesiten, para mantener el carácter de la zona, el empleo de materiales que por su calidad, color y textura no alteren el ambiente general de la zona. Si hubieran sido objeto de catálogo se ajustarán a las condiciones propuestas siendo en todo caso preceptivo el informe del organismo correspondiente para la autorización de cualquier actividad edificatoria.

c) Composición estética libre.

— Se aplicarán a todas las zonas que no hayan de ser objeto de protección especial, estableciéndose con carácter general las regulaciones que se expresan a continuación:

— Las medianeras deberán cumplir las condiciones expresadas en la norma 1.4.28.

— Siempre que sea posible deberán suprimirse o prohibirse las huecos de cubierta vistos o al menos resolver su integración en la composición arquitectónica del edificio mediante el tratamiento adecuado y el empleo de materiales de fachada.

— Los patios de servicio que por cualquier razón sean visibles desde la vía pública o a través de espacios accesibles a la circulación por el interior de las manzanas o calles particulares, deberán ser ocultados por cualquier medio que impida la visibilidad y permita la ventilación.

El Ayuntamiento ejercerá su labor de policía urbanística, procediendo a las reparaciones necesarias, por cuenta de la propiedad, en supuestos de urgencia y cuando se hubieran incumplido las ordenas de ejecución que en dicho sentido se hubieran dictado.

1.4.23. Finca.

1.4.23.1. Finca reutilizada.

Es aquella que se encuentra fuera de la alineación oficial sin que su superficie interfiera la misma.

1.4.23.2. Finca fuera de línea.

Es aquella que se encuentra fuera de la alineación oficial interfiriendo la misma.

1.4.23.3. Finca fuera de ordenación.

La que no está de acuerdo con las normas y determinaciones propuestas en los documentos integrantes de las normas subsidiarias y no se halla incluida entre las excepciones y transitorias que se proponen.

1.4.24. Garaje.

Edificación colectiva o individual destinada al albergue y guarda de vehículos, automóviles o no.

Si además de la finalidad indicada el edificio tuviera otra tal como reparación, pintura, lavado, que implicara actividades distintas de las enunciadas en el primer párrafo, se entenderá denominado como garaje-taller y deberá cumplir las normas que se dictan para ambos supuestos. Ver norma 1.4.52.2 y siguientes.

Con independencia de las condiciones de uso dictadas en estas normas, se considerará vigentes a todos los efectos las ordenanzas para garajes de la normativa de viviendas de protección oficial.

1.4.25. Huecos.

Se refiere esta definición a todos aquellos cuya finalidad regida es la de ventilación, iluminación y acceso, interior o exterior, y cuya composición estética es susceptible de regulación cuando reese o da frente a espacios públicos, a los que se pretende dotar en las normas de caracteres de proporcionalidad y estética que crean un ambiente, a los fines de la protección del conjunto.

El conjunto de los huecos de una habitación o estancia no será menor de la 1/10 parte de su superficie para que quede garantizada ventilación e iluminación de la misma.

1.4.26. Instalación.

El conjunto o sistema de elementos que, en el interior o exterior de una edificación o conjunto de ellas, o incluso en la vía pública por medio de conductos y mixturaria rinde un servicio o propicia una actividad.

Las instalaciones de la red de distribución eléctrica estarán sujetas a licencia municipal, que podrá variar la ubicación propuesta de postes del tendido, así como anclajes y garras, no admitiéndose, en ningún caso, las que se propongan fuera de las alineaciones y obstaculicen o reduzcan la amplitud de las vías públicas.

Todo tendido que se proponga deberá ser acompañado de los planos y determinaciones de proyecto, suficientemente acotados como para permitir su posterior localización, siendo tramitado a todos los efectos como proyecto de urbanización.

Las instalaciones de la red telefónica se someterán a las prescripciones determinadas para los tendidos de la red eléctrica.

En el suelo urbano ambas redes se completarán a partir de la aprobación de estas normas por medio de conductos convenientemente enterrados, y de acuerdo con las prescripciones de las N. T. E. de aplicación.

Podrán autorizarse instalaciones aéreas, con licencia en precario, de acuerdo con lo establecido en el artículo 1.4.32.1.

No se admitirá la carencia de antena colectiva en proyectos de edificaciones de nueva planta, o reforma que afecte a más del 50 por ciento de los elementos de una edificación preexistente.

Las instalaciones por caminos rurales serán enterradas, permitiéndose aéreas siempre que estén separadas al menos tres metros del eje del camino.

1.4.27. Marquesina.

Elemento de fábrica no pisable, salvo a los fines de conservación y mantenimiento, que sobrepasa la alineación de la edificación con finalidad estética o funcional.

Están sometidas a licencia municipal, situándose como mínimo a 2'50 m. de la rasante actual y sin cubrir más del 50 por ciento de la anchura de la acera. Se solicitará la licencia acompañando plano a escala 1:20 en el que se refleje con la máxima fidelidad se aspecto una vez finalizada.

1.4.28. Medianería, medianera.

Es el lindero entre dos propiedades distintas cuando está o ha estado formalizado en obra de fábrica de propiedad compartida por los colindantes, y subsiste el derecho de ambos aunque ya no exista la obra de fábrica.

No se admite que cualquier obra, de reforma o nueva planta pueda ocasionar queden al descubierto.

Las medianeras que se produzcan por colindancia de edificios de distinta altura o por otra circunstancia no prevista, así como los elementos que sobresalgan de la altura permitida (áticos autorizados, cajas de escalera, ascensores, depósitos, chimeneas, etc.), deberán ser tratados con entucido y pintura acorde con el resto de fachada, debiendo estudiarse la ordenación de estos últimos de modo que sus volúmenes aparezcan integrados en la composición arquitectónica del conjunto del edificio. Igualmente tendrán el tratamiento de fachadas los testeros o paramentos posteriores de las edificaciones que por su especial situación o alturas afecten notoriamente a la composición panorámica de la población.

1.4.29. Mirador.

Cuerpo volado pisable y habitable, cerrado al exterior por obra de fábrica, que sobrepasa la alineación oficial de la edificación, constituyendo por tanto una tolerancia de las normas, limitada al 50 por ciento de la superficie de vuelos permitida al edificio y fijada en las mismas.

No se permitirá la transformación de cuerpos volados, que fueron autorizados como balcones, en mirador.

La altura mínima será de 3'50 metros desde el nivel de la acera hasta la cara inferior del forjado.

1.4.30. Movimiento de tierras.

Es la acción de modificar el estado originario de un terreno mediante cambios, manuales o a máquina, en sus características de rasante, nivel, profundidad, composición o estructura, en todo o parte de él.

1.4.31. Núcleo de población.

Se define como el conjunto de edificaciones de vivienda o del tipo que según las normas correspondientes puedan ser construidas en el

suelo no apto para urbanizar, cuando la distancia mínima entre ellas sea inferior al fijado para cada zona de dicho tipo de suelo.

1.4.32. Obras.

1.4.32.1. Obras e instalaciones provisionales.

Se definen como tales aquellas que estando limitadas en el tiempo de utilización, deberán ser demolidas a su término, o cuando razonadamente así lo ordene la Administración por entender concluida su utilidad o caduca su finalidad u otras causas antes de dicho término. Será obligatoria la inscripción registral de las condiciones impuestas por la licencia.

1.4.32.2. Obras e instalaciones desmontables.

Se definen como desmontables aquellas obras provisionales que el valor del material recuperable, tras su demolición o desmontaje, supere el 60 por ciento del inicial.

1.4.32.3. Obra menor.

Son obras menores todas aquellas que cumplan los siguientes requisitos:

- No incluir alteraciones, ampliación o reparaciones estructurales o aumento de volumen.
- No suponer incremento en la edificación existente, por exceso.
- Cuando sea obligatoria la intervención de un técnico.

1.4.32.4. Obra mayor.

Es toda la no comprendida, o que no se ajuste a las condiciones de la obra menor.

1.4.33. Ocupación.

Es la relación entre la superficie ocupada por la edificación y la definida como edificable por las normas.

Si se refiere al suelo calificado como urbano o apto para urbanizar se denominará ocupación bruta.

1.4.34. Parcela.

Porción de terreno propiedad de uno o varios propietarios en proindiviso y definido por una delimitación poligonal cerrada.

1.4.34.1. Parcela edificable.

Es aquella que por estar definida como tal en las normas, o por ser superior a la misma cumpliendo el resto de requisitos del artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística es susceptible de edificación.

1.4.34.2. Parcela mínima.

Es aquella que se define para cada área y zona y que resulta indivisible.

1.4.34.3. Parcela indivisible.

Es aquella de cuya división derivaría una o varias parcelas inferiores a la mínima.

1.4.35. Parcelación.

Es una actuación urbanística sujeta a licencia previa por la Administración Local, consistente en la división de un territorio en parcelas de dimensiones superiores a las fijadas como mínimas en estas normas para cada sector o zona.

Son parcelaciones ilegales todas cuantas no se ajusten a las determinaciones de estas normas subsidiarias, en cuanto hace referencia a las condiciones físicas, geométricas, de calificación del suelo y su uso, o no se tramiten para su aprobación por los procedimientos reglamentados.

1.4.36. Patio.

Espacio libre de la edificación, rodeado total o parcialmente por la misma.

1.4.36.1. Patio de manzana.

Se denomina así al patio formado por alineaciones oficiales interiores de una manzana o por los linderos posteriores de los edificios de la misma.

Figuran grafados en el plano de alineaciones aquellos que se consideran obligatorios.

1.4.36.2. Patio de parcela.

Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable.

Las normas de ordenación figuran entre las determinadas para cada zona como condiciones particulares.

1.4.36.3. Patio interior.

Es el patio formado libremente con cerramientos propios de un edificio o más mancomunados, con el fin de aumentar la superficie de ventilación o iluminación del mismo o los mismos.

Tendrán una dimensión mínima en cualquiera de los lados de su planta de 3 m. o $(2/3)$ siendo (h) la altura de cornisa de la pared de cierre más alta de cuantas lo delimitan. Su superficie mínima será igual a la altura del edificio expresada en metros lineales y medida desde el forjado del piso destinado total o parcialmente a vivienda.

Las luces y vistas rectas de los huecos de las dependencias recayentes a patios interiores distarán como mínimo tres metros del muro de enfrente.

1.4.36.4. Patio mancomunado.

Podrán mancomunarse los patios interiores o de parcela ya existentes con anterioridad a la aprobación definitiva de estas normas, con la condición de que:

El lado menor del patio mancomunado no sea inferior, en ningún caso, a 3 m. o $(1/3)$ de la distancia fijada como mínimo al efecto en la definición de patio interior para cada una de las zonas.

1.4.37. Piscinas.

En general cualquier vaso útil para el baño deportivo o de recreo, con capacidad igual o superior a 15 m.³.

Deberán cumplir las condiciones previstas para la edificación secundaria en vivienda. Además de dichas condiciones deberán disponer de elementos de depuración y filtrado que asegure la recirculación del agua en plazo no superior a 8 horas en caso de ser de uso privado. Para las de uso público estarán sujetas al cumplimiento de la normativa de sanidad vigente, siendo el período mínimo de recirculación de 6 h. y debiendo justificarse usualmente, y previo al comienzo de la temporada de baños, el buen estado de conservación y uso de todas las instalaciones, incluso aseo.

Se propondrán ordenanzas para el llenado y vaciado de las mismas.

1.4.38. Planta.

Unidad de la edificación por separación de los distintos niveles habitables o de trabajo de cada edificio en altura.

1.4.38.1. Planta baja.

La planta a nivel de la rasante oficial.

1.4.38.2. Planta de piso.

Cualquier planta del edificio menos la de sótano o semisótano, la planta baja, o la planta de cubiertas.

1.4.38.3. Planta diáfana.

Planta del edificio que carece de distribución alguna en su ámbito, o en tanto de elementos de fábrica que separan unas zonas de otras, en la que los únicos elementos de fábrica permitidos son los muros y los agujeros.

1.4.38.4. Planta de cubierta.

Es la planta que contiene la cubierta de un edificio sea cual fuere aquella.

Con distinto significado es la superficie medible dentro de los límites marcados por la proyección sobre la planta de todos los elementos de cubierta del mismo.

1.4.39. Polígono (unidad de ejecución).

Es la superficie de territorio delimitado por una línea poligonal continua y cerrada, que por presentar evidente analogía de edificación u otras características dentro de sí misma se encuentra delimitada como tal en los planos y documentos de un instrumento urbanístico.

Tendrá capacidad suficiente para efectuar la cesión completa de los elementos de sistemas generales y dotaciones que le correspondan en función de su aprovechamiento y planeamiento, de forma que hagan posible la distribución equitativa de beneficios y cargas de la urbanización.

Deberá cumplir las condiciones de los artículos que le sean de aplicación de acuerdo con la legislación vigente.

1.4.40. Profundidad.

Distancia medida desde la alineación oficial al fondo de una edificación o parcela.

1.4.41. Rampa.

Sistema de comunicación vertical entre dos niveles de obra o edificación basado en su unión mediante una superficie de generatriz no horizontal en uno o varios tramos de altura menor (fórmula) salvable por las personas o vehículos. Se consideran no admisibles pendientes superiores al 5 por ciento para las primeras y al 12 por ciento para las segundas en la dirección y ancho inferior a 0'30 m. y 2'70 m. respectivamente.

1.4.42. Rasante.

Nivel oficial de una calle o vía referido a su eje central longitudinal en el punto de referencia. Se considerará rasante diferente cada 25 metros de fachada.

1.4.43. Retranqueo.

Cualquier distancia existente entre la alineación oficial y la edificación si ésta se produce desde el lado de la vía pública hacia la propiedad.

1.4.44. Semisótano.

Se define el semisótano como toda edificación o parte de edificación en la que el cielo raso del forjado que la cubre está como máximo 100 cm. por encima de la rasante oficial de la vía, que la tenga menor, a qué da frente la parcela o solar sobre la que se emplaza. Contribuye el 50 por ciento de su superficie a efectos de su edificabilidad.

Está sujeta a las distancias mínimas de edificación que se proponen para las distintas zonas o sectores.

1.4.45. Solar.

Es todo suelo edificable, según la normativa contenida en estas normas y sus planos, que tiene, de acuerdo con la Ley del Suelo, artículo 14, la vía a que da frente la parcela pavimentada la calzada y acotado de aceras, poseyendo acceso rodado, abastecimiento de agua, red de saneamiento y de energía eléctrica, amén de estar incluida en áreas consolidadas por la edificación al menos en las dos terceras partes.

1.4.46. Sótano.

Se define el sótano como toda edificación o parte de edificación en la que el cielo raso del forjado que la cubre está a nivel o por debajo de la rasante oficial de la vía, que la tenga menor, a que da frente la parcela o solar sobre la que se emplaza.

Cuando parte de la edificación queda por debajo de la rasante oficial de la vía a que da frente quedando el resto por encima de esta rasante hasta un máximo de 1 metro desde la misma hasta el cielo raso del forjado que la cubre se denominará semisótano. En ningún caso el semisótano podrá ocasionar una altura mayor de la edificación que la máxima autorizada.

Está sujeta a las distancias mínimas a límites determinadas para cada zona o sector.

1.4.47. Superficie.

Se medirá siempre en metros cuadrados (m.²).

1.4.47.1. Superficie total edificada.

La superficie edificada se medirá teniendo en cuenta la superficie de todos los elementos de la edificación, de forma que:

No se tendrán en cuenta en el cómputo final los volos y salientes de la alineación de la edificación de no estar cerrados.

Tampoco se tendrán en cuenta en el mismo cómputo las superficies de las plantas diáfnas, excepto las ocupadas por elementos de edificación permitidos que no sean sustentantes (pilares), tales como escaleras, cierres de seguridad, etc.

Será computable sin embargo el 50 por ciento de las superficies de las terrazas cubiertas cerradas por dos de sus lados.

Los retranqueos en la edificación, cuando estando limitados por tres de sus lados tienen una profundidad desde la alineación de fachada igual o mayor que 1'50 m.

Las escaleras exteriores.

1.4.47.2. Superficie bruta.

Es el total de superficie del tipo o categoría que se considere.

1.4.47.3. Superficie neta.

Es el total de superficie del tipo o categoría que se considere, menos los descuentos que por su naturaleza haya de sufrir.

1.4.47.4. Superficie ocupada.

Es la definida por los límites de la proyección vertical de las líneas externas de la edificación sobre un plano horizontal, incluidas las subterráneas y cuerpos volados cerrados.

1.4.48. Tendedero.

Obra o instalación destinada a secar la ropa que en ocasiones puede albergar las instalaciones necesarias para su lavado. Ver edificación secundaria. Quedan prohibidos los tendederos exteriores a vía pública.

1.4.49. Tolerancia.**1.4.49.1. Tolerancia en más.**

La tolerancia en más que se establece en las normas, con respecto a volumen, edificabilidad y aprovechamiento en general consiste en la autorización de los balcones y miradores cuando cumplan las condiciones que se establezcan en cada caso.

1.4.49.2. Tolerancia en menos.

Se establece como norma la posibilidad de edificar en menos de lo establecido para la zona en las normas subsidiarias, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Que se edifique al menos dos plantas por debajo de lo establecido como edificable para el solar de que se trate.
- Que en ningún caso quede medianería al descubierto, siendo por cuenta de la edificación tolerada la composición estética de la medianería que quede descubierta por su causa.

1.4.49.3. Tolerancia de uso.

Se establecen tolerancias temporales para algunos usos incompatibles o prohibidos a fin de poder conjugar la situación actual con el desarrollo de las presentes normas, sin traumas excesivos.

1.4.50. Trastero.

Obra o instalación destinada al almacenamiento de elementos muebles fuera de uso. Ver edificación secundaria.

1.4.51. Unidad de ejecución (área de reparto).

Es la superficie de suelo urbano delimitado por una línea poligonal continua y cerrada, de características acordes con lo determinado en la Ley del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (L. R.) y sus reglamentos, que se encuentra definida como tal en los planos y documentos de un instrumento urbanístico para facilitar su ejecución en el tiempo o etapa previsto.

1.4.52. Uso.

Se entiende por uso el destino final de una edificación, instalación o terreno, que debe ser el prescrito por las normas, dentro de los límites y condiciones que en él se marquen.

1.4.52.1. Vivienda.

Edificio o parte de un edificio destinado a residencia de una unidad familiar. Pueden ser:

Vivienda unifamiliar, las situadas en parcela independiente y con acceso exclusivo desde la vía pública.

Vivienda colectiva, las situadas en edificio único y accesos compartidos.

Vivienda agrupada, las que estando situadas en edificio único, con un máximo de dos plantas, sólo comparten elementos de separación, siendo el acceso individual desde el exterior independiente. En estas normas se limita el número máximo de viviendas agrupadas, así como el máximo de superficies construida por edificio.

1.4.52.2. Servicios del automóvil y vehículos. Garajes, talleres, lavaderos.

Se denomina garaje o apartamento a todo espacio destinado a estancia de vehículos de cualquier clase, incluyendo en el espacio

las áreas de paso o espera, ya sea en depósito o para exposición o venta.

Se llama estación de servicio a todo establecimiento que, con independencia de las necesarias licencias o concesiones o autorizaciones de rango supra municipal, contenga depósitos y/o aparatos de suministro de carburantes, lubricantes y cualquier tipo de elementos líquidos, sólidos o gaseosos relacionados con el funcionamiento, reparación y conservación de vehículos de cualquier clase.

Se califican como taller de reparación de vehículos los locales dedicados a la conservación, mantenimiento y/o reparación de vehículos de cualquier clase.

Se establecen las siguientes categorías:

Garajes-aparcamientos I, más de 25 vehículos de capacidad.

Garajes-aparcamientos II, los restantes.

Estaciones de servicio. Categoría única.

Talleres de reparación de vehículos I.

Potencia máxima 20 CV.

Potencia máxima por unidad, 3 CV.

Talleres de reparación de vehículos II. Los demás.

1.4.52.3. Artesanía y varios.

Sólo puede ser aceptada esta denominación para aquellas actividades de artes y oficios tradicionales que puedan convivir con los usos residenciales en su expresión actualizada. La superficie máxima destinada a la actividad propiamente dicha y almacenaje de productos cuya potencia total instalada a 10 CV, sin que ningún aparato o máquina supere individualmente los 3 CV. Si el uso o actividad requiriera de la utilización de materias inflamables, tóxicas o nocivas, su provisión en almacén quedará limitada al suministro necesario para una jornada laboral.

Se consideran artes y oficios tradicionales por analogía el punto, carnis, confección y complementos, relojería, bisutería, joyería, prótesis dental, peluquerías, laboratorios fotográficos, repostería en general, freiduría, horchatería, chocolatería, cordelería, zapatería (reparación y confección a medida), confección de textiles en general, tapiceros, ebanistas, tipografías y offset, planigrafía, litografía, grabado y reprografía en general, encuadernaciones, guarnicionería, juguetería, óptica, cerámica, loza, alfarería, ferretería, fontanería, hojalata, brmería, radiofonía, música, etc.

1.4.52.4. Industria.

Se califica de industria a todo establecimiento, cerrado o abierto, dedicado a la obtención y/o transformación de primeras materias, preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución. Estas normas prevén su exclusiva ubicación en zonas concretas alejadas de las residenciales. Como excepción se prevé la legalización de aquellas que, no estando ubicadas en las zonas al efecto y estando aisladas, se encuentran grafadas en los correspondientes planos.

Se incluyen también en esta calificación los almacenes no destinados al servicio exclusivo de locales anejos de venta al por menor, y todos aquellos, cualquiera que fuese su superficie, en los que la índole del producto almacenado no hiciera aconsejable su vecindad a zonas residenciales.

Además de que en todo momento deberá tenerse presente la Instrucción 1/83 de la Conselleria de la Gobernación de la Comunidad Valenciana (orden de 10.1.83), las industrias se clasificarán dentro de una de las siguientes categorías:

Primera categoría.—Actividades sin molestia para la vivienda. Serán actividades de tipo individual o unifamiliar que por emplear en su desarrollo máquinas o aparatos que tan sólo precisan para su movimiento accionamiento manual o bien precisan pequeños motores, no producen molestias a la vivienda. Se considerará incluidas dentro de esta categoría a los garajes privados sin servicio de taller, mantenimiento ni carburantes.

Las situaciones permitidas para esta categoría son:

— Edificios de vivienda multifamiliar, en cualquier planta o en patios de manzana.

— Anexos a vivienda unifamiliar.

— En cualquier tipo de edificio exclusivo o independiente.

Segunda categoría.—Se incluyen aquellas actividades que, sin resultando molestas, son compatibles con la vivienda por no resultar éstas excesivas, según su situación respecto a las viviendas, siempre que los ruidos no sean excesivos ni produzcan vibraciones, gases, olores desagradables ni originen acumulaciones de tráfico. Se incluyen en esta categoría los garajes-aparcamiento II, talleres de reparación I y lavaderos.

Las situaciones permitidas son:

— Edificios de vivienda multifamiliar en planta semisótano, sótano o sótano de manzana.

— En cualquier tipo de edificio exclusivo e independiente.

Tercera categoría.—Se incluyen dentro de esta categoría a aquellas actividades que resultan incompatibles con la vivienda por presentar una serie de molestias en tal grado que no puedan ser admitidas en las proximidades de éstas, pero en ciertas ocasiones y como consecuencia de su situación e instalaciones existentes, al empleo de la población u otras circunstancias, toleran una mezcla de usos que resulte favorable tanto para activar la vida urbana como para facilitar la proximidad entre la vivienda y el lugar de trabajo.

Se consideran incluidas dentro de esta categoría los garajes-aparcamientos de más de 50 vehículos con servicio de mantenimiento y de carburantes de hasta 5 000 litros con depósito subterráneo y talleres de reparación de vehículos II de más de 250 m² de superficie.

Las situaciones permitidas se limitarán a edificios de uso exclusivo e independiente con fachada a calle y rodeado de espacios libres.

Cuarta categoría.—Se incluyen en esta categoría a aquellas actividades que, por causar una serie de molestias excesivas, no pueden ubicarse en las proximidades de las viviendas. Corresponden a todas las actividades en general, sin limitación de superficie ni características industriales, con exclusión de las insalubres, nocivas o peligrosas, admitiéndose las excepciones que contemplan los artículos 15 y 20 del Reglamento de Actividades 2.414/1961.

Las situaciones permitidas se limitan a manzanas o zonas industriales.

Quinta categoría.—Se incluyen en esta categoría las actividades insalubres, nocivas, peligrosas en general sin limitaciones.

Las situaciones permitidas son:

— En suelo no apto para urbanizar a la distancia que marque la legislación vigente y previo acuerdo y autorización del organismo competente.

1.4.52.5. Servicios. Hotelero, comercial, oficinas, espectáculos, sociocultural.

Se incluyen en esta clase todos aquellos destinados al servicio al público que se destinen al alojamiento temporal, restauración, compra-venta al por menor, permuta o alquiler de productos o mercancías, actividades administrativas, burocráticas o profesionales, o locales abiertos al público en general para el desarrollo de actividades de tipo religioso, cultural o recreativo.

Se clasifican por su capacidad.

La categoría I supone capacidad de servicio o aforo, según los casos, inferior a 100 personas.

La categoría II supone capacidad de servicio o aforo superior a la anterior.

1.4.52.6. Deportivas.

Se califican explícitamente en este epígrafe los lugares o locales destinados a la práctica, enseñanza y aprendizaje de deportes, ejercicios de cultura física.

1.4.52.7. Sanitario.

Corresponde a los espacios o locales dedicados a la prevención de enfermedades, tratamiento, recuperación, convalecencia y alojamiento de personas o animales enfermos.

1.4.52.8. Mixto.

Es cualquier combinación de los usos descritos, en cuyo caso cualquiera de ellos deberá cumplir las condiciones que le sean

de aplicación según las presentes normas, por separado y simultáneamente.

1.4.52.9. Condiciones acústicas.

Los usos descritos cumplirán como condición general un acondicionamiento acústico que impida la propagación y transmisión de ruidos al exterior de más de:

— 35 dB a 5 m. de distancia de 8 h. a 24 h., y 35 dB a la misma distancia entre las 0 h. y las 8 h. en zonas residenciales.

— 45 dB a 5 m. de distancia de 8 h. a 24 h., y 35 dB a la misma distancia entre las 0 h. y las 8 h. en zonas residenciales.

— 55 dB a 5 m. de distancia de 8 h. a 24 h., y 45 dB a la misma distancia entre las 0 h. y las 8 h. en zonas de comercio y oficinas.

— 60 dB a 5 m. de distancia de 8 h. a 24 h., y 50 dB a la misma distancia entre las 0 h. y las 8 h. en las zonas industriales.

Las distancias expresadas para proceder a la medición lo serán en la pared de separación si se trata de medianerías.

La Corporación fijará oportunamente los límites que hayan de imponerse para el tráfico así como la ordenanza de aplicación correspondiente.

1.4.52.10. Uso prohibido.

Son los que se consideran incompatibles con los usos asignados a las zonas que se señalan en las presentes normas.

1.4.53. Usos públicos.

Los usos de carácter público se refieren tanto a los de iniciativa privada como a los de iniciativa estatal, autonómica, municipal, etc., y se encuadrarán dentro de alguno de los que seguidamente se señalan ya sea por coincidencia del uso definido o por similitud o afinidad al mismo en:

a) Residenciales:

a.1. Hoteles, pensiones, etc.

a.2. Motels.

a.3. Residencias.

b) Culturales:

b.1. Centros congresos, conferencias, etc.

b.2. Auditorios.

b.3. Museos, salas de exposición, etc.

c) Religiosos:

c.1. Templos parroquiales.

c.2. Anexos parroquiales de tipo cultural, social apostólico, etc.

c.3. Iglesias, conventos.

d) Administrativos:

d.1. Tenencia Alcaldía.

d.2. Organismos y delegaciones Administración Central.

d.3. Centros sindicales.

d.4. Oficinas privadas.

e) Sanitario-asistencial:

e.1. Hospitales.

e.2. Dispensarios.

e.3. Clínicas.

e.4. Casas socorro.

e.5. Hogar tercera edad.

e.6. Guarderías.

f) Enseñanza:

f.1. Centros enseñanza superior.

f.2. Centros enseñanza media.

f.3. Centros enseñanza profesional.

f.4. Centros enseñanza laboral.

f.5. Escuelas E. primaria.

g) Comerciales:

g.1. Comercios uso diario.

g.2. Comercios especializados.

g.3. Grandes almacenes.

g.4. Comercios de lujo.

g.5. Restaurantes, bares y demás establecimientos hoteleros y de hostelería.

b) Recreativos:

- b.1. Piazas toras.
- b.2. Estadios.
- b.3. Salas espectáculos (Incluso discotecas y salas de fiestas).
- b.4. Campos de ferias y verbena.
- b.5. Hipódromos, pistas de kart, etc.

d) Deportivos:

- d.1. Frontones, tenis, etc.
- d.2. Balnearios, piscinas, etc.
- d.3. Polideportivos.
- d.4. Campos de golf.
- d.5. Pabellones cubiertos para uso deportivo.

j) Varios:

- j.1. Matadero.
- j.2. Cementero.
- k) Comunicaciones-transportes:
- k.1. Estafeta Correos.
- k.2. Central telegráfica.
- k.3. Central telefónica.
- k.4. Estación ferrocarril.
- k.5. Estación autobuses.

1.4.54. Vallado.

Es el cercado de los solares con obra de fábrica.

El vallado es obligatorio en todos los solares que encontrándose dentro de suelo calificado como urbano y no estando edificadas, den frente a una vía pública y se encuentre consolidada la zona en al menos un 50 por ciento.

El Ayuntamiento propondrá en su día modelos de vallado según criterios uniformes para estos casos, incluidos en la ordenanza correspondiente.

1.4.55. Ventilación.

Se define como el sistema, natural o forzado, ya sea por vía mecánica o electrónica o cualquier otra homologada por el organismo nacional competente, capaz de producir la renovación y evacuación del aire ambiental de un local o estancia.

Es obligatoria para las estancias o locales en las que se den circunstancias de residencia o trabajo, producción de humos, olores, vapores, polvo o cualquier otra emanación.

Las condiciones de ventilación de los locales o estancias que quedan fijadas en estas normas según las condiciones de uso, habitabilidad y otras necesidades sanitarias, funcionales o reglamentarias, deberán ser obligatoriamente respetadas y tendrán siempre la condición de mínimos.

Para las habitaciones cuya ventilación mínima no se especifica en estas normas se estará a lo que se establezca por analogía y a la normativa específica en la materia de organismos de superior jerarquía.

1.4.56. Vertidos.

Los constituyen los efluentes de cualquier líquido o sólido que se vierte a cauce público o privado, pozo ciego o fosa séptica sin tratamiento a pozo absorbente en el término municipal.

Características admisibles:

Orgánolépticas:

— Incoloro y transparente, inodoro e insípido.

Físico-químicas:

- Temperatura menor de 30 °C.
- Ph entre 6'50 y 8'70.
- Enchufamiento entre 1'50 y 4 grados de sílice.
- Dureza menor de 30 °.
- Materias en suspensión menor de 60 mgrs/lit.
- Radioactividad menor de 10'70 microcurios por ml. o cm.³.
- Resistividad mayor de 750 ohm.cm./cm. a los 18 °.

Químicas:

- Agressividad indicios.
- B. O. D. menor de 15 mgr./l de oxígeno.

- Oxígeno disuelto más de 3 mgrs/l.
- Nitrógeno (NH₃) menor de 1 mgrs/l.
- Nitrógeno (nitratos) menor de 200 mgrs/l (NO₃).
- Cloruros menor de 400 mgrs/l de Cl.

Biológicas:

— Exenta de gérmenes patógenos de carbuno bacteriano, carbuno sintomático, tuberculosis, tifus y paratífus.

Sustancias tóxicas e indeseables:

- Arsénico menor de 4 mgrs.
- Cromo menor de 0'20 mgrs.
- Cianuros libres menor de 0'10 mgrs.
- Fluoruros menor de 10 mgrs.
- Plomo 0'50 mgrs.
- Selenio menor que 0'40 mgrs.
- Cobre menor de 3 mgrs.
- Manganeso menor de 0'40 mgrs.
- Hierro menor de 5 mgrs.
- Cinc menor de 15 mgrs.
- Fósforos menor de 0'002 mgrs.
- Aceites y grasas indicios.
- Cantidades medidas por litro.

Putrescibilidad:

— Sin decolorar al azul de metileno a los 5 días a 30 °C.

Materia orgánica:

— Menor de 4 mgrs/lit.

Será de aplicación en todo caso la ordenanza municipal sobre vertidos.

1.4.57. Vivienda.

Es la unidad habitable, destinada a residencia familiar que cumpla como mínimo las siguientes condiciones:

a) Composición o programa mínimo: Sala de estar (Incluso comedor), baño, cocina independiente y más de dos dormitorios.

b) Superficies mínimas útiles:

- Vivienda: 60 m.².
- Salón: 14 m.².
- Cocina aislada: 5 m.².
- Baño: 4 m.².
- Primer dormitorio: 10 m.².

c) Iluminación natural y ventilación (huecos mínimos).

Al menos dos habitaciones a la calle o espacio libre exterior.

Cocina: A patio de luces o calle 0'60 m.².

Primer dormitorio: Ventana directamente al exterior de 1 m.² o 1/8 de la superficie.

Baño: Hueco directamente al exterior 0'60 m.², a patio de luces, o bien conducto homologado por organismo oficial competente.

Sala de estar: Ventana o puerta-ventana superficie 1/8 de la superficie de la habitación, o 3 m.², directamente a calle o espacio libre exterior.

d) Área de almacén o armarios de obra con un mínimo de 2 m.² útiles.

e) Altura mínima libre 2'50 m.

No se permitirán viviendas en sótano o semisótano. Todas las viviendas serán exteriores, considerando como tales aquellas que tengan como mínimo la sala y un dormitorio recayentes a la fachada de la alineación de calle o espacio libre exterior.

f) A los efectos de las determinaciones para superficies mínimas de los dormitorios son de aplicación las contenidas en la norma 4.5.b).

1.4.58. Vuelo.

Saliente de la fachada habitable o pisable por encima de la planta baja permitido y regulado por las normas.

La altura mínima será de 3.50 metros contados desde el nivel de la acera hasta la cara inferior del forjado.

1.4.59. Volumen.

Es el resultado de multiplicar la superficie edificable o las superficies edificadas (o en proyecto), según los casos, por la altura o alturas de las mismas.

1.4.60. Zonas de la infraestructura de transporte.

1.4.60.1. - Transporte por carretera.

Se considera como línea de edificación fuera del límite urbano definido en las normas subsidiarias a una franja a cada lado de la red viaria delimitada por la distancia que se señala a continuación, medida desde la arista exterior de la calzada de:

- Autovías o autopistas: 50 metros.
- Carreteras nacionales: 25 metros.
- Resto de carreteras: 18 metros.

Se considera como zona de dominio público fuera del límite urbano definido en las normas subsidiarias la ocupada por la carretera y sus elementos funcionales, y una franja de 3 metros medidos a cada lado de la misma, horizontal y perpendicularmente a su eje, desde la arista exterior de la explanación.

Se considera como zona de servidumbre fuera del límite urbano definido en las normas subsidiarias la existente entre dos franjas de terreno delimitadas interiormente por la línea de dominio público definida anteriormente, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de 8 metros de dichas aristas.

Se considera como zona de afección fuera del límite urbano definido en las normas subsidiarias, la existente entre dos franjas de terreno delimitadas interiormente por la línea de servidumbre definida anteriormente, y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de 100 metros de dichas aristas en caso de autopistas o autovías, de 50 metros para carreteras nacionales y de 30 metros en los demás casos.

2. Clasificación del suelo.

Norma 2.1. Clasificación del suelo.

El territorio del ámbito municipal a que afecta las presentes normas se clasifica en:

- a) Suelo urbano.
- b) Suelo apto para urbanizar.
- c) Suelo no apto para urbanizar.

La presente clasificación del suelo se realiza a tenor de los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente.

La citada clasificación inicial del territorio se delimita en los planos de las normas a escala 1:10.000, pudiendo variar en el futuro a través de la conversión de suelo apto para urbanizar en urbano por la formulación, aprobación y desarrollo del correspondiente plan parcial de ordenación, o de la conversión de suelo no urbanizable en apto para urbanizar a través de la correspondiente revisión o modificación de las normas subsidiarias.

Norma 2.2. Suelo urbano.

En suelo urbano las normas subsidiarias precisan la ordenación física parcelarizada del territorio, tal como previene la ley a través de las determinaciones exigidas en el Reglamento de Planeamiento.

Norma 2.3. Suelo apto para urbanizar.

Las normas subsidiarias determinan los sectores de desarrollo y los elementos fundamentales de la estructura urbana (sistemas generales propios) y establece, a través de la calificación urbanística en zonas la regulación genérica de los diferentes usos globales y sus niveles de intensidad, además de cuantas otras determinaciones son exigibles en este tipo de suelo.

Norma 2.4. Suelo no urbanizable.

En suelo no urbanizable, las normas subsidiarias se refieren a las limitaciones establecidas en la legislación vigente.

Se señalan además condiciones, tipología y usos edificatorios, señalando los compatibles e incompatibles, e indicando las protecciones precisas para este tipo de suelo.

Norma 2.5. Protecciones en suelos.

Se establecen además en las presentes normas subsidiarias diferentes modos de protección para suelos y edificaciones o conjuntos de ellas de interés para el municipio.

3. Determinaciones particulares de los diversos tipos de suelo y áreas.

Normas 3.1. Suelo urbano.

Normas 3.1.1. Núcleo principal.

3.1.1.1. Delimitación y sectores o zonas.

La delimitación del núcleo principal es la que se encuentra grafada en los correspondientes planos (III.3.A y III.3.B) de las presentes normas subsidiarias, desarrollándose en torno al eje viario que constituye la carretera C-322.

Denro del núcleo principal se proponen, en función de las determinaciones para cada una de ellas, y de las delimitaciones ya previstas en el planeamiento que se revisa, los siguientes sectores o zonas, con normativa y usos específicos en cada una de ellas:

- a) Casco urbano antiguo.
 - a1) Casco urbano antiguo propiamente dicho.
 - b) Ensanche del casco.
 - c) Zona de almacenes agrícolas.

La delimitación de cada una de estas zonas es:

- a) Zona 1. Casco antiguo propiamente dicho.

Comprende el núcleo más antiguo de la población, ubicándose en dos áreas una al norte y otra al sur de la carretera C-322. Se encuentra delimitado:

Al norte de la carretera C-322, entre la citada carretera y las calles Camí de la Serra, calle Ramón y Cajal, y calle García Lorca.

Al sur de la carretera C-322, entre la citada carretera y calle de la Ermita, calles Doctor Climent Pastor, Dels Furs, Germanics-Felipe I y calle Primero de Mayo.

A los efectos de las normas de protección pasiva se consideran afectadas por las mismas ambas fachadas de las calles límites.

- b) Zona 2. Ensanche.

Delimitada al sur por las calles Climent Pastor, Dels Furs, límite sur del casco urbano y prolongación de la calle Cristo de la Fe a la altura del Polideportivo Municipal.

Al sur y oeste una segunda zona se encuentra delimitada por la calle Dels Furs desde Dr. Climent hasta calle Germanics, calle Germanics-Felipe I hasta calle Primero de Mayo y siguiendo esta última hasta la carretera a Benigànim, calle en proyecto paralela a la calle Primero de Mayo hasta calle Doctor Climent cerrándose la poligonal por la prolongación de esta última hasta la calle Dels Furs.

- c) Zona 3. Almacenes agrícolas.

Además existen dos zonas situadas al norte y sur respectivamente de la carretera C-322.

La zona al norte se encuentra delimitada por la citada carretera hasta la calle Ramón y Cajal, calle García Lorca hasta calle Camí de la Serra, y esta última cierra la poligonal entre G. Lorca y la carretera C-322.

La zona al sur se encuentra delimitada por las calles Doctor Climent hasta calle Dels Furs, y calle en proyecto paralela a la calle Primero de Mayo, calle Dels Furs hasta límite sur del casco, y calle Primero de Mayo hasta el límite oeste del casco y carretera de Benigànim.

3.1.1.2. Casco urbano antiguo propiamente dicho.

Usos permitidos.

Los usos permitidos son:

Además del uso de vivienda serán permitidos los usos públicos (definidos en 1.4.53) siguientes:

- a) Residenciales: Vivienda unifamiliar.
- b) Religiosos: Todos.
- d) Administrativos: Todos.
- e) Sanitario-asistenciales: e3), e4), e5) y e6).
- f) Enseñanza: f4), f5).
- g) Comerciales: g1), g2), g3).

- h) Recreativos: Ninguno.
i) Deportivos: Ninguno excepto gimnasios.
j) Varios: j1).
k) Comunicaciones y transportes: k1), k2) y k3).

Quedan expresamente prohibidos en esta zona los establecimientos con uso de bar con ambiente musical.

Se permiten asimismo establecimientos artesanales y talleres de reparación de vehículos de la categoría garajes-aparcamiento II y talleres de reparación de vehículos hasta una potencia máxima instalada en electromotores y motores de producción de 7 CV, definidos en 1.4.52.2).

Tipología de la edificación.

La tipología de la edificación será cerrada en manzana densa, con viviendas incluso en planta tercera.

Parcela mínima.

La parcela edificable tendrá una superficie mínima de 60 m.² y para que sea edificable deberá cumplir, además de las condiciones señaladas en el artículo 41 del Reglamento de Gestión, el que tenga una longitud de fachada igual o superior a 6 metros, tenga forma regular de manera que no forme las medianeras un ángulo inferior a 70 grados con la línea de fachada. Esta regla no será aplicable a los solares procedentes de derribo que se readifiquen con el mismo número de viviendas anteriores.

Distancias mínimas y ocupación.

Se permite la edificación con medianeras comunes y a linderos de la alineación oficial. Los arranques de los vuelos y huecos en pisos se situarán a una distancia mínima de los predios colindantes de 80 cm, si están en el mismo plano o paralelo, y de 3 m, si están enfrentados o en oblicuidad. En vías públicas los arranques de vuelos y huecos se situarán a una distancia de 60 cm, respecto al plano divisor de las propiedades.

La ocupación permitida es del ciento por ciento en todas las plantas y en la profundidad indicada en las normas.

Fachadas y vuelos.

Los vuelos sobre la vía pública no sobrepasarán en ningún caso el 10 por ciento del ancho de la calle. En cualquier caso prevalecerá sobre lo anterior el que al vuelo sea inferior al 20 por ciento del ancho de la acera sin sobrepasar en ningún caso el topé de 1,00 m.

En calles cuyo ancho sea mayor o igual a seis metros se prohíben en las fachadas los voladizos con cualquier tipo de cerramiento de obra. En tal supuesto, los balcones que pudieran hacerse no sobrepasarán el 70 por ciento de la longitud total de fachada y serán de cerrajería no permitiéndose antepechos de obra, debiendo guardar, en cualquier caso, armonía estética con respecto a las edificaciones preexistentes.

En calles cuyo ancho supere los seis metros se permiten miradores con las condiciones impuestas en este punto y con la condición de que no sobrepasen el cincuenta por ciento de la anchura de fachada en primera planta. No se permitirán miradores en las cubiertas y en cualquier caso la anchura máxima del voladizo será de un metro.

La disposición de huecos será acorde con los bocetos dominantes en la zona, y la relación del macizo y conjunto de huecos será igual o similar a los dominantes en la calle.

Se prohíben los tratamientos de fachada que no estén acordes con la tipología de las casas de Cuatrecoronda y se hace especial mención a evitar los aplacados de azulejos o material cerámico que no sea en planta baja.

Alturas.

Las alturas permitidas en cada caso son las especificadas en el correspondiente plano de ordenación, autorizándose sótanos y semisótanos de acuerdo con las normas 1.4.44 y 1.4.46.

Por encima de la altura máxima permitida en cada supuesto, sólo se permitirán cuartos de máquinas de ascensores, remates de cajas de escalera, depósitos de agua y edificaciones o cobertizas complementarias de las viviendas destinadas exclusivamente a la guarda o almacenamiento de enseres. En este último caso no se superará el treinta por ciento de la superficie en planta del edificio, restan-

do de la línea de fachada un mínimo de cuatro metros. Se permitirá igualmente cualquier elemento de aprovechamiento de energía solar.

Cubiertas.

Las cubiertas en esta zona se ejecutarán con forjado inclinado al menos en los cuatro primeros metros, con acabado en teja curva cerámica, es preceptivo en canalón en el alero para recogida de las aguas pluviales que se llevarán al albañal mediante un tubo adecuado.

Aprovechamiento.

Para cada manzana que resulte numerada en el plano de alineaciones, viene fijado su aprovechamiento en el anejo a la memoria.

Tolerancia en alturas.

Por debajo del máximo número de alturas permitido solamente se autorizará la ejecución de una menor, debiendo en todo caso cumplir las condiciones de medianeras en paramentos vistos especificados en la norma 1.4.28.

Propiedad mancomunada o proindiviso.

Podrán mancomunarse patios y espacios libres interiores de manzana, calles interiores o aparcamientos, siempre que dicho acto quede reflejado en escritura notarial, registrada en el Registro de la Propiedad, una haber sido aprobada la propuesta de mancomunidad por el correspondiente órgano de gobierno de la Corporación.

Conservación del casco antiguo. Directrices, restricciones y beneficios.

a) Se establece una protección genérica del área delimitada como casco antiguo, en cuanto a la edificación existente y la tipología de la que se cree o renueve, según los casos, con el fin de preservar el ambiente urbano existente, el actual y preexistente trazado del viario y sus plazas, y la edificación autóctona que ha resistido el paso de los años en desigual estado de conservación y vida.

Debe recordarse en primer lugar, y como origen y motivación básica de las medidas a adoptar, lo establecido en el artículo 245 y siguientes de la L. de R. del S. y O. U. en cuanto a la obligatoriedad de la conservación genérica de las edificaciones por cuenta de sus propietarios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.

b) A los efectos pretendidos por la presente normativa, se entenderá como deber normal de conservación la obligatoriedad de mantener la función de los mismos en totales y actuales condiciones de salubridad, seguridad, ornato e higiene, tanto en cuanto se refiere a sus usuarios habituales como en lo que afecte a la comunidad.

c) Cuando se trate de inmuebles o elementos que gocen de alguno de los tipos de protección activa previstos, este deber de conservación alcanzará a las disposiciones necesarias para evitar su ruina, tanto legal como efectiva, entendiéndose que la declaración de ruina de cualquiera de ellos, no determinará la posibilidad de su demolición por sí misma, debiéndose acreditar circunstancias de gravedad, urgencia o peligro inmediato a este solo efecto.

d) El exceso que pudiera derivarse del deber de conservación y protección, según se define en las presentes normas, en los casos de protección activa y pasiva contemplados, se entiende compensado por los beneficios que, con carácter general y particular, se definen y que complementan las presentes normas.

e) Para la gestión, vigilancia y disciplina de obligaciones y beneficios el Ayuntamiento creará los oportunos servicios y órganos administrativos y de gobierno.

f) A estos efectos la protección proyectada se desarrollará en dos niveles:

— Nivel activo

— Nivel pasivo.

A su vez el nivel activo se desglosa en dos tipos de protección específica, total y parcial.

Los niveles de protección especificados se desarrollan en el catálogo anexo a la memoria y en la presente norma.

Nivel activo.

Consiste fundamentalmente en el conjunto de normas tendientes al mantenimiento y mejora de las condiciones y estado de los edificios señalados con este tipo de protección, así como la protección más importante del entorno de los mismos y del ambiente urbano preexistente con dos niveles de desarrollo.

a) Conservación total.

Esta protección comprende la totalidad de la edificación definida en el plano correspondiente, incluso servicios, anejos y servidumbres establecidas. Asimismo alcanza a los elementos vegetales de ornamentación.

a.1. Los edificios y elementos urbanos catalogados con este tipo de protección no podrán ser demolidos ni modificados. Queda por tanto prohibida la elevación de plantas nuevas sobre las preexistentes, así como la adición de elementos, servicios, y anejos no debidamente justificados por la historia del edificio en concreto y el establecimiento de nuevas servidumbres sobre las existentes.

a.2. La rehabilitación de los muros se atenderá a las condiciones de restauración de los elementos y estructuras en su mayor grado de originalidad.

a.3. Los materiales empleados en su restauración se adecuarán, en cuanto sea posible, a las condiciones y artes empleadas en su construcción.

a.4. Se procurará que las instalaciones, fontanería, electricidad, calefacción, aire acondicionado, etc., y todas aquellas que devengan razonablemente convenientes para los usos previstos en la rehabilitación, se ajusten a las condiciones del edificio, debiendo quedar ocultas o empotradas, prefiriéndose aquellas sin elementos exteriores extemporáneos.

No se permitirán al exterior marquesinas, letreros de publicidad, fluorescentes, luminosos, etc., debiendo acomodarse los rótulos indicativos al estilo arquitectónico del edificio incluso en su iluminación.

a.5. Se prohibirán todos los usos que resulten incompatibles con el destino y la estructura original del edificio, o que resulten peligrosos para el ambiente de su entorno inmediato.

a.6. En concreto se declaran incompatibles los usos industriales y todos aquellos que supongan la instalación de motores y máquinas de producción de tipo industrial, o que produzcan gases y humos de difícil eliminación total.

a.7. Se declaran compatibles los usos culturales, administrativos, residencial y de artesanía propia y tradicional de Querretóna.

a.8. Será obligatoria la declaración al municipio de cualquier transacción tendente a la enajenación de la propiedad, o parte de ella, así como de la constitución de hipotecas, cargas servidumbres etc., con carácter previo a su formalización.

b) Conservación parcial.

Esta protección comprende la totalidad de los elementos exteriores de la edificación definida en los planos correspondientes, incluso los paramentos de cierre de patios interiores visibles desde la calle así como los de los elementos de servicios, accesos, anejos y servidumbres de vistas establecidas sobre los mismos.

b.1. Los elementos protegidos de los edificios y elementos urbanos catalogados con este tipo de protección no podrán ser demolidos ni modificados.

b.2. Se permitirá la elevación de plantas nuevas sobre las preexistentes, siempre que dicha condición sea posible según el plano de alineaciones, con un retroaque mínimo de la línea de fachada equivalente a la primera crujía posterior al elemento protegido, y con un mínimo de tres metros (caso de que no pueda definirse la situación de la crujía señalada).

b.3. No se permitirá la tolerancia de alturas expresada en la norma 1.b.2. en los edificios que resulten en esquina o fondo de calle en fondo de saco.

b.4. La rehabilitación de los elementos definidos se atenderá a las condiciones de restauración de los elementos y estructuras en su mayor grado de originalidad.

b.5. Los materiales empleados en su restauración se adecuarán, en cuanto sea posible, a las condiciones y artes empleadas en su construcción.

b.6. Se procurará que las instalaciones, fontanería, electricidad, calefacción, aire acondicionado, etc., y todas aquellas que devengan razonablemente convenientes para los usos previstos en la rehabilitación se ajusten a las condiciones del edificio, debiendo quedar ocultas a la calle, prohibiéndose aquellas con elementos exteriores extemporáneos.

No se permitirán al exterior marquesinas, letreros de publicidad desahuecados, debiendo acomodarse los rótulos indicativos al estilo arquitectónico del edificio, o conteniéndose en límites de extremada sencillez mediante el uso de fluorescentes de tubo único y un solo color o bien según las indicaciones de la norma 1.a.4.

b.7. Se prohibirán todos los usos que resulten incompatibles con el destino y la estructura original del edificio, a cuya adecuación haya que sacrificar elementos protegidos o que resulten peligrosos para el ambiente de su entorno inmediato.

b.8. En concreto se declaran incompatibles los usos industriales, y todos aquellos que supongan la instalación de motores y máquinas de producción de tipo industrial o que produzcan gases y humos de difícil eliminación total.

b.9. Se declaran compatibles los usos culturales, administrativos, residencial, de servicios administrativos privados, comercio, hostelería y de artesanía propia y tradicional de Querretóna.

b.10. Será obligatoria la declaración al municipio de cualquier transacción tendente a la enajenación de la propiedad, o parte de ella con carácter previo a su formalización.

Nivel pasivo.

1. Los edificios y elementos urbanos incluidos en este tipo de protección podrán ser demolidos y modificados. Se permitirá la elevación de plantas nuevas sobre las preexistentes, siempre que dicha condición sea posible según el plano de alineaciones, con las condiciones de edificación determinadas en las presentes normas.

2. La rehabilitación y construcción de nueva planta de los elementos aparados, se atenderá a las condiciones de construcción de los elementos y estructuras aproximándose al mayor grado de ambientación en su entorno inmediato.

3. Los materiales empleados en su construcción o rehabilitación se adecuarán, en cuanto sea posible, a las condiciones y artes empleadas en las construcciones inmediatas.

4. Se procurará que las instalaciones, fontanería, electricidad, calefacción, aire acondicionado, etc., y todas aquellas que devengan razonablemente convenientes para los usos previstos en la construcción o rehabilitación se ajusten a aquellas condiciones, debiendo quedar ocultas a la calle, prohibiéndose aquellas con elementos exteriores extemporáneos.

No se permitirán al exterior marquesinas, letreros de publicidad desahuecados, debiendo acomodarse los rótulos indicativos al estilo arquitectónico del edificio, o bien a las indicaciones de la norma 1.a.4.

5. Se prohibirán todos los usos a cuya adecuación haya que sacrificar elementos protegidos, o que resulten peligrosos para el ambiente de su entorno inmediato.

6. En concreto se declaran incompatibles los usos industriales, y todos aquellos que supongan la instalación de motores y máquinas de producción de tipo industrial o que produzcan gases y humos de difícil eliminación total.

7. Serán de aplicación las normas referentes a alturas, parcelación, distancias, vuelos, etc., contenidas en la norma 3.1. en cuanto no se opongan a las específicas que se exponen a continuación.

8. Normas específicas de edificación.

8.1. Alturas. El número de plantas se ajustará al determinado para su manzana en el plano de alineaciones y rasantes correspondiente. No obstante lo anterior, en ningún caso podrá sobrepasarse en más de una altura, en más o en menos, la altura de cornisa de cualquiera de los dos edificios medianeros, si alguno de ellos tuviera asignada una protección activa. El resto de las alturas posibles podrá ser edificado según la norma 1.b.2.

El número mínimo de alturas permitidas es de planta baja y un piso o planta, con bucos en fachada, y extensión mínima de una crujía.

8.2. Se exceptuarán del cumplimiento de las restricciones de la regla anterior los edificios situados en esquina o fondo de calle en fondo de saco.

8.3. Se procurará evitar la creación de cornisas continuas. A tal efecto la nueva cornisa creada deberá situarse con una diferencia de altura, en más o menos, de 0,25 metros de cualquiera de las cornisas

de los edificios medianeros aunque se sobrepase la máxima altura permitida.

8.4. La altura de la planta baja, suelo/suelo, no será inferior a 3,00 metros ni superior a 4 metros, en el resto de las plantas será de 2,50 metros como mínimo, sin superar los 3,00 metros.

8.5. Cubiertas. Las cubiertas serán preferentemente de teja árabe. A tal efecto se cubrirá con este sistema al menos la primera trujía del edificio, con criterio similar al establecido en I.b.1. respecto a la profundidad mínima. El resto del edificio, no visible desde el exterior, podrá cubrirse con este mismo tipo de cubierta o bien con terraza a la catalana. No siendo permisible las cubiertas de fibrocemento opaco o translúcido, ni las claraboyas armadas o de plástico intercaladas en la teja y por extensión cualquier sistema similar o degradado.

La pendiente de las cubiertas de teja árabe estará comprendida entre un máximo del 30 por ciento y un mínimo del 20 por ciento.

Será obligatoria la recogida interior de las aguas pluviales mediante canales formados por cualquiera de los métodos y fábricas tradicionales de la construcción, que recogerán las aguas a bajantes empotradas, ocultas o no.

Los aleros se formarán de fábrica de ladrillo o bardo, con al menos dos planchas superpuestas, lisas o dentadas, y sobresalido la superior sobre la inferior al menos 5 centímetros, formando un oscuro. El conjunto de alero así formado se proyectará sobre la calle un mínimo de 30 centímetros.

No se permitirán más elementos sobre la cubierta de teja que las chimeneas, con trato tradicional en sus cubiertas. Cualquier elemento constructivo o estructural que deba estar situado sobre esta altura deberá restringirse cuatro metros y se cubrirá siguiendo la norma de cubrición expresada en el primer párrafo de esta norma.

8.6. Huecos en fachadas. Para la composición de los huecos en fachada se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

Como regla general los huecos de fachada serán siempre de altura superior a su anchura, de forma que aquella supere siempre en un 30 por ciento, como mínimo, a esta dimensión.

Sólo podrán ser iguales la altura y anchura del hueco cuando correspondan a la última planta de edificios de más de dos alturas, aunque podrán efectuarse peldaños o arcos en los espaldados como sobredimensión de los mismos.

La disposición de los huecos en fachada se someterá a simetría de los ejes verticales de los mismos de forma que éstos queden alineados en una vertical única por cada elevación. Sólo se permitirán huecos intermedios en la última planta, sujetos a las condiciones ya especificadas, cuando puedan edificarse más de dos de ellos.

Los huecos más próximos a las medianeras, con otro edificio, estarán siempre situados a una distancia superior a un metro del eje de la medianera.

La superficie total de huecos en fachada no será superior al 40 por ciento de la superficie de la misma.

La columna o elevación de huecos que corresponda al acceso del edificio no podrá ubicarse como primera junto a la medianera o colindancia debiendo, cuando ello sea posible, servir de eje de los huecos de fachada.

El criterio para el desarrollo vertical de los huecos será el de disminuir la altura de los mismos sobre los de la primera planta, precisamente en la relación de 3/3,50, que corresponde a las alturas fijadas para las plantas de piso y baja. Para los de la última planta se tendrá en cuenta cuanto se ha dicho en el párrafo tercero de este punto.

Los elementos de carpintería, puertas, ventanas, contraventanas, puertas balconeras, etc., se alinearán haz interior con haz interior del hueco que cierran, y en ningún caso superarán la mitad del espesor del hueco.

Los escapantes de los comercios, caso de demostrarse necesarios, deberán acomodarse a la estructura de huecos descrita hasta el momento y existente o prevista en el edificio en que se ubiquen, o alternativamente formarse en hueco preexistente sin modificar el mismo.

8.6. Vuelas. Sólo se permiten los vuelos de balcones que no podrán cerrarse, quedando prohibidos los miradores.

En planta baja, las rejas, quicios, y elementos decorativos tradicionales podrán sobresalir hasta una distancia máxima de 15 centímetros del paramento de fachada sin revestir.

Los umbrales de las puertas de acceso podrán, por otra parte, sobresalir hasta 7 centímetros del paramento de fachada.

No se permiten, en ningún caso, las marquesinas ni los anaqueles luminosos adosados a la pared, salvo el tipo descrito en I.b.6.

Los anaqueles, de comercios o servicios, al servicio de locales ubicados en planta baja, caso de ser aprobados por el Ayuntamiento, (al que someterán previamente modelo dimensionado) deberán colocarse mediante armazón de hierro ligero en posición perpendicular a la alineación y sin sobresalir del ancho de la acera, con tamaño máximo de 75x50 centímetros y a altura superior a 2,50 metros del suelo en su vertical.

8.7. Carpinterías de cierre y oscurecimiento. La carpintería exterior será adecuada al entorno, preferiblemente de madera. El oscurecimiento podrá efectuarse mediante contraventanas, ciegas o caladas, de madera o persianas de tipo tradicional de rollo, en colores habituales, también de madera.

No se permitirán carpinterías metálicas de aluminio natural o coloreado, excepto de tonos oscuros acordes con las existentes en la zona.

La cristalería será de vidrio o cristal de cualquier espesor, en color claro y sin tintes.

8.8. Carrajería. Las rejas y balconeras se sujetarán a los modelos tradicionales, admitiéndose forjadas o moldeadas, o también las formadas con elementos moldeados que respondan al espíritu tradicional de estilo valenciano.

8.9. Revestido de muros y paramentos. Los zócalos, caso de requerirse, se permitirán realizados con cerámica tipo Manises, en su desarrollo, color y tipología tradicional, así como con piedra natural caliza clara desbastada y sin pulir, hasta una altura máxima de 90 centímetros en ambos casos, autorizándose relieves de moldura de hasta 5 centímetros sobre el paramento de fachada.

8.10. Pinturas exteriores. Las pinturas y acabados de fachada exterior responderán siempre a los acabados propios de la zona y calle, en colores blancos y ocres en sus diversos tonos. No se permitirán revestimientos de tipo y textura pétreo, debiendo ser la base principal del aspecto de la fachada la pintura. Ésta podrá combinarse, sobre un tono base, con franjas perimetrales a ventanas y puertas, motivos tradicionales de adorno sobre los huecos o zócalo de hasta 90 centímetros de altura de color contrastante.

8.11. Medianeras vistas. Las paredes de cierres medianeros que, como consecuencia de las tolerancias de altura que con el descubrimiento deberán tratarse como mínimo con enlucido y pintura de acuerdo con el entorno.

Procedimiento y beneficios.

1. Como complemento a cuantas medidas para la protección y conservación del patrimonio cultural arquitectónico y urbanístico se han determinado en estas normas urbanísticas para el casco antiguo, es necesario establecer un procedimiento que regule la estimación y compensación de las mayores cargas que dicha protección impone a los propietarios de lo protegido.

2. Al efecto de tal regulación y estimación el Ayuntamiento establecerá en las correspondientes ordenanzas las extinciones y/o bonificaciones que estime procedentes para ello, que serán proporcionales al grado de protección, especialmente en cuanto respecta al arbitrio municipal de plusvalías y a la tasa municipal por licencias urbanísticas y de construcción.

3. Para la gestión, vigilancia y disciplina de obligaciones y beneficios, el Ayuntamiento creará los oportunos servicios y órganos administrativos y de gobierno que tendrán a su cargo la elaboración concreta de los expedientes informativos particularizados, el trámite de los que se propongan por los particulares y la disciplina de cumplimiento, proponiendo a los órganos de gobierno, que hoyan asumido la competencia o les corresponda por ley, las medidas de protección u órdenes de ejecución de obras o servicios que se

consideren necesarias así como el grado en que los beneficios deban acreditarse a los expedientes.

4. Los edificios que, incluidos dentro de la delimitación protectora, no se acomodan a las normas de protección, no podrán gozar de los beneficios programados en tanto no sea firme su adecuación.

5. El Ayuntamiento podrá crear, con base a la tasa establecida en la ordenanza de licencias urbanísticas y de construcción un fondo compensatorio que permita la distribución de subvenciones, financiación parcial, de y para los mayores costos que pueda reperir la construcción en las condiciones descritas.

6. Los servicios y órganos administrativos y de gobierno, a los que hace referencia el punto 3.3, de estas capitales urbanísticas podrán elaborar, con carácter anual, o cuando así lo requiera el Ayuntamiento, tablas evaluativas de la diferencia de costos atribuibles a las normas de edificación, que permitan la evaluación objetiva de éstas a los efectos del contenido del punto 3.5. Estas tablas se tendrán en cuenta las tablas anuales de precios de la construcción publicadas por la Generalidad Valenciana en cuanto ello sea posible por la índole de los trabajos.

7. En ningún caso podrá reclamarse por costes sumarios adicionales que no se han de tener en cuenta en las tablas evaluativas.

8. Dado el carácter de utilidad pública atribuido al patrimonio aquí protegido, en el caso de edificios que, siendo propiedad de particulares y habiéndoseles atribuido en catálogo un grado de protección total, estuvieran en notorio peligro de ruina, si advertidos y requeridos los propietarios, para su reparación, en los plazos y formas legalmente establecidas y previos los requisitos de informe y audiencia pertinentes, no efectuaban las obras y reparaciones objeto de requerimiento, el Ayuntamiento podrá, o bien reparar lo ordenado con cargo a los propietarios o bien iniciar y ejecutar el correspondiente expediente de expropiación forzosa a los efectos de la preservación y conservación del edificio.

3.1.1.3. Zonas de ensanche del casco.

Usos permitidos.

Además del uso de vivienda, serán permitidos los usos públicos (definidos en 1.4.53) siguientes:

- a) Residenciales: Todos.
- b) Culturales: b1), b2) y b3).
- c) Religiosos: Todos.
- d) Administrativos: Todos.
- e) Sanitario-asistenciales: e2), e3), e4), e5) y e6).
- f) Enseñanza: f2), f4) y f5).
- g) Comerciales: g1), g2), g4) y g5).
- h) Recreativos: H3).
- i) Deportivos: i2) e i3), incluido gimnasio.
- j) Otros: j1).
- k) Comunicaciones y transportes: k1), k2), k3) y k5).

En esta zona se permiten bares con ambiente musical siempre que quede absolutamente prohibida la coexistencia en el interior de los locales, de habitaciones de carácter residencial o de viviendas integradas en los mismos, debiendo asegurar el local el debido aislamiento espacial y acústico respecto a las viviendas colindantes.

Se permiten usos artesanales con las condiciones impuestas en 1.4.52.3), así como talleres de reparación de vehículos de la categoría garajes-aparcamiento II y garajes-aparcamientos I. Asimismo se autorizan talleres de reparación de vehículos I, definidos en 1.4.52.2).

Tipología de la edificación.

La tipología de la edificación será residencial cerrada en manzana densa o con patio de manzana unifamiliar o colectiva.

Parcela mínima.

La parcela edificable tendrá una superficie mínima de 60 m² y para que sea edificable deberá cumplir, además de las condiciones señaladas en el artículo 4) del Reglamento de Gestión, el que tenga una longitud de fachada igual o superior a 6 metros, tenga forma regular de manera que no formen las medianeras un ángulo inferior a 70

grados con la línea de fachada. Esta regla no será aplicable a los solares procedentes de derribo que se reedifiquen con el mismo número de viviendas anteriores.

Distancias mínimas y ocupación.

Se permite la edificación con medianeras comunes y a linde de la alineación oficial. Los arranques de los vuelos y huecos en patios se situarán a una distancia mínima de los predios colindantes de 30 cm. si están en el mismo plano o paralelo, y de 3 m. si están enfrentados o en oblicuidad. En vías públicas los arranques de vuelos y huecos se situarán a una distancia de 60 cm. respecto al plano divisor de las propiedades.

La ocupación permitida es del ciento por ciento en planta baja. En plantas superiores se establece como profundidad máxima edificable la de 20 metros en manzanas de hasta 50 metros de profundidad, y de 25 metros en manzanas de profundidad superior a 50 metros, sin ningún tipo de voladizos sobre los patios colectivos inferiores. No se sobrepasará en ningún caso el aprovechamiento asignado y las limitaciones que impongan además los tipos de edificación permitidos definidos en estas normas.

Fachadas y vuelos.

Los vuelos sobre la vía pública no sobrepasarán en ningún caso el 10 por ciento del ancho de la calle. En cualquier caso prevalecerá sobre lo anterior el que el vuelo sea inferior al 30 por ciento del ancho de la acera sin sobrepasar en ningún caso el tope de 1,00 m.

Se permitirán los miradores siempre y cuando su longitud no supere el 50 por ciento de la longitud de fachada, el ancho de la calle supere los seis metros y con las limitaciones que se especifican, debiendo guardar, en cualquier caso, armonía estética con respecto a las edificaciones preexistentes. No se permitirán miradores en los cambios y en cualquier caso la anchura máxima del voladizo será de un metro.

La disposición de huecos será acorde con los huecos dominantes en la zona y la relación del macizo y conjunto de huecos será igual o similar a los dominantes en la calle.

Alturas.

Las alturas permitidas en cada caso son las especificadas en el correspondiente plano de ordenación, autorizándose sótanos y semisótanos de acuerdo con las normas 1.4.44 y 1.4.46.

Por encima de la altura máxima permitida en cada supuesto sólo se permitirá cuartos de máquinas de ascensores, remates de cajas de escalera, depósitos de agua y edificaciones o cobertizos complementarios de las viviendas destinadas exclusivamente a la guarda o almacenamiento de estores. En este último caso no se superará el treinta por ciento de la superficie en planta del edificio, retrocediéndose de la línea de fachada un mínimo de cuatro metros. Se permitirá igualmente cualquier elemento de aprovechamiento de energía solar.

Aprovechamiento.

Para cada manzana que resulte numerada en el plano de alineaciones viene fijado su aprovechamiento en el anexo a la memoria.

Tolerancia en alturas.

Por debajo del máximo número de alturas permitido se autorizará la ejecución de al menos una altura, debiendo en todo caso cumplir las condiciones de medianería en paramentos vistos especificada en la norma 1.4.28.

Patios de manzana.

En los patios de manzana no se permite ningún tipo de edificación ni el tapiado en toda la superficie de los mismos. Todas las escaleras de acceso a las viviendas comunicarán con los respectivos patios de manzana.

Propiedad mancomunada o pro indiviso.

Podrán mancomunarse patios y espacios libres interiores de manzana, calles interiores o aparcamientos, siempre que dicho acto quede reflejado en escritura notarial registrada en el Registro de la Propiedad, tras haber sido aprobada la propuesta de mancomunación por el correspondiente órgano de gobierno de la Corporación.

3.1.1.4. Zona almacenes agrícolas.

Además del uso de vivienda serán permitidos los mismos usos que para la zona de ensanche del casco, aunque en este caso se valore el aspecto importante y necesario para el municipio de los almacenes agrícolas que ocupan las parcelas en su primera planta.

Aunque se permitan bares con ambiente merical queda absolutamente prohibida la coexistencia, en el interior de los locales, de habitaciones de carácter residencial o de viviendas integradas en los mismos, debiendo asegurar el local el debido aislamiento espacial y acústico respecto a las viviendas colindantes.

Se permiten los usos artesanales definidos en 1.4.52.3), así como los talleres de reparación de vehículos de la categoría garajes-aparcamiento II definidos en 1.4.52.2).

Tipología de la edificación.

La tipología de la edificación será en manzana cerrada densa para uso residencial de vivienda incluso en planta tercera.

Parcela mínima.

La parcela edificable tendrá una superficie mínima de 60 m.² y para que sea edificable deberá cumplir, además de las condiciones señaladas en el artículo 41 del Reglamento de Gestión, el que tenga una cota de fachada igual o superior a 6 metros, tenga forma regular de manera que no formen las medianeras un ángulo inferior a 70 grados con la línea de fachada.

Distancias mínimas y ocupación.

Se permite la edificación con medianeras comunes y a linder de la alineación oficial. Los arranques de los vuelos y huecos en patios se situarán a una distancia mínima de los predios colindantes de 80 cm. si están en el mismo plano o paralelo, y de 3 m. si están enfrentados o en oblicuidad. En vías públicas los arranques de vuelos y huecos se situarán a una distancia de 60 cm. respecto al plano divisor de las propiedades.

La ocupación permitida es del ciento por ciento en planta baja, siendo en las plantas superiores igual que la mayor de las edificaciones colindantes o de la edificación más próxima de la misma alineación, sin sobrepasar en ningún caso el aprovechamiento asignado y con las limitaciones que impongan además los tipos de edificación permitidos definidos en estas normas.

Fachadas y vuelos.

Los vuelos sobre la vía pública no sobrepasarán en ningún caso el 10 por ciento del ancho de la calle. En cualquier caso prevalecerá el anterior el que el vuelo sea inferior al 80 por ciento del ancho de la acera sin sobrepasar en ningún caso el tope de 1,00 m.

Se permitirán los miradores siempre y cuando su longitud no supere el 30 por ciento de la longitud de fachada, el ancho de la calle supere los seis metros y con las limitaciones que se especifican, debiendo guardar, en cualquier caso, armonía estética con respecto a las edificaciones preexistentes. No se permitirán miradores en las cubiertas y en cualquier caso la anchura máxima del voladizo será de un metro.

La disposición de huecos será acorde con los huecos dominantes en la zona y la relación del macizo y conjunto de huecos será igual o similar a los dominantes en la calle.

Alturas.

Las alturas permitidas en cada caso son las especificadas en el correspondiente plano de ordenación, autorizándose sótanos y semisótanos de acuerdo con las normas 1.4.44 y 1.4.46.

Por encima de la altura máxima permitida en cada supuesto sólo se permitirá cuartos de máquinas de ascensores, remates de cajas de escalera, depósitos de agua y edificaciones o cobertizos complementarios de las viviendas destinadas exclusivamente a la grada o almacenamiento de enseres. En este último caso no se superará el treinta por ciento de la superficie en planta del edificio, restringiéndose de la línea de fachada un mínimo de cuatro metros. Se permitirá igualmente cualquier elemento de aprovechamiento de energía solar.

Aprovechamiento.

Para cada manzana que resulta numerada en el plano de alineaciones viene fijado su aprovechamiento en el anejo a la memoria.

Tolerancia en alturas.

Por debajo del máximo número de alturas permitido se autorizará la ejecución de al menos una altura, debiendo en todo caso cumplir las condiciones de medianeras en paramentos vistos especificada en la norma 1.4.28.

Propiedad mancomunada o proindiviso.

Podrán mancomunarse patios y espacios libres interiores de manzana, calles interiores o aparcamientos, siempre que dicho acto quede reflejado en escritura notarial registrada en el Registro de la Propiedad, tras haber sido aprobada la propuesta de mancomunación por el correspondiente órgano de gobierno de la Corporación.

Implantaciones especiales.

Hasta la aprobación definitiva del correspondiente plan parcial del S. A. U. de uso industrial, se permitirá, dentro de esta zona, la implantación de naves industriales o agrícolas no vinculadas a vivienda, dentro de las zonas situadas paralelas a la carretera en la calle de García Lorta y en las zonas de este tipo paralelas a la calle Pío XII. Esta implantación dejará de ser válida en la zona señalada en el mismo momento en que el mencionado plan parcial quede aprobado definitivamente.

Se diferencia el carácter de almacén agrícola que ocupa la planta baja de una casa, una parcela y una anchura de fachada típica y normal, y la nave que, por su forma y parcela significa una implantación diferente, aunque siempre que cumplan con todos los requisitos legales para su implantación como industria.

Normas 3.2. Suelo apto para urbanizar de uso industrial.**3.2.1. Delimitación.**

El sector industrial que se encuentra delimitado en el plano residencial se encuentra delimitado en el plano relativo al suelo apto para urbanizar (plano IV.1), estando acotado en el oeste del casco urbano, colindante con la carretera C.322 y entre ésta y el barranco y la carretera a Benigánim (V.P-1021).

3.2.2. Tipología de edificación.

Las distintas tipologías de edificación permitidas son:

- Naves para fabricación y almacenaje.
- Edificios destinados a oficinas.
- Despachos, salas de recepción y conferencias.
- Laboratorios de investigación.
- Cualesquiera otras que no estando entre las anteriores sean precisas para el mejor funcionamiento de las industrias.

Quedan absolutamente prohibidas las viviendas excepto las de guardas, encargados o conservadores que se incluirán en el volumen general aplicado, así como el uso comercial de edificios a minoristas.

3.2.3. Parcela mínima.

La parcela mínima edificable deberá reunir, además de los requisitos exigidos en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística, las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 500 m.².
- Ancho mínimo a vía pública: 10 m.
- Forma cuadrangular, no admitiéndose aquellas con formas triangulares en las que no pueda inscribirse un rectángulo de 12x25 m.

3.2.4. Ocupación.

La máxima ocupación permitida de las parcelas será del 80 por ciento. El 20 por ciento restante no podrá ser construido y no autorizará más que instalaciones provisionales con carácter excepcional y discrecional por parte de la Corporación.

3.2.5. Alturas.

La altura máxima de edificación permitida será de 10 metros a cornisa en el bloque representativo y 9 metros para el edificio industrial programado dicho. Quedan exceptuadas las chimeneas u otros elementos similares que pudieran ser imprescindibles para el funcionamiento de la industria. Esta altura podrá aumentarse en casos concretos en función de la tipología industrial.

3.2.6. Edificabilidad.

La edificabilidad neta máxima se fija en 6 m²/m².

3.2.7. Distancias mínimas.

Las distancias mínimas de separación deberán ser:

A parcelas colindantes: La edificación se separará de los lindes de las parcelas colindantes un mínimo de 3 metros.

A la alineación oficial de la calle y a límites del polígono: La distancia de la edificación a estas alineaciones tendrá un mínimo de 5 metros.

Desde la carretera las edificaciones se separan un mínimo de 10 metros de la calle de servicio intermedia de ancho mínimo 10 metros.

3.2.8. Usos permitidos.

El uso principal en este tipo de suelo es de industrial en todas las categorías.

Son usos compatibles autorizados los siguientes:

- Administrativos.
- Centros sindicales.
- Oficinas privadas.
- Salud pública y asistenciales al servicio del polígono.
- Clinicas.
- Casas de socorro.
- Comerciales.
- Comercio de uso diario.
- Comercio especializado.
- Restaurantes, bares.
- Grandes almacenes.
- Deportivos.
- Frontones.
- Tenis.
- Polideportivos.
- Comunicaciones y transportes.
- Central telefónica.
- Central telegráfica.
- Estación autobuses.
- Varios.
- Talleres reparación de automóviles categoría garaje-aparcamiento II.

Son usos incompatibles en este tipo de suelo todos los no señalados anteriormente.

3.2.9. Calles particulares, aparcamientos y zonas verdes.

Se permitirá abrir calles de servicio de propiedad particular siempre y cuando tengan una anchura mínima de 6 metros y conexión con todos los servicios realizados por el propietario.

Dentro del 20 por ciento de la superficie de cada parcela no susceptible de edificación, se destinará como mínimo un 10 por ciento de la superficie para aparcamiento y operaciones de carga y descarga.

3.2.10. Cercamientos.

Se declara obligatorio, al solicitar la primera licencia de construcción, el vallado sobre la línea de separación de la parcela.

El vallado deberá reunir las siguientes características:

- Basamento macizo de fábrica de hasta 0,60 metros de altura como mínimo.
- Verja o tela metálica hasta alcanzar una altura máxima de 2 metros incluido el basamento.
- Puertas practicables diáfanas de 2 metros de altura mínima.

Normas 3.3. Suelo no apto para urbanizar.

Norma 3.3.1. Suelo no urbanizable. Concepto y clases.

Constituyen el suelo no urbanizable los terrenos que las normas no incluyen en ninguno de los demás tipos de suelo (urbano, apto para urbanizar), por estimarse que su destino es precisamente el de ser preservados del proceso urbanizador de carácter urbano, en razón de sus características naturales y de las previsiones objetivas del crecimiento urbanístico del municipio. Estará sujeto a la Ley 4/92,

de 5 de junio, de la Generalidad Valenciana y a la normativa que sigue, aplicándose en cualquier caso la norma o condición que resulte más restrictiva.

Atendiendo a las características naturales del terreno que determinan la regulación del mismo se realiza en estas normas la siguiente división en categorías:

- a) Suelo no urbanizable común.
- b) Suelo no urbanizable protegido. Por diversas razones que determinan condiciones de protección (paisajísticas, ecológicas, de drenaje y de previsión de infraestructuras), configuran serdas categorías de suelo de este tipo: hitos, parajes, rumbas y de protección de infraestructuras.

Norma 3.3.2. Régimen general de usos y actividades.

Sin perjuicio del régimen general concreto de uso agrícola los terrenos clasificados de no urbanizables están sujetos, por su naturaleza y destino a las siguientes limitaciones generales:

- a) Deberán destinarse a actividades agrícolas, forestales, ganaderas y extractivas. Las construcciones deberán estar sujetas y acordes a estas actividades y cumplirán las limitaciones impuestas en cada zona y se ajustarán, en su caso, a los planes o normas de los departamentos ministeriales de la Administración del Estado o autonómicas competentes. También se permiten las construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.
- b) Las construcciones erigidas con anterioridad a la aprobación de las presentes normas subsidiarias admitirán los usos complementarios establecidos en la norma 1.4.17.13 previa obtención de la licencia municipal, siempre que garantice que el uso en cuestión no causará impacto ambiental desfavorable en las condiciones de utilización y siempre que no se destine a dicho uso más superficie que la que tuviera la parcela antes de la aprobación de las normas. Sólo podrán realizarse ampliaciones de estas construcciones cuando dichas construcciones estén relacionadas con usos agropecuarios que no superen, tanto en superficie como en volumen, el 20 por ciento de sus superficies actuales.

Se exceptúan de lo dispuesto en el párrafo anterior las construcciones ubicadas en suelo no urbanizable protegido por razones de drenaje y de protección de infraestructuras.

c) Los movimientos de tierra que se realicen deberán ser tratados adecuadamente al objeto de restaurar las condiciones naturales del paisaje.

d) Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, así como las divisiones de terrenos o segregaciones de fincas, cuando de las mismas se derive alguna de estas circunstancias:

- d.1. Que den origen a parcelas de superficie inferior a la mínima prevista en las presentes normas subsidiarias o a las establecidas para actividades agrícolas por la legislación correspondiente.
 - d.2. Que den como resultado parcelas sin acceso a la red viaria y caminos rurales ya existentes.
- e) Las edificaciones que se realicen observarán los criterios de composición, materiales y estética en general, necesarios para su adecuada integración en el medio rural donde se erijan.
 - f) Las edificaciones que se construyan, en ningún caso podrán dar lugar a la formación de un núcleo de población, entendiéndose por tal todo asentamiento urbano que genere objetivamente necesidades de servicios urbanísticos comunes, tales como abastecimiento de agua, saneamiento, alumbrado público, acceso viario o escuinado de aceras, que son características de las áreas urbanas. La cuantificación de las condiciones determinantes de un núcleo de población son la parcela mínima y los retrocesos exigidos en las normas siguientes para las construcciones no agropecuarias en cada tipo de suelo.

Norma 3.3.3. Parcelaciones urbanísticas.

Se presume la existencia de parcelación urbanística, expresamente prohibida en suelo no urbanizable, cuando se den manifestaciones objetivas de división de una finca rústica mediante un plan preconcebido y consiguiente actuación o proyecto en ella, en que concurren algunas de las siguientes circunstancias:

- a) Poseer accesos señalizados exclusivos y nuevas vías de tránsito interior.

b) Servicios de abastecimiento de agua potable y de suministro de energía eléctrica para las parcelas con captación y transformación propia para ellas.

c) Centros sociales o deportivos, o de ocio y recreo, o comerciales para uso de los propietarios.

d) Publicidad mercantil, en el terreno o sus inmediaciones, para la señalización de su localización y características, o publicidad impresa o inserción en los medios de comunicación social, manifestadora de usos no agropecuarios para destinarse a ellos las parcelas.

e) Distribución parcelaria impropia de los fines rústicos.

La concurrencia de alguna de las censas enumeradas, presuntamente constitutiva de una parcelación urbanística, determinará la incoación de un expediente de infracción urbanística, para constatar y, en su caso, sancionar los actos contrarios a la legalidad urbanística, así como la paralización del trámite de las licencias solicitadas hasta tanto no se resuelva el referido expediente; si de este resultara la existencia de parcelación urbanística ello constituirá motivo suficiente para la denegación de las licencias de obra solicitadas y no resueltas.

Norma 3.3.4. Suelo no urbanizable común.

El suelo no urbanizable común es aquel que, aún no considerado susceptible de especial protección, por carecer de elementos naturales de relevancia significativa, constituye el soporte natural de actividades agropecuarias y de otras actividades que, por sus especiales características, requieren la implantación en el medio rural.

El uso predominante será el agropecuario, y su destino primordial es el mantenimiento del medio rural.

Como usos complementarios se admiten las explotaciones mineras, los vertidos autorizados expresamente por el Ayuntamiento, las infraestructuras, el mantenimiento de los servicios públicos y la vivienda familiar aislada única y exclusivamente, y siempre de forma justificada, con la finalidad y al servicio agropecuario (permanente).

Como usos compatibles se toleran los de ocio y esparcimiento, las campadas, actividades militares, y las instalaciones de utilidad pública e interés social.

Son usos prohibidos, la vivienda plurifamiliar y las actividades industriales.

Las edificaciones permitidas estarán ligadas a los usos admisibles. Las que no tengan carácter agropecuario deberán obtener, previamente a la licencia municipal, la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo, mediante el trámite establecido en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística. La relación directa con el uso agropecuario habrá de ser objeto de justificación expresa por lo que, como requisito previo al otorgamiento de la licencia, se acreditará fehacientemente, mediante la documentación necesaria, la titularidad del solicitante, la actividad agrícola o pecuaria a implantar y la vinculación funcional entre la edificación que se pretenda construir y la explotación agropecuaria correspondiente. Este carácter de vinculación de la edificación a un uso agropecuario será condición básica para la concesión de la licencia, salvo los usos y actividades que se autorizan por el referido procedimiento especial; el incumplimiento de esta condición determinará la caducidad de la licencia concedida.

Los parámetros de edificabilidad que habrán de observar las edificaciones que se construyan en suelo no urbanizable común serán:

— Parcela mínima para usos no agropecuarios admitidos, según lo dispuesto en el apartado anterior: 10.000 m². Para actividades agropecuarias la parcela edificable será la que fehacientemente se acredite que constituye el soporte de una explotación agropecuaria y en ella podrán construirse las edificaciones o instalaciones indispensables que requieran las características de la explotación, respetando en todo caso la ocupación máxima permitida.

— La ocupación máxima para usos agropecuarios será del 15 por ciento, siendo del 2'00 por ciento cuando los usos no sean de carácter agropecuario.

— La altura máxima será de dos plantas y 6'50 metros.

— Retranqueos máximos: 10 m. a ejes de carriles y 6 m. al resto de linderos.

Como excepción, aparte de lo expresado en los apartados anteriores, se admiten en suelo no urbanizable común con fachada a carreteras nacionales o provinciales, estaciones de servicio y usos complementarios de los mismos, talleres de reparación de vehículos, bares, boques y restaurantes; se admiten asimismo instalaciones para servicio de socorro y seguridad. Para la ejecución de dichas instalaciones se requerirá preceptivamente la autorización del organismo a que pertenece la vía en cuestión.

Los parámetros de edificabilidad para estaciones de servicio y los usos complementarios anejos a ellas, formando un solo conjunto, son:

— Parcela mínima: 3.000 m².

— Ocupación máxima: 30 por ciento.

— Altura máxima: 2 plantas y 7 m.

— Retranqueos: 10 m. a linderos salvo al lindero frontal en el que se observarán las servidumbres establecidas en la legislación de carreteras.

Norma 3.3.5. Suelo no urbanizable especial de protección.

Este tipo de suelo, por sus singulares características, es objeto de una regulación más restrictiva en cuanto a la gama de usos admisibles en él, a fin de resaltar el objetivo de mantener el medio natural. Las categorías en que se divide este suelo protección son: Hitos, parajes, rambles y de protección de infraestructuras.

Los hitos son áreas naturales de alto valor paisajístico y ecológico, definidoras de la entidad geográfica del municipio. Las actividades admitidas en este tipo de suelo son las agropecuarias, coto y esparcimiento, y excavaciones arqueológicas promovidas por los organismos competentes. No se permiten obras de edificación, excepto aquellas que no respondan a antiguas edificaciones de contrastado valor arquitectónico (ermitas, masías, molinos, etc.). Se consideran hitos las zonas de Bujaçarró, Penya Blanca y Alta de L'Edra, señaladas en el plano B.1.1.

En el desarrollo de los usos y actividades admitidas en este tipo de suelo no se realizarán movimientos de tierra ni extracción de áridos que desfiguren el perfil del terreno, entendiéndose por tales los que originen desniveles mayores de 1,00 m. Tampoco se podrán realizar talas de arbolado.

Quedan prohibidos almacenes aunque estuvieran vinculados a actividad agrícola, ganadera o forestal, así como las instalaciones necesarias para la explotación cinegética.

En general se prohibirán además todos aquellos usos y actividades no mencionados expresamente que, a juicio de la Corporación Municipal puedan suponer alteraciones importantes de los ecosistemas y/o posibilitem la destrucción, el deterioro o desfiguración del paisaje.

Los parajes son áreas naturales que por sus especiales características de emplazamiento y accesibilidad posibilitan actividades de ocio y esparcimiento.

Los usos admitidos en los parajes son los agropecuarios y forestales, el ocio y el esparcimiento y las campadas. Se prohíbe el uso de viviendas, salvo para guarda de las instalaciones.

Las edificaciones permitidas, en las que se extremarán las características necesarias (composición, materiales, colores, disposición y tamaño de edificación, etc.) para su integración en el paisaje, serán las relacionadas con los usos permitidos, siendo preceptivo, en cualquier caso, la presentación y aprobación de un estudio sobre el impacto ambiental de su ejecución sobre el entorno.

En todo caso se requerirá, previamente a la licencia municipal, la autorización de la Comisión Provincial de Urbanismo a través del procedimiento establecido en el artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística. La edificación no podrá ocupar en ningún caso más del 1 por ciento de la superficie de cada área calificada como paraje.

En el desarrollo de los usos y actividades admitidos en este tipo de suelos no se realizarán movimientos de tierra que desfiguren el perfil del terreno, entendiéndose por tales los que originen desniveles mayores de 1,00 m. Tampoco se podrán realizar talas de arbolado.

Las rambles son espacios que por su localización, estructura y condiciones topográficas, drenan las aguas de lluvia que caen

en su cuenca vertiente y que, en condiciones climatológicas excepcionales, amplían su cauce ordinario formando extensos lechos inundables.

Los usos admitidos son los agropecuarios y sin posibilidad de erigir edificaciones, obras o instalaciones de ningún tipo, salvo las de encauzamiento y los pequeños almacenes para aperos de labranza, de superficie no superior a 20 m², a fin de no alterar las condiciones naturales de drenaje. Se admiten también las extracciones de áridos que no obstaculicen las condiciones naturales de drenaje, para lo cual precisarán licencia municipal previo informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar siempre que dicho organismo tenga jurisdicción sobre la cambia en cuestión.

Las áreas de protección de infraestructuras tienen por finalidad preservar de edificaciones e instalaciones ciertos suelos por los que se prevé en las normas subsidiarias el trazado o existencia de elementos de infraestructura.

Los usos admitidos son los agropecuarios exclusivamente y sin posibilidad de erigir edificación o instalación alguna, salvo aquellas a las que se refiere el artículo 16 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y con los requisitos señalados en el mismo.

La calificación de protección de infraestructuras es transitoria, de manera que, una vez realizada la obra que la motiva, se recalificarán las bandas sobrantes mediante el oportuno plan especial.

Norma 3.3.6. Servidumbres.

1. En el suelo no urbanizable, además de las limitaciones de usos y edificaciones que se han expuesto en los artículos anteriores, existe otro tipo de afecciones derivadas de la necesidad de proteger el trazado y funcionamiento de determinadas infraestructuras y sistemas generales.

2. Las servidumbres y afecciones de las infraestructuras viaria y ferroviaria ya construidas son las impuestas por la legislación específica: Ley y Reglamento de Carreteras y Ley de Policía de Ferrocarriles y su reglamento, aplicándose además para el resto de elementos las establecidas por la normativa vigente.

3. Las servidumbres y afecciones motivadas por las infraestructuras previstas en desarrollo de las presentes normas vienen graficadas en el plano de calificación del suelo. Dentro de las franjas de terreno señaladas al efecto no se podrá realizar obra de edificación alguna, aunque sí se podrán desarrollar los usos admitidos en cada clase de suelo, así como el vallado de propiedades.

4. Los cerramientos de parcelas con frente a los caminos públicos guardarán un cerroque mínimo de 3,00 m. respecto al eje del camino en cuestión. En caminos con 6 o más metros de anchura el cerramiento se retirará un metro del borde del camino.

4. Normas de planeamiento.

Normas 4.1. Actuaciones.

Norma 4.1.1. Actuaciones en suelo urbano.

Planes especiales de reforma interior.

Estudios de detalle.

Proyectos de urbanización.

Proyectos de reparcelación.

Proyectos de regularización de fincas.

Norma 4.1.2. Actuaciones en suelo apto para urbanizar.

Planes parciales.

Proyectos de compensación y estatutos de sus juntas.

Estudios de detalle, en su caso.

Proyectos de urbanización.

Norma 4.1.3. Actuaciones en suelo no urbanizable.

Sólo podrán realizarse actuaciones en suelo no urbanizable, mediante modificación de las presentes normas subsidiarias, salvo que éstas tengan por finalidad la edificación de las construcciones permitidas en el apartado segundo del artículo 16 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (texto refundido) o las desarrolladas en la Ley 4/91 de la Generalidad Valenciana.

Normas 4.2. Planes parciales.

Siendo objeto de los planes parciales el desarrollo de las normas subsidiarias, en el suelo calificado como apto para urbanizar, sólo podrán aprobarse planes parciales en esta clase de suelo.

Los planes parciales contendrán, como mínimo, las determinaciones especificadas en la legislación urbanística vigente, siendo obligatoria la justificación, en la memoria de los mismos, de la forma en que se hayan cumplimentado las determinaciones contenidas en estas normas subsidiarias para cada sector y su influencia e implicaciones con el resto de los suelos y territorios.

Los planes parciales podrán ser formulados por la iniciativa particular, en cuyo caso obtendrá la previa autorización del Ayuntamiento, les será facilitada la documentación precisa y se sentarán las bases para la redacción de los planes y proyectos.

Los planes parciales de iniciativa privada deberán fijar en todos los casos la delimitación poligonal en que se divida el sector y el sistema o sistemas de actuación aplicables a cada uno de ellos.

Además de las obligaciones específicas fijadas legal y reglamentariamente, los promotores de planes parciales de iniciativa privada vendrán obligados a la asunción simultánea de los siguientes compromisos:

- Plazas de ejecución de las obras de urbanización e implantación de los servicios que sean procedentes de acuerdo con los correspondientes proyectos de urbanización y determinaciones de estas normas para el sector.
- Construcción en su caso de los edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización, no incluidos entre las obligaciones impuestas por la ley.
- Compromiso por parte del promotor o promotores de presentar el o los correspondientes proyectos de urbanización en un plazo no superior a los seis meses, contados desde la aprobación definitiva del plan parcial.
- Propuesta de compromiso de conservación y mantenimiento de la urbanización durante un plazo de cinco años, bien por cuenta de la propia junta de compensación, bien por la entidad colaboradora que al efecto se constituya, o bien por el Ayuntamiento con expresión de las garantías y fianzas que se requieran según los casos.
- Modo de formalizar las garantías exigidas en el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento.
- Plan de adecuación de las edificaciones que se propongan a las fases de implantación de la urbanización, si ésta y aquéllas se han de ejecutar simultáneamente.
- Compromiso de cesión del 15 por ciento del aprovechamiento tipo, que corresponde a la Administración actuante, que contendrá su formalización, valoración y tiempo de su cesión efectiva, así como el correspondiente plano de emplazamiento del lugar donde haya de efectuarse dicha cesión.

Norma 4.3. Programas de actuación urbanística

De acuerdo con los artículos 29 y 30 de la Ley de Régimen de la Actividad Urbanística (Ley 6/94, de 15 de noviembre) de la Generalidad Valenciana, los P. A. U. contendrán las siguientes determinaciones:

- Desarrollo de los sistemas de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio.
- Señalamiento de usos y niveles de intensidad, con expresión del aprovechamiento tipo en todo su ámbito.
- Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfonos, energía eléctrica, comunicaciones y demás servicios que pudieran preverse.
- División del territorio para el desarrollo en etapas. Cuando sea de iniciativa privada deberán incluirse además los correspondientes programas de edificación.

Normas 4.4. Planes especiales de reforma interior.

Podrán asimismo tramitarse, bien por particulares bien por la Administración, planes de reforma interior con objetivos iguales a los propuestos para este instrumento urbanístico en la legislación urbanística vigente, siempre que el correspondiente proyecto considere unidades de ejecución, previamente delimitadas, que comprendan manzanas completas y la parte que, según los cuadros de aprove-

chamientos, les corresponda de los sistemas generales adscritos al suelo urbano.

Justificará y conservará la densidad de población previamente existente, y será preciso que donen a la unidad de ejecución de aquellos servicios que la reforma propuesta hiciere necesarios, bien por sí misma o por los efectos e incidencias que sea susceptible de producir en el ámbito inmediato exterior a la misma.

Normas 4.5. Estudios de detalle.

Además de las determinaciones legales y reglamentarias los estudios de detalle que se propongan en el ámbito del suelo urbano deberán contemplar, como mínimo, el ámbito espacial de una manzana completa, reflejando junto al estado actual de la edificación existente en la misma, los efectos que sobre tal situación hayan de producir las determinaciones que se propongan.

Asimismo deberán tener en cuenta y justificar razonadamente en su memoria y planos la incidencia que haya de tener sobre la ordenación de las manzanas inmediatamente vecinas.

En ningún caso los proyectos que se presenten a trámite podrán contener determinaciones impropias de este instrumento urbanístico, tales como usos no previstos, cambio de usos, determinaciones de proyecto de urbanización, etc., o que puedan inducir a error en el trámite y posterior gestión o desarrollo.

Normas 4.6. Proyectos de urbanización.

Todos los proyectos que se presenten a trámite, a iniciativa privada, y los que el propio Ayuntamiento proponga, deberán cumplir y justificar las especificaciones que a continuación se detallan.

Norma 4.6.1. Abastecimiento de agua.

La dotación a prever no será nunca inferior a 150 litros por habitante y día. Para riego y otros usos se dotará de la cantidad de agua que justifique las características de la ordenación. La presión en el punto más desfavorable de la red no será en ningún caso inferior a 1,50 atmósferas, resultando necesaria una presión mínima de 3 atmósferas en bocas de incendios.

Deberá justificarse el número de habitantes en función de la edificación y tipo de la misma prevista. La capacidad total mínima de los depósitos deberá estar calculada para el consumo total de un día punta.

Deberá justificarse documentalmente la posibilidad y procedencia de esta dotación. Cuando la captación no sea municipal o la red no esté conectada a la general del municipio deberá acompañarse análisis químico y bacteriológico así como certificado de aforo realizado por organismo oficial.

La red de distribución será siempre subterránea y sus conductos serán de fibrocemento presión o preferiblemente de polietileno, y cumplirá las especificaciones de la N. T. E. correspondiente en vigor. El trazado responderá al esquema de los planos de las normas, discutiendo las tuberías por las aceras y a una profundidad mínima de 50 cm. desde la generatriz superior de la tubería hasta la rasante correspondiente en la acera.

Los diámetros correspondientes de las distintas secciones serán comprobados por los servicios técnicos municipales, en función de los caudales previstos en los distintos tramos. De la misma forma se comprobarán los calibres de las tuberías en función de las presiones de servicio en cada punto.

Las conducciones se emplazarán en zanja practicada al efecto sobre un lecho de arena de 10 cm. de espesor, evitándose estrictamente el contacto de la tubería con elementos que puedan dañarla.

En los cruces y tramos de la red que haya de discurrir ésta bajo pavimentos de tránsito pesado, las tuberías se colocarán en el interior de obra de hormigón prensado y centrifugado de diámetro adecuado, que a su vez irá reforzada con una capa de hormigón H-125 y 15 cm. de espesor mínimo.

Convenientemente distribuidas y a una distancia entre sí no superior a 50 m. deberán colocarse bocas de riego e incendios.

Las arquetas para alojamiento de válvulas tendrán dimensiones interiores mínimas iguales o superiores a 40x40 cm. en planta, cerrándose mediante cerco y trapa de fundición.

Todas las trapas y registros serán de fundición y deberán llevar el anagrama: Aguas Potables de Quatretonda.

El Ayuntamiento aprobará o denegará los proyectos para el tendido de nuevas conducciones de agua con origen en el término municipal y destino fuera del mismo, así como la imposición de limitaciones y condiciones a las mismas en función de las justificaciones que la memoria del proyecto aporte, las garantías que se presten, y la legislación de aguas que esté en vigor.

Norma 4.6.2. Saneamiento.

El caudal mínimo a tener en cuenta para el saneamiento será el mismo que el calculado para el agua potable.

Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público, y como mínimo contendrán y cumplirán las especificaciones de la N. T. E. correspondiente en vigor.

La red de evacuación de aguas residuales se ajustará a la determinada en los planos correspondientes de estas normas y tendrá especialmente en cuenta la categoría del elemento para su diseño. Circulará en toda su extensión a cota inferior a la red de aguas potables, siendo subterránea en su totalidad a una profundidad mínima de 1,50 metros salvo caso excepcional. Si en algún tramo deben discurrir en paralelo o en los puntos en los que sus trazas deban encontrarse se producirá una separación entre ambas que determine una distancia mínima de 3 m. entre la generatriz inferior de la superior, que será siempre la del agua, y la superior de la inferior.

En los casos en los que, por causa justificada ante el Ayuntamiento, no sea posible el vertido de efluentes directamente al colector municipal, deberá preverse el correspondiente sistema de depuración y será necesario acompañar la oportuna concesión de la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo u organismo superior competente, con el expediente aprobado y el proyecto ajustado a las concesiones de vertido que se determinen en el mismo.

No se permitirá el vertido de estas aguas a cauces normalmente secos, aun con previa depuración, debiendo arbitrarse cualquier otra medida reglamentaria.

Los conductos tendrán un diámetro interior mínimo de 30 cm. y deberán ser capaces, en el caso de red unitaria, de evacuar un caudal de agua equivalente como mínimo a una precipitación de 200 lts/seg/Ha. con una duración de 30 minutos. En cualquier caso la velocidad de circulación por el interior de las tuberías deberá estar comprendida entre 0,5 y 4 metros/seg. con la finalidad de evitar sedimentos y erosiones respectivamente cuando dicha velocidad no estuviera comprendida en estos límites disponiendo a estos fines los elementos necesarios para conseguirlo. Todos los conductos serán de hormigón vibrado-prensado o centrifugado debiendo ser colocados en la zanja sobre una cama de hormigón que ocupe todo el ancho de la misma y cuyo menor espesor sea superior a 10 cm. con una resistencia $R_{fck} = 125 \text{ Kg/cm}^2$, debiendo anillarse convenientemente las juntas para conseguir una perfecta estanqueidad. Cuando los conductos sean de hormigón con junta estanca de goma se asentarán sobre un lecho de arena de 10 cm. de espesor mínimo colocada en el fondo y en todo el ancho de la zanja.

Cuando la generatriz superior de la conducción resulte a 100 cm. o menos de profundidad, desde la rasante definitiva del pavimento en tránsito, deberá ser reforzada la instalación con hormigón $R_{fck} = 125 \text{ Kg/cm}^2$ en capa de espesor mínimo igual a 15 cm. sobre la generatriz del conducto.

Deberán disponerse pozos de registro en el trazado siempre que existan cambios de alineación o rasante, y como mínimo cada 35 m. en alineaciones rectas, los cuales serán de traza circular y 1,10 m. de diámetro interior, acabando en sección troncocónica simétrica o no, de 60 cm. de diámetro y coronadas por cerco y trapa de fundición de 60 cm.

Los laterales que se conecten a la red de saneamiento deberán ser sifónicos y cerrados por cerco y rejilla de fundición de 40x20 cm. como máximo. La conducción desde el mismo hasta el alcantarillado será de las mismas características que éste y 25 cm. de diámetro interior, asentada sobre cama de hormigón.

Todas las trapas y registros serán de fundición y deberán llevar el anagrama: Saneamiento de Quartetonda.

Norma 4.6.3. Red viaria y su pavimentación.

El sistema viario mantendrá las características que a continuación se establecen.

El ancho mínimo permitido para vías de nueva creación será de 8 m., justificando en función del tráfico y estacionamientos que se prevean las anchuras de diseño de las restantes vías e itinerarios peatonales.

La anchura propuesta, se entente, lo es para cada uno de ambos lados de la calle o vía. Para las vías de ancho superior a 15 m. se entenderá que la anchura y número de aceras quedará fijado por criterios municipales en cada caso concreto por lo que cuando la urbanización corresponda a la iniciativa particular deberá solicitar del Ayuntamiento la fijación de número y anchos de aceras, así como las demás características que las definan.

El ancho de la acera será, como mínimo, en función de los anchos totales de las calles según las zonas, el siguiente:

| Ancho total calle | Casco antiguo | Resto del casco |
|---------------------|---------------|-----------------|
| Menor de 4 m. | 0'50 m. | 0'50 m. |
| De 4'00 a 5'99 m. | 0'60 m. | 0'60 m. |
| De 6'00 a 7'99 m. | 1'00 m. | 1'00 m. |
| De 8'00 a 9'99 m. | 1'10 m. | 1'20 m. |
| De 10'00 a 11'99 m. | 1'25 m. | 1'30 m. |
| Mayor de 12'00 m. | 1'40 m. | 1'50 m. |
| Plazas | 1'50 m. | 2'00 m. |

Radio mínimo en esquinas: 0,50 m.

Al viario general sólo podrán acceder directamente las vías de segunda categoría.

La pavimentación de las vías se proyectará y ejecutará con aglomerado asfáltico en caliente sobre base granular imprimada, dependiendo sus espesores del tipo de vía y tráfico previsto. La estructura del firme deberá justificarse en cada caso en función del tipo de explanada, tráfico y características geométricas de las vías. Se fija un espesor mínimo de 5 cm. para el aglomerado en caliente y de 25 cm. para la base granular. En casos especiales de calles de tráfico intenso y con la autorización expresa del Ayuntamiento, a petición debidamente justificada, este espesor de aglomerado podrá reducirse a 4 cm.

La pavimentación de las aceras se proyectará y ejecutará en función del tipo de vía a que acompañen, rigiendo como norma general un mínimo de base granular de 25 cm. y 10 cm. de hormigón Rfck = 125 Kg/cm.² y bordillo de 12/25 cm. En los lugares en que se prevea el acceso de vehículos, a través de las aceras, se reforzará la capa de forma que el espesor mínimo de hormigón sea de 25 cm.

En el casco urbano central, tanto en aceras de nueva ejecución como en reposiciones de aceras existentes, el acabado se realizará con baldosa hidráulica cuyo modelo deberá ser aprobado previamente por el Ayuntamiento. En el resto de suelo urbano o apto para urbanizar como mínimo deberá consistir en el adelanto de la capa de hormigón Rfck = 125 a que se ha hecho referencia anteriormente.

Los bordillos se proyectarán en hormigón prefabricado de 25x12x50, siendo siempre preferible la adopción del de mayor medida y mismo material procedente en la vía, siempre que el resultado final sea la unidad de material en obra.

Norma 4.6.4. Aparcamientos.

Los aparcamientos se proyectarán y diseñarán, en sótano, semisótano o superficie.

En todos los casos se justificará el número de plazas en función de las necesidades previsibles, aplicando un mínimo de 25 m.² por plaza de aparcamiento que se prevea.

Se considerarán mínimos, cuando la justificación resulte inferior, los estándares modulares siguientes:

- Vivienda: 1 plaza de aparcamiento por unidad o por 100 m.² construidos.
- Zonas comerciales o edificios públicos: 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m.² construidos.

- Hotels: 1 plaza por cada dos camas.
- Restaurantes y hostelería: 1 plaza por cada 6 m.².
- Centros sanitarios: una plaza por cada 10 camas.
- Industria: 1 plaza por cada 10 productores.

En los casos no previstos se entenderá de aplicación una analogía de usos.

Las entradas y salidas a la vía pública no serán de un ancho inferior a 3 m. para las de una vía y 5 m. para aquellas que se dispongan con doble vía, disponiendo de una zona de espera de 5 m. de longitud antes de la salida a la acera en la que se dispondrá de perfecta visibilidad hacia los costados, se mantendrá la misma anchura de vía especificada y plano base horizontal.

Deberán disponer de doble vía para entrada y salida todos aquellos aparcamientos o garajes con capacidad igual o superior a 50 vehículos.

Norma 4.6.5. Alumbrado.

Deberán ajustarse a lo determinado en el R. E. B. T.

En canalizaciones que deban emplazarse en la calzada deberá ejecutarse la instalación mediante dos tubos P.V.C. rígido de 90 mm. con protección de hormigón, con la cara superior a una profundidad no menor de 0,30 m., según un eje perpendicular a la directriz de la vía que atraviese, con registros en ambos lados del cruce.

Cuando la canalización discorra por aceras deberá ser protegida por tubo de P.V.C. rígido de 90 mm. con protección de hormigón, con la cara superior a una profundidad no menor de 0,40 m. y según un eje longitudinal de la acera, preferiblemente junto al bordillo.

Cimentación de báculos según N. T. E. vigente.

Arquetas de registro según N. T. E. vigentes y de al menos 0,4x0,4 m. y 0,6 m. de profundidad, fondo de tierra, con marco y tapa de fundición con anagrama: Alumbrado Público de Quartetonda.

Los báculos serán de 8 m. de altura, brazo de 1,5 m. troncocónicos, con puerta registro y sin armario en base, pletina de sujeción, caja de derivación y tornillo de toma de tierra, según características de calidad descriptas en N. T. E. En calles de ancho suficiente se justificará mediante los correspondientes cálculos geométricos la adopción de mayor altura y dimensión de brazo que la especificada.

Caja de derivación, con 4 bornes de conexión y dos fusibles de 2A (sojeta a pletina base del báculo), de tipo estanco.

Luminarias de tipo HSNP-482 o equivalente, con equipo incorporado para lámpara de potencia resultante de los cálculos y caree con cubeta de policarbonato.

Las lámparas por lo general serán del tipo V. S. A. P., a 220 voltios.

La distribución será uni o bilateral de acuerdo con los cálculos justificativos e irán separadas a una distancia que resulte de tal justificación. En cualquier caso los niveles de iluminación mínimo y máximo y niveles de uniformidad a conseguir en función del tipo de vía cumplirá lo especificado en el subcapítulo 3.4. de la norma MV-alumbrado urbano.

Norma 4.6.6. Red eléctrica y de teléfonos.

Las líneas de distribución de energía y teléfonos serán siempre subterráneas en los sectores de suelo urbano o apto para urbanizar.

En los casos en que se permite el tendido aéreo provisional de este tipo de distribución los elementos verticales se someterán a lo especificado en la norma 7.6.7, siendo exigible su ubicación en linderos y alineaciones oficiales.

En lo que respecta a las líneas eléctricas de media y alta tensión que hayan de implantarse deberán someterse a lo establecido en las N. T. E. que les afectan.

Los correspondientes proyectos de urbanización se acompañarán de toda documentación necesaria para su completa identificación, con descripción de las características del tendido, plazos y modos de ejecución de las obras, condiciones financieras y de costes, así como de las servidumbres existentes, exigibles o que hayan de consolidarse descritas en memoria justificativa y graficadas en los correspondientes planos del tendido.

Norma 4.6.7. Instalaciones fijas en la vía pública.

Buzones, quioscos, canteletas, mobiliario urbano, bancos, fuentes, ombelucos, marquesinas, toldos, cabinas de teléfonos, etc.

El mobiliario urbano a instalar o consultar en la vía o espacios públicos deberá ser objeto de autorización municipal, debiéndose justificar el cumplimiento de las siguientes condiciones:

El elemento objeto de proyecto no podrá ser obstáculo para la circulación rodada, ni disminuir o impedir con su altura o ubicación la visibilidad en el sentido de marcha de los vehículos y viandantes.

Su costado más exterior deberá estar a una distancia mínima de 0,50 m. de la cara exterior del bordillo.

Su costado interior deberá estar al menos a un metro de la fachada o alineación oficial. Se exceptúan los postes de tendidos de distribución permitidos, que estarán a lo determinado en la norma general para postes.

La altura mínima libre de paso, por debajo de él, en caso de estar colgado o en voladizo, deberá ser de 2,5 m., y en ningún caso podrá sobrepasar el límite exterior del bordillo.

La altura máxima, en los casos de elementos con basamento en la acera, no podrá superar la establecida como mínima en el párrafo anterior.

En todo proyecto deberá figurar un plano de detalle a escala 1:20 de los elementos propuestos y su emplazamiento, acompañado de dibujos en perspectiva natural ó axonométrica del elemento que permitan un exacto conocimiento de la proporción, características y naturaleza del elemento en sí.

Deberán estar formados por materiales difícilmente degradables, ignífugos y sin que intervenga en su composición elemento alguno que suponga peligro para la salud pública, ya sea por su formulación química o caracteres geométricos.

La señalización de tráfico deberá ajustarse a las medidas estándares.

Todo elemento u obra de urbanización cuyas condiciones no queden reflejadas en estas normas serán objeto de consulta y definición por el Ayuntamiento, tras el correspondiente informe de la oficina técnica.

Normas 4.7. Proyectos de edificación.

Todos los proyectos de edificación e instalaciones en zonas urbanas deberán estar firmados por técnico superior competente y visados por el colegio oficial correspondiente.

Los proyectos básicos podrán someterse a licencia, pero su presentación comportará la obligación por parte del solicitante de la licencia de aportar simultáneamente un compromiso en la forma y condiciones que se estime fehaciente según la reglamentación específica de la Administración Local, de no comenzar las obras si tanto no haya sido aprobado el correspondiente proyecto de ejecución.

Todo proyecto deberá incluir las cotas necesarias y suficientes para la definición exacta de los elementos que se propongan.

Norma 4.7.1. Modificados de proyecto.

Toda modificación del proyecto de una obra o instalación en curso de ejecución deberá ser sometida a la consideración del órgano que otorgó la aprobación, permiso o licencia, con carácter previo a su ejecución, siempre que afecte a su estructura, composición interior o exterior o instalaciones de que se dota.

Norma 4.7.2. Comienzo de las obras o instalación.

No podrá dar comienzo ninguna obra o instalación de nueva planta o reforma que implique modificación de la alineación preexistente, sin que previamente se haya procedido a la tira de cuentas, mediante la correspondiente acta de alineaciones.

Norma 4.7.3. Final de obras.

El promotor está obligado, en el plazo de un mes desde la finalización efectiva de las obras y con carácter previo a su ocupación, a la obtención de la cédula de habitabilidad y licencia de ocupación, mediante la presentación en el Registro Municipal de la documentación que se señala en la legislación vigente al respecto.

5. Normas de procedimiento.

Normas 5.1. Procedimiento y documentación.

Norma 5.1.1. Actividades sometidas a licencia.

Estarán sometidas a licencia previa:

— Las parcelaciones, segregaciones, movimientos de tierras,

— Obras de nueva planta.

— La modificación de los elementos estructurales o del aspecto exterior de las edificaciones existentes.

— La primera utilización de los edificios e instalaciones y la modificación del uso de los mismos.

— La demolición de las construcciones e instalaciones.

— La colocación de andamios, aspillas, grúas, etc.

— La colocación de carteles y anuncios visibles desde la vía pública.

— El vallado de solares.

— Las instalaciones, incluso las subterráneas, cualquiera que sea su uso.

— La corta de árboles, integrados en masa arbórea y enclavados en terrenos cuyo uso no sea agrícola.

— Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.

— Las obras que hayan de realizarse con carácter desmontable.

— Las obras menores definidas en la norma 33.3.

— Las que se señalen en los planes parciales, proyectos de urbanización, ordenanzas, leyes, reglamentos, y demás normas de obligado cumplimiento.

Norma 5.1.2. Sujeto pasivo obligado.

La obligación de proveerse de la pertinente licencia obliga tanto a particulares como a sociedades, corporaciones, asociaciones y organismos estatales y provinciales.

Norma 5.1.3. Petición.

Toda solicitud de licencia municipal se formalizará mediante instancia por triplicado, debidamente reintegrada, suscrita por el promotor y el director de las obras, y dirigida al señor alcalde-presidente de la Corporación. La instancia, caso de no ser el único documento presentado, se acompañará de los documentos que sean precisos para el buen fin del trámite instado, aportando además un documento de acompañamiento a modo de índice de la documentación cuyo trámite se solicita.

Norma 5.1.4. Presentación de las solicitudes y recibo de las mismas.

Las solicitudes se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento de Quatrecerdas. A los solicitantes o sus mandatarios podrá exigirse justificante de presentación, bastando para el mismo una copia o fotocopia de la instancia, que se sellará por el funcionario encargado del registro, llevando la firma, número y fecha de la misma así como del documento índice acordado en norma 5.1.3.

Norma 5.1.5. Subsanción de deficiencias.

La falta de documentos precisos para el trámite originará la paralización del expediente. Esta falta podrá ser notificada en el propio acto de presentación de la documentación de que se habla en la norma 5.1.4, en cuyo caso el documento índice y su copia que se entregará al solicitante o su mandatario deberá hacer constar dicha deficiencia con mención expresa de los documentos que se requieran y faltan.

En otro caso se comunicará de forma fehaciente la falta de documentación al solicitante de la licencia, por envío del documento índice en el que se hará expresa relación de la documentación presentada y de aquella cuya falta se comunica.

De la misma forma se procederá en el caso de que aún estando la documentación completa en su aspecto formal, sea considerada deficiente o en vez o se observe algún defecto o anomalía subsanable.

La notificación producirá un plazo de quince días hábiles para la subsanción de los errores y omisiones advertidas, y la interrupción del trámite y sus plazos.

Norma 5.1.6. Plazos de concesión.

Se proponen dos tipos de plazos coherentes con el tipo de licencia y su trámite:

a) Dos meses:

— Parcelaciones.

— Reparaciones y reformas que se consideren obras menores.

— Vallado de solares.

— Pavimentaciones exteriores.

— Obras provisionales y desmontables.

- Primera utilización de edificios o instalaciones.
- Modificación del uso de edificios e instalaciones.
- b) Tres meses:
 - Reparaciones y reformas que se consideren obras mayores.
 - Edificios o instalaciones de nueva planta.
 - Movimientos de tierras.
 - Demolición de construcciones o instalaciones.
 - Instrumentos del planeamiento de ámbito municipal.
 - Modificación de instrumentos de planeamiento de ámbito municipal vigentes.

Los títulos citados corresponden a las definiciones de la norma 1.4.

Los plazos se entienden desde el momento de la iniciación del trámite y descontados los periodos de tiempo en los que el trámite quedare interrumpido a causa de la subvención de errores u omisiones, y hasta que se produzca la aprobación inicial, o única según los casos, por el alcalde, la Comisión de Gobierno, o el pleno del Ayuntamiento, según determine el trámite y competencias preestablecidas.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de estas normas. La Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (texto refundido) y los reglamentos de la misma, y disposiciones legales, reglamentarias o normativas vigentes en esta materia.

Norma 5.1.7. Plazos de vigencia.

Las licencias serán consideradas vigentes con simultaneidad a su modificación al interesado o interesados.

Las licencias para las obras e instalaciones comprendidas en el apartado a) de la norma 5.1.6 se concederán con un plazo de vigencia de seis meses. Podrá ser prorrogada su vigencia por un periodo adicional, previa solicitud razonada, a criterio del órgano correspondiente y con la revisión de la valoración de la obra o instalación a ejecutar.

Las licencias para las obras comprendidas en el apartado b) de la norma 5.1.6 se concederán con un plazo de vigencia de seis meses a dos años, según petición razonada o estimación del órgano administrativo que entienda de su concesión. Podrá ser prorrogada su vigencia por un periodo adicional previa solicitud razonada, estimada por el mismo órgano administrativo que la otorgó y con la revisión presupuestaria de la obra o instalación a ejecutar.

Una vez transcurridos los plazos de vigencia, o superadas las prórrogas que se hayan acordado, será preciso el trámite de una nueva licencia para proseguir las obras o actuaciones.

La obtención de la licencia obliga a la satisfacción de las tasas o tributos de la ordenanza vigente en el momento de haber sido solicitada. El impago de las mismas podrá suponer la suspensión de aquélla y consiguiente paralización de las obras que se hubieren emprendido.

Norma 5.1.8. Información urbanística.

Los particulares podrán solicitar, siempre por escrito, la información del régimen urbanístico de una finca, polígono o sector, presentando su solicitud en el Registro General del Ayuntamiento.

5.1.8.1. La solicitud deberá identificar, sin lugar a dudas, la finca, polígono o sector, de forma que no pueda producirse indeterminación acerca de su emplazamiento, situación y demás circunstancias que concurren y pretendan aclararse, por lo que a estos efectos deberá ir acompañada de un plano de emplazamiento de la misma, a escala 1:2.000.

5.1.8.2. El Ayuntamiento evaluará la consulta en el plazo de 30 días hábiles, y en la contestación hará referencia a todos los datos suministrados por el administrado, así como a los demás que tendan a individualizar el objeto sobre el que recae la información.

5.1.8.3. La información municipal señalará el tipo y categoría de suelo que corresponda a la finca, polígono o sector de que se trate y los usos e intensidades que tenga atribuidos por estas normas, o en su caso por el plan parcial correspondiente. Se hará mención expresa de cuantas determinaciones figuren en dichos documentos de planeamiento que puedan afectarla.

5.1.8.4. Derechos. Se abonarán los derechos correspondientes a la tramitación y expedición de la correspondiente documentación.

Norma 5.1.9. Alineaciones y rasantes.

El señalamiento de alineaciones y rasantes será preceptivo como requisito previo a la obtención de licencia, o al menos a su efectividad.

5.1.9.1. Solicitudes.

Para solicitar las alineaciones y rasantes de un terreno deberá aportarse un plano de situación con orientación que la circundan, con anotación de distancias a las vías públicas colindantes, así como del ancho de las mismas. Se acompañará además plano a escala 1:500 en el que se explicitará la forma y dimensiones del terreno, así como la situación respecto de las vías públicas y terrenos colindantes.

Los documentos citados se presentarán en triplicado ejemplar, de los que se devolverán dos ejemplares debidamente diligenciados, cuya vigencia será de seis meses, excepto que se especifique plazo de vigencia en el mismo expediente.

Norma 5.1.10. Documentación específica que debe acompañar las distintas solicitudes.

Tal como se especifica en las normas 5.1.4. a 5.1.5. no se admitirá a trámite la documentación que carezca de alguno de los requisitos especificados para cada tipo de licencia.

5.1.10.1. Todas las solicitudes se acompañarán de un plano de emplazamiento a escala 1:2.000, documento índice, y alta o último recibo del impuesto de actividades económicas del constructor de la obra en todos los casos, con independencia de la aportación o no de presupuesto detallado. Se hará constar en la solicitud el coste total de la obra. Con independencia de lo que se indique para cada caso, si la obra proyectada es mayor, los documentos reseñados en cada apartado deberán ser firmados por técnico competente, que asumirá la dirección de los trabajos. Se aportará nombramiento del técnico encargado de la dirección de las obras.

5.1.10.2. Obras menores.

Memoria explicativa de la obra que se pretende realizar. Presupuesto resumido y firmado por el contratista o promotor.

5.1.10.3. Vallado de solares y otros terrenos.

Memoria explicativa de la obra que se pretende realizar, con indicación del material a emplear. Plano de vallado a escala adecuada y presupuesto resumido y firmado por el contratista.

5.1.10.4. Parcelaciones urbanas.

Proyecto de parcelación firmado por técnico competente, de conformidad como mínimo:

— Memoria explicativa y justificativa de la existencia de instrumento urbanístico y la adecuación al mismo.

— Planos de situación, escala 1:2.000; estado actual de los terrenos, isometría, vegetación, obras, edificios e instalaciones, escala 1:2.000; alineaciones y zonificación, escala 1:1.000; ordenación, comprensivo de la parcelación, a escala 1:500.

5.1.10.5. Modificación de estructura, instalaciones o aspecto exterior.

— Memoria explicativa y justificativa de las modificaciones propuestas y la adecuación a la ordenación y normativa que sea de aplicación, así como de las medidas de seguridad a adoptar.

— Planos de situación, escala 1:2.000; estado actual de la edificación, escala 1:50. Planos de proyección respecto al estado definitivo en que hayan de quedar las obras, a escala 1:50.

— Pliego de condiciones técnicas, cualitativas, facultativas y económicas.

— Medición y presupuesto resumido y firmado por el contratista.

5.1.10.6. Movimientos de tierras.

— Memoria explicativa y justificativa de los movimientos de tierras que afecten a terrenos ordenados y la adecuación a la ordenación, así como de las medidas de seguridad a adoptar.

— Planos de situación, escala 1:2.000; estado actual de los terrenos, isometría, vegetación, obras, edificios e instalaciones, a escala adecuada; planos de proyección respecto al estado definitivo en que hayan de quedar los terrenos, a escala adecuada.

— Relación de maquinaria que ha de intervenir.

- Justificación de vertidos.
 - Medición y presupuesto resumido y firmado por el contratista.
- 5.1.10.7. Demolición de construcciones u instalaciones
- Memoria descriptiva justificativa de las obras a demoler.
 - Memoria justificativa del cumplimiento de la normativa relativa a seguridad, exponiendo las medidas que hayan de adoptarse respecto a la vía pública y a las fincas colindantes.
 - Tres fotografías de las fachadas desde varios ángulos.
 - Presupuesto, incluso beneficio industrial y gastos.
 - Justificación de vertidos.
 - Impuesto de actividades económicas del contratista de las obras.

En casos especiales y a criterio del Ayuntamiento podrá exigirse:

- Documento administrativo justificativo de la existencia de dirección facultativa de la demolición.

5.1.10.8. Obras de nueva planta.

Proyecto suscrito por técnico competente, que habrá cuyo contenido mínimo será:

- Fichas urbanísticas signadas por la propiedad y el autor del proyecto.
- Cuestionarios estadísticos que sean de normativa presentación al momento.
- Memoria descriptiva justificativa de las obras a ejecutar y de los materiales a emplear, así como del uso e destino de las mismas, con cuadro resumen de las superficies útiles y construidas por pieza.
- Memoria justificativa del cumplimiento de la normativa urbanística tanto en lo que afecta al planeamiento (proyecto), como a su gestión (cesiones, aprovechamientos, compensaciones, urbanización, etc.).
- Anexos justificativos del cumplimiento de las normas básicas vigentes, en especial de la NBE-CA, NBE-CT, NBE-CPI y en caso de ser de aplicación del Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Diversas.
- Planos de proyecto de acuerdo con lo establecido en el real decreto 2512/1977 de 17 de junio.
- Planos de los servicios urbanísticos existentes en el frente de fachada, con determinación de los puntos de acometida prevista.
- Planos de los servicios urbanísticos que se hayan de completar o crear, desde el origen al punto de acometida prevista.
- Mediciones y presupuesto, incluso beneficio industrial y gastos.
- Pliego de condiciones técnicas, cualitativas, facultativas y económicas.
- Licencia fiscal del contratista de las obras.

Justificación de la aprobación del replanteo de las alineaciones y usantes,

- Documento administrativo justificativo de la existencia de dirección facultativa de obra (técnico superior y técnico de grado medio).
- Copia autorizada de escritura pública y certificación de inscripción en el Registro de la Propiedad del compromiso de ejecución simultánea de la urbanización en los supuestos en que tratándose de suelo urbano, la parcela sobre la que se pretenda construir no reúna la calificación de solar conforme a los supuestos del artículo 14 de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (texto refundido).
- Copia autorizada de escritura pública y certificación de inscripción en el Registro de la Propiedad del compromiso de cesión gratuita al dominio público municipal de los terrenos para viales, parques y jardines públicos y centros de E. G. B. y demás superficies de cesión que correspondan según las normas subsidiarias o planes parciales, en la proporción que a cada propietario corresponda, o certificación acreditativa de haberlas efectuado.

5.1.10.9. Primera utilización de edificios o instalaciones.

Se acompañará la correspondiente solicitud del certificado de final de la obra, suscrita por los técnicos facultativos directores de la misma y visada por los respectivos colegios profesionales.

Es obligatoria la presentación de la ficha estadística I T

Se recabará informe de los técnicos municipales, sobre cumplimiento de las normas y condiciones de la licencia de obra,

5.1.10.10. Modificación del uso de los edificios.

Solicitud de licencia de actividad y apertura del establecimiento.

Solicitud de licencia de obras acompañada de los siguientes documentos:

- a) Memoria explicativa y justificativa de las modificaciones propuestas y la adecuación a la ordenación y normativa que sea de aplicación, así como de las medidas de seguridad a adoptar. Se hará mención expresa de las medidas adoptadas para la corrección de las molestias o inconvenientes que la actividad pudiera producir en la vecindad, así como de los límites para actividades similares que puedan producir efectos aditivos.
- b) Planos de situación, escala 1:2.000; estado actual de la edificación, escala 1:50; planos de proyección respecto al estado definitivo en que hayan de quedar las obras, a escala 1:50.
- c) Pliego de condiciones técnicas, cualitativas, facultativas y económicas.
- d) Medición y presupuesto resumido y firmado por el contratista.

5.1.10.11. Actividades extractivas.

Sin perjuicio de las pertinentes autorizaciones, que sea obligatoria recabar de otros organismos o entidades competentes en la materia, deberá solicitarse la correspondiente licencia municipal.

La obtención de los permisos no municipales citados no prejuzgará la concesión de éstos, que no podrán ser otorgados cuando no se cumplan los requisitos de las normas anteriores y en general del planeamiento urbanístico.

En todo caso el otorgamiento de la licencia municipal estará subordinada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Respeto al paisaje.
- Conservación del arbolado.
- Preservación de la pureza del medio ambiente, evitando las emisiones de polvo, vapores, olores, etc., y la acumulación de vertidos y escombros fuera de los lugares debidamente autorizados.
- No desviación, merma o contaminación de las corrientes superficiales o subterráneas.

Los documentos a aportar, para conocimiento y garantía de las condiciones anteriores serán:

- Memoria conteniendo la explicación y justificación de las actividades a desarrollar, modo y duración de las mismas.
- Precauciones a adoptar para la preservación del medio ambiente.
- Testimonio fehaciente del título de propiedad de la parcela en la que haya de desarrollarse la actividad o permiso de la propiedad.
- Planos topográficos, a escala 1:500 con perfiles en que queden señalados los trabajos a realizar y situación en que quedarán los terrenos al término de las actividades previstas.

5.1.10.12. Actividades artesanales.

Además de la documentación que se refiere en la norma 5.1.10.14 deberá aportarse justificación de la índole artesanal de la actividad y las instalaciones.

5.1.10.15. Actividades industriales.

Solicitud de licencia de actividad y apertura del establecimiento acompañada de los siguientes documentos, firmados por técnico competente:

- Memoria explicativa y justificativa de las instalaciones propuestas y la adecuación a la ordenación y normativa que sea de aplicación, así como de las medidas de seguridad a adoptar. Se hará mención expresa de las medidas adoptadas para la corrección de las molestias o inconvenientes que la actividad pudiera producir en la vecindad, así como de los límites para actividades similares que puedan producir efectos aditivos.
- Cuadro de necesidades energéticas, de evacuación, y abastecimiento de aguas potables u otras.
- Justificación de los aparcamientos necesarios y su localización.
- Planos de situación, escala 1:2.000.
- Planos de proyección respecto al estado definitivo en que hayan de quedar las instalaciones, escala 1:50.
- Pliego de condiciones técnicas, cualitativas, facultativas y económicas.
- Medición y presupuesto resumido y firmado por el técnico competente.

5.1.10.14. Actividades comerciales y de servicios.

Solicitud de licencia de actividad y apertura del establecimiento, acompañada de los siguientes documentos:

- Solicitud de licencia de obra, si fuere necesaria.
- Memoria explicativa y justificativa de las instalaciones propuestas y la adecuación a la ordenación y normativa que sea de aplicación.
- Justificación de los apareamientos necesarios y su localización.
- Planos de situación, escala 1:2.000.
- Planos de proyección respecto al estado definitivo de las fachadas, con señalamiento de rótulos, marquesinas, toldos, etc., escala 1:50.
- Documentos exigibles para la licencia de obras según la norma correspondiente.

5.1.10.15. Actividades de la hostelería y espectáculos públicos y deportivos.

Solicitud de licencia de actividad y apertura del establecimiento, acompañada de los siguientes documentos:

- Memoria explicativa y justificativa de las instalaciones propuestas y la adecuación a la ordenación y normativa que sea de aplicación.
- Cuadro de necesidades energéticas, de evacuación, y abastecimiento de aguas potables u otras.
- Justificación de los apareamientos necesarios y su localización.
- Justificación del cumplimiento de los artículos concernientes del Reglamento de Espectáculos Públicos y Actividades Diversas.
- Planos de situación, escala 1:2.000.
- Planos de proyección respecto al estado definitivo de las fachadas, con señalamiento de rótulos, marquesinas, toldos, etc., a escala 1:50.
- Documentos exigibles para la licencia de obras según la norma correspondiente.

5.1.10.16. Enplazamiento de grúas y maquinaria pesada próxima a la vía pública.

Solicitud de licencia, acompañada de los siguientes documentos:

- Memoria explicativa y justificativa de las instalaciones propuestas y la adecuación a la ordenación y normativa que sea de aplicación, así como de las medidas de seguridad a adoptar. Se hará mención expresa de las medidas adoptadas para la corrección de las molestias o inconvenientes que la maquinaria pudiera producir en la vecindad y horario propuesto de funcionamiento.
- Planos de situación, escala 1:2.000.
- Plano de emplazamiento a escala suficiente para reflejar con claridad la zona de influencia.
- Fotocopia de póliza actualizada del seguro de responsabilidad civil.
- Certificado expedido por el instalador de las obras sobre idoneidad del estado de la maquinaria a instalar y asunción de la responsabilidad de la dirección del montaje.

5.1.10.17. Otras licencias no comprendidas entre las anteriores.

La documentación a presentar se deducirá de los casos anteriores por analogía.

Norma 5.1.11. Informe de los técnicos.

Todo proyecto o instrumento de planeamiento u ordenación deberá ser informado por los técnicos antes de su paso a la comisión informativa de Urbanismo y órgano municipal competente para su aprobación. Además los técnicos municipales tienen la obligación de inspección o policía urbanística, velando que la ejecución de las obras esté de acuerdo con la licencia concedida, denunciando en su caso, mediante informe por escrito dirigido al señor alcalde, la comisión de infracciones urbanísticas. Asimismo vigilarán el incumplimiento de la ejecución de las presentes normas, advirtiéndolo a la Corporación de la necesidad de su revisión cuando lo observen necesario de acuerdo con lo indicado en el correspondiente capítulo de las mismas.

Norma 5.1.12. Publicidad.

Las notificaciones de licencias concedidas deberán estar a disposición de los agentes de la autoridad y técnicos municipales que la solicitan a pie de obra o en el establecimiento beneficiario de las mismas.

6. Normas de protección.

Norma 6.1. Tipos de protección.

Se establecen dos tipos de protección, una de tipo genérico y otra de tipo específico.

La protección genérica abarcará:

- a) Protecciones de las vías de comunicación (carreteras, ferrocarril, caminos rurales).
- b) Protecciones a paisajes y vistas de interés.
- c) Protecciones a servidumbres existentes.
- d) Protecciones del medio ambiente.
- e) Protecciones de redes de transporte de energía y comunicaciones.
- f) Ordenanzas municipales de protección del medio ambiente contra ruidos y vibraciones.

Las protecciones específicas hacen referencia a cuantos elementos se han destacado en la información urbanística y en concreto a los de tipo:

- a) Arqueológico.
- b) Cauces.
- c) Yacimientos.
- d) Conjuntos de interés.

Norma 6.2. Protecciones de tipo genérico.

Norma 6.2.1. Protecciones de la infraestructura viaria de transporte.

Norma 6.2.1.1. Transporte por carretera.

Las construcciones que se proyecten fuera del perímetro urbano definido por las normas subsidiarias sobre terrenos lindantes con autopistas, auto-vías, carreteras nacionales, provinciales o locales, existentes o que se proyecten, no podrán situarse a una distancia menor que la establecida por la línea de edificación definida en la norma 1.4.60, para cada caso.

Previo a las concesiones que procedan será necesaria la autorización del organismo a que pertenece la carretera, para la construcción sobre terrenos colindantes con la misma y dentro de su zona de afección.

En modo alguno podrán autorizarse construcciones que invadan o afecten en modo alguno a las vías públicas existentes, a las nuevas vías previstas en estas normas, o las fajas de protección constituidas por las zonas de dominio público, servidumbre o afección definidas en la norma 1.4.60, que no sean las aquí establecidas.

En la zona de dominio público no podrán realizarse obras sin la correspondiente autorización del organismo correspondiente y, cuando dicha zona pertenezca a particulares por no haber sido expropiada, sólo podrán ejecutarse en ella cultivos que en modo alguno resten visibilidad a la carretera, no autorizándose en ningún caso la plantación de arbolado.

En la zona de servidumbre el órgano administrativo de que depende la carretera podrá utilizar o autorizar la utilización de esta zona para aquellas actividades que contribuyan al mejor servicio a la misma como puedan ser el almacenaje de elementos necesarios para la conservación o reparación de la carretera, etc.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, sean los terrenos de propiedad pública o privada, se requerirá la previa licencia del órgano administrativo de que depende la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes y de lo establecido en el artículo 53 de la Ley de Carreteras.

En las zonas de servidumbre y afección queda prohibida la realización de publicidad que no tenga carácter meramente informativo (artículos 74 y 75 del Reglamento de Carreteras). En las travessías con la población podrán autorizarse, por la Corporación Municipal, anuncios que por su tamaño no perjudiquen la circulación rodada y puedan ser leídos solamente por peatones.

El suelo comprendido entre la carretera y la línea de edificación será calificado como zona verde o de reserva vial.

El suelo comprendido entre la zona de servidumbre y la línea de edificación no se podrá efectuar actuación alguna que dificulte o entorpezca su posterior utilización, autorizándose obras que sean imprescindibles para el mantenimiento de edificaciones existentes.

Las plantaciones de arbolado sólo podrán efectuarse, previa correspondiente autorización, en las zonas de servidumbre y afección, siempre y cuando no perjudiquen la seguridad de la carretera.

Las líneas aéreas deberán verificar que las distancias del poste al exterior de la calzada no sea inferior a vez y media la altura del mismo.

Las conducciones subterráneas no se autorizarán en la zona de dominio público más que en la travesía de la población y siempre y cuando no exista una solución alternativa.

Los cerramientos no se autorizarán en las zonas de dominio público y servidumbre, pudiendo autorizarse en la zona de afectación a partir de la línea de edificación. La construcción de muros perimetrales sólo podrá realizarse dentro de la zona de afectación previa presentación y aprobación del correspondiente proyecto.

Los movimientos de tierras podrán autorizarse siempre y cuando no sean perjudiciales para la explanación.

Para aquellos aspectos que no quedan incluidos en las presentes normas, será de aplicación la Ley de Carreteras (Ley 31/1974, de 19 de diciembre), y su reglamento aprobado por real decreto 1.373/1977, de 8 de febrero, así como las contenidas en la Ley 6/91, de 27 de marzo, de la Generalidad Valenciana.

Norma 6.2.1.2. Caminos rurales.

Con respecto a los caminos rurales serán de aplicación las medidas de protección señaladas en las normas 3.3. -suelo no apto para urbanizar-, no permitiéndose actividad edificatoria alguna a una distancia superior a la expresada en la norma 3.3.6.

Para cualquier tipo de actividad aunque no sea edificatoria (movimientos de tierras, plantación o tala de árboles, etc.), y que esté incluida dentro de las que reglamentariamente precisan licencia de obras definidas en estas normas, deberá solicitarse la misma de acuerdo con las normas de procedimiento de las presentes normas urbanísticas. La Corporación estudiará cada caso solicitando a su vez la resolución por parte del organismo superior a que pudiera pertenecer el mismo caso de no ser de propiedad municipal.

Norma 6.2.2. Protección del paisaje y vistas de interés.

A efectos de la conservación del paisaje y vistas de interés en general, e independientemente de las zonas de protección que expresamente se señalan en las presentes normas, deberán observarse las siguientes prescripciones:

- En el entorno de los núcleos de interés histórico-artístico o pintoresco deberán estudiarse las alturas de edificación de modo que no afecte a la escala y composición de los conjuntos.
- Los desmontes y terraplenes que se produzcan por la ejecución y los movimientos de tierras deberán ser tratados adecuadamente a jardinería y arbolado a fin de restaurar las condiciones del paisaje.
- Los cuerpos de edificación deberán orientarse de manera que menos obstaculice las vistas de interés en especial en vistas de montaña, ríos, etc.
- Cuando con la debida autorización se pretenda realizar cualquier actuación en áreas forestales o arboladas de cualquier especie aunque no estén expresamente limitadas en las presentes normas, dichas actuaciones deberán realizarse de modo que la destrucción sea la menor posible sin exceder en ningún caso de un 20 por ciento del total.

Norma 6.2.3. Protección de servidumbres existentes.

En todas aquellas zonas en que existan servidumbres establecidas por la ley o por disposiciones especiales y no contempladas en las presentes normas tales como líneas aéreas o subterráneas de energía eléctrica. Servidumbres de paso, etc., se prescribe toda acción edificatoria, siendo de aplicación lo establecido en las citadas leyes o disposiciones.

Norma 6.2.4. Protección del medio ambiente.

A los efectos de proteger el medio ambiente deberán observarse las siguientes prescripciones:

- La evacuación de humos, gases, vapores, productos de actividades o combustiones se realizará a través de una adecuada chimenea cuya desembocadura sobrepasará dos metros al menos la altura del edificio más próximo de mayor altura, propio o colindante, en un radio de 20 metros. Las condiciones de emisión cumplirán siempre

con las establecidas en la ordenanza de contaminación. Cuando la emisión de polvos produzca molestias, deberá exigirse la colocación de los correspondientes y adecuados sistemas de depuración.

b) La evacuación de aire caliente o enrarecido producto del acondicionamiento de locales se realizará de modo que la distancia desde el punto de salida hasta el hueco de ventana en función del volumen evacuado será como mínimo:

— Hasta 0,20 m³/sg.: 2 metros.

— De 0,20 a 1 m³/sg.: 3 metros.

Si se situaran en fachada, la altura mínima sobre la acera será de dos metros y estarán previstas de una rejilla de zincación inclinada 45° de modo que oriente el aire hacia arriba. La evacuación de gases en el punto de salida al exterior tendrá una concentración de (CO) inferior a 50 partes por millón. En ningún caso podrá sobresalir de los paramentos de fachada a la vía pública o espacios libres exteriores ni constituir elemento discordante con la composición.

c) Si los residuos producidos por cualquier industria por sus características no pueden ser recogidos por el servicio de limpieza domiciliario deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.

d) Para la descarga de aguas negras en los cursos de agua será necesaria la previa depuración en condiciones que garanticen la no contaminación de las áreas afectadas siendo obligatorio el informe favorable de la autoridad sanitaria competente y debiendo reunir como mínimo las señaladas en la norma 1.4.56. No se permitirá la eliminación de aguas negras por vertido directo al terreno a través de pozos filtrantes ni fosas sépticas. Caso de no existir colector próximo se autorizará el vertido a acequias de riego siempre y cuando se cumplan las condiciones citadas expresadas en la norma 1.4.56, debiendo proceder a una depuración individual cuando no sea posible la colectiva.

e) Para efectuar cualquier tipo de quema de materiales tales como utrigones, barbochos, talas, brozas, etc., se solicitará el correspondiente permiso al organismo correspondiente sin cuya autorización quedan prohibidas dichas actividades.

Sin perjuicio de lo dispuesto específicamente en las ordenanzas municipales de protección del medio ambiente contra ruidos y vibraciones.

Norma 6.2.5. Protección de redes de transporte de energía y comunicaciones.

Serán de aplicación las normas y reglamentos correspondientes vigentes (electroeléctricos, líneas telefónicas, etc.).

Normas 6.3. Protecciones específicas.

Normas 6.3.1. Protecciones arqueológicas.

Los elementos o sectores de interés histórico-artístico, arqueológico o cultural en general, serán objeto de protección especial, no pudiendo quedar adscritos a predios particulares. El Ayuntamiento, de acuerdo con la Conselleria de Obras Públicas y Urbanismo cuya resolución previa es preceptiva y con el informe previo de la Dirección General de Bellas Artes, practicará el deslinde del terreno que ha de quedar afecto al sector objeto de la protección, sin cuyo requisito no se concederán licencias de construcción y edificación en terrenos colindantes con estos elementos.

En casos excepcionales ciertos elementos del patrimonio histórico-artístico podrán ser objeto de explotación turística bajo condiciones y limitaciones que especificará previamente la Dirección General de Bellas Artes.

Sólomente serán susceptibles de excavación, rastreo y exploración por parte de los técnicos debidamente autorizados por la Conselleria de Cultura, entendiéndose como tales todo tipo de excavaciones o exploraciones de la naturaleza que fuere.

Se establecen tres niveles o grados de protección:

• Nivel 1. Protección integral:

Afecta a edificios de interés singular y relevante: Iglesia parroquial, calvario y ermita, cementerio.

Se prohíbe cualquier obra excepto las de restauración, previa licencia municipal cualquiera que sea su importancia o insignificancia.

Nivel 2. Protección topográfica:

Afecta a los edificios indicados expresamente en la memoria.

Se permiten obras de reforma o rehabilitación (y excepcionalmente de ampliación), sin que en ningún caso pueda afectar la estructura o aspecto exterior de los edificios.

Nivel 3. Protección ambiental:

Afecta a la totalidad de los edificios situados en las calles definidas en el correspondiente plano.

Se permite todo tipo de obras, incluso las de demolición y reconstrucción, sujetas a las siguientes condiciones:

- Las alturas y alineaciones serán las definidas en el correspondiente plano, no permitiéndose modificaciones ni retroceos y siendo obligatorio mantener el plano de fachada. Sobre la altura de cornisa no podrá sobrepasar ningún cuerpo edificado.
- No se permite ningún voladizo cerrado o mirador, permitiéndose un balcón según ordenanzas, con antepecho que no sea de obra.
- Los materiales de fachada deberán estar asegurados en el entorno en que se ubiquen y el tratamiento de huecos deberá buscar la proporción adecuada apoyándose en la modulación vertical acorde con el entorno.
- En caso de derribo deberá justificarse la necesidad y conveniencia de la actuación propuesta e imposibilidad de llevar a cabo otra actuación.

Normas 6.3.2. Protecciones a cauces.

Denominamos como línea de dominio público a aquella cuyo ancho, medido a ambos lados del álveo del cauce, determine la Confederación Hidrográfica del Júcar del Ministerio de Obras Públicas. En ausencia de tal determinación se considerará una distancia de 100 metros.

Todo tipo de construcciones, excavaciones de áridos, establecimiento de plantaciones u obstáculos, así como las modificaciones de los mismos que se pretendan realizar en dicha zona deberán ser debidamente autorizadas por la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Júcar. Dichas autorizaciones tendrán el carácter de trámite previo a las que corresponden otorgar a cualquier otro órgano de la Administración Central del Estado o local.

El Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo podrá recuperar en cualquier tiempo la posesión abusiva del dominio público hidráulico y dejar expedita, en aquellos casos de especial urgencia y riesgo, dicha zona, ordenando la destrucción o retirada de construcciones, obras, instalaciones, plantaciones y cualquier obstáculo que perturbe el régimen de las corrientes, restableciendo a su anterior estado los terrenos en dichas zonas.

Normas 6.3.3. Yacimientos.

Los yacimientos existentes debidamente autorizados tendrán como limitación la impuesta por la concesión autorizada.

Las actividades que se realicen deberán tomar en cualquier caso las máximas medidas de seguridad, de acuerdo con la legislación vigente aplicable.

Los yacimientos ubicados en zonas de protección forestal, una vez concluida la concesión y/o explotación, se verán obligadas a restituir el paisaje natural, suprimiendo taludes inestables y terraplenes y repoblando la capa vegetal y la flora en la medida de los predios colindantes.

Normas 6.3.4. Protecciones a conjuntos de interés.

Se aplicarán las normas específicas que se fijan en la norma 6.3 y catálogo de anejo a la memoria.

7. Normas transitorias.

Norma 7.1. Industrias molestas, nocivas, insalubres o peligrosas.

Las industrias cuya actividad resulte calificada como de molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, de conformidad con lo establecido en el reglamento del mismo título u ordenanza reguladora de tales actividades que se promulgue o haya sido promulgada hasta la aprobación de las presentes normas subsidiarias, serán declaradas fuera de ordenación, en virtud de la aprobación definitiva de las mismas, cuando coexistan con edificaciones residenciales en suelo cuyo uso calificado sea el residencial y no se encuentren definidas

para su uso actual en tal situación, y deberán trasladarse en el plazo de dos años, a partir de la aprobación definitiva de las normas al suelo destinado a dichos usos, transcurridos los cuales, sin que dicho traslado se hubiere efectuado, el Ayuntamiento podrá proceder a la revocación de la licencia de actividad de las mismas y a su cierre definitivo.

Norma 7.2. Tolerancias.

En tanto no se proceda al traslado de las industrias determinadas en el artículo anterior, no se podrán realizar en las mismas obras de consolidación o ampliación. Únicamente se permitirán las obras que tengan por finalidad mantener las mismas en las debidas condiciones de seguridad e higiene, de acuerdo con la reglamentación que sea vigente, y ello previa renuncia al mayor valor en expropiación que dichas obras puedan suponer mediante documento notarial debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad.

Norma 7.3. Edificios fuera de ordenación.

Las edificaciones que, no cumpliendo las ordenanzas y parámetros urbanísticos vigentes en las normas que se revisan, resultaran disconformes con el planeamiento que se propone quedan fuera de ordenación y estarán a lo dispuesto en el artículo 8.2 para los usos, salvo que existiera cualquiera de las causas de ruina invocadas en el artículo 247 de la Ley del Suelo, en cuyo caso se procederá a su demolición.

Norma 7.4. Excepciones.

A los efectos del cumplimiento de la norma 7.3 se considerarán exceptuadas de la calificación de fuera de ordenación, con respecto a las presentes normas, las parcelas y solares cuyo estado actual sea el de edificadas y su uso residencial sea compatible con el del área de su ubicación, siempre y cuando se encuentren dentro de las alineaciones oficiales establecidas.

Norma 7.5. Piscinas.

Las piscinas existentes que no se ajusten a la norma definida en cuanto a carencia de elementos de depuración y recirculación del agua, deberán disponer su instalación en el plazo máximo de dos años.

8. Normas finales.

Normas 8.1. Derogación.

Quedan derogadas todas las disposiciones de ámbito municipal que se opongan a las presentes normas subsidiarias en sus prescripciones o determinaciones.

Norma 8.2. Jerarquía.

Todos los documentos integrales de estas normas subsidiarias, sus determinaciones y prescripciones, tendrán idéntica fuerza normativa que las presentes normas.

Norma 8.3. Interpretación.

Cuando exista duda sobre la aplicación de alguna de las prescripciones o determinaciones de las presentes normas subsidiarias, se consultará previamente mediante instancia dirigida a la Corporación, la cual, tras el preceptivo informe de los técnicos municipales, se pronunciará mediante resolución del órgano competente para la concesión de las licencias.

Norma 8.4. Relación con la normativa de rango superior.

Las prescripciones y determinaciones objeto de las presentes normas urbanísticas se vinculan con la legislación y reglamentación vigente, en concreto con la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (T.R.), reglamentos de planeamiento, gestión y disciplina urbanística; Ley del Suelo no Urbanizable (Ley 4/92, de 5 junio de la Generalidad Valenciana); Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (Ley 5/94, de 15 de noviembre de la Generalidad Valenciana), cuyas regulaciones se entienden prioritarias, complementarias y subsidiarias a todo cuanto por omisión no se relacione en aquellas.

Asimismo serán de aplicación las normas de habitabilidad y diseño en el ámbito de la Comunidad Valenciana (HDM 1).»

Lo que se hace público a los efectos procedentes.

Quatretonda, a dos de febrero de mil novecientos noventa y ocho.—
El Alcalde, José Vidal Oltra.