



Normas Urbanísticas PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Actualización ABRIL de 2.014 (hasta la modificación puntual 68 incluida)

Normas Urbanísticas

Plan General, Planes Parciales y Planes Especiales
Actualización ABRIL de 2.014



TITULO PRELIMINAR

CAPITULO UNICO

Art.0.1.- Significado y ámbito de aplicación

El presente Plan General de Ordenación Urbana constituye la revisión del planeamiento general vigente en el ámbito del término municipal de Benicàssim y aprobado definitivamente en 24 de Octubre de 1.984, así como la adaptación al Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/ 1.992 de 26 de Junio de 1.992, en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Sexta, apartado 1, de dicha Ley.

En el texto de las presentes Normas Urbanísticas, la expresión "Ley del Suelo" debe entenderse, siempre, referida al citado Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Art.0.2.- Objeto

El objeto del Plan General es la ordenación urbanística integral del territorio municipal con el alcance y objetivos establecidos por los arts. 70 y 71 de la Ley del Suelo (T.R. de 1.992). El Plan General es el marco básico regulador del planeamiento urbanístico que incide sobre Benicàssim y delimita, primariamente, las facultades que integran el contenido del derecho de propiedad relativas a la utilización y transformación de terrenos y construcciones según su clasificación y calificación urbanística.

Art.0.3.- Vigencia y alteración del Plan General

El Plan General será inmediatamente ejecutivo desde el día siguiente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial. Su vigencia es indefinida y vincula tanto a los particulares como a la Administración. Su contenido podrá alterarse bien a través de su Revisión o bien por la Modificación del mismo con las formalidades previstas en la legislación aplicable.

Art.0.4.- La Revisión del Plan. Indicadores que la determinan

1. Se entiende por Revisión del Plan General la alteración de su contenido como consecuencia de la adopción de nuevos criterios respecto a las determinaciones integrantes de la estructura orgánica y fundamental del territorio, cuando es debida a la elección de un nuevo modelo territorial o a la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico, económico o social que incidan sustancialmente sobre la ordenación establecida, o cuando la alteración sea consecuencia del agotamiento de la capacidad del Plan en los términos establecidos por el art. 154.3 del Reglamento de Planeamiento.

2. Sin perjuicio de su vigencia indefinida, el Plan cuenta con un conjunto de previsiones programadas para un período de 8 años; transcurrido éste deberá procederse a su análisis a fin de verificar el grado de cumplimiento alcanzado y de establecer, en su caso, una nueva programación.

3. Como consecuencia del citado análisis y de la nueva programación resultante puede ser necesario realizar una revisión de las determinaciones del Plan General o una modificación puntual de las mismas.

4. Antes del transcurso de ese plazo de ocho años, son circunstancias que aconsejan la revisión anticipada del Plan:

a) El agotamiento de su capacidad por cumplimiento de sus previsiones y necesidad de nuevo suelo urbanizable o de nuevo Programa de Actuación.

b) El descubrimiento generalizado de usos no previstos al aprobar el Plan que sean de tan extraordinaria importancia que alteren sustancialmente o de forma generalizada el destino del suelo en una quinta parte de cualquier clase de suelo del término municipal.

c) El advenimiento de circunstancias catastróficas que supusieran la imposibilidad de desarrollarlo o comportaran notables desviaciones de las premisas demográficas, económicas o sociológicas que inspiraron su redacción determinando la inviabilidad del modelo territorial elegido.

Art.0.5.- Estructura general y orgánica del territorio

Son determinaciones básicas cuya alteración generalizada conlleva la revisión del Plan General: la clasificación del suelo y la estructura general y orgánica del territorio, la cual viene determinada por:

- Los Sistemas Generales; no obstante la alteración incidental de algunos de sus elementos que no distorsione su concepción global como sistema, puede realizarse mediante simple Modificación del Plan General.

- El conjunto de determinaciones en materia de zonificaciones, usos globales e intensidades de la edificación, globalmente consideradas como un todo conformador del modelo territorial escogido por el Plan.

Art.0.6.- Modificación del Plan

1. Se entiende por Modificación del Plan General la alteración singular de alguno o algunos de los elementos que lo integran.

2. Si una alteración afectara a la concepción global de la ordenación prevista por el Plan o alterase de modo sensible o generalizado sus determinaciones básicas, ya sea por sí solo o por la sucesión acumulativa con otras modificaciones, se reputará también Revisión.

3. No tendrán la consideración de modificaciones:

a) Las alteraciones que sólo afecten a determinaciones no básicas que, por haber sido establecidas a título transitorio, sean susceptibles de soluciones alternativas sin pérdida de coherencia. Estas determinaciones sólo pueden ser alteradas a través de los instrumentos de desarrollo previstos siempre que esté así expresamente autorizado y amparado por las presentes Normas Urbanísticas.

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

c) La aprobación de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración interpretativa de determinados aspectos del Plan, se hallen o no previstas en estas Normas, en tanto no las contradigan ni desvirtúen.

d) En ningún caso podrá considerarse que las Ordenanzas Municipales o las Normas Tecnológicas a las que remite el presente Plan para completar sus determinaciones formen parte del mismo. La eventual modificación de dichas Ordenanzas por cambio de criterio, conformando desarrollos alternativos del presente Plan, no precisará tramitarse mediante modificación de éste si respeta sus determinaciones expresas.

Art.0.7.- La Revisión del Programa de Actuación

1. El seguimiento económico-financiero del Plan General se llevará a cabo mediante la Revisión Cuatrienal del Programa de Actuación que constatará el grado de cumplimiento de las previsiones iniciales reajustando, en su caso, el orden de prioridades dentro de los dos cuatrienios programados.

2. La revisión cuatrienal del programa podrá modificar, por sí sola, el aprovechamiento tipo de los suelos urbanizables programados pero sólo cuando tal modificación resultara de alterar los coeficientes de ponderación previstos para ajustarlos a las nuevas circunstancias de la realidad económica, siguiendo análoga metodología a la utilizada en este Plan o cuando tal variación fuera consecuencia de alterar el orden de ejecución cuatrienal de los distintos sectores. En ningún caso podrá variarse, a través de la simple Revisión del Programa, el volumen global atribuido a esta clase de suelo o a sus distintos sectores.

3. Si la alteración del aprovechamiento tipo fuera resultado de la reclasificación del suelo, o del aumento o disminución de los usos e intensidades señalados para los distintos sectores, deberá tramitarse, en la forma que previene el art. 158.2. del Reglamento de Planeamiento como Modificación del Plan General.

4. Si la alteración del aprovechamiento tipo aumentará o disminuirá en más de un tercio el inicialmente establecido comportará la revisión generalizada del Plan General.

5. Cualquier modificación del Plan General que afecte al Suelo Urbanizable Programado, además de establecer el respectivo aprovechamiento tipo con el mismo detalle documental que contiene este Plan, deberá fijar el aprovechamiento tipo del



cuatrienio correspondiente según resulte de la variación introducida y siguiendo análoga metodología a la utilizada en este Plan para determinar los coeficientes de ponderación, todo ello conforme a lo previsto en la legislación urbanística de aplicación.

6. En todo caso, el Ayuntamiento revisará el Programa de Actuación cuando se hubieren de realizar inversiones no contempladas en el mismo en cuantía que impida o altere sustancialmente el cumplimiento de sus previsiones o cuando las circunstancias económicas lo aconsejen.

Art.0.8.- De la documentación del Plan General

Son documentos integrantes del Plan General:

a) La Memoria General del Plan: con sus documentos anexos, que contiene las conclusiones adoptadas sobre la información urbanística recogida y la justificación del modelo territorial, explicitando las determinaciones contenidas en el resto de la documentación que integra el Plan General. Informa de los criterios que se han seguido para la clasificación del suelo, del cálculo del aprovechamiento tipo en Suelo Urbanizable y de los estándares y previsiones para la ejecución del Plan en Suelo Urbano. Constituye el instrumento básico para la interpretación del Plan General en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos que pudieran plantearse entre diversos documentos o entre distintas determinaciones si resultaran insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas.

b) Plano de Clasificación del Suelo (Plano B), a escala 1/10.000.- Expresa el modelo resultante de la ordenación establecida articulando los elementos fundamentales que lo caracterizan: determinación de las distintas clases de suelo, con señalamiento del Sistema General de Comunicaciones y Sistemas Generales de Infraestructuras Básicas, de Servicios y de Equipamientos.

Dado su contenido, sirve como referencia para discernir en caso de duda, el alcance de las alteraciones que pueda sufrir el Plan General.

c) Plano de Calificación del Suelo (Planos serie C), a escala 1/5.000.- Establecen las distintas Zonas de Calificación Urbanística en que se divide el término municipal con asignación de los usos globales, permitidos y prohibidos y sus respectivas intensidades, entendiendo los Sistemas Generales como Zonas de Calificación Urbanística en sí mismos. Se complementa con las condiciones generales de la edificación característica de cada zona contenidas en las presentes Normas y con la delimitación de los conjuntos que por su valor histórico, artístico, arqueológico, paisajístico o arquitectónico, son objeto de una especial consideración cuyos niveles de protección concretos y elementos singulares protegidos se identifican dentro del Catálogo con el contenido normativo que se regula en estas Normas.

d) Planos de Estructura Urbana (Planos serie D), a escala 1/2.000.- Se señalan en él las alineaciones y demás parámetros de la edificación en el Suelo Urbano, así como los Sistemas Generales y Locales, estableciendo el régimen de edificación concreto y pormenorizado aplicable a dicha clase de suelo. En él se señala la profundidad edificable en parte del Suelo Urbano. Se delimitan las áreas de planeamiento de desarrollo y las áreas de planeamiento asumido en régimen transitorio o definitivo. Se complementa con las Ordenanzas Generales de la Edificación y Usos del Suelo contenidas en la presente normativa. Como planos de ordenación a mayor escala prevalecerán, en caso de duda, sobre los restantes.

e) Planos de la serie D1 y D2, a escalas 1:2.000 y 1:5.000 respectivamente, de Infraestructuras y Servicios. - En ellos se establecen los trazados indicativos de las redes de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento de agua y energía eléctrica. Las alineaciones grafadas en estos planos no tienen carácter vinculante, prevaleciendo, siempre, las previsiones del Plano D. La red de infraestructuras propuesta deberá ser concretada mediante los necesarios Proyectos de Urbanización.

f) Las Fichas de Planeamiento de Desarrollo y de características de los sectores en el Suelo Urbanizable. Establecen las condiciones que han de observar los instrumentos de desarrollo del presente Plan. Forman parte de estas Normas Urbanísticas.

g) Catálogo.- Como documento complementario del Plan General contiene la enumeración ordenada de aquellos bienes que

por sus especiales características son objeto de específica protección a fin de garantizar su defensa y preservación física.

h) El Programa de Actuación del Plan General.- Expresa los objetivos, directrices y estrategias para el desarrollo del Plan General a corto, medio y largo plazo (cuatro años, ocho años y fuera de programa) a fin de alcanzar el modelo urbano propuesto, así como el orden de prioridad de las diferentes actuaciones para la ejecución de lo previsto en orden a encauzar la inversión pública y privada.

i) El Estudio Económico y Financiero.- Contiene la evaluación de los costes que el cumplimiento del programa comporta, la justificación pormenorizada y prospectiva de la capacidad inversora de las administraciones implicadas para asumir las previsiones de costes estipuladas; expone el escenario financiero previsible en que se ha de desenvolver el Ayuntamiento en relación a las cargas que le compete sufragar; asimismo da cuenta de la viabilidad económica del Plan atendiendo a su incidencia en el mercado de suelo y en el mercado inmobiliario.

j) Las presentes Normas Urbanísticas.- Constituyen el cuerpo regulador básico de la ordenación urbanística propuesta por el Plan para el municipio de Benicàssim, así como las Ordenanzas Generales y Particulares de la Edificación y de los Usos.

k) El resto de la documentación del Plan General integrada por los documentos de información, planos de información (serie de planos A) y estudios, tiene carácter informativo y pone de manifiesto cuales han sido los datos y estudios utilizados en la formulación de las propuestas.

Art. 09.- Utilización del Plan General en soporte magnético.

La utilización por medios informáticos del presente Plan General en soporte magnético será posible, tanto en su parte alfanumérica como gráfica. Queda terminantemente prohibida la alteración de los archivos informáticos que contengan la información del Plan General en su versión aprobada definitivamente. Estos archivos se conservarán en copias de seguridad protegidas contra borrado y/o alteraciones.

La cartografía digital municipal a escala 1:500, elaborada en 1.992/93, es la base del P.G.O.U en suelo urbano. Se autoriza el empleo de los archivos informáticos del Plan General sobre esta cartografía digital a escalas superiores a la de 1/2.000 a fin de obtener una mayor precisión. Los documentos obtenidos a estas mayores escalas (entre 1/2.000 y 1/500) a través del equipo informático municipal, a partir de los archivos informáticos originales del documento de aprobación definitiva, sin alteración alguna, se entenderán como parte del propio Plan General

Cualquier documento que se expida, para uso interno municipal o externo, llevará una diligencia en la que el funcionario competente certificará que coincide exactamente con la documentación del Plan General aprobado definitivamente, no teniendo validez alguna si carece de dicha Diligencia.

Esta regla se aplicará tanto a las copias obtenidas por impresora del contenido alfanumérico del plan como a las obtenidas a través de "plotter" o trazador gráfico, sea cual sea la escala a la que se dibujen.

TITULO PRIMERO: DE LA DIVISION URBANISTICA DEL TERRITORIO Y EL REGIMEN GENERAL DEL SUELO.

CAPITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES.

Art.1.1.- Clasificación del suelo

1. El presente Plan de conformidad con la vigente legislación urbanística clasifica al territorio municipal de Benicàssim en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable Programado, Suelo Urbanizable No Programado y Suelo No Urbanizable.

2. Los terrenos incluidos en cada una de las clases de suelo antes expresadas participan de un mismo régimen normativo básico y diferenciado, a efectos de desarrollo y ejecución del planeamiento.

3. El suelo reservado a Sistemas Generales se encuentra sujeto al mismo régimen jurídico de ejecución que la clase de suelo a la que dichas reservas se adscriben en cada caso.



Art.1.2.- Calificación de suelo

A los efectos de las presentes Normas se denomina Zona de Calificación Urbanística al conjunto de terrenos de una misma clase de suelo que se encuentran sujetos a determinadas condiciones homogéneas de uso, edificación, ejecución y, en ciertos casos, de desarrollo del presente Plan. Se llaman sectores a las divisiones del territorio en Suelo Urbanizable que habrán de ser objeto de correlativos Planes Parciales de Desarrollo.

Art.1.3.- Calificación pormenorizada

Se llama calificación pormenorizada a las condiciones concretas de uso y edificación de cada predio; la calificación pormenorizada expresa, también, el destino público o privado del suelo.

Art.1.4.- Condiciones de desarrollo del Plan

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

Art.1.5.- Condiciones de ejecución del Plan

1. Son condiciones de ejecución las que atañen a la urbanización del suelo y al régimen jurídico de la propiedad de éste y de las construcciones que sustenta, a fin de posibilitar el ejercicio de las facultades dominicales relativas a su uso y edificación, así como para facilitar al municipio las dotaciones urbanísticas que su habitabilidad demanda, en orden a la gestión urbanística del planeamiento.

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

3. Los instrumentos de ejecución son los proyectos técnicos y procedimientos administrativos que, una vez aprobados definitivamente, sirven para concretar o sustanciar las operaciones tanto jurídicas como materiales precisas para ejecutar este Plan y sus instrumentos de desarrollo.

Art.1.6.- Condiciones de uso y edificación

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

Art.1.7.- Instrumentos de desarrollo y ejecución; las Ordenanzas Municipales.

1. El Plan General se desarrollará y ejecutará mediante los instrumentos previstos en la legislación urbanística, que deberán ser aprobados por la Administración a la que está conferida tal competencia, formulándose y tramitándose en conformidad con la misma y debiendo contener los documentos, determinaciones y previsiones que en ella se establecen.

2. En concordancia con lo previsto en la legislación urbanística y de régimen local, estas Normas Urbanísticas serán desarrolladas mediante Ordenanzas Municipales en cuantas remisiones expresas se hacen a ellas y podrán ser completadas por el mismo procedimiento en todas sus posibles lagunas o aspectos ignorados.

CAPÍTULO SEGUNDO: INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

Sección primera: Introducción

Art.1.8.- Objeto

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

Art.1.9.- Formas de intervención

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

- a) Licencias urbanísticas.
- b) Ordenes de ejecución y de suspensión de obras u otros usos
- c) Información urbanística.

Sección segunda: Licencias Urbanísticas

Art.1.10.- Actividades sujetas a licencias

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

2. La sujeción a previa licencia alcanza a todas las actividades relacionadas en el apartado anterior realizadas en el ámbito territorial del Plan, incluso en la zona marítimo-terrestre, y en general en todo el término municipal, aunque el acto de que se trate exija autorización, licencia o concesión de otro órgano de la Administración.

Art.1.11.- Actos del Estado o Entidades de Derecho Público

Los actos relacionados en el artículo anterior que se promuevan por Organos del Estado o por Entidades de Derecho Público que administren bienes estatales sobre cualquier clase de suelo comprendido dentro del término municipal, estarán igualmente sujetos a licencia municipal. En los supuestos que razones de urgencia o excepcional interés público lo exijan, se estará a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 244 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (T.R.) y artículos 4, 8 y 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Art.1.12.- Clases o Tipos de Licencias

Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

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

Todas las licencias urbanísticas usan como base obligatoria de la información la cartografía municipal a escala 1:500.

Art.1.13.- Procedimiento

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

En materia de licencias de instalaciones de actividades regirán las Ordenanzas de Usos y Actividades que se aprueben por el Ayuntamiento de Benicàssim de conformidad con la legislación urbanística y de régimen local de aplicación.

Art.1.14.- Caducidad y Pérdida de eficacia de las licencias

1. Caducidad.

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

b) Las licencias urbanísticas caducarán a los seis meses de la notificación del documento, si en el referido plazo no se han iniciado las obras o actuaciones autorizadas.

c) Caducan igualmente las licencias como consecuencia de la interrupción de la realización de las obras o actuaciones por un plazo igual o superior al señalado en el párrafo anterior.



d) Asimismo, las licencias de obras de nueva planta caducarán si transcurrido el plazo de un año desde la notificación de las mismas, no se hubiese terminado la estructura portante de la edificación.

e) Para las licencias de actividades e instalaciones el plazo para el inicio de actividad (puesta en funcionamiento) será como máximo de un año, sin perjuicio de lo que se disponga por la Ordenanza Municipal correspondiente.

f) Por causa justificada, y por una sola vez, podrá solicitarse la prórroga de las licencias por tiempo igual o inferior al de la mitad del plazo inicialmente otorgado, siempre que se solicite antes del transcurso de dicho plazo.

g) La caducidad se producirá por el mero transcurso del plazo o prórroga en su caso, salvo causa probada de fuerza mayor. Ello no obstante, para que produzca efectos, la caducidad deberá ser declarada expresamente por el órgano que otorgó la licencia, previa audiencia del interesado.

h) La caducidad de una licencia no obsta al derecho del titular o de sus causahabientes a solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes o el ejercicio de la actividad.

2. Pérdida de la eficacia de las licencias.

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

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

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

En las licencias de actividades, la caducidad o pérdida de eficacia de las mismas supondrá el cese inmediato en el ejercicio de la actividad.

Art.1.15.- Licencias de parcelación

1. Parcelación urbanística.

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

b) No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas en los suelos urbanizables en tanto no esté aprobado el correspondiente Plan Parcial de los sectores definidos por este Plan, o en los Programas de Actuación Urbanística que se aprueben en su desarrollo.

c) La parcelación urbanística estará sujeta a lo dispuesto en la legislación urbanística de aplicación.

2. Proyecto de parcelación.

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

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

b) Planos de estado actual a escala 1:500 como mínimo, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y arbolados existentes y los usos de los terrenos.

c) Planos de parcelación, a escala 1:500 como mínimo, en los que aparezcan perfectamente identificadas cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inedificables según las condiciones señaladas por el Plan.

3. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas.

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

Art.1.16.- Licencias de Obras de Urbanización

1. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización correspondientes a Polígonos completos o Unidades de Ejecución.

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

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

Art.1.17.- Licencias de Obras de Edificación y de otras obras análogas.

1. Requieren licencia urbanística las siguientes obras de edificación:

a) Las obras de nueva planta y ampliación de los edificios.

b) Las intervenciones sobre edificios protegidos

c) Las obras de demolición

d) Las obras de reforma de los edificios

e) Las obras menores

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

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

Art.1.18.- Licencia de intervención sobre edificio protegido

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

Art.1.19.- Licencia de otras actuaciones urbanísticas

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

2. Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes subgrupos:

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

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

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

b) Movimientos de tierra no vinculados a obras de urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y la apertura de pozos.

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



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

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

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

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

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

i) Instalaciones exteriores propias de las actividades extractivas, industriales o de servicios, no incorporadas a proyectos de edificación.

j) Vertederos de residuos o escombros.

k) Instalaciones de depósito de almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y de combustibles líquidos y gaseosos, y los parques de combustible sólido, de materiales y de maquinaria.

l) Instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase no comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

m) Usos o instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre los edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios, teleféricos, etc.

III) **Actuaciones complementarias.** Entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado o en precario, al servicio de otras actuaciones de mayor envergadura y particularmente las siguientes:

a) Vallados de obras y solares.

b) Sondeos de terrenos.

c) Apertura de zanjas y calas.

d) Instalaciones de maquinaria, andamiaje y apeos.

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

3. Condiciones de los proyectos de otras actuaciones urbanísticas.

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

Art.1.20.- Licencias de Ocupación

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

La Ordenanza Municipal Reguladora del Procedimiento para la concesión de Licencias de Obras de Edificación, determinará los documentos necesarios para la solicitud de estas licencias, así como el procedimiento y los requisitos para su concesión.

Art.1.21.- Licencias de Actividades o Instalaciones

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

concesión simultánea o previa a la licencia de obras de edificación. Asimismo podrán prever que la licencia de actividad autorice las actuaciones contempladas en el artículo 1.19.

Art.1.22.- Obras y usos de naturaleza provisional

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

2. Dichas autorizaciones para obras y usos provisionales podrán concederse en Suelo Urbano o Urbanizable Programado. En Suelo Urbanizable No Programado y Suelo No Urbanizable, se estará a lo dispuesto en la Ley 4/92 de 5 de Junio de 1.992 de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable, sin perjuicio de lo dispuesto en el Título Cuarto de las presentes Normas.

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

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

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

Consecuentemente con lo expuesto, la autorización solo se podrá conceder sometida a plazo máximo o condición extintiva que se derivarán de la propia naturaleza de la obra o uso solicitado. Deberán demolerse las obras o erradicarse los usos cuando se produzca el vencimiento del plazo o cumplimiento de la condición, o si así lo acordase el Ayuntamiento.

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

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

Sección tercera: Ordenes de Ejecución y Suspensión de Obras y otros Usos

Art.1.23.- Regulación

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

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

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



Sección cuarta: Información Urbanística

Art.1.24.- Principios de publicidad del planeamiento

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

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

2. Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma, y gratuitamente, de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los particulares documentales de su interés. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente con los requisitos establecidos en el art. 0.9 de estas Normas sobre utilización del Plan General en soporte magnético.

3. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones detalladas de los Estudios de Detalle aprobados, de las delimitaciones de polígonos o unidades de ejecución, de los proyectos o licencias de parcelación aprobados o concedidas y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite.

4. Asimismo se formalizará el Libro Registro previsto en el artículo 166 del Reglamento de Planeamiento, en que se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos.

Art.1.25.- Consultas previas a las licencias

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

Art.1.26.- Consultas de Régimen Jurídico

Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, polígono o sector, así como el aprovechamiento tipo aplicable al área de reparto en que se encuentre, si se ubica en suelo urbanizable, y el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de facilitarse dicha información. Este informe deberá emitirse, en el plazo que dispongan las Ordenanzas Municipales, por el órgano o servicio municipal determinado al efecto. La solicitud de informe deberá acompañar plano de emplazamiento por triplicado de la finca con referencia a la cartografía municipal. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización o antecedentes fuesen precisos para la consulta.

Art.1.27.- Consulta previa para la promoción de planeamiento

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

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

3. La finalidad de la consulta es orientar al interesado dándole noticia de los criterios de oportunidad que pondera la

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

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

Art.1.28.- Consultas en materia de intervención sobre elementos protegidos.

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

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

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

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

Art.1.29.- Silencio administrativo y plazos

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

Sección quinta: Patrimonio Municipal del Suelo.

Art. 1.30.- Constituyen el Patrimonio Municipal del Suelo los siguientes bienes:

- a) **Bienes patrimoniales clasificados por el planeamiento urbanístico como urbano o urbanizable.**
- b) **Terrenos desafectados de su destino público.**
- c) **El suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento del sector o ámbito correspondiente de cesión obligatoria y gratuita por parte de los titulares de suelo urbanizable.**
- d) **Ingresos públicos procedentes de los "excedentes de aprovechamiento" o de la enajenación del patrimonio municipal del suelo.**
- e) **Suelo adquirido por expropiación (o mediante tanteo o retracto) con la finalidad de ampliación del patrimonio municipal del suelo con cualquier calificación o clasificación.**
- f) **Cualquier aportación complementaria al patrimonio municipal del suelo que asuma el Urbanizador en los Programas de Actuación Integrada por gestión indirecta, de acuerdo con la LRAU.**

Art. 1.31.- Finalidad de la Constitución del Patrimonio Municipal del Suelo.

La constitución del Patrimonio Municipal del Suelo tiene las siguientes finalidades:

- a) **Regular el mercado de terrenos.**
- b) **Obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública.**
- c) **Facilitar la ejecución del planeamiento.**



Art. 1.32.- Destino:

El destino del Patrimonio Municipal del Suelo será el siguiente:

1. **Construcción de viviendas de protección pública.**
2. **Cualquiera de los siguientes usos de interés social:**
 - a) **Ejecución de infraestructuras de mejora de aparcamientos.**
 - b) **Ejecución de obras de mejora de calidad ambiental, ambiente y paisaje urbano, red viaria, rediseño de espacios urbanos y remodelación del casco antiguo, incluyendo plazas públicas.**
 - c) **Creación de una red de dotaciones y equipamientos públicos y especialmente de jardines, áreas deportivas, centros educativos, culturales, museos, asistenciales y sociales.**
 - d) **Protección y adquisición del patrimonio edificado de valor histórico.**
3. **Su enajenación.**

Art. 1.33.- Ingresos.

Los ingresos obtenidos de la enajenación del Patrimonio Municipal del Suelo destinarán a:

- a) **La conservación y ampliación del mismo.**
 - b) **La financiación de las actuaciones previstas en el artículo 1.32.1 y 1.32.2.**
- (Modificación Puntual nº 44).**

TITULO SEGUNDO: DEL DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO PRIMERO: PRINCIPIOS GENERALES

Art.2.1.- El Desarrollo del Plan

El presente Plan se desarrollará mediante Planes Especiales, Programas de Actuación Urbanística, Planes Parciales y Estudios de Detalle. En aquellos casos en que el Plan General delimita, gráficamente, un Ambito de Planeamiento de Desarrollo en suelo urbano, deberá, necesariamente, formularse y aprobarse un instrumento de ordenación apropiado para la misma.

Art.2.2.- Sujeción jerárquica al Plan General

1. Los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General deberán ajustarse, necesariamente, a las determinaciones básicas del mismo, como son la clasificación del suelo y las que determinan la estructura general y orgánica del territorio, asimismo deberán respetar las restantes determinaciones del Plan General. Su tramitación y aprobación se llevarán a cabo de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística de aplicación.

2. Cualquier otra alteración del Plan General que no esté prevista y autorizada por él, requerirá la Modificación formal del mismo previa a la aprobación del instrumento de desarrollo de que se trate, ello sin perjuicio de lo que dispone para los Planes Especiales de Reforma Interior, el artículo 85 de la Ley del Suelo (T.R. de 1.992).

3. Además, los instrumentos de ordenación que deban desarrollar cada Ambito de Planeamiento de Desarrollo habrán de respetar las indicaciones vinculantes que se contienen en su correspondiente Ficha (integrante de la documentación de este Plan).

4. La competencia para aprobar definitivamente cualquier modificación del Plan General está atribuida al Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana.

Art.2.3.- Iniciativa en la formulación del planeamiento

1. Los Planes que se formulen en desarrollo de éste podrán ser de iniciativa pública, privada o indistinta, conforme las indicaciones señaladas para cada caso por este Plan. Cuando un plan aparezca caracterizado como de iniciativa pública, si existe una iniciativa particular de redacción del mismo y la administración la encontrase adecuada y coherente con los objetivos previstos, la aceptará y tramitará.

2. Los particulares tienen derecho a la consulta previa en materia de planeamiento y a la iniciación del trámite para los instrumentos de ordenación que formulen, sin más requisito que presentar una documentación en regla, de contenido conforme a derecho y al Plan General; pero la aprobación definitiva de todo tipo de instrumentos de planeamiento está reservada al criterio de oportunidad de la Administración según lo aconseje el interés general.

Art.2.4.- Tramitación simultánea o paralela

Los instrumentos de planeamiento que desarrollen este Plan podrán tramitarse de modo simultáneo, a los instrumentos de ejecución o gestión correspondientes (proyectos de reparación, compensación, urbanización, expropiación urbanística...).

Art.2.5.- Incumplimiento de plazos

1. Los plazos cuatrienales que se establecen, en Suelo Urbanizable Programado, para formular Planes Parciales de iniciativa particular, son obligatorios para la propiedad del suelo afectado que deberá presentar los documentos necesarios con la suficiente antelación a fin de hacer posible la ejecución del planeamiento dentro de los plazos cuatrienales fijados en estas Normas. Dichos plazos se entienden referidos a todo el proceso de formulación y aprobación del planeamiento y de sus instrumentos de ejecución y gestión así como la realización de las obras de urbanización correspondientes. El planeamiento deberá ser formulado a iniciativa particular con la antelación suficiente, desde el inicio del cuatrienio correspondiente y, en todo caso, dentro del año siguiente al inicio de éste. El incumplimiento por los particulares de los plazos establecidos para la formulación como para la ejecución del planeamiento parcial podrá determinar la aplicación por la Administración actuante de las medidas previstas en la legislación urbanística de aplicación y producirá los efectos en ella contemplados.

2. No obstante todo lo anterior se podrán conceder prórrogas anuales tras el vencimiento de los plazos señalados cuando se presenten iniciativas particulares de promoción del planeamiento que puedan facilitar el desarrollo de este Plan General.

3. El incumplimiento por la Administración de los plazos para formular el planeamiento de iniciativa pública habilitará a los particulares para su formulación subsidiaria.

CAPÍTULO SEGUNDO: INSTRUMENTOS DE ORDENACION

Art.2.6.- Planes Especiales

En desarrollo de las previsiones de este Plan General podrán redactarse Planes Especiales de cualquiera de los siguientes tipos: De Protección de Conjuntos o de Recintos Artísticos o Históricos, de Reforma Interior, de Mejora y Saneamiento del Medio Urbano, de Aparcamientos, de Desarrollo de Infraestructuras Básicas y de Protección del Medio Físico y del Paisaje.

Art.2.7.- Planes Especiales de Protección

1. En desarrollo del presente Plan se redactará un Plan Especial de Protección y Reforma Interior del área de las Villas. Transitoriamente, y hasta su redacción y aprobación, regirá el vigente en el momento de aprobación definitiva del presente Plan General.

2. El Plan Especial de Protección deberá observar las indicaciones vinculantes que se señalan en su correspondiente ficha, pero podrá modificar la ordenanza particular de su ámbito de protección que se entenderá dictada a título transitorio y subsidiario para su Zona de Calificación.

3. Su ámbito perimetral podrá diferir del inicialmente establecido incluyendo o excluyendo manzanas, calles o paramentos de borde, según se justifique en el análisis territorial que sirva de base a la redacción de los mismos. Esta modificación de límites no comportará, en ningún caso, cambios en la Zona de Calificación Urbanística delimitada por el presente Plan.

4. Incorporará su propio catálogo de protección cuyas determinaciones podrán ser coincidentes o no con las correlativas del Catálogo contenido en éste Plan; en caso de que no lo sean vendrán a sustituirlas en el ámbito respectivo sin necesidad de Mo-



dificación del Plan General, dado el carácter transitorio del Catálogo para esta zona.

5. También podrá establecer previsiones normativas diferentes a las generales en materia de ejecución del planeamiento y complementarias de las Ordenanzas Generales de la Edificación, siempre que vengan justificadas por el objeto específico de este plan.

Art.2.8.- Planes Especiales de Reforma Interior

1. Los Planes Especiales de Reforma Interior tienen por objeto la realización en suelo urbano de operaciones encaminadas a la descongestión, creación de dotaciones urbanísticas, y equipamientos comunitarios, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente y de los servicios públicos; son instrumentos cuyas determinaciones tienen un grado de definición equivalente al de los Planes Parciales en suelo urbanizable pero que actúan, necesariamente, sobre la ordenación consolidada o semiconsolidada del suelo urbano.

2. En el suelo urbano, si fuera necesario, podrán formularse Planes Especiales de Reforma Interior, de iniciativa municipal, siempre que se ajusten a los siguientes requisitos:

a) No podrán comportar aumento del aprovechamiento o de la edificabilidad global prevista por el Plan General dentro de su ámbito, ni suponer reducción global de las superficies destinadas a espacios públicos o usos dotacionales (públicos o privados), sin perjuicio de que puedan alterar la asignación pormenorizada de usos y volúmenes, siempre que respeten las limitaciones antes expresadas cuantificando los parámetros enunciados (aprovechamiento y superficie pública o dotacional) en relación a todo el ámbito ordenado.

b) En ningún caso podrán suponer alteración de los Sistemas Generales, ni de ninguno de sus elementos, ni podrán modificar la clasificación del suelo ni introducir variaciones en la red viaria principal, ni tan siquiera desvirtuar su funcionalidad con medidas indirectas.

c) Salvo cuando se trate de pequeñas operaciones dirigidas a actuar sobre una manzana o manzanas que sean todas contiguas entre sí, deberán abarcar un área que, o bien incluya Zonas de Calificación completas o bien un sector perimetralmente definido por vías fundamentales, elementos de Sistema General o límites de Ambito de Planeamiento de Desarrollo, sin que, en ningún caso, puedan solaparse con dichos Ambitos de Planeamiento de Desarrollo gráficamente delimitados en este Plan.

d) No supondrán una alteración de las zonificaciones previstas. Respetarán las Ordenanzas generales de la edificación y el resto de la normativa de este Plan.

e) Podrán rediseñar los elementos de los Sistemas Locales siempre que preserven su conformación como tales sistemas. No interrumpirán la continuidad de las mallas viarias de red secundaria.

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

4. Con motivo de una redacción de un Plan Especial de Reforma Interior podrán incluirse en catálogo algunos de los elementos contruidos o naturales que, singularmente, puedan existir en su ámbito o, incluso, establecer alguna ordenanza particular de protección para manzanas o calles concretas.

Art.2.9.- Planes Especiales de Saneamiento y Mejora del Medio Urbano.

1. Podrán formularse Planes Especiales de Saneamiento y Mejora del Medio Urbano para complementar los proyectos de urbanización que se aprueben en esta clase de suelo estableciendo y proyectando obras y medidas adicionales que coadyuven a su ejecución. Los Planes Especiales de Saneamiento y Mejora del Suelo Urbano que se desarrollen con las finalidades indicadas habrán de ser de ámbitos coincidentes o más amplios de

los que resulten afectados por los proyectos de urbanización o de obra que los complementen.

2. También cabrá la aprobación de planes de esta naturaleza, fuera de los ámbitos de protección, para propender el tratamiento, remoción, limpieza y adecentamiento conjunto y sistemático de las fachadas, cubiertas, jardines, verjas o vallas y demás elementos visibles desde la vía pública, para calles o entornos completos que vengan a precisar la adopción de medidas de ese tenor.

Art.2.10.- Planes Especiales de Aparcamientos

1. De acuerdo con lo prescrito en el artículo 84 de la Ley del Suelo (T.R. de 1.992) y 80.1.e) del Reglamento de Planeamiento, el Ayuntamiento podrá formular Planes Especiales de Aparcamientos para aquellas partes del suelo urbano en las que las necesidades del estacionamiento de vehículos así lo demande.

2. Los Planes Especiales de Aparcamientos podrán concretar los aprovechamiento urbanísticos que se deduzcan de este Plan General, estableciendo limitaciones complementarias para la edificación o uso del suelo, ya sea éste público o privado, en aras a la calificación de mayores reservas de espacios destinados a albergar usos anejos a la red viaria o para proscribir lo propio en lugares inadecuados.

Art.2.11.- Planes Especiales de Desarrollo de Infraestructuras Básicas.

1. La ejecución de los elementos integrantes de los Sistemas Generales de comunicación, saneamiento, abastecimiento y espacios libres, y grandes usos dotacionales, podrá llevarse a cabo mediante Planes Especiales que cabrá formular en cualquier clase de suelo, aunque siempre podrán ejecutarse mediante Proyectos de Urbanización u ordinarios de obras.

2. Sin perjuicio de lo anterior, la previsión de obra y la ordenación de detalle de aquellos elementos de Sistema General que sean contiguos y estén adscritos al suelo urbanizable podrá efectuarse a través de los correspondientes Planes Parciales.

3. Los Planes de Ordenación de Playas y del Litoral se inscribirán dentro de esta categoría, lo que no obsta para que puedan acometer la calificación o descalificación de suelo público o la ordenación de volúmenes, introduciendo mayores limitaciones que las previstas en estas Normas para las zonas de calificación lindantes con las playas.

4. Los Planes Especiales cuyo objeto sea el desarrollo del Sistema General de Red Viaria podrán contener las limitaciones y medidas de protección necesarias para impedir la formación de obstáculos a la apertura de vías o la aparición de usos locales parasitarios cuando sean contrarios a su funcionalidad.

5. A fin de resolver el drenaje y saneamiento del Cuadro de Santiago se redactará un Plan Especial de Saneamiento y Drenaje, que abarcará la totalidad de la cuenca hidráulica precisa y, en concreto, los sectores de Suelo Urbanizable Programado números 4 y 5 y las áreas de suelo urbano colindantes. Sus determinaciones serán obligatorias para el planeamiento de estas zonas y su redacción y aprobación será previa a la de ellos excepto si los Planes Parciales incorporan la solución de drenaje de modo funcionalmente autónomo para cada sector. Podrá incorporar una solución de drenaje de pluviales basada en canales unidos al mar, configurando un área tipo marina, previa redacción específica de un Estudio de Impacto Ambiental, no necesario se opta por soluciones de ordenación convencionales.

6. La ejecución de cualesquiera elementos de los Sistemas Generales podrá abordarse mediante proyecto de obras ordinario, sin necesidad de previo Plan Especial cuando la ejecución de tal elemento no haya de desglosarse por fases o sea de evidente sencillez.

Art.2.12.- Planes Especiales de Protección del Medio Físico y del Paisaje.

En desarrollo del presente Plan podrán dictarse Planes Especiales de Protección para la defensa de los espacios naturales con las medidas adecuadas a su finalidad y dentro del Suelo No Urbanizable.



Para el Paraje Natural del Desierto de las Palmas se estará a lo dispuesto en las disposiciones del Plan Rector de Uso y Gestión del Paraje Natural.

Art.2.13.- Programas de Actuación Urbanística

1. El desarrollo del Plan General en Suelo Urbanizable No Programado requerirá la formulación de Programas de Actuación Urbanística que, como mínimo, deberán abarcar un Área completa de las delimitadas en este Plan.

2. Los Programas de Actuación Urbanística se desarrollarán mediante Planes Parciales y, en su caso, Planes Especiales; los ámbitos de planeamiento serán definidos por el propio programa.

3. La adjudicación de los Programas de Actuación Urbanística será efectuada mediante concurso o por adjudicación directa en los casos previstos en el artículo 180.2 de la Ley del Suelo (T.R. de 1.992), sin perjuicio de las facultades reconocidas a los entes locales en el artículo 180.1 de la ley del suelo (T.R. de 1.992).

Art.2.14.- Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto desarrollar el Plan General en suelo urbano, dentro de aquellas Zonas de Calificación Urbanística en que expresamente se permite, y los Planes Parciales en Suelo Urbanizable, reajustando o estableciendo alineaciones y rasantes, y redistribuyendo la edificabilidad asignada por el Plan sin aumentarla en ningún caso.

Estarán sujetos a las siguientes limitaciones específicas:

a) La adaptación y reajuste de alineaciones y rasantes no podrá comportar la reducción del espacio viario diseñado por el Plan General o por otros Planes de rango superior en ninguna de sus partes, ni suponer alteraciones en la continuidad de recorrido o de trama establecida por el Plan para las calles que discurren a su través y se prolonguen hasta rebasar su ámbito, ni imponer retranqueos que no guarden una justificada articulación morfológica con el entorno. Podrán crear nuevo viario de acceso a los volúmenes que ordenen siempre que respeten las condiciones anteriores.

b) No podrán reducir ninguno de los espacios libres públicos previstos en el planeamiento de rango superior, ni suprimir o menguar las superficies reservadas a uso dotacional, público o privado, por dicho planeamiento.

c) No podrán introducir usos prohibidos por la Ordenanza Particular de la Zona, ni alterar el uso pormenorizado calificado por el Plan salvo que sea para adaptarlo al uso dominante de la Zona y, siempre, respetando la limitación establecida en el párrafo anterior para los dotacionales.

d) No podrán aumentar ni el volumen ni la edificabilidad prevista por el Plan, sea en previsión gráfica o numérica o derivada de parámetros de edificación señalados en Ordenanza, sin perjuicio de que puedan redistribuirlo dentro de su ámbito.

e) No podrán rebasar la altura máxima permitida por el Plan en el ámbito objeto de Estudio de Detalle.

f) No podrá suponer aumento global de la ocupación en planta prevista por el Plan al medirla sobre cada parcela afectada o sobre todo el ámbito ordenado, si lo fuera en unidad compositiva, aunque sí que podrá permutar, unas por otras, las superficies privadas de parcelas ocupadas por edificación o reducir la ocupación en planta. Cuando el Plan defina la ocupación en planta de forma gráfica y también normativa, será suficiente con que se ajuste al parámetro normativo siempre que ello no comporte aumento de volumen.

g) No podrán contener determinaciones propias de un Plan de rango superior como la calificación de nuevas reservas de suelo para destinos públicos salvo cuando el Estudio de Detalle sea de iniciativa particular, promovido con la aquiescencia de la propiedad, de modo que no exista la posibilidad de perjuicio derivada de la calificación de nuevas reservas conforme al artículo 65.5 del Reglamento de Planeamiento.

h) El Estudio de Detalle no podrá alterar las condiciones de los predios colindantes debiendo garantizar una adecuada incidencia estética y funcional en el entorno, que lo haga compatible con el interés público y congruente con los objetivos generales perseguidos por este Plan al ordenar cada zona. No podrán aprobarse Estudios de Detalle para repartir el volumen

entre parcelas privadas so pretexto de buena justicia- sin reparar en la buena calidad de la ordenación resultante; si el Estudio de Detalle alterara la ordenación de detalle diseñada por el Plan habrá de ser para mejor conformación de la misma y respetando siempre las limitaciones antes estipuladas.

2. El Estudio de Detalle deberá respetar, en todo caso, las demás determinaciones del Plan General no mencionadas en los anteriores apartados y, en especial, la presente Normativa y sus Ordenanzas generales y particulares de la edificación y de los usos, así como las determinaciones en materia de protección.

Si junto al Estudio de Detalle se pretendiera aprobar dictamen vinculante acerca del tipo de protección aplicable a los elementos catalogados en su ámbito según el nivel que tenga asignado, deberá acompañarse el proyecto de cuanta documentación complementaria sea preciso.

3. El Estudio de Detalle no podrá comportar en ningún caso disminución de las obligaciones urbanizadoras a cuenta de la propiedad afectada o de las cesiones obligatorias que resulten de lo previsto en este Plan, aunque sí podrán ampliar la cuantía de las obligaciones cuando fueran de iniciativa particular o vinieran a introducir mayores dotaciones y/o espacios libres que los originariamente previstos en el planeamiento que desarrollen.

4. El Estudio de Detalle podrá crear NUEVOS VIALES PÚBLICOS en aquellos casos en que existan parcelas en la actualidad sin linde frontal (art. 5.6.2), pero con alguna forma de acceso a través de camino privado, servidumbre u otro.

El Estudio Detalle calificará como público al menos un ancho mínimo de 5 metros y en todo caso la totalidad del suelo que en la actualidad sirve de acceso a las parcelas.

Estos Estudios de Detalle sólo podrán instrumentarse para parcelaciones existentes con un alto grado de consolidación (al menos un 30% de las parcelas que linden con el vial proyectado deberán estar edificadas).

Se redactará una Ordenanza de urbanización que recoja las condiciones mínimas exigibles para viales públicos de tráfico restringido, no aptos para la entrada de vehículos de recogida de residuos sólidos, atendiendo a la configuración del vial y sus posibilidades de servicio. (Modificación Puntual nº 2).

CAPITULO TERCERO: CONDICIONES DE DESARROLLO LIMITATIVAS DE LA EJECUCION DEL SUELO URBANO.

Art.2.15.- Desarrollo y ejecución del Suelo Urbano

El Suelo Urbano, en aquellas zonas en las que han sido directamente ordenadas por este Plan General, no precisará necesariamente de desarrollo mediante instrumentos de planeamiento complementarios, para ser ejecutado y edificado, sin perjuicio de la posibilidad de formularlos en la forma prevista en los capítulos anteriores cuando ello resulte conveniente y acorde con los objetivos generales de este Plan.

CAPITULO CUARTO: CONDICIONES DE DESARROLLO EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

Art.2.16.- Desarrollo del Suelo Urbanizable

El desarrollo del Suelo Urbanizable Programado por este Plan, o por los Programas de Actuación Urbanística que se aprueben, se hará mediante Planes Parciales. Los Planes Parciales abarcarán un sector completo de los definidos en este Plan General, sin perjuicio de su ulterior división en diversos polígonos o unidades de ejecución. Se ajustarán a las condiciones de ordenación vinculantes descritas en su correspondiente Ficha.

Art.2.17.- Planes Parciales

1. El ámbito ordenado por cada Plan Parcial deberá incluir, la superficie neta del sector y las superficies de reserva de Sistema General vinculadas funcionalmente al mismo, ordenando unas y otras. No obstante, si resultase necesario, antes de la formulación del Plan Parcial se podrá ordenar dichas superficies de Sistema General mediante Plan Especial o no ser ordenadas mediante instrumento de planeamiento alguno si para su realización bastara con aprobar un proyecto de ejecución material de obras. También cabrá solapar los ámbitos de Plan Parcial y de Plan Especial, si conviniera el primero para la buena ejecución del planeamiento y el



segundo para la mejor ordenación del suelo, pero, en todo caso, deberá acreditarse que la edificabilidad proyectada por el Plan Parcial es la que resulta de aplicar las intensidades de uso previstas a la superficie neta del sector (sin computar el suelo reservado a Sistemas Generales en ningún caso - ni Sistemas Generales Interiores, ni Sistemas Generales Exteriores - de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 30.c) del Reglamento de Planeamiento).

No obstante, deberá tenerse presente que existen vías de carácter local que, no constituyendo elementos de Sistema General, son complementarias de la red general prevista. A la superficie de estas vías, o porciones de vías, sí les es aplicable el coeficiente de edificabilidad global o bruta (= E.B.: edificabilidad bruta) asignado al sector a fin de computar la edificabilidad global de éste. La superficie de estas vías viene definida gráficamente en los Planos C por aquellas áreas en que se superponen a la trama viaria, la trama correspondiente al sector (PRR ó PRM). El Plan Parcial deberá respetar y recoger, siempre, el carácter viario de estas superficies, así como de cuantas vías de carácter local se grafíen con trazo continuo en los Planos de las series C ó D.

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

3. El Plan Parcial, para ser aprobado, deberá contener, además de las determinaciones y documentos reglamentariamente exigibles, un estudio y cálculo pormenorizado que exprese y justifique que el volumen o edificabilidad proyectado dentro de él se ajusta a las intensidades de uso previstas en este Plan General para su superficie neta.

4. El desarrollo o ejecución anticipada de suelos urbanizables programados para el segundo cuatrienio dentro de los cuatro primeros años de vigencia del Plan no requerirá la previa o simultánea revisión del Programa de Actuación. No obstante dentro del último ejercicio del primer cuatrienio se podrán ir aprobando los instrumentos de ordenación necesarios para el desarrollo y ejecución del segundo cuatrienio, sin perjuicio de su formulación anticipada.

TITULO TERCERO: EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

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

Art.3.1.-Derecho a urbanizar

1. En suelo urbanizable y en las áreas de suelo urbano sujetas a Plan Especial, el derecho a urbanizar será adquirido por los propietarios con la aprobación del planeamiento específico exigido por el presente Plan General para dichos terrenos. En el resto del suelo urbano el derecho a urbanizar se adquiere con la aprobación del propio Plan General. (art.24 L.S.T.R. 1/1.992).

2. Cuando el planeamiento delimite una unidad de ejecución o cuando, tras su aprobación, la delimite el Ayuntamiento por el procedimiento previsto en el artículo 146 de la Ley del Suelo (T.R. de 1.992), si no se hubiera establecido expresamente sistema de actuación y mientras el Ayuntamiento no lo establezca conforme al artículo 149 de la Ley del Suelo (T.R. de 1.992), se entenderá aplicable el sistema de compensación. En este caso los propietarios deberán iniciar los trámites correspondientes (presentación de Estatutos y Bases) en el plazo de 6 meses desde la delimitación. Los propietarios que no detenten el 60% de la superficie de la unidad podrán acogerse a lo dispuesto en el artículo 149.4.2º de la Ley del Suelo (T.R. de 1.992) si fuera de su interés.

Asimismo los propietarios sujetos al sistema de compensación deberán presentar el proyecto de urbanización a los seis meses contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación, iniciar su ejecución en otro plazo igual desde su definitiva aprobación y concluir antes de dos años desde su inicio o en el menor plazo que señale el planeamiento parcial correspondiente.

La no iniciación de los trámites correspondientes por los propietarios de la unidad de ejecución les acarrearán la pérdida del

derecho a urbanizar, según el artículo 25 de la Ley del Suelo (T.R. de 1.992). El Ayuntamiento podrá otorgar, mediante acuerdo plenario, prórrogas a ese plazo de 6 meses por causa justificada.

Cuando se actué por compensación o por actuaciones aisladas el derecho a urbanizar se ejercerá materialmente por los propietarios, quienes deberán ejecutar las obras de urbanización, ya sea asociados en Junta de Compensación o, si todo el terreno de la correspondiente Unidad es de un único propietario, individualmente.

3. Cuando se actué por cooperación el derecho a urbanizar se traducirá en el derecho a participar en la reparcelación de la unidad de ejecución y a que se le dote al propietario de servicios en la finca que se le adjudique, en dicha reparcelación, previo pago, por su parte, de las cuotas de urbanización que le corresponda sufragar.

4. Cuando se actué por expropiación (dentro de una unidad de ejecución o aisladamente) el derecho a urbanizar se traducirá en su legal ponderación en la hoja de aprecio del correspondiente justiprecio expropiatorio.

Art.3.2.- Derecho al aprovechamiento.

De conformidad con los artículos 20 y 26 de la Ley del Suelo (T.R. de 1.992) el derecho al aprovechamiento sólo será adquirido por los propietarios mediante el previo cumplimiento de las obligaciones de urbanizar, ceder gratuitamente terrenos y distribuir justamente su aprovechamiento con otros propietarios.

No obstante en suelo urbano que no se haya de ejecutar por Unidad de Ejecución (actuaciones aisladas) este derecho se presume adquirido, a efectos de poder obtener directamente licencia sin necesidad de delimitar ni ejecutar una unidad de Ejecución, siendo de aplicación lo dispuesto en los artículos siguientes y, en especial, lo previsto en el artículo 3.4.

Art.3.3.- Precisiones de terminología.

Para mayor simplicidad y claridad en las presentes Normas se denomina "aprovechamiento subjetivo" a lo que la Ley del Suelo (T.R. de 1.992) denomina "aprovechamiento susceptible de apropiación", es decir a la cuantía del aprovechamiento que integra el derecho al aprovechamiento y que le corresponde a cada propietario cuando se cumplan las condiciones del artículo anterior.

Asimismo, se denomina, en las presentes Normas, "aprovechamiento objetivo" a lo que la Ley del Suelo (T.R. de 1.992) llama "aprovechamiento real", es decir, al aprovechamiento física y materialmente construible sobre cada terreno con independencia de si su propietario tiene derecho a él o no.

Art.3.4.- Cuantía del derecho al aprovechamiento.

La cuantía del derecho al aprovechamiento subjetivo que se adquiere o se presume adquirido conforme al artículo 3.2 anterior, y **conforme a la normativa vigente**, será:

a) El **90%** del aprovechamiento tipo establecido por este Plan para el Suelo Urbanizable Programado o, en su virtud, por el Programa de Actuación, para la correspondiente área de reparto, cuando se trate de Suelo Urbanizable No Programado.

b) El **100%** del aprovechamiento medio de las unidades de ejecución delimitadas por el presente plan en suelo urbano.

c) El **100%** del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución, en suelo urbano, que, de conformidad con las reglas de este Plan hayan de delimitarse en ejecución del mismo, en su caso.

d) El **100%** del aprovechamiento objetivo del solar en suelo urbano.

(Modificación Puntual nº 35)

Art.3.5.-Delimitación de unidades de ejecución

El planeamiento se ejecutará mediante Unidades de Ejecución en estos casos:

a) En suelo urbanizable, salvo que el terreno sea un sistema general.

b) En suelo urbano en los terrenos sobre los que el presente Plan delimita Unidades de Ejecución.

c) En suelo urbano, cuando la parcela no sea solar : se delimitará unidad de ejecución que incluya la parcela edificable y los terrenos colindantes de destino dotacional (viales, plazas, espacios libres y zonas verdes) cuya urbanización sea necesaria,



conforme a estas Normas, para dotar a la parcela correspondiente de la condición de solar. Sin embargo, no será necesario delimitar la unidad de ejecución, en este suelo urbano, cuando de acuerdo con el artículo siguiente se puedan lograr sin necesidad de delimitar unidad de ejecución los mismos fines públicos que ésta perseguiría.

Art.3.6.- Urbanización por actuaciones aisladas en Suelo Urbano.

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

a) Ceder directamente al Ayuntamiento los terrenos dotacionales y viales necesarios para dotar de la condición de solar a la parcela, mediante documento público al que se acompañará plano protocolizado por el fedatario que lo autorice y nota simple del Registro de la Propiedad acreditativa de que los terrenos son verdaderamente propiedad de quien los cede (que puede ser el mismo peticionario de la licencia o un tercero con quien haya alcanzado acuerdo a este fin).

b) Se comprometa, en documento público, a urbanizar, en base al proyecto de obras de urbanización aprobado, simultáneamente a la edificación y a tener la primera terminada al tiempo de finalizar la segunda.

c) Se comprometa, en documento público (escritura o acta de comparecencia ante el Secretario del Ayuntamiento) a no utilizar la edificación hasta que haya urbanizado, y hayan sido recibidas las obras de conformidad por el Ayuntamiento.

d) Se comprometa a imponer los anteriores compromisos en las transmisiones de dominio o uso del inmueble.

e) Deposite en la Intervención Municipal de Fondos un aval bancario que cubra los costes de urbanización. Se comprobará que el aval se expide con carácter solidario y renuncia del derecho de excusión y que responde de la obligación de urbanizar en el plazo fijado en la licencia que, salvo causa justificada, se fijará en dieciocho meses. El aval será indefinido y se cancelará tras la recepción definitiva de las obras de urbanización.

f) Se haga constar en la licencia que ésta queda condicionada al cumplimiento de esos compromisos y en ella se haga advertencia al señor Notario y al señor Registrador de la Propiedad que en la declaración de obra nueva en construcción que el primero autorice y el segundo inscriba, debe dejarse constancia, al amparo del artículo 307.4 en relación con el 37.2 de la Ley del Suelo (T.R. de 1.992), de que los compromisos mencionados condicionan la eficacia de la licencia y la definitiva adquisición del derecho a edificar, según el artículo 33.2 de dicha Ley.

Se elimina el apartado g) (Modificación Puntual nº 35).

Art.3.7.-Condiciones de edificación simultanea a la urbanización cuando sí se haya delimitado unidad de Ejecución.

Las mismas condiciones señaladas en las letras a) a f) del artículo anterior se impondrán para conceder licencias dentro de Unidades de Ejecución antes de que se haya terminado la urbanización, con la salvedad de que podrá excusarse el aval bancario de la letra e) siempre que, por virtud de lo acordado al aprobar el proyecto de compensación o el proyecto de reparcelación o la resolución declarativa de la innecesariedad de la reparcelación, haya quedado afecta la parcela a sufragar la urbanización, como carga real inscrita en el Registro de la Propiedad.

Sin perjuicio de la exigibilidad de los compromisos antes señalados, no se podrán conceder licencias dentro de una Unidad de Ejecución o en terrenos que conforme a estas normas deban incluirse en Unidades de Ejecución hasta que:

- Haya adquirido firmeza en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de proyecto de compensación o proyecto de reparcelación o de acuerdo declarando innecesaria la reparcelación por haber cedido ya los propietarios al Ayuntamiento el terreno que corresponda y coincidir el aprovechamiento subjetivo con el objetivo en todas las parcelas.

- Se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución.

- La infraestructura básica de la unidad de ejecución y sus obras de conexión con la ciudad se hayan concluido hasta el punto de que, por el estado de realización de las obras de urbanización, sea previsible que, a la terminación de la edificación, entren en funcionamiento todos los servicios proyectados y esté plenamente concluida la obra urbanizadora que afecte a la parcela.

Hasta que se cumplan las indicadas condiciones en el suelo urbanizable y en el incluido en unidad de ejecución sólo se podrán hacer obras estrictamente provisionales o asociadas a obras públicas de ejecución de sistemas generales.

Art.3.8.- Cesión del exceso sobre el aprovechamiento subjetivo : Suelo urbano no incluido en Unidad de Ejecución.

Se estará a lo previsto por la legislación urbanística vigente. (Modificación Puntual nº 35).

Art.3.9.-Cesiones en las Unidades de Ejecución.

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

a) De los terrenos destinados a dotaciones públicas incluidos dentro de la unidad de ejecución.

b) De terrenos (con independencia de los de la letra a), internos o externos a la unidad de ejecución, cuyo valor urbanístico sea igual al de la diferencia entre el aprovechamiento objetivo de la unidad de ejecución y el aprovechamiento subjetivo que corresponda a los terrenos incluidos en la misma. **(Se elimina el último inciso). (Modificación Puntual nº 35).**

c) Como alternativa a lo dispuesto en la anterior letra b), los propietarios, en vez de ceder los terrenos que en ella se mencionan, podrán abonar al Ayuntamiento el valor de la diferencia entre el aprovechamiento objetivo y subjetivo antes mencionada, quedando los ingresos por este concepto afectos a la adquisición de patrimonio municipal de suelo.

d) Como segunda posible alternativa a lo dispuesto en la letra b), el Ayuntamiento podrá incluir en el correspondiente proyecto de reparcelación terrenos destinados a sistemas generales (externos a la Unidad de Ejecución) cuyo valor urbanístico sea igual a la diferencia correspondiente entre aprovechamiento subjetivo y objetivo.

2. No se delimitarán en ejecución de este Plan General Unidades de Ejecución cuyo aprovechamiento subjetivo sea superior al aprovechamiento objetivo.

3. **Se elimina el apartado 3. (Modificación Puntual nº 35).**

Art.3.10.- Situación de los propietarios de terrenos que queden afectos a destino dotacional público.

Se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente. (Modificación Puntual nº 35).

Art.3.11.- Obligación legal de urbanizar. Obras de urbanización a costear por los propietarios.

Conforme al artículo 20.1.c) de la Ley del Suelo (T.R. de 1.992) los propietarios de terrenos tienen la obligación de sufragar la urbanización y, en su caso (cuando se actúe por compensación o por actuaciones aisladas en suelo urbano), la de ejecutarla materialmente por sí mismos.

Las obras que han de sufragar los propietarios son las enunciadas en el artículo 155.1 de la Ley del Suelo (T.R. de 1.992), dentro de la Unidad de Ejecución o, si se trata de actuaciones aisladas en suelo urbano, en los suelos de destino público o privado precisos para convertir en solar la parcela. En todo caso las obras a considerar se extenderán hasta su conexión con las redes de servicios y viales necesarias para una plena funcionalidad.

En unidades de ejecución y en proyectos de urbanización y de obras ordinarias, a las obras mencionadas en el citado art. 155.1, se añadirá la canalización telefónica subterránea.



Art.3.12.- Especialidades del suelo urbanizable no programado

En suelo urbanizable no programado la urbanización será ejecutada por la Administración o por el adjudicatario de un Programa de Actuación Urbanística seleccionado en la forma legalmente prevista. Hasta que no se apruebe el Programa de Actuación correspondiente se estará a lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 4/1992 de la Generalitat Valenciana. El Programa de Actuación asumirá todas las obras necesarias para la adecuada inserción de la nueva urbanización en las redes generales de servicios e infraestructuras, todo ello por cuenta del ente o adjudicatario actuante y sin perjuicio de la posible repercusión de costes en la propiedad del suelo y en la forma legalmente prevista. No podrá el Programa dejar de imponer las condiciones expresadas por los artículos 18.2 y 156 de la Ley del Suelo (T.R. de 1.992).

Art.3.13.- Especialidades en suelo no urbanizable.

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

Para el caso de que este suelo sea de dominio público marítimo-terrestre, habrá de contarse con la debida concesión o título administrativo habilitante, y se respetarán las limitaciones de los artículos 31 y 32 de la Ley de Costas.

CAPITULO SEGUNDO: CONDICION JURIDICA DE SOLAR.

Art.3.14.- Condición jurídica de solar. Características que debe reunir una parcela para cumplir con ella.

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

- Acceso rodado pavimentado desde las redes existentes.
- Tener pavimentada y abierta al tráfico público, al menos hasta el eje de calle, la vía o vías a las que de frente la parcela con un ancho mínimo, en todo caso, de **6,0 m. (Modificación Puntual nº 16)**. Cuando una parcela de frente a una vía de sistema general bastará con que tenga pavimentada las otras vías a las que de frente. Si sólo da frente a la de sistema general deberá estar ésta urbanizada al menos con amplitud suficiente para darle servicio a la parcela con un ancho mínimo, en todo caso, de 12 m. Si tiene frente a jardines públicos, estos deberán estar ejecutados en una banda de ancho mínimo de 12 m. El pavimento para tráfico rodado como mínimo deberá contar con una base de 30 cm. de zahorra artificial, y doble tratamiento superficial con dotación mínima de ligante de 3'5 kg/m², así como capa de rodadura de hormigón asfáltico de 6 cm. de espesor, con cajeado correspondiente a las rasantes y espesores indicados.

Las características de la pavimentación en obras de primera implantación de servicio o bien en obras de mejora podrán pormenorizarse o modificarse mediante Ordenanza Municipal. (Modificación Puntual nº 1).

- Contar con encintado de aceras y alumbrado público en la vía o vías a las que de frente la parcela. En cualquier caso se asegurará un nivel mínimo de luminaria de 2 cd/m² con farolas que sean, como mínimo, de las mismas características presentes en las zonas más próximas.

Las características de las farolas y el nivel mínimo de luminaria podrán modificarse mediante ordenanza municipal. (Modificación Puntual nº 1)

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

- La parcela dispondrá de evacuación de aguas residuales por sistema ejecutado de acuerdo con las ordenanzas y

conectado a la red de alcantarillado prevista en el proyecto de urbanización.

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

- La parcela dispondrá de suministro directo de agua potable en cantidad suficiente para la actividad a desarrollar en la edificación según los usos e intensidades permitidos. Si se trata de viviendas la dotación mínima será la establecida en las Normas HD-91, o norma de rango equivalente que la sustituya.

- Las parcelas dispondrán de conexión directa con la red general de distribución de energía eléctrica, con o sin centro de transformación, en función de la normativa específica aplicable, y con potencial suficiente para las necesidades de la edificación. En el caso de viviendas, la potencia mínima disponible por vivienda será de 3,0 Kw. La conexión y acometida cumplirá la normativa sectorial de aplicación y, en su caso, la municipal regulada mediante ordenanza, así como las indicaciones estipuladas en el trámite de concesión de licencia para concretar sus características técnicas.

- La existencia de ramales de servicio de otras redes de suministro, distintas de las ya mencionadas, sólo será preceptiva, a efectos de la consideración de solar, cuando así lo estipule un instrumento de planeamiento formulado en desarrollo del presente Plan. También podrá establecerse dicho requisito, con carácter general a los demás efectos, mediante Ordenanza municipal.

CAPITULO TERCERO: CONSERVACION DE LA EDIFICACION.

Sección Primera: El deber normal de conservación.

Art.3.15.- Obligación de conservar

- Los propietarios de edificaciones, urbanizaciones, terrenos, jardines, carteles e instalaciones deberán conservarlas en estado que garantice su seguridad, salubridad y ornato público, debiendo realizar, a tal fin, las obras de mantenimiento, reparación o reposición que resulten necesarias.

- El deber normal de conservación exigible de la propiedad inmueble se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos de los arrendatarios según la legislación vigente.

- El deber normal de conservación de la propiedad tiene como límite la realización de aquellas obras cuyo coste o características técnicas determinarían la ruina del inmueble si fueran precisas para la reparación de éste.

Art.3.16.- Condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

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

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

- De salubridad: se deberá mantener la aptitud de los inmuebles para el uso al que están destinados, en condiciones de limpieza que impidan su degradación y preservando el buen estado de las redes de servicio, de las condiciones de ventilación e iluminación y de las instalaciones de suministro y saneamiento. Además deberán conservar en óptimo funcionamiento los elementos de reducción, depuración y control de emisiones de humos, partículas y sustancias nocivas.

- De ornato: se deberán mantener las fachadas limpias y bien pintadas reponiendo los materiales de revestimiento e



imposta cuando sea preciso para adecentarla. En iguales condiciones se mantendrán los jardines, mobiliario y vallado, si los hubiere, y los demás elementos privativos en el interior o cerramientos visibles desde la vía pública.

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

e) Los carteles, anuncios luminosos y marquesinas, sólo se podrán emplazar, previa licencia municipal, en los lugares y condiciones que se establezcan por Ordenanza del Municipio y, en ausencia de ella, cumpliendo lo previsto en el art. 3.17 siguiente de estas Normas. Las marquesinas deberán cumplir lo dispuesto en las Ordenanzas Generales de la Edificación contenidas en estas Normas. Todos estos elementos deberán ser mantenidos sin deterioro en tanto permanezcan visibles desde la vía pública.

Art.3.17.- Adecuación al ambiente de las obras sobre edificaciones.

Las edificaciones deberán construirse y mantenerse en condiciones ornamentales adecuadas al ambiente donde se ubiquen. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 138 de la Ley del Suelo (T.R. de 1.992), el Ayuntamiento denegará, llegado el caso, licencia para la ejecución de obras o para la instalación de elementos visibles en las fachadas de los edificios si desvirtuaran o afearan el aspecto exterior de éstas o vinieran a resultar estéticamente inadecuadas al entorno circundante, pudiendo exigir la demolición de las ya existentes y la restitución del inmueble a su aspecto originario. Las actuaciones sobre fachadas existentes se ajustarán a lo regulado en las Ordenanzas Generales de la Edificación.

Art.3.18.- Ordenes de ejecución y límite del deber de conservación.

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

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

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

Sección Segunda: Contenido Normativo del Catálogo de Protección.

Art.3.19.- Catálogo

1. El Plan General contiene, entre sus determinaciones, un Catálogo de patrimonio arquitectónico y monumental protegido en el que se determinan los elementos construidos, sujetos a régimen de protección y la categoría normativa a la que se adscriben.

2. Se entiende por nivel de protección el régimen normativo que determina la clase de obras que, en general, se pueden efectuar sobre cada edificio o inmueble. El nivel de protección se establece en el catálogo atendiendo, prioritariamente, a los valores arquitectónicos o urbanísticos que presentan las edificaciones incluidas en el mismo.

Art.3.20.- Enumeración de los niveles de protección.

1. Se incluyen en el nivel de protección nº 1 las construcciones que deberán ser conservadas íntegramente por su

carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, preservando sus características arquitectónicas originarias.

2. Se incluyen en el nivel de protección nº 2 los edificios que por su valor histórico o artístico deben ser conservados, al menos parcialmente, preservando los elementos definitorios de su estructura arquitectónica y/o aquellos elementos constructivos singulares de intrínseco valor que existan en el inmueble y, en todo caso, la fachada.

3. Se incluyen en el nivel de protección nº 3 los edificios cuya fachada o elementos visibles desde la vía pública, por su singularidad o su carácter tradicional, o por su notable articulación morfológica con el entorno, contribuyen sensiblemente a conformar determinado ambiente, urbano o rústico, de especial belleza o valor ambiental siendo de interés público su presencia en el escenario urbano o en el paisaje a fin de preservar esas características ambientales.

Art.3.21.- Normas de aplicación general a todos los niveles de protección.

1. No se podrán alterar los elementos protegidos de la edificación existente como consecuencia de las obras de intervención que se realicen sobre edificios sujetos a protección, aunque podrá aceptarse un incremento de la superficie construida sobre rasante siempre que se cumplan las Ordenanzas Generales de la Edificación y las de zona correspondientes.

2. En edificios protegidos en las zonas de calificación CAN o ENS con nivel 3 en el presente plan, se permitirá la construcción de áticos retirados 4 m. de la línea de fachada, por encima de la última planta existente. El total de plantas, ático incluido, no podrán superar los máximos autorizados en el emplazamiento de la zona de calificación en que se encuentren.

En cualquier caso se autorizarán espacios habitables bajo cubierta, como solución alternativa al ático cuando éste no resulte procedente por superarse el máximo de plantas autorizadas, y siempre en las zonas CAN o ENS. La cumbra no podrá estar a más de 3,50 m. de la altura de cornisa del edificio protegido y se cumplirá lo previsto en el artículo 5.43.1.a) de estas Normas.

3. En edificios protegidos en nivel 3, la fachada deberá mantenerse o reconstruirse como copia idéntica, reutilizando los elementos decorativos y de forja que restituyan fielmente su imagen. El volumen podrá incrementarse con las adiciones señaladas en el apartado 2 anterior y podrá alcanzar la profundidad edificable máxima establecida.

En edificios protegidos con nivel 2 no se autorizan incrementos de volumen sobre el existente ni alteración de los parámetros del edificio protegido. No podrán demolerse los elementos objeto de protección, pudiendo incrementarse la superficie edificable por remodelación del volumen interior, con cumplimiento de las condiciones anteriores. En las zonificaciones ENS o CAN, por excepción, los edificios protegidos de nivel 2 podrán aumentar su volumen hasta alcanzar la línea de profundidad edificable máxima, pero sin que puedan alterarse o demolerse los elementos protegidos.

4. No serán de aplicación aquellas condiciones generales de la edificación reguladas en el Título Quinto que impidan o dificulten el correcto tratamiento de los edificios protegidos, salvo en los casos de sustitución previstos dentro del régimen de protección ambiental (nivel 3).

5. Las profundidades edificables graficadas en los planos sólo serán de aplicación a edificios protegidos que las superen y en los que se autorice la demolición total o parcial con conservación de fachada.

6. Para todas las categorías de protección queda prohibida la instalación de rótulos de carácter comercial o similar que altere la estructura arquitectónica o la oculte, insertos en la fachada del inmueble, debiendo eliminarse los existentes que produzcan dichos efectos cuando se solicite licencia para obras que impliquen ampliación de volumen o remodelación integral en el edificio protegido. Se exceptúan los que se adosen a los huecos de la planta baja cuando su superficie no exceda de un metro cuadrado y los que se integren formalmente en el cerramiento o acristalamiento de dichos huecos.

7. Los proyectos de renovación de plantas bajas para ubicación de locales comerciales u otros usos permitidos, deberán



situar los huecos de fachada en los ejes de simetría correspondientes a las plantas altas, quedando prohibidas todo tipo de marquesinas y salientes no originales. En todo caso deberá respetarse la continuidad y homogeneidad del tratamiento respecto a las plantas superiores.

8. La protección se extiende a la totalidad de la parcela en que se encuentra situado el edificio, afectando su régimen a la totalidad del arbolado y jardinería existente en ella, **salvo que expresamente la documentación gráfica del planeamiento proponga un ámbito de protección no coincidente con la parcela (Modificación Puntual nº 8)**. Solo se admitirá la segregación parcelaria, cuando las obras de intervención se acometieran sobre varios inmuebles radicados en diversas parcelas y la segregación pretendida permitiese conservar, con mayor eficacia, los valores arquitectónicos que se traten de proteger en el conjunto de ellos.

9. En las obras de intervención sobre edificios protegidos los materiales empleados habrán de adecuarse a los que presentaba el edificio en su forma originaria o de mayor interés. Las obras a realizar en la fachada o fachadas y partes visibles desde vía pública habrán de adecuarse a las exigencias ambientales del entorno como las concrete la autorización correspondiente aunque los materiales utilizados difieran de los originarios.

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

a) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras ponderándola en relación a otras alternativas de intervención que el planeamiento permita.

b) Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando su integración morfológica y adjuntando alzado de todos los tramos de calle afectados que permita visualizar el estado actual y el resultado de la propuesta.

c) Plano parcelario.

d) Descripción de las características tipológicas del edificio así como de sus elementos de composición y orden arquitectónico y justificación de su conservación o remoción en la propuesta.

e) Levantamiento a escala 1:50 del edificio preexistente y descripción fotográfica clara del mismo, que incluirá una fotografía a color de tamaño 18x24 cm. de cada paramento de fachada a vía pública obtenida preferentemente en el eje central de la fachada o fachadas.

f) Análisis del estado de la edificación y descripción del uso a que venía siendo destinada.

Sección Tercera: De la ruina de los edificios

Art.3.22.- Definición de ruina.

Procederá la declaración del estado ruinoso de la edificación en los supuestos previstos por la legislación vigente.

Se considerará que existe agotamiento generalizado de sus elementos estructurales o fundamentales cuando su reparación implique la reconstrucción de elementos estructurales de extensión superior a un tercio de la totalidad de los mismos. Se entiende por elemento estructural aquel que presente una misión portante y resistente reconocida en el cálculo. La determinación de la extensión antes aludida se verificará por cuantificación pormenorizada, en unidades de medición habituales en proyecto, de los elementos estructurales y de la proporción de cada uno en relación con el total comparándola con el detalle de la proporción de cada clase de elemento que deba ser reconstruido y ponderando el porcentaje que representen respecto a la totalidad integrante de la estructura del edificio.

Para la determinación del valor actual del edificio se recomienda tomar como base el coste de reconstrucción según módulos unitarios de obra de reconocimiento oficial aplicados a la superficie construida originaria del inmueble y ponderando los incrementos resultantes de las características constructivas de época no susceptibles de valoración unitaria por su difícil reproducción actual; sobre esta base debe aplicarse coeficiente deflactor por razón de antigüedad y, en su caso, de uso.

Para la cuantificación de los costes de reparación se atenderá exclusivamente a las obras tendentes a reponer el edificio a sus condiciones preexistentes y se evaluarán aplicando los módulos oficiales, antes referidos, a los elementos deteriorados.

No procederá la aplicación de coeficiente deflactor por razón de antigüedad, cuando este concepto no constituya un motivo de depreciación del inmueble dado su carácter monumental o su reconocido valor histórico.

Art.3.23.- Responsabilidad de la propiedad en caso de ruina

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

Art.3.24.- Consecuencias de la declaración de ruina.

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

2. Cuando la ruina sea física e inminente se ordenará, de inmediato, el desalojo de los ocupantes adoptándose las medidas precisas para garantizar la seguridad de las personas.

3. La declaración de ruina comporta la inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares e Inmuebles de Edificación Forzosa. Si se trata de inmueble catalogado la inclusión se hará a efectos de su rehabilitación forzosa en los términos dispuestos por los artículos 228 y 247 de la Ley del Suelo (T.R. de 1.992).

TITULO CUARTO: REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO UNICO: DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL.

Art.4.1.- Definición

Constituyen el Suelo No Urbanizable las áreas del territorio municipal que, ya sea por sus valores naturales, agrícolas, forestales, paisajísticos y ecológicos, o en razón del modelo territorial postulado, son así clasificadas al objeto de que permanezcan al margen del proceso de urbanización y preserven sus características naturales y/o su riqueza productiva.

Art.4.2.- Ambito

La delimitación en cuyo ámbito opera la clasificación del Suelo No Urbanizable viene reflejada con el código SNU en la documentación gráfica del Plan.

Las zonas que corresponden a regulaciones diferenciadas que subdividen el Suelo No Urbanizable quedan delimitadas según se refleja en el plano C de Calificación Urbanística a escala 1:5.000 y responden a los códigos que se expresan en los artículos siguientes.

Art.4.3.- Régimen urbanístico

1. El régimen básico de este suelo queda sujeto a lo establecido en la Ley 4/92 de 5 de Junio de la Generalitat Valenciana sobre Suelo No Urbanizable (D.O.G.V. del 17/6/92), debiendo entenderse el contenido del presente Título como determinaciones complementarias de dicha Ley.

2. Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas, no darán derecho a ninguna indemnización, siempre que no comporten pérdida del valor inicial del terreno derivado del rendimiento rústico del que sea naturalmente susceptible.

3. El suelo no urbanizable deberá utilizarse de la forma en que mejor corresponda a su naturaleza, con subordinación a las necesidades de la comunidad. El contenido normal del derecho de propiedad en suelo no urbanizable viene determinado por el



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

4. Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultaren adecuadas con aquellos y previa decisión del Organismo o Entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento o catalogación, para alterar la regulación urbanística de modo que se ajuste a la nueva situación, incluyéndose el elemento o terreno afectado en la Zona de Calificación PH.

Dichos descubrimientos deberán ser puestos inmediatamente en conocimiento de las Entidades u Organismos competentes para su comprobación, protección o explotación.

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

6. La reforestación, en áreas pertenecientes a categorías de menor nivel de protección al que correspondería por la nueva situación del suelo, generará la necesidad de que se ajuste la categorización del área afectada, a la nueva situación, a cuyo efecto se procederá a la revisión o modificación puntual del Plan General.

Art.4.4.- Parcelación

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art.4.5.- Núcleo de población

Habida cuenta de la densidad de población residente en el suelo no urbanizable del término municipal, cualquier nueva edificación destinada a vivienda supone una condición objetiva que da lugar a la formación de núcleo de población. No obstante en la zona RC-1 se permitirá la construcción de edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar con las condiciones siguientes:

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

b) Tan sólo podrá edificarse cuando en un círculo de 200 metros de radio con centro en la vivienda en cuestión, no concurren más de tres viviendas incluida aquella.

c) Se sujetarán a una edificabilidad máxima de 0,04 m²/m² sobre parcela, con un máximo de dos plantas (incluida la baja) y 7 metros de altura máxima de cornisa. Por encima de la altura de cornisa se admitirán cubiertas inclinadas con las condiciones que se establecen para la subzona UFA.

d) La vivienda deberá situarse a no menos de 200 metros de los suelos urbanos o urbanizables, respetando, en su caso, las distancias a los sistemas viarios que se establecen en la legislación sectorial de carreteras. En cualquier caso la edificación se situará a no menos de 15 metros del linde de la finca.

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

Art.4.6.- División en zonas

De acuerdo con lo establecido en el art. 1.3 apartados A) y B) de la Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, el suelo No Urbanizable quedará dividido en las siguientes zonas, cuya delimitación figura en el Plano "C" de Calificación del Suelo :

A) Suelo No Urbanizable de Especial Protección :

1. Zona de protección ecológica y medioambiental: Responde al Código PM y engloba el Paraje Natural del Desierto de las Palmas.

2. Zona de servidumbre de espacio de valor medioambiental, responde al código SM y recoge el área de 500 m. de protección del límite del Paraje Natural.

3. Zona de Protección Forestal : su código es PF y su función es proteger las áreas forestales no incluidas en el Paraje Natural.

4. Zona de protección histórico-artística y arqueológica. Comprende las áreas y elementos que se incluyen o se puedan incluir en el catálogo de protección y, específicamente, las ruinas del Castillo de Montornés y el yacimiento "Mas del Pi".

5. Zona de protección de infraestructuras y dominio público : Su código es PI y sus funciones son la protección de las zonas de dominio público, servidumbres e infraestructuras siguientes:

- Protección y reserva de la red viaria.
- Protección y reserva de la red ferroviaria.
- Protección de vías pecuarias.
- Protección de la red de abastecimiento de agua potable.
- Protección de los centros de transformación y tendidos eléctricos.
- Protección de las áreas constitutivas del dominio público hidráulico.
- Protección del área litoral.

Su delimitación expresa aparece en los planos de la serie C para la red viaria y ferrocarril y para los tendidos eléctricos. Para el resto de casos, su límite es resultado de la aplicación de la legislación sectorial (aguas, costas, etc.)

B) Suelo No Urbanizable de Régimen Común :

1. Suelo No Urbanizable Común de normativa general, su código es R.C.1 y recoge las áreas del término municipal que no requieren una protección especial, de acuerdo con lo previsto en el art. 1.1. e) de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

2. Suelo No Urbanizable Común de normativa singular, su código es R.C. 2 y contiene una normativa de usos específica para la posible implantación de un campo de golf.



Art.4.7.- Obras e instalaciones permitidas

1. En la zona de Suelo No Urbanizable, RC.1 se podrán hacer construcciones ligeras o instalaciones específicamente destinadas a explotaciones agrarias (invernaderos u otras análogas), tales como las que corresponden al uso Alm.1a, pero con una superficie máxima de 30 m², siempre que guarden relación con la naturaleza y destino agrícola de la finca, que deberá tener una superficie no inferior a una Hectárea, y se ajusten a los planes y normas reguladoras de la actividad agropecuaria, cumpliendo las condiciones del art.11 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

2. En las zonas PI y junto a ellas podrán realizarse las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.

3. En las zonas PH, PM, SM y PF podrán realizarse las obras tendentes a la mejor conservación de los elementos, naturales o artificiales, protegidos, según las previsiones de la normativa de protección aplicable, el Plan Rector del Paraje Natural y de lo establecido en el art. 9 de la Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, sin perjuicio de lo dispuesto, para la zona PF por el apartado 9 de este artículo.

Asimismo podrán realizarse obras como las descritas en el párrafo 1. de este artículo cuando el uso Agrícola (Nag) no resulte incompatible con las normas de protección y los trabajos que se realicen no dañen o perjudiquen el elemento protegido.

4. La construcción de edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar tan sólo se admitirá en la subzona RC.1 con las condiciones que se establecen en el precedente artículo 4.5.

5. Sí que se permitirán, en la totalidad de zonas excepto PI, las obras de restauración, acondicionamiento y reforma de los edificios existentes destinados preferentemente a vivienda unifamiliar (Run) cuando su tipología responda a la tradicional del lugar y tengan carácter aislado.

Dichas obras se ajustarán a las limitaciones siguientes:

- No ocuparán más suelo que el correspondiente a las edificaciones antiguas, quedando prohibidas las ampliaciones.
- No se producirá aumento de la altura total del edificio ni de su volumen global edificado, aunque se permitirá el aumento de superficie útil entre planos de fachada cuando no redundara en demérito de los elementos propios o de interés presentes en el edificio o conformadores de su estructura arquitectónica tradicional.

- Los tratamientos de fachada se admitirán exclusivamente para la restitución de su carácter tradicional o para su integración en el ambiente paisajístico en la escena rural.

6. Las obras, instalaciones y servicios públicos que deban ejecutarse o instalarse en la zona RC.1 se ajustarán a lo previsto en el art.7 de la Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, con las siguientes condiciones :

- Altura máxima: dos plantas equivalentes a 8 m de altura máxima de cornisa.

- Ocupación máxima de parcela: 15%.

- Superficie mínima de parcela : 15.000 m².

- Deberán contar con acceso rodado aunque no se ajuste estrictamente a las normas mínimas de urbanización y, siempre, con algún sistema eficaz de depuración de vertidos para el caso de que no pudiera realizarse conexión con la red de saneamiento urbano.

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

- a) Actividades industriales y productivas.

- b) Actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio y esparcimiento y terciarias.

- c) Actividades terciarias e industriales de especial importancia, en las condiciones reguladas por el art. 20 de la Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

8. En las bandas laterales de los Sistemas Generales viarios GRV, en Suelo No Urbanizable, se podrán disponer estaciones de servicio para el abastecimiento de combustible para los vehículos automóviles y actividades complementarias, ajustadas al trámite y condiciones establecido en el art. 8.1 de la

Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, con las condiciones que se establecen a continuación:

- a) Sólo podrán ubicarse en las siguientes zonas o subzonas:

- RC.1 (Suelo No Urbanizable Común de normativa general).

- PI (Protección de infraestructuras y dominio público) respetando las determinaciones de la vigente legislación de carreteras.

- b) La superficie ocupable máxima de la Estación de servicio será de 4.000 metros cuadrados. La superficie cubierta no cerrada no será superior a 600 metros cuadrados y los elementos de cubierta se situarán a una altura no superior a 6 metros. Se admitirá asimismo edificación auxiliar, en una planta, destinada a oficinas, uso comercial, y almacén de la propia empresa y a servicios complementarios: lavado engrase, etc., dicha edificación auxiliar podrá ocupar una superficie no superior a 600 metros cuadrados y con una altura total máxima de 4,50 metros. La edificación deberá separarse un mínimo de 10 m. de lindes.

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

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

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

- f) Las distancias mínimas entre estaciones de servicio serán las establecidas por la legislación específica vigente.

9. En la zona PF, y como excepción expresa al régimen general de protección de dicha zona, establecido en el apartado 3 de este mismo artículo y en el 4.10, podrá autorizarse la implantación de un vertedero de residuos sólidos inertes de ámbito estrictamente municipal, sujeto a un procedimiento de Estimación de Impacto Ambiental que deberá justificar su no incidencia en el paisaje y el medio físico.

Art.4.8.- Zona de protección ecológica y medioambiental (PM)

1. Se estará a lo que disponga el Plan Rector del Paraje Natural del Desierto de las Palmas. Hasta su aprobación, las actuaciones relativas al uso del suelo habrán de ser informadas, con carácter previo a la licencia municipal, por la Consellería de Medio Ambiente de la Generalitat Valenciana.

2. Uso dominante: Forestal (Nfo) y Protección del Medio Natural (Nme).

3. Usos prohibidos: se estará al régimen de usos que establezca el Plan Rector. Transitoriamente, y hasta tanto se apruebe dicho Plan Rector, el régimen de usos prohibidos será el correspondiente a la zona PF.

Art. 4.9.- Zona de Servidumbre de espacio de valor medioambiental. (SM).

Corresponde a la banda de 500 m. medida paralelamente al límite del Paraje Natural. Su régimen de usos será el que se establezca en el Plan Rector del Paraje. Transitoriamente, y hasta la aprobación definitiva del mismo, regirán las normas relativas a la zona PF (protección forestal).

Art. 4.10.- Zona de protección forestal (PF)

1. Uso dominante : Forestal (Nfo) y Protección del Medio Natural (Nme).

2. Usos prohibidos : Todos los restantes, salvo el de Esparcimiento en el Medio Natural (Nes), con la excepción prevista en el art. 4.7.9.

3. Actuaciones autorizadas : En consecuencia con su carácter de espacio medio ambiental de alto valor paisajístico (laderas de las Agulles de Santa Agueda y zonas forestales de valor paisajístico y natural), las actuaciones autorizadas se limitan a las necesarias para la reforestación y mejora del espacio natural. Queda expresamente prohibida cualquier actuación que altere las condiciones paisajísticas o de preservación del medio forestal.



Podrán llevarse a cabo las pequeñas instalaciones que faciliten su uso como área libre de esparcimiento.

Art.4.11.- Zona de protección histórico-artística y paisajística (PH)

1. Los elementos y los terrenos incluidos en ella se encuentran sujetos al régimen específico de protección regulado en el Título Tercero de estas Normas.

2. Uso dominante y exclusivo: educativo-cultural (Ded) en su vertiente científica e investigadora, amparando exclusivamente la actividad, no autorizándose construcción cerrada alguna.

3. Se entenderán prohibidos todos los restantes usos salvo el Nag, Nfo, Nme y Nes.

Art.4.12.- Zona de protección de infraestructuras y dominio público (PI).

1. Le será de aplicación la reglamentación específica correspondiente a su naturaleza, conforme a la legislación sectorial vigente, debiéndose estar a las limitaciones de uso que de ello se deriven. En todo caso no se permitirán otras construcciones que las propias de la infraestructura que se trate de realizar o las previstas en la legislación de costas.

El régimen de protección de esta Zona podrá ser desarrollado mediante Plan Especial con determinaciones particularizadas para cada elemento de Sistema General o para el conjunto del área litoral.

2. El régimen urbanístico de la zona PI correspondiente al dominio público marítimo terrestre será el definido en el Título III de la Ley de Costas.

3. Las vías pecuarias existentes en el término municipal tendrán, en suelo no urbanizable, la calificación PI. Su trazado se encuentra en los planos de la serie "A" del Plan General, números 25 al 32. Las anchuras que, tomando como eje la traza citada, tienen la calificación PI son las siguientes:

- Vereda del Mas de los Frailes	ancho: 20.89m.
- Colada de Las Villas	ancho: 14.00 m.
- Colada de la Senda del Rector.	ancho: 10.00 m.
- Colada del Mohino 1 ^{er} tramo	ancho: 10.00 m.
- Colada del Mohino 2 ^o tramo	ancho: 20.00 m.
- Colada del Mohino 3 ^{er} tramo	ancho: 10.00 m.
- Colada del Revoll	ancho: 15.00 m.

Esta calificación PI de las vías pecuarias será prevalente frente a la calificación del suelo no urbanizable que atraviesan.

Art.4.13.- Suelo no urbanizable común de normativa general (RC.1).

1. Uso dominante: Agrícola (Nag).

2. Usos prohibidos:

- Residencial (R); salvo las edificaciones tradicionales existentes (Run) con anterioridad al Plan General y las que se establezcan al amparo de lo previsto en el artículo 4.5 de estas Normas.

- Terciario (Ter): excepto Tco.1a en edificios tradicionales ya existentes antes de la aprobación definitiva del presente Plan.

- Industrial (Ind), salvo lo previsto en el art. 4.7.7 de estas Normas.

- Almacén (Alm), excepto Alm.1a, pero con una superficie máxima de 30 m² que se permitirá cuando esté vinculado a usos agrarios, de acuerdo con lo previsto en el art. 4.7.1. de estas Normas Urbanísticas.

- Extractivos (Nex).

3. En RC.1 se permiten usos dotacionales de los siguientes tipos: Das, Ded, Dsa, Dsc y Dsr en los términos establecidos con anterioridad. Así como Din.6 (Estaciones de servicio) con las condiciones señaladas en el apartado 8 del artículo 4.7 anterior.

Art. 4.14.- Suelo no urbanizable común de normativa singular (RC.2.).

1. El régimen de uso dominante de esta zona será el de esparcimiento en el medio natural (Nes), admitiéndose exclusivamente la ejecución de un campo de golf, en cuyo proyecto y configuración de calles y vegetación, deberá tenerse en

cuenta las características paisajísticas y de flora del Paraje Natural del Desierto de las Palmas.

2. Con carácter previo a su autorización, deberá redactarse y aprobarse por el órgano competente, un Estudio de Impacto Ambiental que contendrá, además de los puntos mínimos regulados en la legislación aplicable, los efectos de la instalación de la actividad sobre el Paraje Natural del Desierto de Las Palmas, la disponibilidad de recursos hidráulicos para la dotación del campo y el riesgo de contaminación de los acuíferos, todo ello ajustado a las especificaciones que señale para esta área, en su caso, el Plan Rector del Paraje Natural.

3. Además del uso dominante ya citado, podrán admitirse los siguientes usos:

- Hotelero (Tho.1)
- Residencial Unifamiliar (Run)
- Aparcamiento al aire libre (Par. 1c)
- Deportivo (Dep)
- Espacio libre (Del)
- Forestal (Nfo)
- Recreativo (Tre.1)

4. El conjunto de usos anteriores no podrá utilizar una edificabilidad superior a 0,075 m²/m², con un máximo de dos plantas sobre la rasante natural del terreno, una altura de cornisa máxima de 7,50 m. y una separación mínima a lindes de parcela de 15 m y una ocupación máxima de parcela del 4%. Tan sólo se admitirá un proyecto unitario que contemple la ordenación de la totalidad de la zona de calificación RC.2, ajustado y tramitado conforme a lo previsto en el art. 20 de la Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

TÍTULO QUINTO: ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACION

CAPITULO PRIMERO: DISPOSICIONES GENERALES

Art.5.1.- Introducción

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

a) En suelo urbanizable y, en algún caso, en suelo urbano: las condiciones de ordenación reguladas en el Título Segundo de estas Normas. Es decir la previa aprobación de los instrumentos de planeamiento correspondiente.

b) Y siempre: las condiciones de ejecución reguladas en el Título Tercero para cada clase de suelo, tanto las de carácter subjetivo (la previa reparcelación o compensación y haber sufragado la propiedad o estar sufragando el coste de urbanización) como las de carácter objetivo (que la parcela reúna o esté en condiciones de reunir la consideración de solar y que se respeten los edificios protegidos).

Art.5.2.- Condiciones de la Edificación

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

a) Condiciones de la parcela (de dimensiones, emplazamiento, ocupación y aprovechamiento).

b) Condiciones de volumen y forma de los edificios (de altura y plantas, de construcción bajo rasante, de construcción sobre cornisa, de vuelos y de estética).

c) Condiciones funcionales de la edificación (de iluminación y ventilación, de accesos y circulación interior, de seguridad y salubridad, de habitabilidad y calidad dotacional de los locales).

d) Deberán contar con su reserva de aparcamientos, los cuales se ajustarán en su caso a las condiciones constructivas especiales que se regulan.

CAPITULO SEGUNDO: CONDICIONES DE PARCELA.

Sección Primera: Dimensiones de la parcela



Art.5.3.- Parcela urbana

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

Art.5.4.- Vinculación entre edificación y parcela

1. Las edificaciones preexistentes a la segregación parcelaria condicionan el aprovechamiento y demás condiciones de la edificación para los lotes resultantes, sin que del conjunto de éstos se puedan derivar facultades inexistentes para la propiedad de la finca matriz como consecuencia de agregaciones y segregaciones sucesivas.

2. Sólo procederá la segregación de fincas o parcelas en las que existiera edificación consolidada, cuando restara aprovechamiento bastante y sin consumir, para radicarlo en la porción segregada; pudiendo ésta, por sí sola o por simultánea agregación a colindantes, permitir la configuración, al menos de parcela mínima.

Art.5.5.- Segregación y agregación de parcelas

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

2. Los notarios y registradores de la propiedad exigirán, para autorizar e inscribir respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de licencia de parcelación, que los primeros deberán testimoniar en el documento, conforme al Art.259.3 de la Ley del Suelo (T.R. de 1.992).

3. Se considerará innecesaria la licencia de parcelación para las segregaciones de fincas que se produjesen en los siguientes supuestos :

a) Cuando se segregue de una parcela edificable la porción de la parcela originaria destinada a viales o equipamientos públicos.

b) Cuando se segregue de una parcela calificada de uso y dominio público una parte de la misma, a fin de llevar a cabo operaciones de equidistribución de beneficios y cargas.

c) Cuando se opere una segregación para separar de una finca clasificada como suelo urbano la parte de la misma clasificada como suelo urbanizable o no urbanizable.

d) Cuando se segregue de una finca incluida parcialmente en una Unidad de Ejecución, la parte externa a dicha Unidad de Ejecución.

4. En ningún caso, se considerarán edificables los lotes resultantes de una parcelación que, sin licencia municipal, hubiere dado lugar a parcelas inferiores a la mínima.

5. No obstante, podrá concederse licencia de edificación para parcela cuyas dimensiones no alcancen las mínimas si las circunstancias de consolidación del entorno no permitieran su agregación a parcelas colindantes.

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

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

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

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

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

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

5. Si se estableciera, o algún instrumento de planeamiento viniera a establecer, parcelas máximas, no podrán realizarse

segregaciones o agregaciones de propiedades cuyo resultado sea la formación de parcelas superiores a la máxima.

Art.5.7.- Agregación obligatoria de parcelas

1. Todas las parcelas deberán tener al menos un linde frontal.

Al menos un acceso peatonal y el acceso a la dotación mínima exigible de aparcamiento se efectuará desde el linde frontal de la propia parcela registral (Modificación Puntual nº 19)

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

3. Las dimensiones de las parcelas serán tales que en la franja entre cualesquiera líneas que intersecten en ángulo recto uno de sus lindes frontales no exista ninguna parcela colindante sin salida a vía pública o espacio libre público. Si existiere parcela colindante en dicha situación la agregación parcelaria será obligatoria.

4. No serán edificables las parcelas cuyas colindantes quedaran inedificables por sí mismas o sin posible agregación con tercera no consolidada. Si las parcelas colindantes inedificables fuesen propiedad municipal se estará a lo dispuesto en la legislación de Régimen Local sobre venta o permuta a colindantes.

Sección Segunda: Condiciones de emplazamiento en la parcela

Art.5.8.- Concepto y Aplicación

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

Art.5.9.- Alineaciones

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

Art.5.10.- Alineación Exterior

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

Art.5.11.- Alineación Interior

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

Art.5.12.- Alineación de Fachada

Las Alineaciones de Fachada determinan la ubicación de las fachadas en plantas por encima de la baja, señalando la intersección de dichas fachadas con el último forjado del volumen inferior.

Art.5.13.- Rasante

Se distinguen:

a) La línea de rasante que, establecida por este Plan o por los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, coincide con el perfil longitudinal de las vías públicas en su eje. De estar ejecutada la vía pública, y salvo indicación en contrario, se tomará el perfil existente.



b) Cota de rasante, que es la cota de nivel tomada en cualquier punto de la línea de rasante.

Art.5.14.- Distancia a lindes

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

Art.5.15.- Retranqueo

Es la distancia entre la alineación exterior y alineación inferior, o en su caso alineación de fachada, medida sobre una recta perpendicular a aquella.

Art.5.16.- Separación entre edificios

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

Art.5.17.- Profundidad edificable

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

Sección Tercera: Condiciones de ocupación de la parcela

Art.5.18.- Superficie ocupable

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

2. Salvo indicación en contrario, las construcciones subterráneas podrán ocupar en el subsuelo la totalidad de la parcela edificable. No obstante si se sitúan bajo patios de parcela o bajo espacios libres de parcela, no podrá ocuparse más del 50% de la superficie libre con construcción subterránea.

3. En los espacios libres, se admitirá sobre rasante las construcciones abiertas (pérgolas, edículos, etc.), de 3,00 metros de altura máxima sobre rasante, destinadas al esparcimiento de los usuarios de los espacios libres y, también, como elementos que permitan la adecuada inserción de las rampas de acceso a garajes o estacionamientos que se ubiquen bajo los espacios libres. Estas construcciones no podrán ocupar, en ningún caso una superficie superior al 15% de la porción de parcela destinada a espacio libre.

Art.5.19.- Coeficiente de ocupación

1. Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.

2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la aplicación de este parámetro se obtuviere ocupación diferente de la derivada de otras condiciones de ocupación o emplazamiento, se tomará siempre la menor.

3. La proyección sobre el terreno de la parcela de los cuerpos salientes computará en su totalidad, a los efectos de la ocupación máxima de parcela.

Art.5.20.- Superficie libre de parcela

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

Sección Cuarta: Aprovechamientos sobre la parcela

Art.5.21.- Superficie construida por planta

1. Se entiende por superficie construida por planta la comprendida entre los límites exteriores del forjado de techo de cada una de las plantas de la edificación.

2. En el cómputo de la superficie construida por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso y uso públicos y las plantas bajas porticadas excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas.

3. Los voladizos en los que menos de un 50% de su perímetro esté abierto computarán por el 100% de su superficie, y por el 50% de la misma si más del 50% de su perímetro está abierto.

4. Esta superficie construida se define a efectos únicamente fiscales, de valoración o estadísticos y no debe confundirse con el concepto de edificabilidad definido en los artículos 5.24 al 5.26 y que es el que permite cuantificar los aprovechamientos urbanísticos sobre parcela que otorga este Plan General.

Art.5.22.- Superficie construida total

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

Art.5.23.- Superficie útil

Se entiende por superficie útil de una pieza o de un local la comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos: con el exterior, con otras piezas o locales del edificio o con otros edificios. Es superficie útil de una planta o del edificio, respectivamente, la suma de las superficies útiles de las piezas o locales que integran una planta o la totalidad del edificio. Las reglas para su cómputo serán las establecidas en las Normas HD-91 o en la normativa de V.P.O.

Art.5.24.- Edificabilidad

Es el valor máximo total, expresado en metros cuadrados de techo, de la edificación sobre rasante que podrá realizarse en un terreno, mediante la aplicación de los parámetros geométricos (alineaciones, número de plantas, profundidades edificables, ocupación en planta, etc.) establecidos por el Plan y/o mediante coeficientes de edificabilidad.

Art.5.25.- Edificabilidad asignada de modo geométrico

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

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

Art.5.26.- Edificabilidad asignada de modo aritmético

1. La edificabilidad asignada de modo aritmético se expresa en metros cuadrados de forjado de techo construibles por cada metro cuadrado de parcela neta y su notación abreviada es m²/m², constituyendo la forma de expresión de edificabilidad mayoritaria en este Plan General.

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

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

4. A efectos de cómputo de edificabilidad es indiferente que el espacio bajo techo esté abierto o cerrado, computando ambos de idéntica forma. Quedan exceptuados los espacios abiertos en planta baja como soportales, pasajes de accesos y uso público, y plantas bajas porticadas. Asimismo, no computarán las plantas bajas diáfanos bajo bloque de apartamentos si son de libre acceso.

5. El Coeficiente de edificabilidad así definido se denomina coeficiente de edificabilidad neta o, simplemente, coeficiente de



edificabilidad cuando se refiere a parcelas clasificadas como suelo urbano.

6. El coeficiente de edificabilidad global se aplica sobre la superficie total del ámbito que corresponda, que incluye la totalidad de los terrenos dentro de ese ámbito. Se utiliza exclusivamente para definir la edificabilidad global del Suelo Urbanizable (Programado y No Programado).

CAPITULO TERCERO: CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Sección Primera: De la medición de la altura del edificio y sus plantas.

Art.5.27.- Altura del edificio

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

Art.5.28.- Cota de referencia

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

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

1. Edificios en los que la línea de la edificación coincide con la alineación exterior:

a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de la edificación es tal que la diferencia de nivel entre los extremos de la fachada a mayor y menor cota es igual o menor que 1,50 metros, la cota de referencia se establecerá en el punto medio de la fachada.

b) Si por el contrario la diferencia de nivel es superior a 1,50 metros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 1,50 metros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como cotas de referencia el punto medio en cada tramo.

2. En los edificios cuya fachada no deba situarse obligatoriamente sobre la alineación exterior, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderán a las siguientes determinaciones:

a) La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de Planta Baja, la cual tendrá carácter de cota de referencia.

b) En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada uno de los "escalones", y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultase de edificar en un terreno horizontal.

3. En ningún caso la o las plantas bajas podrán establecerse con una variación absoluta superior a 2,00 metros con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia en los terrenos de pendiente acusada, la Planta Baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.

Art.5.30.- Altura en unidades métricas.

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

a) **Altura de cornisa:** es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio en esta última planta.

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

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

Art.5.31.- Altura en número de plantas

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

Art.5.32.- Altura máxima

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

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

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

Art.5.33.- Planta

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

Art.5.34.- Planta baja

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

Art.5.35.- Planta de piso

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

Art.5.36.- Terrado o azotea

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

Art.5.37.- Entreplanta (Entrepiso o attillo)

Se entiende por Entreplanta aquella planta que, en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja y sólo podrá realizarse cuando expresamente se prevea en las ordenanzas particulares de zona. Cuando se admita la construcción de entreplantas en una Zona, deberá cumplirse que su superficie útil no exceda el 25% de la superficie útil del local a que esté adscrita, y quede retirada 3 metros como mínimo de la fachada exterior.

La altura libre de planta por encima y por debajo del forjado de suelo de la entreplanta no será inferior a 2,10 metros.

Art.5.38.- Altura de planta

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

Art.5.39.- Altura libre de planta

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

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

3. La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso dominante no residencial (terciario, industrial,..) de 3 metros en todas las plantas de dicho uso, salvo las destinadas a



aparcamientos cuya altura libre de planta podrá ser de 2,20 metros como mínimo.

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

Sección Segunda: De la construcción bajo rasante

Art.5.40.- Planta Sótano

1. Se entiende por planta sótano aquella que, en más de un 50% de su superficie construida, tiene su techo por debajo del plano horizontal que contiene la cota de referencia. La cara superior del forjado de techo no podrá situarse a cota mayor de 1,00 metros sobre la cota de referencia, cuando se ubique bajo plantas sobre rasante, ni sobrepasar la cota de referencia cuando pueda ubicarse bajo espacios libres.

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

Art.5.41.- Planta Semisótano

1. Se entiende por planta semisótano aquella **planta que situada por debajo de la que se considere planta baja no reúne las características propias de la planta sótano, según definición del artículo 5.40. (Modificación Puntual nº 35).**

2. La altura libre exigible dependerá de las características del uso a que pueda destinarse, con mínimos absolutos de 2,20 metros para la altura libre (aparcamientos) y 2,40 metros para la altura de planta (entre caras superiores de forjados), y máximos de 3,20 metros y 3,60 metros respectivamente.

Art.5.42.- Piezas habitables en plantas bajo rasante

1. En plantas de sótano o **semisótano** no podrán instalarse piezas habitables **destinadas a usos residenciales.**

2. **En plantas inferiores a la baja podrán establecerse los usos señalados para cada zona de calificación. Deberán tenerse en cuenta las limitaciones que establezca la normativa vigente en materia de incendios, actividades, espectáculos y resto de regulaciones que sean de aplicación. (Modificación Puntual nº 35).**

Sección Tercera: De la construcción sobre la altura de cornisa

Art.5.43.- Construcciones por encima de la altura

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

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobrepasar los planos que, conteniendo una línea situada 0,40 metros por encima de las aristas de altura de cornisa del edificio en fachadas y patios, formen una pendiente del 50% (cincuenta por cien). De realizarse áticos se tomará como referencia las aristas de la altura de cornisa del ático en sus fachadas.

b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de 4,00 metros sobre la altura de cornisa. Se admitirán, asimismo, casetas de ascensores que no sobrepasen 4,00 metros por encima de la cara inferior del forjado del techo de los áticos permitidos.

2. Por encima de la altura de cornisa máxima que se determine, se permitirá, además de las construcciones citadas en el apartado anterior, la construcción de antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 2 metros la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados singulares que, en ningún caso, podrán rebasar los 3,50 metros sobre la altura de cornisa del edificio.

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

a) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación

específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.

b) Los paneles de captación de energía solar.

c) Antenas y pararrayos.

Art.5.44.- Atico

Se entiende por ático la última planta de un edificio, coincidente con la planta de terrado o azotea cuando su superficie edificada es inferior a la de las restantes plantas, y su fachada se encuentre retirada de los planos de fachada del edificio recayentes a vía pública o a espacio libre de uso público.

Art.5.45.- Desván

Se entiende por desván la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de la cubierta inclinada, si la hubiere. Los desvanes nunca podrán constituir piezas habitables independientes ni tampoco vinculadas a las viviendas o locales de la última planta, salvo lo autorizado para la zona de calificación Casco Antiguo (CAN).

Sección Cuarta: De los salientes (vuelos) y entrantes

Art.5.46.- Cuerpos Salientes (vuelos)

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

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

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

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

d) Se entiende por **mirador** el cuerpo saliente exento, en el que cada uno de sus paramentos verticales se encuentra acristalado en no menos de dos tercios de su superficie, con una longitud de vuelo no superior a 90 cm. y una anchura total no superior a 5 metros. Cuando se disponga en esquina podrá tener una anchura máxima de 5 metros a cada lado, medidos sobre la alineación de fachada.

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

2. En las Ordenanzas particulares (Título sexto) se establece para cada Zona y/o Subzona el régimen pormenorizado de los cuerpos salientes autorizados.

3. Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, la construcción de los cuerpos salientes se permitirá siempre y cuando no pueda implicar una distancia inferior a **D** entre cuerpos salientes diferenciados situados en paramentos opuestos o concurrentes con arreglo al siguiente cuadro:

$0^\circ < A \leq 30^\circ$	D= 4,50
$30^\circ < A \leq 60^\circ$	D= 3,50
$60^\circ < A \leq 90^\circ$	D= 2,50
$90^\circ < A \leq 120^\circ$	D= 1,80
$120^\circ < A \leq 150^\circ$	D= 1,40
$150^\circ < A < 180^\circ$	D= 1,00
$A=180^\circ$	D= 0,60

Donde **A** es el ángulo exterior, en grados sexagesimales, que forman los paramentos de fachada concurrentes u opuestos (sus prolongaciones) sobre los que se sitúan los cuerpos salientes, y **D** la distancia mínima, en metros, que debe respetarse entre los cuerpos salientes.

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



Art.5.47.- Entrantes

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

a) La profundidad del entrante no será superior a la anchura del mismo medida en el plano de fachada. No obstante se admitirán profundidades mayores en los accesos a locales de aparcamiento, pasajes, porticadas, etc.

b) La altura libre será como mínimo igual a la mayor de las alturas libres de las piezas a las que sirva.

Sección Quinta: De la estética de los edificios

Art.5.48.- Aplicación

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

Art.5.49.- Salvaguarda de la estética urbana

1. Las actuaciones incidentes sobre el patrimonio protegido, directa o indirectamente, estarán sujetas a dictamen de la Comisión Informativa Municipal competente.

2. Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 138 de la Ley del Suelo. (T.R. de 1.992).

Art.5.50.- Protección de los ambientes urbanos

1. Toda actuación que afecte al ambiente urbano deberá someterse a las condiciones estéticas que para cada Zona en la que se localice se determine en estas Normas.

2. En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse las características del edificio.

3. Las obras de restauración, consolidación o reparación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés no respetuosa del edificio original. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.

4. En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

5. En obras de reestructuración parcial las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente. En obras de reestructuración total deberán restaurarse adecuadamente las fachadas exteriores y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la Zona.

Art.5.51.- Fachadas

1. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de catalogación, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

Art.5.52.- Tratamiento de las plantas bajas

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

Art.5.53.- Modificación de fachadas

1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes. En edificios próximos a edificaciones o conjuntos de singular valor histórico-artístico o arquitectónico, o parajes de interés paisajístico, ecológico o medioambiental, podrá el Ayuntamiento hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su coste a la propiedad en los términos establecidos en el Art.246.2 de la Ley del Suelo. (T.R. de 1.992).

2. Cualquier actuación incidente sobre la obra de fábrica o cerramientos de la fachada de un edificio existente está sujeta a previa licencia municipal, que sólo se podrá otorgar cuando la solicitud acompañe proyecto o plano de conjunto que contemple el resultado conjunto de la actuación sobre la totalidad de la fachada.

3. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar, de modo simultáneo, idéntica solución en los huecos. Se autorizan los cerramientos acristalados de terrazas, con carácter ligero y desmontable, siempre que se acuerde por la Comunidad de Propietarios la adopción de un tipo único para la totalidad de la fachada.

Art.5.54.- Soportales

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

Art.5.55.- Medianeras

1. Se podrá permitir el retranqueo de las construcciones, salvo disposición en contrario en las Ordenanzas particulares de Zona y siempre que las medianeras al descubierto que pudieran aparecer se acondicionen adosándoles cuerpos de edificación, se traten como la fachada o se decoren con los mismos materiales y características de las fachadas existentes, o con otros de suficiente calidad.

2. Las medianeras que deban quedar al descubierto se tratarán de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

3. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de mejora de medianeras en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

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

Art.5.56.- Instalaciones en la fachada

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

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

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

Art.5.57.- Cornisas y aleros

Las longitudes de vuelo de cornisas y aleros se determinan en las Ordenanzas particulares de Zona.



Art.5.58.- Marquesinas

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

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

2. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será no inferior a 3,50 metros. La longitud de vuelo de la marquesina no excederá de la de los cuerpos salientes permitidos en función del ancho de calle para cada Zona ni de la anchura de la acera menos 60 cm. No obstante en el caso de marquesinas formadas por elementos translúcidos y con espesor no mayor de 15 cm. se admitirá una longitud de vuelo máxima de 1,50 metros sin superar la anchura de la acera menos 60 cm.

3. Las marquesinas no podrán verter por goteo, a la vía pública. Su canto no excederá del 15 % de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de 10 centímetros, la cota de forjado de suelo del primer piso.

Art.5.59.- Rótulos y otros elementos de publicidad exterior

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

Art.5.60.- Portadas y escaparates

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 15 cm., con ninguna clase de decoración de los locales comerciales y zaguanes o cualquier otro elemento.

Art.5.61.- Toldos

Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructuras, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,25 metros. Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos 60 cm., sin sobrepasar los 3 metros, y respetando en todo caso el arbolado existente. Por ordenanza municipal se regularán las condiciones de instalación en vía pública de toldos fijos y acristalamientos cubiertos de vía pública o espacios libres privados de parcela.

CAPITULO CUARTO: CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN

Sección Primera: Preliminar

Art.5.62.- Aplicación

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

Para la edificación no residencial regirá plenamente lo dispuesto en este Capítulo, sin perjuicio de las mayores exigencias que resulten de la normativa sectorial estatal o autonómica de aplicación.

2. Las condiciones establecidas en el presente Capítulo (a excepción del art.5.71, la Sección quinta y la Sección sexta A que sí serán de aplicación) no son de aplicación para los edificios protegidos.

3. Deberán cumplirse además de las previstas en este Capítulo las condiciones de este tipo que se establezcan en las Ordenanzas particulares de la Zona en la que se encuentre el edi-

ficio, y en cualquier caso las que establezca la legislación sectorial vigente.

Art.5.63.- Local

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

Art.5.64.- Pieza habitable

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

Sección Segunda: De los huecos. Condiciones de iluminación y ventilación naturales

Art.5.65.- Local exterior

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

- Recaer sobre una vía pública, calle o plaza.
- Recaer sobre un espacio libre de edificación, de carácter público.
- Dar a un espacio libre de edificación, de carácter privado que cumpla las determinaciones de la Ordenanza particular de la Zona en la que se encuentre.
- Dar a un patio, cuyas dimensiones cumplan las determinaciones de estas Normas.

Art.5.66.- Condiciones de las Piezas habitables

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

Art.5.67.- Vivienda exterior

Toda vivienda de nueva planta deberá ser exterior, para lo cual al menos uno de los huecos (de dimensiones horizontal y vertical no inferiores a 0,90 metros y 1,80 metros respectivamente), de una pieza habitable (excepto cocina) deberá recaer directamente sobre alguno de los siguientes espacios:

- Vía pública, calle o plaza.
- Espacio libre público o privado lindante con vía pública en una longitud no inferior a 5 metros, con las limitaciones que se deriven, en su caso, de lo establecido en el párrafo c) siguiente.
- Patio de manzana abierto que cumpla con las siguientes condiciones:

- Se deberá poder inscribir en el mismo un círculo de diámetro no inferior a 15 metros
- La relación entre la longitud del perímetro total del patio de manzana (incluidos los anchos de las embocaduras del mismo) y la suma de anchuras de las embocaduras no podrá determinar un cociente superior a 6.
- Al menos una de las embocaduras tendrá un ancho no inferior a 10 metros.

Art.5.68.- Prevención de las caídas

Cualquier hueco practicado en los edificios abiertos directamente al exterior y los resaltes del pavimento que puedan suponer riesgo de caídas estarán protegidos por un antepecho o una barandilla de 110 cm de altura mínima. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de los cuerpos salientes abiertos, entrantes y azoteas accesibles a las personas.

Art.5.69.- Patio de luces

1. Se entiende por patio de luces el espacio no construido que, englobado por la edificación y situado al interior de las alineaciones exteriores o interiores, se destina a obtener iluminación y ventilación para las piezas habitables.

2. El patio de luces puede ser exterior o interior, según recaiga, o no, a viario, a espacio libre o a patio de manzana.



3. Se define la altura del patio como la distancia, medida en metros, desde el pavimento del mismo hasta la coronación del más alto de los paramentos de la edificación recayente al patio.

4. A los efectos de la medición de la altura del patio no se tendrán en cuenta las sobreelevaciones recayentes al mismo, destinadas a cajas de escaleras y casetas de ascensores siempre y cuando no ocupen más del 25% del perímetro del patio.

Art.5.70.- Patios de luces interiores en edificios de uso dominante residencial.

La dimensión y superficie mínima obligatoria de los patios de luces interiores dependen de la altura H del patio. La dimensión mínima del patio de luces interior se ajustará a lo dispuesto en las Normas HD-91.

Art.5.71.- Patios de luces interiores en edificios de uso dominante no residencial.

1. En edificios de uso dominante no residencial, la dimensión y superficie mínima obligatoria de los patios de luces interiores dependen del número de plantas recayentes a dicho patio o, en su caso, de la altura H del patio, según el siguiente cuadro:

Num. de plantas recayentes	Dimensión mínima	Superficie mínima
1 a 3	3,00 m.	9 m ²
4	3,00 m.	12 m ²
5	3,50 m.	15 m ²
6	4,00 m.	18 m ²
7	4,75 m.	25 m ²
8	5,50 m.	33 m ²
9	6,25 m.	42 m ²

2. A partir de 10 plantas recayentes, inclusive, se estará a las siguientes determinaciones : dimensión mínima: H/4, y superficie mínima: H²/15.

Art.5.72.- Patios de luces exteriores

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

3 m. menor o igual que f mayor o igual que H/4

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

Art.5.73.- Patio de ventilación en uso residencial.

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

2. El patio de ventilación puede ser exterior o interior, según recaiga, o no, a viario, a espacio libre o a patio de manzana.

Art.5.74.- Patios de ventilación interiores, en uso no residencial.

La dimensión y superficie mínima obligatoria de los patios de ventilación interiores dependen de la altura H del patio. La dimensión mínima será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a 0,15 H y su superficie deberá ser igual o mayor a H²/25 metros cuadrados. Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y de 9 metros cuadrados para la superficie. Así pues se deberá cumplir (salvo lo dispuesto en el artículo siguiente):

uso del local	dimens. mínima	superf. mínima
Piezas no habitables	0,15xH >= 3 m.	H ² /25 >= 9 m ²

Art.5.75.- Patios de ventilación exteriores (piezas no habitables)

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

3 m. menor o igual que f mayor o igual que **0,15H**

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

Art.5.76.- Otras condiciones de los patios

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

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

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

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

Art.5.77.- Ventilación e iluminación

1. Los huecos de ventilación e iluminación deberán tener una superficie no inferior a 1/10 de la superficie útil de la planta del local, salvo en viviendas y locales de uso residencial en que será de 1/7 de la superficie útil de la planta de cada pieza habitable. No obstante para viviendas y locales acogidos al régimen de protección oficial se estará a la reglamentación específica vigente si la hubiere.

2. Cada una de las piezas habitables deberá disponer de una superficie practicable de hueco que unitaria y permanentemente no sea inferior a 1/20 o 1/14 de la superficie útil de la pieza, según pertenezca a un local no residencial o residencial respectivamente, y cuya menor dimensión lineal no deberá ser inferior a 50 cm. No obstante para viviendas y locales acogidos al régimen de protección oficial se estará a la reglamentación específica vigente si la hubiere.

3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o colectivos homologados para su eliminación.

4. En los cuartos de aseo, que no dispongan de huecos al exterior que garanticen su ventilación con superficie practicable de hueco no inferior a 1/20 de la de la planta, se instalará conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada estática o dinámica que garantice su ventilación.

5. Se admitirá que la iluminación y/o ventilación de una pieza, excepto Estar, Estar-comedor o Estar-comedor-cocina en viviendas, pueda realizarse de modo exclusivo a través de galerías o tendaderos con cerramientos diáfanos siempre y cuando las superficies de iluminación y/o ventilación, entre la pieza y la galería o tendadero, exigidas en los párrafos 1, 2 y 4 de este artículo se aumenten en un 50%.

Sección Tercera: Accesos y circulación interior

Art.5.78.- Normativa de protección contra incendios

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

Art.5.79.- Accesos a las edificaciones

1. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público para permitir el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia y de extinción de incendios y salvamento.

2. Todos los locales de cualquier uso en que sea previsible la permanencia de personas, tendrán, al menos un hueco practicable a calle o espacio libre accesible.

Art.5.80.- Puerta de acceso



1. Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuyo ancho libre de vano, salvo el caso de viviendas unifamiliares, no será inferior a 1,00 metros, con una altura que será mayor o igual a 2,30 metros.

2. Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

Art.5.81.- Circulación interior

Se estará a lo dispuesto en las Normas HD-91.

Art.5.82.- Rampas peatonales

Se estará a lo dispuesto en las Normas HD-91.

Art.5.83.- Supresión de barreras arquitectónicas

Se aplicarán las disposiciones vigentes relativas a supresión de barreras arquitectónicas.

Art.5.84.- Accesos comunes a las viviendas

Se estará a lo dispuesto en las Normas HD-91.

Art.5.85.- Accesos interiores en las viviendas

Se estará a lo dispuesto en las Normas HD-91.

Art.5.86.- Accesos comunes e interiores en locales hoteleros

Se estará a la legislación específica vigente, y como mínimo los accesos interiores cumplirán las condiciones que se establecen para las viviendas en las Normas HD-91.

Art.5.87.- Circulación interior en uso comercial

1. En los locales comerciales de la categoría Tco.1 todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de 1 m.; los desniveles se salvarán con una anchura igual que el resto de los recorridos, mediante rampas o escaleras.

2. En los locales de categorías Tco.2 y Tco.3, los recorridos principales tendrán una anchura mínima de 1,40 m.; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.

3. El número mínimo de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada 500 metros cuadrados, o fracción mayor que 250 metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior.

Art.5.88.- Pasajes comerciales

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

Art.5.89.- Accesos comunes e interiores en locales de oficinas

1. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de, al menos, 1,30 metros

2. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de 82,5 cm.

3. El número mínimo de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada 500 metros cuadrados o fracción mayor que 250 metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior.

Art.5.90.- Aparatos elevadores

1. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a 12 metros entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante, dispondrá de ascensor. Se exceptúan los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquellos en que, en función de su destino sea manifiestamente innecesario.

2. La instalación de aparatos elevadores queda regulada por el vigente *Reglamento de Aparatos Elevadores* e Instrucciones técnicas que lo desarrollen o norma de rango equivalente que lo sustituya.

3. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio (número de plantas servidas, superficie media construida por planta, etc.), según las determinaciones que se establecen en la

Norma Tecnológica de la Edificación NTE-ITA que se considera vinculante a los efectos de las presentes Normas. Se cumplirá asimismo lo previsto en las Normas HD-91 en este apartado.

4. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a 55 cm. sobre la rasante en la entrada del edificio (acceso a pie llano), no obstante podrá situarse a mayor cota cuando el acceso al mismo desde la entrada del zaguán pueda realizarse mediante rampa que cumpla con las condiciones de las Normas HD-91.

5. Desde la entrada al zaguán, el recorrido de acceso hasta el ascensor tendrá un ancho libre mínimo de dos metros.

6. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

7. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso al que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

Sección Cuarta: Condiciones de Seguridad en los Edificios y sus Instalaciones.

Art.5.91.- Señalización en los edificios

1. En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldaños en escaleras y, en general cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y para facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana, todo ello de acuerdo con la normativa específica vigente.

2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

Art.5.92.- Prevención de incendios

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establecen la Norma Básica de la Edificación vigente NBE-CPI Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de carácter autonómico o estatal.

2. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento, de acuerdo con la normativa aplicable.

(Modificación Puntual nº 44, se elimina el apartado 3 de este artículo).

Art.5.93.- Prevención contra el rayo.

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

Sección Quinta: Condiciones Ambientales

Art.5.94.- Condiciones Ambientales

1. Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea la actividad que albergue y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por transmisión de ruidos, vibraciones, emisión de gases nocivos, humos o partículas, vertidos líquidos o sólidos, perturbaciones eléctricas o emisión de radiactividad.

2. Serán de aplicación las condiciones que se establezcan en las Ordenanzas específicas municipales que el Ayuntamiento



tuviere aprobadas, así como en la reglamentación específica de ámbito supramunicipal.

Art.5.95.- Compatibilidad de actividades

1. En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades inocuas o autorizadas a través de los procedimientos de la ley de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana y normas de desarrollo.

2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en las Ordenanzas municipales específicas que, en su caso, se formulen o en la normativa general de aplicación.

b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias o sean potencialmente peligrosos.

c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimeneas de características adecuadas.

Asimismo las cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes, cafeterías y similares podrán evacuar dichos gases y vapores por otros conductos NO VERTICALES dotados de filtros depuradores en las condiciones que exprese la Ordenanza Municipal Reguladora de Actividades sujetas a licencia municipal.(Modificación Puntual nº 4).

d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en las Ordenanzas municipales específicas que, en su caso, se redacten o en la normativa general de aplicación.

e) No transmitir al exterior niveles superiores a los autorizados por las Ordenanzas municipales específicas que, en su caso, se redacten o en la normativa general de aplicación.

f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

3. Si no se diesen las condiciones requeridas ni siquiera mediante técnicas correctoras, el Ayuntamiento ejercerá las acciones sancionadoras que tuviese establecidas o, en su caso, el restablecimiento de la situación jurídica preexistente.

Art.5.96.- Lugar de observación del impacto ambiental

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

Art.5.97.- Regulación del uso industrial y del uso almacén

1. Para la clasificación de actividades, se estará a lo dispuesto en la legislación y normativa de la Generalitat Valenciana, que será de aplicación simultánea con las determinaciones previstas en estas Normas, sin perjuicio de las adaptaciones e interpretaciones de la legislación específica en función del desarrollo de las nuevas tecnologías.

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

Art.5.98.- Evacuación de humos

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Se exceptúan las salidas de humos de cocinas a patios de manzana. **Mediante la instalación de filtros depuradores y en las condiciones que la Ordenanza Municipal Reguladora de Actividades sujetas a Licencia Municipal señale, se podrán evacuar gases y olores por la fachada de la edificación conforme al art. 5.95.2.c.(Modificación Puntual nº 4).**

2. Cabrá autorizar la ubicación de conductos de evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja en patios comunes del edificio.

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

4. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y las bocas de las chimeneas estarán situadas por lo menos a un metro por encima de las cubreras de los tejados, muros o cualquier otro obstáculo o estructura, distante menos de 10 metros.

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

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

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

Art.5.99.- Instalación de clima artificial

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente.

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

Art.5.100.- Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

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

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

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

Art.5.101.- Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.

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

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

Art.5.102.- Transmisión de ruido.

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



Art.5.103.- Vibraciones

No se permitirá ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de observación especificados en las Ordenanzas municipales de aplicación.

Art.5.104.- Deslumbramiento

Desde los lugares de observación especificados en la Ordenanzas municipales de aplicación no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura y otros.

Sección Sexta: Condiciones mínimas de habitabilidad y calidad de viviendas y locales.

A) Servicios y dotaciones de los edificios

Art.5.105.- Dotación de agua

Se estará a lo dispuesto en la Norma HD-91.

Art.5.106.- Dotación de energía eléctrica

Se estará a lo dispuesto en la Norma HD-91.

Art.5.107.- Instalaciones de transformación

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

Art.5.108.- Cuarto de contadores y controles

En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor, se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

Art.5.109.- Puesta a tierra

1. En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

2. La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

Art.5.110.- Otras energías

Las instalaciones destinadas a dotar a los edificios de otras energías tales como: combustibles gaseosos, líquidos o sólidos, y energías alternativas tales como la energía solar, deberán cumplir las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las Ordenanzas que apruebe el Ayuntamiento y, en su caso, por las compañías suministradoras.

Art.5.111.- Telefonía

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el zaguán hasta cada una de las viviendas.

3. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el zaguán hasta cada vivienda.

Art.5.112.- Radio y Televisión

En todas las edificaciones destinadas a uso residencial plurifamiliar y en aquellas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta

propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.

Art.5.113.- Evacuación de aguas pluviales

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

2. De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate, deberán conducirse por debajo de la acera, hasta la cuneta.

Art.5.114.- Evacuación de aguas residuales

1. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente y deberán cumplir, en su caso, la normativa relativa a vertidos industriales, así como la Ordenanza específica municipal vigente.

2. En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

3. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

4. Para aguas residuales industriales, el sistema de vertido previo al alcantarillado deberá cumplir las disposiciones vigentes y aquellas otras que dicte al efecto el Ayuntamiento.

Art.5.115.- Evacuación de residuos sólidos

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

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

Art.5.116.- Vertidos industriales

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

B) Condiciones de habitabilidad de las viviendas

Art.5.117.- Programa mínimo de vivienda

Se estará a lo dispuesto en la Norma HD-91.

Art.5.118.- Parámetros mínimos de las piezas que componen la vivienda.

Se estará a lo dispuesto en la Norma HD-91.

C) Servicios sanitarios mínimos.

Art.5.119.- Aseos en locales de comercio y hosteleros

Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta los primeros 100 metros cuadrados, un retrete y un lavabo. Por cada 400 metros cuadrados adicionales o fracción superior a 200 metros cuadrados se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo. Las anteriores reservas se entienden sin perjuicio de las mayores exigencias derivadas de normativas específicas.

Art.5.120.- Aseos en usos hoteleros y análogos



Todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, hasta los primeros 100 metros cuadrados de superficie útil. Por cada 400 metros cuadrados útiles adicionales de espacios comunes o fracción superior a 200 metros cuadrados, se aumentará un retrete y un lavabo para cada sexo.

Art.5.121.- Aseos en oficinas

1. Los locales de oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta los primeros 100 metros cuadrados de superficie útil de actividad de la oficina, un retrete y un lavabo. Por cada 250 metros cuadrados más o fracción superior a 150 metros cuadrados, se aumentará un retrete y un lavabo, separándose en este caso para cada uno de los sexos.

2. En ningún caso podrán comunicarse directamente con el resto del local para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

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

CAPITULO QUINTO: DE LOS LOCALES DE APARCAMIENTO DE VEHÍCULOS.

Sección Primera: Condiciones básicas

Art.5.122.- Dotación de aparcamiento.

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tenga previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento se señala en los artículos 5.126 y siguientes.

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

3. El Ayuntamiento admitirá una dotación de plazas de aparcamiento inferior, pudiéndose incluso no efectuar reserva alguna en parcelas que, limitando en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo, tengan una forma tal que no admita la inscripción de un rectángulo de 14 x 20 metros. También se admitirá una dotación inferior (pero no su eliminación total), cuando destinadas en su totalidad, salvo escaleras, ascensores e instalaciones indispensables, las plantas semisótano y primer sótano, o primero y segundo sótanos, a aparcamientos, la reserva así efectuada no pueda alcanzar la dotación mínima.

Art.5.123.- Plaza de aparcamiento

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

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

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

3. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos, debiéndose cumplir lo exigido en las Normas HD-91 o norma de rango equivalente que las sustituya.

Art.5.124.- Garajes y estacionamientos

1. En función del régimen de explotación del que sean susceptibles los locales de aparcamiento se distinguen en garajes y estacionamientos.

a) Se entiende por Garaje el lugar destinado a aparcamiento de vehículos que por sus características constructivas y funcionales no es susceptible, por sí mismo de hacer de su explotación el objeto de una actividad empresarial.

b) Se entiende por Estacionamiento el lugar destinado a aparcamiento de vehículos que por sus características constructivas y funcionales es susceptible de ser explotado mediante actividad empresarial encaminada a prestar al público en general servicios de aparcamiento en dicho lugar.

2. Podrán ubicarse unos y otros en:

a) Plantas bajas o bajo rasante de los edificios.

b) Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.

c) Edificios exclusivos.

d) Sótano, bajo vía pública o espacio libre de uso público previa concesión administrativa o mera autorización según se trate de Estacionamientos o de Garajes respectivamente. Podrán dictarse Ordenanzas Municipales específicas para regular con precisión estas ubicaciones.

e)Incluido en edificación destinada a otro uso, que no sea el de aparcamiento, en la parcela.(Modificación Puntual nº4).

Art.5.125.- Aparcamiento en los espacios libres

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

2. En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie se procurará que este uso sea compatible con el arbolado, no autorizándose más obras o instalaciones que las de pavimentación y, en su caso, las expresamente previstas en el artículo 5.18.3.

Sección Segunda: Dotación mínima de aparcamientos

Art.5.126.- Dotación de aparcamientos en uso residencial

1.- *En la categoría Rpf (residencial plurifamiliar), se dispondrá como mínimo la mayor de las siguientes magnitudes:*

a). Una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 50 m² útiles de vivienda o fracción.

b). Una plaza por vivienda. Si en la parcela se pretendieran construir más de 10 viviendas se dispondrá de una plaza más adicional por cada 10 unidades residenciales.

2.- *En la categoría Run (residencial unifamiliar), se dispondrá como mínimo de dos plazas de aparcamiento de automóvil por vivienda.*

En la zona de calificación de vivienda unifamiliar en hilera, UFH, se exigirá que la dotación mínima de aparcamiento se diseñe de forma que sus accesos no interfieran o condicionen negativamente la vía contigua. De esta forma se permitirá únicamente un acceso por cada 2.000 m² de parcela calificada como UFH.

No obstante, aquellas parcelas calificadas como UFH que por aplicación del PATRICOVA no puedan diseñar aparcamientos en sótano no tendrán limitado el número de accesos desde la vía pública.

3.- *En la categoría Rcm (residencial comunitario), se dispondrá de una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 100 m² útiles sobre rasante o fracción superior a 50 m² de la edificación pretendida. (Modificación Puntual nº 52)*

Art.5.127.- Dotación de aparcamientos en uso industrial o de almacén.

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

2. Los talleres de reparación de automóviles dispondrán de una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 30 metros cua-



drados o fracción superior a 15 metros cuadrados de superficie útil de taller, con un mínimo absoluto de 3 plazas de aparcamiento.

Art.5.128.- Dotación de aparcamientos en usos comerciales

1. Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie de venta en las categorías Tco.1c, y Tco.2.

2. Para los comercios de la categoría Tco.3 se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 50 metros cuadrados de superficie construida bruta (incluidas zonas comunes) comercial no alimentaria y por cada 25 metros cuadrados de superficie construida bruta (incluidas zonas comunes) comercial alimentaria.

Art.5.129.- Dotación de aparcamientos en usos hoteleros.

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 100 metros cuadrados construidos totales **sobre rasante, del inmueble proyectado**, o fracción superior a 50, o por cada 2 habitaciones o unidades de alojamiento, si resultase número mayor. **En cualquier caso deberán cumplir lo previsto a este efecto en el Decreto 153/1993 de 17 de Agosto del Gobierno Valenciano o aquella normativa que pueda sustituirla. (Modificación Puntual nº 32)**

Art.5.130.- Dotación de aparcamientos en oficinas.

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

Art.5.131.- Dotación de aparcamientos en usos recreativos

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

2. En la categoría Tre.4 se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 25 personas de aforo.

Art.5.132.- Dotación de aparcamientos para minusválidos

En los locales de aparcamiento de superficie mayor de 800 metros cuadrados se reservará, como mínimo, un 2% de las plazas para minusválidos.

Art.5.133.- Dotación de aparcamientos en edificios protegidos

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

Sección tercera: Condiciones funcionales de los locales de aparcamiento de vehículos

Art.5.134.- Régimen transitorio

Las condiciones que se establecen en esta Sección serán de plena aplicación con carácter transitorio en tanto no se aprueben por el Ayuntamiento unas Ordenanzas municipales específicas que expresamente las sustituyan, total o parcialmente.

Art.5.135.- Accesos y circulación interior de vehículos

1. Los locales de aparcamiento y sus establecimientos anexas dispondrán en todos sus accesos al exterior de una meseta horizontal (o de pendiente máxima 2%) de 3 metros de anchura mínima si el acceso es unidireccional y la vía pública por la que se accede tiene un ancho superior a 12 metros, o de 4 metros si la vía tiene un ancho igual o inferior a 12 metros. Si es bidireccional la anchura mínima de la meseta será de 6 metros. La profundidad mínima de la meseta será de 5 metros cuando la vía pública de acceso tenga un ancho mayor de 12 metros, o de 4 metros en los demás casos, no obstante en parcelas de profundidad no superior a 12 metros la profundidad de la meseta podrá reducirse, en

cualquier caso, a 4 metros. El pavimento de dicha meseta deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar el trazado de ésta.

2. Los accesos y calles de circulación interior contarán con un gálibo mínimo libre de 2,20 metros

3. Caso de que las puertas se sitúen en línea de fachada, en su apertura, no barrerán la vía pública.

4. Los accesos a los locales de aparcamientos podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

a) En lugares de escasa visibilidad.

b) En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones.

c) En calles peatonales o lugares de concentración de peatones y especialmente en las paradas fijas de transporte público.

5. Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.

6. Los aparcamientos de superficie útil inferior a 2.000 metros cuadrados podrán disponer de un sólo acceso para vehículos. Si el acceso es unidireccional con uso alternativo de la rampa, la longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar los 25 metros

7. Los aparcamientos entre 2.000 y 8.000 metros cuadrados contarán con entrada y salida independientes (dos rampas unidireccionales) o diferenciadas (en una misma rampa bidireccional), con un ancho mínimo para cada dirección de 3 metros

8. Los aparcamientos de superficie superior a 8.000 metros cuadrados deberán contar con dos accesos bidireccionales a dos calles diferentes, con una de ellas de ancho no inferior a 12 metros. Cada uno de dichos accesos bidireccionales podrá ser sustituido por dos accesos unidireccionales.

9. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16% y las rampas en curva, del 12%, medida por la línea media. No obstante en locales de aparcamientos de superficie útil no superior a 600 metros cuadrados se admitirán pendientes hasta del 20% para rampas rectas y hasta del 15% para rampas en curva.

10. El ancho mínimo de las rampas en función de sus características será el siguiente:

- Rectilínea unidireccional	2,75 metros
- Rectilínea bidireccional	5,50 metros
- No rectilínea unidireccional	3,50 metros
- No rectilínea bidireccional	6,75 metros

(3,50 metros carril interior; 3,25 metros carril exterior)

11. En función de la superficie útil de local de aparcamiento a la que sirvan, se dispondrán, como mínimo las siguientes rampas:

- Superficie inferior a 2.000 metros cuadrados: una rampa unidireccional.

- Superficie entre 2.000 y 8.000 metros cuadrados: dos rampas unidireccionales o una bidireccional.

- Superficie superior a 8.000 metros cuadrados: dos rampas bidireccionales o cuatro unidireccionales.

12. El proyecto deberá recoger el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.

13. El radio mínimo de giro de las rampas será de 6 metros, medido en el eje del carril en rampas de un solo carril, o en el eje del carril interior si se trata de rampas de dos carriles.

14. El radio mínimo de giro en las calles de circulación interior será de 4,50 metros medidos en el eje de la calle o calles.

15. El radio de giro en los encuentros de rampas de comunicación entre plantas y calles de circulación será como mínimo de 4,50 metros medidos en el eje.

16. Los anchos libres mínimos de las calles de circulación interior serán:

a) En calles unidireccionales:

- De 4,50 metros siempre que den acceso a plazas en batería (ángulo mayor de 45 grados en el sentido de la marcha).

- De 4,50 metros en todas las calles por las que se acceda a 100 o más plazas de aparcamiento.

- De 3,00 metros en todos los demás casos.

b) En calles bidireccionales:



- De 5,75 metros en todas las calles por las que deban accederse a más de 100 plazas de aparcamiento.
- De 4,50 metros en todos los demás casos.

17. Se permite el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema se instalará uno por cada veinte plazas o fracción superior a diez. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 5 metros y su ancho no será inferior a 3 metros. La instalación de aparatos montacoches no exime de la exigencia de comunicación peatonal, mediante escaleras, entre todas las plantas y con el zaguán o el exterior.

18. Las viviendas sujetas a regímenes de protección se regirán, en cuanto a condiciones de locales de aparcamientos, por la normativa que les sea de aplicación (HD-91 o norma equivalente).

Art.5.136.- Accesos peatonales a locales de aparcamiento

1. Todos los locales de aparcamiento dispondrán de, al menos, una puerta de entrada y salida de peatones cuyo dispositivo de apertura no sea automático.

2. Todas las plantas destinadas a aparcamiento de vehículos estarán dotadas de escaleras que permitan el tránsito peatonal entre ellas.

3. Los accesos peatonales cumplirán las condiciones siguientes:

- a) Ningún punto del recinto de cada planta quedará situado a más de 25 metros de un acceso exclusivo de peatones.
- b) En locales de aparcamiento de superficie útil inferior a 2.000 metros cuadrados la puerta de acceso peatonal podrá estar integrada en la puerta de acceso de vehículos. Asimismo, en estos locales, podrá utilizarse como acceso peatonal el zaguán del edificio.
- c) Los locales de aparcamiento de superficie superior a 2.000 metros cuadrados dispondrán de un acceso peatonal independiente por cada 2.000 metros cuadrados de superficie de garaje o fracción superior a 1.000 metros cuadrados.
- d) El ancho libre mínimo de escaleras y accesos peatonales será, en todo su recorrido, de 1 metro para locales de aparcamiento de superficie inferior a 2.000 metros cuadrados; de 1,10 metros para locales entre 2.000 y 8.000 metros cuadrados; y de 1,30 metros para los de más de 8.000 metros cuadrados.

Art.5.137.- Altura libre en locales de aparcamiento.

La altura libre en los garajes será, como mínimo de 2,20 metros medidos en cualquier punto de su superficie. De existir instalaciones colgadas que impliquen una altura libre menor de 2,20 metros, éstas sólo podrán situarse sobre las plazas en cuyo caso la altura libre podrá reducirse hasta el mínimo de 2 metros.

Art.5.138.- Ventilación en locales de aparcamiento

1. Todos los locales de aparcamiento dispondrán de sistemas de evacuación de humos natural, independientemente del mecánico que se proyecte o instale, de forma que corresponda 1 metro cuadrado de superficie de hueco por cada 300 metros cuadrados de superficie de local de aparcamiento en planta, sin computar en esta medida la superficie correspondiente a accesos.

2. Los locales de aparcamiento situados en sótanos y/o semisótanos, dispondrán de ventilación forzada. Se entiende por ventilación forzada el conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con capacidad mínima de 5 renovaciones por hora y concebido de forma tal que impida la acumulación de vapores o gases nocivos.

3. Es obligatorio que se establezca un programa de funcionamiento de los equipos mecánicos de ventilación forzada, de forma que los niveles de inmisión de contaminantes se mantengan siempre en cualquier punto del garaje o estacionamiento dentro de los límites reglamentados. Siempre que sea obligatoria la instalación de ventilación forzada se efectuará la instalación de detección de CO con sistema de accionamiento automático de los ventiladores. Los detectores serán los establecidos por la Norma UNE correspondiente y se instalarán en los puntos más desfavorablemente ventilados y en la proporción de 1 por cada 600 metros cuadrados construidos o fracción. El mando de los

extractores se situará en el exterior del recinto del aparcamiento o en una cabina resistente al fuego y de fácil acceso.

TITULO SEXTO: ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE CALIFICACION URBANISTICA.

CAPITULO PRIMERO : DIVISION DEL TERRITORIO EN ZONAS DE CALIFICACION URBANISTICA.

Art.6.1.- Las Zonas de Calificación Urbanística

1. La división del territorio municipal en Zonas de calificación urbanística tiene por objeto diferenciar los terrenos según su destino en la ordenación. El destino de cada terreno en la ordenación se concreta por la edificación permitida, por sus condiciones de implantación, conservación o reforma, así como por la asignación del uso dominante y de los usos permitidos o prohibidos.

2. El régimen urbanístico así definido se entenderá sin perjuicio de legislaciones sectoriales de aplicación. En particular, la servidumbre de protección de 20 m. a partir de la línea de dominio público marítimo terrestre en suelo urbano, de acuerdo con la establecido en la Disposición Transitoria Tercera, ap. 3 de la Ley de Costas, prevalecerá sobre cualquier determinación de este Plan General, así como la de 100 m. prevista en el art. 23.1 de la citada ley para suelos urbanizables. El régimen urbanístico de los terrenos comprendidos dentro de la servidumbre de protección será el definido en el art. 25 de la Ley de Costas y arts. 44 al 50 del Reglamento de dicha Ley, prevaleciendo, asimismo, sobre las determinaciones del presente Plan General, que se entenderán aplicables sólo bajo el citado régimen de la Ley de Costas y con las autorizaciones posibles previstas en el mismo.

Art.6.2.- Zonas de Calificación en las distintas clases de suelo

1. En suelo urbano las Zonas implican diferentes normas para la edificación y para el destino de las edificaciones y terrenos.

2. En Suelo Urbanizable Programado las Zonas expresan exclusivamente, el uso dominante (PRR, PRM) de cada sector.

3. En el Suelo Urbanizable No Programado existe una única zona de uso dominante residencial calificada NPR.

4. En Suelo No Urbanizable las Zonas implican diferentes normas para la protección de las características y utilizaciones de los terrenos. Se trata de Zonas permanentes a lo largo del período de vigencia del Plan.

5. En cualquier clase de suelo: los Sistemas Generales, que constituyen en sí mismos Zonas de calificación urbanística, y que quedan clasificados en la clase de suelo en que se encuentren.

Art.6.3.- División en zonas

El territorio municipal se divide en Zonas de calificación urbanística cuya delimitación gráfica se señala en el Plano C de Calificación del Suelo. Las Zonas son las siguientes:

1. En Suelo Urbano:

CAN	Casco antiguo.
ENS	Ensanche
EDA	Edificación Abierta
UFH	Unifamiliar en hilera
UFA	Unifamiliar aislada
UFP	Unifamiliar protegida
TER	Terciario
CAM	Campings
IND	Industrias y Almacenes
HOT	Hoteles

2. En Suelo Urbanizable Programado:

PRR	Programado de uso dominante Residencial
PRM	Programado de uso dominante mixto Terciario / Residencial.

3. En Suelo Urbanizable No Programado:

NPR	No Programado de uso dominante Residencial
-----	--

4. En Suelo No Urbanizable:



AYUNTAMIENTO DE BENICÀSSIM

PM	Protección Ecológica y Medioambiental
SM	Area de servidumbre de espacio de valor medioambiental.
PF	Protección Forestal.
PH	Protección Histórico-artística y arqueológica.
PI	Protección de Infraestructuras y dominio público.
RC.1	Régimen Común de normativa general.
RC.2	Régimen Común de normativa singular.

5. En cualquier clase de suelo, los Sistemas Generales:

GRV	Sistema General de Red Viaria
GTR	Sistema General de Transporte
GEL	Sistema General de Espacios Libres
GSR	Sistema General de infraestructuras básicas y servicios.

CAPITULO SEGUNDO: ZONA DE CASCO ANTIGUO (CAN).

Sección primera: Definición, ámbito, y usos

Art.6.4.- Definición y ámbito

La Zona de Casco Antiguo está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano C de Calificación del suelo.

Abarca el área que ha servido de origen a la formación del núcleo urbano tradicional y que, aunque desfigurado en parte, conserva una tipología de vivienda tradicional.

Art.6.5.- Usos

1. El uso global o dominante de esta Zona es el Residencial plurifamiliar (Rpf).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

- Edificios comerciales (Tco.2), Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).

- Campamentos (Tho.2).

- Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 100 personas (Tre.2, Tre.3 y Tre.4), sujetos a las limitaciones establecidas para bares con instalación musical y "pubs" en el Título 7º de estas Normas.

b) Industriales y almacenes:

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

c) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: cementerios (Dce), **Servicios Funerarios (Dsf) (Modificación Puntual nº 54)** e Infraestructuras (Din), excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).

d) Aparcamientos:

- Locales de aparcamiento vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona por exigir tipologías edificatorias especializadas no coherentes con la existente, y siempre que no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.

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

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

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

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

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo del Alm.1).

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

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).

- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c). Se admitirá tan sólo en parcelas y/o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.

- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d), salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección.

d) Rcm.- Uso Residencial comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

e) Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar.

Se trata del uso global o dominante asignado por el Plan en esta Zona. Se admite en edificio de uso dominante residencial, entendiendo como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja). Se admite el uso Tof. en cualquier situación y planta.

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

Deberán ubicarse en planta baja. **Sin embargo podrán situarse en plantas superiores a la baja cuando se de alguna de las siguientes circunstancias:**

a) Se trata de una extensión del local situado en planta baja, con acceso único desde dicho local.

b) Se trata de un local situado en planta superior a la baja, con acceso único e independiente desde la vía pública y NO se sitúa sobre un uso residencial.

Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública o zaguán exterior. **El inmueble contará, en este caso, con núcleo de comunicación vertical independiente y diferenciado del uso comercial. (Modificación Puntual nº 19)**

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

g) Tho.1.- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

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

h) Tre.- Actividades recreativas.

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

i) D.- Dotacionales.

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

k) En edificios mixtos con uso residencial :

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

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

Sección Segunda : Condiciones de la Parcela y la Edificabilidad

Art.6.6.- Condiciones de la parcela



1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela edificable será de 60 metros cuadrados.
- b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 3,50 metros de longitud.
- c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 4 x 8 metros uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la misma.
- d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo, exigiéndose un frente mínimo de fachada de 3 metros.
- e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 60 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.
- f) Los cerramientos de los patios de parcela tendrán una altura máxima de 3 metros.

2. Parámetros de emplazamiento.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el Plano D. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior.

La profundidad edificable será la señalada en el Plano D. Caso de no indicarse ésta, no se podrá rebasar los 20 metros. No obstante, en este último caso, las porciones del hipotético patio de manzana resultante en las que las luces rectas hubieren de resultar menores de 8 metros se considerarán edificables con el número de plantas asignado por el Plan. El resto del patio de manzana se destinará a espacios libres de patio de parcela, en una superficie mínima del 50 %, pudiéndose edificar el resto en planta baja.

Art.6.7.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

- 1. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el Plano D, con arreglo al cuadro siguiente:

número de plantas	altura de cornisa en metros
2	4
3	7
4	10
5	13

Este número de plantas grafiado en el plano D incluye la última planta utilizada como espacios bajo cubierta inclinada, que computará, a todos los efectos, como una planta. En caso de realizarse cubiertas planas, el número total de plantas posibles será de una menos de las indicadas en el plano D, **con excepción de lo señalado en el apartado 3.c. de este mismo artículo. (Modificación Puntual nº 62)**

2. Tolerancia de alturas.

Se admitirá la construcción de edificios de uso dominante residencial con hasta dos plantas menos de las grafiadas en el Plano D.

3. Por encima de la altura de cornisa del edificio:

a) Podrán ejecutarse cubiertas inclinadas, en función de las preexistencias tipológicas del entorno, adecuándose la solución de cubierta a las empleadas en los tipos tradicionales. La cumbre no podrá situarse a más de 4,00 m. sobre la altura de cornisa. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única no inferior al 25% ni superior al 75%. Por encima de los faldones de cubierta no se admite ningún cuerpo de edificación (salvo lo que se establece en el artículo 5.43 apartado 3). Los faldones recayentes a la alineación exterior deberán llegar hasta fachada permitiéndose los huecos necesarios para ventilación e iluminación, con solución de ventana abatible de eje horizontal (que no tendrá la consideración de iluminación cenital) o solución constructiva tipo mansarda, pero deberá ser ejecutada sin huecos en una banda de ancho mínimo de 1,50 m. paralela a la alineación exterior.

b) Las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones deberán situarse a no menos de 3 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior. A los elementos ornamentales y de remate compositivo de las fachadas permitidos por el título 5º, no se les exige el retiro desde los planos de fachada.

c) Cubiertas planas destinadas a instalaciones solares térmicas para producción de agua caliente sanitaria, instalaciones de producción fotovoltaica e instalaciones de aire acondicionado (intercambiadores)

Esta cubierta plana NO podrá destinarse a otros usos, y tendrá la dimensión estricta para albergar los equipos e instalaciones señalados y en ningún caso su superficie podrá ser superior a un 40% de la superficie total de cubierta inclinada proyectada, medida en proyección horizontal.

Esta zona de cubierta plana deberá situarse a más de 3 metros de distancia de la alineación oficial exterior y deberá mantener al menos 60 cm. de plano de cubierta inclinada con acabado tradicional en cada linde lateral o medianera.

La cara inferior del forjado que constituye esta cubierta plana no podrá encontrarse a más de 2,70 metros, medidos verticalmente desde el suelo de la última planta situada bajo la cubierta inclinada. (Modificación Puntual nº 62)

4. No se permite la construcción de semisótanos.

5. Planta baja

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia. Ni a más de 4,00 metros en edificios de uso dominante residencial.

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

c) No se permite la construcción de entreplantas.

6. Cuerpos y elementos salientes

a) Sobre la alineación exterior sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

a1) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 6 metros:

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

a2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho superior a 6 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 40 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 65 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

b) Sobre la alineación interior recayente a patio de parcela sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

- b1) En cualquier caso:
 - Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
 - Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

b2) En patios de parcela con un fondo mínimo de 8 metros:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Terrazas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 40 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 65 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

c) Sobre las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior (y recayentes a parcelas privadas colindantes) no se permite ningún cuerpo saliente, salvo los elementos salientes citados en el párrafo b1) anterior.

7. Los cuerpos salientes podrán situarse en planta primera y superiores.



8. La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes que se sitúen en cada fachada de una misma planta no será superior al 60% de la longitud de la fachada medida en esa planta.

9. No se admitirá ningún tipo de entrante en las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público, ni en las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior. No obstante se admitirán los entrantes destinados a tenderos de las viviendas siempre que, mediante el cerramiento diáfano de los mismos, quede garantizada la continuidad y homogeneidad en el tratamiento de las fachadas.

Art.6.8.- Condiciones funcionales de la edificación

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

Art.6.9.- Condiciones estéticas

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

La composición de fachada se ajustará obligatoriamente a las tipologías tradicionales, con huecos verticales, carpintería de despiece y acabado tradicional y revestimientos de fachada con predominancia del revoco.

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

3. En las actuaciones sujetas a licencia municipal en paramentos en los que existan edificios protegidos, a los efectos de aplicación de las determinaciones de este artículo en relación con las condiciones de estética de las Ordenanzas generales, se exigirá del peticionario de licencia que aporte perfil del o de los paramentos de manzana que englobe la/s fachada/s del futuro edificio así como alzados de los edificios colindantes con el suficiente grado de detalle, a escala mínima 1/100.

Art.6.10.- Dotación de aparcamientos

1. Será de aplicación la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en las Ordenanzas Generales, salvo que la parcela sea de tales dimensiones que en ella no se pueda inscribir un rectángulo de 14x20 m., en cuyo caso no será exigible dicha reserva.

2. El cierre de los accesos a los locales de aparcamiento coincidirá con la alineación exterior.

CAPITULO TERCERO: ZONA DE ENSANCHE

Sección Primera: Ambito, subzonas y usos

Art.6.11.- Ambito

La Zona de Ensanche está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano C de Calificación del suelo.

Art.6.12.- Usos

1. El uso global o dominante de esta Zona es el Residencial plurifamiliar (Rpf).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

- Edificios comerciales (Tco.2) y edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).

- Campamentos (Tho.2).

- Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 100 personas (Tre.2, Tre.3 y Tre.4).

b) Industriales y almacenes:

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

c) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a: cementerios (Dce), **Servicios Funerarios (Dsf) (Modificación Puntual nº 54)** e Infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).

d) Aparcamientos:

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

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona, y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.

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

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

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

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

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

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

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).

- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c).

- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d), salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección.

d) Rcm.- Uso Residencial comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

e) Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar.

Se trata del uso global o dominante asignado por el Plan en estas Zonas. Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso Residencial comunitario.

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

Deberán ubicarse en planta baja. **Sin embargo podrán situarse en plantas superiores a la baja cuando se de alguna de las siguientes circunstancias:**

a) Se trata de un local situado en planta superior a la baja, con acceso único desde dicho local.

b) Se trata de un local situado en planta superior a la baja, con acceso único e independiente desde la vía pública y NO se sitúa sobre un uso residencia.

Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública o zaguán exterior. **El inmueble contará, en este caso, con núcleo de comunicación vertical independiente y diferenciado del uso comercial.(Modificación Puntual nº 19 PGOU).**

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

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



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

h) Tre.- Actividades recreativas.

Se admiten en planta baja, salvo que se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

i) D.- Dotacionales.

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

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

Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación

Art.6.13.- Condiciones de la parcela

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 100 metros cuadrados.

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 8 metros de longitud.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 8 x 10 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

d) Sin perjuicio de lo dispuesto en las Ordenanzas generales, no serán edificables, en tanto no se produzca la correspondiente regularización, aquellas parcelas en las que uno de sus lindes laterales se sitúe a menos de 4 metros de esquinas, chaflanes, encuentros y cualquier otro quiebro de la alineación exterior previsto por la ordenación.

e) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo; y de la condición d) cuando limiten con edificación, que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo, en el linde lateral más próximo al quiebro de la alineación exterior.

f) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 80 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

2. Parámetros de emplazamiento.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el Plano D. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior (salvo lo dispuesto para los áticos).

No obstante, la línea de edificación podrá quedar retirada de las alineaciones interiores que se señalen. Asimismo las fachadas interiores, recayentes a patios de manzana, podrán retirarse respecto de las alineaciones de fachada señaladas por el Plan.

La profundidad edificable será la señalada en el Plano D. Caso de no indicarse ésta, no se podrá rebasar los 20 metros. No obstante, en este último caso, las porciones del hipotético patio de manzana resultante en las que las luces rectas hubieren de resultar menores de 8 metros se considerarán edificables con el número de plantas asignado por el Plan. En el resto del patio de manzana se podrá construir en planta baja.

Art.6.14.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

1. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el Plano D, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 4,50 + 2,90 Np$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros y Np el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos menos uno). En el número total de plantas queda incluida la planta de ático que se regula en el

apartado 4 siguiente. La altura de cornisa se entiende incluida la planta de ático.

De la aplicación de la fórmula se deduce el siguiente cuadro:

número de plantas	altura de cornisa en metros
2	7,40
3	10,30
4	13,20
5	16,10

2. El número de plantas (incluida la baja) sobre rasante que se señala en el párrafo anterior es el correspondiente a edificios de uso dominante residencial. Cuando el edificio sea de uso dominante no residencial se tomará como altura de cornisa máxima la señalada en el párrafo anterior para el número de plantas grafiado en el Plano C, pero el número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta señaladas en el Título 5º.

3. Tolerancia de alturas.

Se admitirá la construcción de edificios de uso dominante residencial con una o dos plantas menos que las grafiadas en el Plano D.

4. Tratamiento como ático de la última planta.

a) La última planta será tratada obligatoriamente como ático. Los áticos quedarán retirados 4,00 metros, como mínimo, respecto de los planos de fachada coincidentes con la alineación exterior del edificio, recayentes a vial o espacio libre públicos. Se exceptúan de esta regla las manzanas con sólo 2 plantas sobre rasante autorizadas por el plan (Barrio Juan XXIII), en que no será preciso tratar como ático la 2ª planta.

b) Se admiten cubiertas inclinadas, con las limitaciones del artículo 5.43 de estas Normas.

c) Las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones deberán situarse a no menos de 2 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior. A los elementos ornamentales y de remate compositivo de las fachadas permitidos por el Título 5º, no se les exige el retiro desde los planos de fachada.

5. Por encima de la cornisa del ático solo se permitirá la construcción de la caseta del ascensor con una altura máxima de 3,50 m. sobre aquella.

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

7. Planta baja

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

b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros salvo las excepciones reguladas en el Título 5º.

c) Se admite la construcción de entreplantas, con las limitaciones establecidas en el título 5º de estas Normas.

8. Construcciones en patio de manzana

En patios de manzana en los que el Plan señale la posibilidad de edificar en planta baja, la altura máxima del plano superior del forjado de techo no podrá superar la del forjado de techo de la planta baja.

Por encima del forjado de techo de las plantas bajas en patios de manzana tan sólo se admitirán los siguientes elementos:

a) Los faldones de las cubiertas planas.

b) Los elementos de separación entre terrados con una altura máxima de 2,00 metros.

c) Las barandillas de protección.

d) Una capa de tierra de hasta 40 cm. de espesor cuando se previese un tratamiento ajardinado.

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

9. Cuerpos y elementos salientes.



a) Sobre la alineación exterior sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

a1) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de **ancho inferior a 6 metros**:

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

a2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con **ancho de 6 a menos de 9 metros**:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 40 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 65 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

a3) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de **ancho no inferior a 9 metros**:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Miradores con una longitud máxima de vuelo de 90 cm.
- Terrazas, con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Sólo se autorizarán aquellas que sean sirvientes de entrantes, de profundidad no inferior a 90 cm., como prolongación de los mismos. No obstante si la terraza se sitúa por encima o por debajo de un mirador, acoplándose verticalmente al mismo, la longitud del vuelo de la terraza podrá alcanzar la del vuelo del mirador, con un máximo de 90 cm., no siendo obligatorio, en este caso, que la terraza sea sirviente de entrante.

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 40 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada, la longitud máxima de vuelo será de 65 m.

- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

b) Sobre la alineación de fachada (señalada por el Plan) recayente a patio interior de manzana sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

b1) En cualquier caso:

- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

b2) En patios de manzana en los que pueda inscribirse como mínimo un círculo de 12 metros de diámetro entre alineaciones de fachada:

- Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Terrazas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.
- Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

c) Sobre las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior no se permite ningún cuerpo saliente. Se permiten no obstante los elementos salientes citados en el párrafo b1) anterior.

d) Sobre las fachadas retiradas de los áticos se autorizarán aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

10. En toda la Zona de Ensanche los cuerpos salientes recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos podrán situarse en planta primera y superiores. Los que sobresalgan de las alineaciones de fachada recayentes a patio interior de manzana sólo podrán situarse en segunda planta y superiores, salvo que el Plan señale el patio de manzana como espacio libre en cuyo caso podrán situarse también en primera planta.

11. La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes que se sitúen en cada fachada de una misma planta no será superior al 60% de la longitud de la fachada medida en esa planta. Se podrá exceder del porcentaje citado en cada planta en el supuesto de que en una misma planta y como máximo en dos en el mismo plano de fachada, se sitúen únicamente balconadas.

12. No se admitirá ningún tipo de entrante en las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior.

13. Cambios de alturas.

En los cambios de régimen de alturas (salvo los que definen el patio de manzana) señalados por el Plan la edificación cumplirá las siguientes condiciones:

a) Cuando el linde lateral sea coincidente con la línea de cambio de altura o se halle en la franja de edificación de menor altura, podrá edificarse con las alturas asignadas por el Plan hasta el límite señalado en el Plano D, siempre con tratamiento de fachada exterior en los paramentos medianeros.

b) Cuando el linde lateral se halle en la franja de edificación de mayor altura y a menos de 5 metros de la línea de cambio de altura, no podrá edificarse, por encima de la menor de las alturas, el volumen comprendido entre el linde y la línea de cambio de altura.

c) La fachada transversal del edificio de mayor altura podrá retirarse respecto de la línea de cambio de alturas hasta un máximo de 5 metros a lo largo de la profundidad edificable, fuere cual fuese la diferencia de alturas.

Art.6.15.- Condiciones funcionales de la edificación

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

Art.6.16.- Dotación de aparcamientos

1. Será de aplicación la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en las Ordenanzas Generales, salvo que la parcela sea de tales dimensiones que en ella no se pueda inscribir un rectángulo de 14x20 m., en cuyo caso no será exigible dicha reserva.

2. El cierre de los accesos a los locales de aparcamiento coincidirá con la alineación exterior.

CAPITULO CUARTO: ZONA DE EDIFICACION ABIERTA

Sección Primera: Ambito y usos

Art.6.17.- Ambito y subzonas

1. La Zona de Edificación Abierta está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano C de Calificación del suelo.

2. Se diferencian las siguientes subzonas:

- EDA.1. Edificación abierta de grado 1.
- EDA.2. Edificación abierta de grado 2.

Art.6.18.- Usos

1. El uso global o dominante de esta zona es el Residencial plurifamiliar (Rpf).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:
- Edificios comerciales limitados a zonas de uso dominante terciario (Tco.3).

- Edificios, locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas con aforo superior a 1.000 personas (Tre.4).

b) Industriales y almacenes:

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

c) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a mercados de abastos y mataderos, Cementerios (Dce), **Servicios Funerarios (Dsf) (Modificación Puntual nº 54)** e Infraestructuras (Din) excepto los servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona, y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.

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

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

Sólo podrán ubicarse en planta baja e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de



comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Ind.1).

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

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales). Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos (salvo el Alm.1).

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

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).
- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c).
- En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d), salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección.
- **Incluido en edificación destinada a otro uso, que no sea el de aparcamiento, en la parcela. (Par. 1e). Las plazas de aparcamiento estarán cubiertas mediante forjado o cubierta ordinaria, en ningún caso se admitirá un tratamiento tipo umbráculo o cubierta ligera. Las condiciones de límites de forma, altura, volumen y edificabilidad que le sean de aplicación no variarán aunque parte del inmueble se destine a aparcamiento. (Modificación Puntual nº 4)**

d) Par.2.-Aparcamientos expresamente vinculados a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías.

Podrán ubicarse tan sólo en planta baja e inferiores a la baja, salvo que en ellas se ubiquen piezas habitables residenciales.

e) Rcm.- Uso Residencial comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

f) Rpf.- Uso Residencial Plurifamiliar.

Se trata del uso global o dominante asignado por el Plan en estas Zonas. Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso Residencial comunitario.

También se considera compatible en esta zona de calificación el desarrollo de edificaciones plurifamiliares o unifamiliares de menor edificabilidad según las tipologías previstas en el Capítulo Quinto del Título Sexto de las Normas Urbanísticas. En este caso todos los parámetros urbanísticos de aplicación serán las recogidas en los artículos 6.22 a 6.29 ambos incluidos. (Modificación Puntual nº 3)

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

Sólo podrán ubicarse en planta baja o en semisótanos existentes ya construidos con ese uso específico y amparados, en su momento, con licencia para dicho uso. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

h) Tho.1.- Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

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

i) Tre.- Actividades recreativas.

Se admiten en planta baja, salvo que se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con

accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

j) D.- Dotacionales.

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

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

Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación

Art.6.19.- Condiciones de la parcela (comunes para las subzonas EDA.1 y EDA.2).

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela será de 1.500 m².

b) **Al menos uno** de los lindes frontales tendrá como mínimo 20 metros de longitud. **(Modificación Puntual nº 58, se modifica el apartado b)**

(Modificación *Puntual nº 37, se elimina el apartado c)

2. Parámetros de emplazamiento

a) La ocupación máxima de parcela será del 25%.

b) La separación de la edificación principal de los lindes laterales será como mínimo de **0,4 x h** siendo **h** la altura de cornisa, en metros, de la edificación principal, con un mínimo de 5 metros. En el caso de edificación escalonada, esta regla se aplicará planta a planta para la altura de cornisa de cada planta, por lo que las plantas inferiores podrán estar más cerca del linde lateral, siempre que en todas ellas se cumpla esta regla de separación.

Cuando la geometría de la parcela no permita agotar la edificabilidad asignada a la misma, la separación de la edificación principal a los lindes laterales será de 5 metros, no siendo de aplicación en estos casos el escalonamiento ni el incremento de distancia en función de la altura de cornisa.

A estos efectos para considerar que una parcela no permite agotar la edificabilidad asignada se procederá de la siguiente forma:

- 1) se planteará la figura geométrica que resulte de señalar la mínima separación a lindes laterales (por aplicación del primer párrafo del art. 6.19.2.b) y la separación a lindes frontales.

- 2) por aplicación del artículo 6.19.2.k y 6.19.2.l (orientación, anchura y longitud de bloques), en su caso, se reducirá la figura geométrica antes obtenida, paralelamente a sus lados, hasta dar cumplimiento a dichos preceptos.

- 3) se multiplicará la superficie de la figura geométrica, obtenida en el anterior apartado b), por el nº máximo de plantas edificables, sin contar la baja (5, en zona de calificación EDA.1 y 3, en zona de calificación EDA.2).

- 4) si la superficie obtenida en el punto c) anterior es inferior a la que resulte de multiplicar la superficie neta de la parcela por el coeficiente de edificabilidad (1 m²/m²s, en zona de calificación EDA.1 y 0,7m²/m²s en zona de calificación EDA), se considerará a los efectos de este artículo 6.19.2.b que la parcela no permite agotar la edificabilidad asignada a la misma. **(Modificación Puntual nº 33)**

Podrán adosarse a los lindes laterales edificaciones auxiliares (garajes, almacenes, cuartos de maquinaria, vestuarios, comerciales, etc.) de una planta de altura máxima y a lo largo de una longitud no superior al 30% de la longitud total del linde al que se adosa. Estas edificaciones auxiliares computarán, tanto a efectos de edificabilidad como de ocupación de parcela y no podrán tener una altura total superior a 3,50 m.

Las parcelas calificadas EDA.2 que lindan con parcelas calificadas UFA o UFH deberán retirarse de este linde una distancia igual a la altura de cornisa, no siendo de aplicación la regla de retiro antes citada con carácter general, manteniéndose, en todo caso, el mínimo de 5 m.

c) La separación de la edificación principal de la alineación exterior será como mínimo de 10 metros, debiendo quedar los 2 primeros metros de uso público, con un tratamiento superficial y rasante idénticos a los de la acera contigua, pudiendo el resto



tener el tratamiento de parcela libre, sujeta a las condiciones de los apartados d), e) y f) de este artículo. La separación entre esta franja de 2 metros y el resto de parcela se realizará con verja o cerramiento diáfano de 2,50 metros de altura máxima, pudiendo ser macizo hasta una altura de 1,00 m.

d) En una longitud máxima de una cuarta parte del total de la alineación exterior, podrá construirse edificación de una planta, retirada únicamente 2 metros de la alineación exterior, con destino comercial o usos auxiliares (garaje, cuartos de maquinaria, vestuarios, almacén, etc.). Este retiro de 2 metros recibirá idéntico tratamiento que el especificado en el apartado c) anterior. Estas edificaciones computarán, tanto a efectos de edificabilidad como de ocupación de parcela, y no podrán tener una altura total superior a 3,50 m. si se adosan a lindes laterales. El resto del total de parcela recayente a alineación exterior y en una profundidad mínima de 10 m. deberá recibir tratamiento ajardinado, admitiéndose las piscinas en este espacio, así como los accesos de vehículos.

e) En la parte de parcela libre correspondiente al 75% de la superficie total de parcela, no podrá edificarse ningún cuerpo cerrado, autorizándose únicamente los elementos o instalaciones deportivas complementarias de la parcela y de carácter abierto y ligero: pérgolas, toldos, umbráculos y cubiertas ligeras de aparcamientos.

f) Una superficie mínima del 30% de la parcela libre de edificación tendrá tratamiento ajardinado, pudiendo quedar el resto pavimentado u ocupado por piscinas, instalaciones deportivas, etc. Las paredes de los frontones y similares se separarán de lindes laterales y exterior una distancia igual a su coronación. Bajo estos espacios ajardinados mínimos no podrán construirse sótanos.

g) En las parcelas que tengan su alineación exterior dando frente a la Avenida Ferrandis Salvador, el retiro a esta alineación exterior será de 15 m., debiendo cumplirse, en todo caso, el retiro de 20 m. desde la línea de dominio público marítimo terrestre, por lo que prevalecerá este último cuando, por la posición de la alineación exterior respecto de dicha línea de dominio público, resulten retiros mayores de 15 m. En cualquier caso el retiro será de 20 m. como mínimo desde la ribera del mar. En estas parcelas, asimismo, la cota de referencia de parcela, será la de la citada avenida en el punto medio de la fachada.

h) Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 2.50 m., pudiendo ser maciza la base hasta una altura de 1 m. y diáfano, pero con cierre vegetal el resto de la altura.

i) Salvo donde exista edificación adosada a lindes laterales, deberá tratarse como jardín una franja de ancho mínimo de 1 m. a lo largo de todos estos lindes laterales. Bajo esta franja no podrán construirse sótanos.

j) La separación entre bloques diferenciados dentro de una misma parcela será de 0,8xh., siendo h. la altura de cornisa, en metros, del bloque de menor altura, con un mínimo de 8 m. En el caso de bloques escalonados, esta regla se aplicará planta a planta, pudiendo estar las plantas inferiores más próximas, siempre que en todas ellas se cumpla esta regla de separación.

k) En todas las parcelas, la ubicación de bloques en ellas se llevará a cabo de modo que se asegure un mínimo de incidencias negativas en las vistas hacia la playa de las parcelas y manzanas mas interiores, a cuyo efecto se tendrán en cuenta las condiciones expresadas a continuación.

Los bloques se dispondrán de modo perpendicular a la alineación paralela a la línea de costa o formando ángulos con ella no inferior a 75 grados sexagesimales, tomando como referencia el eje o directriz principal del edificio.

A los efectos de obtener el eje o directriz principal del edificio se procederá del modo que se relata a continuación.

Se definen en primer lugar las figuras geométricas F proyectada y F cuadrilátero.

F proyectada: la figura geométrica que se configura por la proyección horizontal del inmueble proyectado (incluyendo todos los salientes y cuerpos volados).

F cuadrilátero: cuadrilátero o polígono de cuatro lados de menor superficie posible tangente exterior a la figura geométrica F proyectada.

A continuación sobre la figura F proyectada se planteará la figura F cuadrilátero. En la figura F cuadrilátero se trazarán los dos segmentos que unen los puntos medios de los lados opuestos de esta

figura geométrica. Al mayor de estos segmentos se le considerará eje o directriz principal del edificio.

La anchura máxima de los bloques no superará los 18 metros medidos perpendicularmente al eje o directriz principal del edificio antes definido, considerando la zona mas desfavorable que se pueda plantear sobre la figura F cuadrilátero (Modificación Puntual nº 29)

El Ayuntamiento de Benicasim podrá imponer una diferente configuración de bloques, sin alterar el aprovechamiento de la parcela, con el objetivo de preservar las vistas de los predios colindantes, mediante resolución motivada y en el plazo máximo de un mes desde la presentación de la solicitud de licencia, pudiéndose evacuar consultas con carácter vinculante como trámite previo a una licencia. Estas consultas tendrán el trámite y plazos de un certificado de condiciones urbanísticas.

l) La longitud máxima de los bloques, medida en su eje o directriz principal, no será mayor de 40 m. en la zona EDA.1 ni mayor de 30 m. en la zona EDA.2.

m) Las segregaciones de parcelas sólo se autorizarán con estricto cumplimiento de lo preceptuado en el art. 5.4.

Art.6.20.- Condiciones de volumen y forma de los edificios en la subzona EDA.1

1. Edificabilidad.

La edificación máxima sobre rasante de una parcela será el resultado de multiplicar su superficie neta medida entre las alineaciones exteriores y los lindes, por el coeficiente de edificabilidad de 1,0 m2/m2. El resultado será el número de metros cuadrados de forjado de techo construibles sobre rasante, computado igual si el espacio bajo techo es abierto o cerrado y sea cual fuere el uso al que se destine. Las escaleras y cubiertas inclinadas computarán por su proyección horizontal medida planta a planta, todo ello de acuerdo con lo previsto en el art. 5.26 de las presentes Normas.

El techo construido necesario para cuartos de ascensores, salas de máquinas etc. computará íntegramente a efectos de edificabilidad.

2. Número de plantas.

El número máximo de plantas sobre rasante será de 6, incluida la baja.

3. Altura de cornisa.

La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas con arreglo a la siguiente fórmula :

Hc = 4,50 + 2,90 x Np

Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros, y Np el número de plantas a edificar sobre la baja.

De la aplicación de la fórmula se deduce el siguiente cuadro:

número de plantas	altura de cornisa en metros
1	4,50
2	7,40
3	10,30
4	13,20
5	16,10
6	19,00

4. Edificios de uso dominante no residencial.

El número de plantas (incluida la baja) sobre rasante que se señala en el párrafo anterior es el correspondiente a edificios de uso dominante residencial. Cuando el edificio sea de uso dominante no residencial se tomará como altura de cornisa máxima la señalada en el párrafo anterior para el número de plantas de la edificación, pero el número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta señaladas en el Título 5º de estas Normas.

No obstante y en los casos de edificios de uso hotelero que respondan a un proyecto unitario en bloque exento y completo, la máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas con arreglo a la siguiente fórmula:

Hc = 5,00 + 3,30 Np



Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros, y Np el número de plantas a edificar sobre la baja, con un máximo de 5 plantas totales sobre rasante, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 11 siguiente sobre Estudios de Detalle en esta zona de calificación.

5. Tolerancia de alturas.

Podrá construirse cualquier número de alturas inferior a la máxima establecida de 6 plantas totales sobre rasante.

6. Cubiertas inclinadas.

1. Por encima de la altura de cornisa del edificio proyectado, se admitirán:

a) Cubiertas inclinadas cuyas vertientes no podrán sobrepasar los planos que, conteniendo una línea situada en las aristas de altura de cornisa máxima del edificio en fachadas (se plantea la máxima teórica, no la proyectada), formen una pendiente de entre el 25% y el 50%. La cumbre no podrá situarse a más de 4,00 m sobre la altura de cornisa máxima teórica. Cada faldón se resolverá como máximo mediante dos planos de pendiente, cada uno de ellos, no inferior al 25% ni superior al 50%, como ya ha quedado dicho, admitiéndose por tanto cubiertas amansardadas. Por encima de los faldones de cubierta no se admite ningún cuerpo de edificación (salvo lo que se establece en el artículo 5.43 apartado 3 y lo que se expresa a continuación).

b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de 4,00 metros sobre la altura de cornisa máxima teórica.

2. Por encima de la altura de cornisa del edificio proyectado, se permitirá, además de las construcciones citadas en el apartado anterior, la construcción de antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 2 metros la altura de cornisa del edificio proyectado.

3. Los espacios situados bajo las cubiertas inclinadas, antes definidas, podrán ser habitables, contabilizando, a los efectos del cómputo de la edificabilidad, independientemente de su uso, todo espacio bajo techo cuya altura libre sea igual o superior a 1,70m. (Modificación Puntual nº 33).

7. Semisótanos y sótanos.

Se prohíbe la construcción de semisótanos, autorizándose los sótanos con las limitaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales, y en este capítulo.

8. Planta baja

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

b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 5.39 **y lo expresado en el apartado siguiente. (Modificación Puntual nº 35).**

c) No se permite la construcción de entreplantas.

d) Cuando en la planta baja se proyecten únicamente viviendas, trasteros y/o elementos comunes, la altura libre mínima exigible será de 2,50 metros. (Modificación Puntual nº 35).

9. La cara superior del forjado de techo de las plantas bajas exentas o adosadas a la edificación principal tendrá la misma altura libre que la de la planta baja de la edificación principal, excepto cuando se trate de cuerpos de edificación de una sola planta adosados a lindes, en cuyo caso la altura podrá ser menor que la de la planta baja del cuerpo principal. Por encima de su forjado de techo tan sólo se admitirán los siguientes elementos:

a) Los faldones de las cubiertas planas.

b) Los elementos de separación entre terrados con una altura máxima de 1,80 metros.

c) Las barandillas de protección.

d) Una capa de tierra de hasta 40 cm. de espesor cuando se previese un tratamiento ajardinado.

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

10. Cuerpos y elementos salientes en la Subzona EDA.1

a) Sobre la alineación exterior no se autorizará ningún cuerpo ni elemento saliente.

b) La composición del edificio será libre en cuanto a voladizos, terrazas y cuerpos de la edificación. Para el cómputo de edificabilidad se estará a lo dispuesto en los arts. 6.20.1 y 5.26.

c) Las terrazas que no estén cubiertas por forjado de techo no computarán a efectos de edificabilidad, por aplicación directa de la regla de medición de edificabilidad.

11. Estudios de Detalle.

1. El número máximo de plantas para esta zona de calificación urbanística, establecido en 6 sobre rasante con carácter general, podrá aumentarse hasta 8 sobre rasante a través de un Estudio de Detalle cuando la edificación tenga como destino el uso hotelero exclusivo, no admitiéndose esta posibilidad para apartoteles. Además de este requisito básico de uso, este incremento podrá llevarse a cabo en las parcelas en que concurren todas y cada una de las siguientes condiciones:

a) Tener al menos uno de sus lindes cayendo a parcelas ocupadas por edificación de 8 o más alturas y ya edificadas o en curso de construcción en base a proyecto con licencia concedida para 8 o más alturas.

b) Tener una superficie mínima de parcela de 4.000 m².

2. Los Estudios de Detalle que se redacten en estas parcelas cumplirán, además de lo regulado en la legislación urbanística de aplicación y en el art. 2.14 de estas Normas, las condiciones adicionales siguientes:

a) El número máximo de alturas de la edificación será de 8 sobre rasante.

b) La altura máxima de cornisa será la resultante de aplicar las fórmulas establecidas en los apartados 3 y 4 anteriores.

c) Se cumplirán íntegramente el resto de condiciones establecidas para la edificación y régimen de usos en esta calificación.

d) El Estudio de Detalle deberá aportar estudio de la incidencia en el entorno del incremento de número de plantas propuesto, acotando la distancia resultante a los bloques de las parcelas colindantes, distancia que no podrá, en ningún caso ser inferior a la altura de cornisa máxima, en metros, de la edificación remodelada mediante Estudio de Detalle.

Se justificará asimismo la carencia de incidencia del incremento de altura de cornisa en el soleamiento de piscinas existentes en las parcelas colindantes para los equinoccios de Junio y Septiembre.

3. Podrán, asimismo, redactarse y tramitarse Estudios de Detalle en la zona de calificación EDA.1 a fin de modificar, exclusivamente, los parámetros mínimos establecidos en los apartados k) y l) del art. 6.19.2, en parcelas que cumplan las siguientes condiciones:

a) Tengan una superficie mínima de parcela de 4.000 m².

b) Dispongan de fachada al menos a dos calles.

El resto de especificaciones (incluido el límite máximo de 6 plantas) de la zona EDA.1 deberán respetarse en los Estudios de Detalle que se formulen.

Art.6.21.- Condiciones de volumen y forma de los edificios en la subzona EDA.2

1. Edificabilidad.

La edificación máxima sobre rasante de una parcela será el resultado de multiplicar su superficie neta medida entre las alineaciones exteriores y los lindes, por el coeficiente de edificabilidad de 0,7 m²/m². El resultado será el número de metros cuadrados de forjado de techo construibles sobre rasante, computado igual si el espacio bajo techo es abierto o cerrado y sea cual fuere el uso al que se destine. Las escaleras y cubiertas inclinadas computarán por su proyección horizontal medida planta a planta, todo ello de acuerdo con lo previsto en el art. 5.26 de las presentes Normas.

El techo construido necesario para cuartos de ascensores, salas de máquinas etc. computará íntegramente a efectos de edificabilidad.

2. Número de plantas.

El número máximo de plantas sobre rasante será de 4, incluida la baja.

3. Altura de cornisa.



La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas con arreglo a la siguiente fórmula :

$$H_c = 4,50 + 2,90 \times N_p$$

Siendo H_c la altura de cornisa máxima expresada en metros, y N_p el número de plantas a edificar sobre la baja.

De la aplicación de la fórmula se deduce el siguiente cuadro:

número de plantas	altura de cornisa en metros
1	4,50
2	7,40
3	10,30
4	13,20

4. Edificios de uso dominante no residencial.

El número de plantas (incluida la baja) sobre rasante que se señala en el párrafo anterior es el correspondiente a edificios de uso dominante residencial. Cuando el edificio sea de uso dominante no residencial se tomará como altura de cornisa máxima la señalada en el párrafo anterior para el número de plantas de la edificación, pero el número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta señaladas en el Título 5º de estas Normas.

No obstante y en los casos de edificios de uso hotelero que respondan a un proyecto unitario en bloque exento y completo, la máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H_c = 5,00 + 3,30 N_p$$

Siendo H_c la altura de cornisa máxima expresada en metros, y N_p el número de plantas a edificar sobre la baja, con un máximo de 3 plantas totales sobre rasante.

5. Tolerancia de alturas.

Podrá construirse cualquier número de alturas inferior a la máxima establecida de 4 plantas totales sobre rasante.

6. Cubiertas inclinadas.

1. Por encima de la altura de cornisa del edificio proyectado, se admitirán:

a) Cubiertas inclinadas cuyas vertientes no podrán sobrepasar los planos que, conteniendo una línea situada en las aristas de altura de cornisa máxima del edificio en fachadas (se plantea la máxima teórica, no la proyectada), formen una pendiente de entre el 25% y el 50%. La cumbre no podrá situarse a más de 4,00 m sobre la altura de cornisa máxima teórica. Cada faldón se resolverá como máximo mediante dos planos de pendiente, cada uno de ellos, no inferior al 25% ni superior al 50%, como ya ha quedado dicho, admitiéndose por tanto cubiertas amansardadas. Por encima de los faldones de cubierta no se admite ningún cuerpo de edificación (salvo lo que se establece en el artículo 5.43 apartado 3 y lo que se expresa a continuación).

b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de 4,00 metros sobre la altura de cornisa máxima teórica.

2. Por encima de la altura de cornisa del edificio proyectado, se permitirá, además de las construcciones citadas en el apartado anterior, la construcción de antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 2 metros la altura de cornisa del edificio proyectado.

3. Los espacios situados bajo las cubiertas inclinadas, antes definidas, podrán ser habitables, contabilizando, a los efectos del cómputo de la edificabilidad, independientemente de su uso, todo espacio bajo techo cuya altura libre sea igual o superior a 1,70m. (Modificación Puntual nº 33).

7. Semisótanos y sótanos.

Se prohíbe la construcción de semisótanos, autorizándose los sótanos con las limitaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales, y en este capítulo.

8. Planta baja

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

b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 5.39 **y lo expresado en el apartado siguiente. (Modificación Puntual nº 35).**

c) No se permite la construcción de entreplantas.

d) Cuando en la planta baja se proyecten únicamente viviendas, trasteros y/o elementos comunes, la altura libre mínima exigible será de 2,50 metros. (Modificación Puntual nº 35).

9. La cara superior del forjado de techo de las plantas bajas exentas o adosadas a la edificación principal tendrá la misma altura libre que la de la planta baja de la edificación principal, excepto cuando se trate de cuerpos de edificación de una sola planta adosados a lindes, en cuyo caso la altura podrá ser menor que la de la planta baja del cuerpo principal. Por encima de su forjado de techo tan sólo se admitirán los siguientes elementos:

a) Los faldones de las cubiertas planas.

b) Los elementos de separación entre terrados con una altura máxima de 1,80 metros.

c) Las barandillas de protección.

d) Una capa de tierra de hasta 40 cm. de espesor cuando se previese un tratamiento ajardinado.

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

10. Cuerpos y elementos salientes en la Subzona EDA.2

a) Sobre la alineación exterior no se autorizará ningún cuerpo ni elemento saliente.

b) La composición del edificio será libre en cuanto a voladizos, terrazas y cuerpos de la edificación. Para el cómputo de edificabilidad se estará a lo dispuesto en los arts. 6.21.1 y 5.26.

c) Las terrazas que no estén cubiertas por forjado de techo no computarán a efectos de edificabilidad, por aplicación directa de la regla de medición de edificabilidad.

11. Estudios de Detalle.

No se permite la redacción de Estudios de Detalle para alterar parámetros de la edificación de parcela o el número de alturas máximas en esta subzona

CAPITULO QUINTO: ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR

Sección primera: Ambito, subzonas y usos

Art.6.22.- Ambito

La Zona de Vivienda Unifamiliar está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en los Planos C y D de Calificación del suelo.

Art.6.23.- Subzonas

Se diferencian las siguientes subzonas:

- a) UFH Vivienda unifamiliar en hilera o agrupada.
- b) UFA Vivienda unifamiliar aislada.
- c) UFP Vivienda unifamiliar protegida.

Art.6.24.- Usos

1. El uso global o dominante de esta zona es el Residencial unifamiliar (Run).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Terciarios:

- Locales comerciales compatibles con la vivienda en su categoría c (Tco.1c). Edificios comerciales (Tco.2 y Tco.3). **En las subzonas UFA y UFH se prohíben, cuando las parcelas no posean fachada a calle de ancho igual o superior a 10 metros los grupos 651 y 653, correspondientes a Restaurantes y Establecimientos de bebidas y cafés sin espectáculos, del Decreto 54/90 del Consell de la Generalitat Valenciana. (Modificación Puntual nº23)**

- Edificios, locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas (Tre.2, Tre.3 y Tre.4). **En las subzonas UFA y UFH se**



prohiben los usos recreativos en TODAS sus categorías (Modificación Puntual nº23).

b) Industriales y almacenes:

- Edificios, locales e instalaciones industriales (Ind.2 e Ind.3).
- Almacenes (Alm), excepto los de categoría Alm.1a y Alm.1b.

c) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Abastecimiento (Dab), Cementerio (Dce), **Servicios Funerarios (Dsf) (Modificación Puntual nº 54)** e Infraestructuras (Din).

d) Aparcamientos:

- Edificios de uso exclusivo destinados a aparcamientos (Par.1d) y aparcamientos vinculados al transporte colectivo de viajeros y/o mercancías (Par.2).

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona por exigir tipologías especializadas no coherentes con la misma, y siempre que no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.

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

a) Par.1.- Aparcamientos de uso privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).
- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).
- Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40% de dicha superficie libre (Par.1c). Se admitirá tan sólo en parcelas y/o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.

b) Tco.1

- Uso Comercial compatible con la vivienda.

En todas las subzonas, UFA, UFH y UFP tan sólo se admite en edificio independiente, no adosado a otras construcciones, de uso exclusivo, aunque podrá compartir una misma parcela registral con otras edificaciones destinadas a uso residencial (Modificación Puntual nº23) .

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

Se admite en edificio de uso exclusivo.

d) Tre.- Actividades recreativas.

En UFP tan sólo se admite en edificio independiente, no adosado a otras construcciones, de uso exclusivo, aunque podrá compartir una misma parcela registral con otras edificaciones destinadas a uso residencial. (Modificación Puntual nº23)

Sección Segunda: Condiciones comunes de la parcela y de la edificación

Art.6.25.- Condiciones de la parcela

1. Las parcelas edificables cumplirán las condiciones específicas que se señalan para cada Subzona en las Secciones tercera, cuarta y quinta de este Capítulo.

2. Los cerramientos de parcela tendrán una altura máxima de 2,50 metros en las tres Subzonas. Sólo podrán ser macizos hasta 1.00 m. de altura a partir de la cual tendrán un tratamiento diáfano y ajardinado (verjas, setos, etc.).

3. Las segregaciones de parcelas sólo se autorizarán con estricto cumplimiento de lo preceptuado en el art. 5.4.

Art.6.26.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

1. Se establece un coeficiente de edificabilidad para las subzonas UFA y UFP, de 0,50 m²/m² y para la subzona UFH de 0,60 m²/m². La edificabilidad máxima posible en una parcela será el resultado de aplicar este coeficiente a su superficie neta entre lindes y alineación exterior. El resultado será el total de metros cuadrados de techo construido posibles, sobre rasante, en la parcela en cuestión, computando de idéntica forma el espacio bajo techo abierto o cerrado y sea cual fuere el uso al que se destine.

Las escaleras y cubiertas inclinadas computarán por su proyección horizontal, medida planta a planta.

El techo construido necesario, en su caso, para locales técnicos y salas de máquinas computará íntegramente a efectos de edificabilidad.

2. El número máximo de plantas será de dos sobre rasante para las tres subzonas con las siguientes alturas de cornisa :

Número de Plantas	altura de cornisa en metros
1	4,00
2	7,00

La altura máxima de cornisa en el área calificada UFA comprendida entre la Avenida Ferrandis Salvador y la línea de dominio público marítimo terrestre, será de 5,50 m. y el número máximo de plantas será de dos sobre rasante. Se permiten en esta área cubiertas inclinadas con una cumbrera máxima de 1,50 m.

3. Por encima de la altura de cornisa máxima del edificio:

a) Se admiten cubiertas inclinadas, con la limitación establecida en el artículo 5.43. La cumbrera no podrá situarse a más de 3,50 metros sobre la altura de cornisa.

b) Caso de realizarse cubiertas inclinadas se permitirá, por encima de la altura de cornisa, piezas de la misma vivienda en el desván. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante huecos en los planos de las cubiertas inclinadas o mediante claraboya, lucernarios o ventanas basculantes. La superficie de estos desvanes sólo computará a efectos de edificabilidad donde su altura libre sea superior a 1,70 m. La cubierta inclinada podrá no ocupar la totalidad de la superficie en planta de la edificación, en cuyo caso el resto de superficie se tratará como terraza plana, accesible o no.

4. No se permite la construcción de semisótanos en ninguna de las tres subzonas.

5. No se permite la construcción de entreplantas.

6. En la zona calificada UFP, en que se mantiene transitoriamente en vigor el Plan Especial de Protección de las Villas, no podrá incrementarse la edificación existente en una parcela cuando la edificabilidad ya construida supere el coeficiente de 0,50 m²/m² medido con los criterios del art. 5.26., quedando, en este supuesto, sin efecto las determinaciones del citado Plan Especial relativas a edificabilidad adicional sobre la ya existente.

Sección Tercera: Condiciones específicas de la Subzona UFH. Vivienda Unifamiliar en Hilera o Agrupada.

Art.6.27.- Condiciones de la parcela

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de **950** metros cuadrados (**Modificación Puntual nº 51**).

b) Al menos uno de sus lindes frontales tendrá, como mínimo, 20 metros de longitud.

c) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a) y b) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

2. Parámetros de emplazamiento.

a) La ocupación máxima de parcela será del 30% de su superficie.

b) La distancia mínima de la edificación principal a lindes laterales será de 3 metros y la distancia mínima a la alineación exterior será de 5 metros. No computará para la medición de estas distancias los aleros que tengan longitud de vuelo inferior a 40 cm. Podrá adosarse a cualquiera de los lindes y a la alineación exterior, edificación en una sola planta con destino a garaje, comercio, almacén o usos complementarios, debiendo ser la altura máxima de 3,50 metros. No podrá ocuparse más del 35% de la longitud de la alineación exterior con edificación adosada, ni más del 25% de la longitud total de cada uno de los lindes laterales.



c) En la parcela podrán construirse un máximo de una vivienda por cada 200 m² de parcela o fracción superior a 150 m., sujetas a las condiciones establecidas en esta subzona UFH.

d) Cada vivienda dispondrá de una parcela vinculada de superficie mínima de 125 m² de los que un mínimo de 40 m² estarán libres de edificación, constituyendo un área ajardinada. Los cerramientos entre estas parcelas privadas podrán ser macizos y tener una altura máxima de 2,00 m., excepto en la alineación exterior en que se ajustarán a lo previsto en el art. 6.25.2.

e) La separación mínima entre bloques de viviendas independientes será de 5 metros, y la longitud máxima de un bloque o hilera de viviendas adosadas no podrá ser superior a 35m. medidos en el eje o directriz principal, debiendo fraccionarse los que sean de longitud superior.

Art.6.28.- Espacios y servicios comunes.

a) En esta subzona podrá utilizarse la parte de parcela no ocupada por las parcelas mínimas vinculadas a cada vivienda, para establecer servicios o zonas ajardinadas comunes. En ellas se permitirá cualquier instalación deportiva, pero los frontones y similares se retirarán de lindes una distancia igual a la altura de coronación. Una superficie mínima del 50% del total será necesariamente ajardinada, debajo de la cual no podrán construirse sótanos.

b) La superficie construida cerrada que, en esta zona común, se destine a cualquier uso auxiliar o complementario computará a efectos de edificabilidad, entendiéndose como cerrada la edificación que tenga más de un 25% de su perímetro cerrado.

c) El espacio libre común tendrá una forma que permita inscribir en ella un círculo de diámetro no inferior a 12 m. y contará, al menos, con un acceso rodado de ancho no inferior a 5 m. que conecte con vía pública.

d) Lo referido en los apartados a y c anteriores no será de aplicación para las mesetas y accesos rodados o peatonales a los posibles aparcamientos comunes subterráneos que se proyecten (Modificación Puntual nº 57).

(Modificación Puntual nº 18, AFECTA ÚNICAMENTE A LA UE 12)

a/ Los artículos 6.27.2.c, 6.27.2.d y 6.27.2.e no serán de aplicación en lo que respecta a parcela mínima vinculada, zona ajardinada, nº máximo de viviendas por parcela y longitud de bloques.

b/ La edificabilidad a desarrollar es la señalada por la ficha, no siendo de aplicación el art. 6.26.1 a este respecto.

c/ El contenido del artículo 6.26.2 se modifica en el sentido de que el nº máximo de plantas será de 3 y sus alturas de cornisa serán:

nº plantas	altura de cornisa
1	4
2	7
3	10

Sección Cuarta: Condiciones específicas de la subzona UFA. Vivienda Unifamiliar Aislada

Art.6.29- Condiciones de la parcela

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 400 metros cuadrados.

b) Al menos uno de sus lindes frontales será como mínimo de 12 metros.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 12 x 20 metros uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 80 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con parcelas vinculadas a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente Plan General que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

2. Parámetros de emplazamiento.

a) La ocupación máxima de parcela será del 30% de su superficie.

b) La distancia mínima entre la edificación y los lindes frontales será de 5 metros, y de 3 metros a los restantes lindes. No computarán para la medición de estas distancias los aleros que tengan longitud de vuelo inferior a 40 cm. **Podrá adosarse a cualquiera de los lindes, a la alineación exterior y a los límites que definan las zonas de uso privativo vinculadas a cada vivienda (límites resultantes de la división "horizontal" de la parcela, edificación auxiliar de una sola planta para uso residencial, garaje, almacén o usos complementarios del residencial, debiendo ser la altura total no superior a 3,50 m. medida desde la rasante natural del terreno en cada punto.** Su edificabilidad y ocupación de parcela computarán dentro de los máximos atribuidos a la parcela. **El frente ocupado por esta edificación en la alineación exterior no superará el 25 % de su longitud total, ni rebasará el 30 % de la longitud total de cada uno de los lindes laterales o límites correspondientes a cada vivienda unifamiliar.(Modificación Puntual nº 1 y nº 26). No obstante cuando la edificación auxiliar se destine al uso residencial principal, necesariamente, deberá situarse a 5 m. de los lindes frontales (Modificación puntual nº 26).**

En ningún caso se podrá incrementar el número de viviendas por parcela señalada en el artículo 6.29.2.d, de estas Normas Urbanísticas. Cuando la edificación auxiliar se destine al uso residencial, esta construcción deberá proyectarse inequívocamente vinculada y físicamente adosada a la principal de forma que no pueda deducirse un posible incremento del número máximo de viviendas previstas (Modificación puntual nº 26).

c) La altura total de la edificación medida sobre la rasante natural del terreno en parcelas de pendiente superior al 15% no podrá superar los 9 m., siendo para el resto de parcelas de plena aplicación lo dispuesto en el art. 5.29 apartados 2 y 3. En parcelas de pendiente de terreno superior al 15%, el cerramiento de las mismas podrá ser macizo hasta una altura de 2.00 m. sobre la rasante del viario en sus lindes frontales y de esa misma altura sobre la rasante natural del terreno en los lindes laterales. En estos supuestos, el tratamiento será de fábrica de piedra. **Sobre la fábrica maciza podrá elevarse cerramiento de 1,5 metros de altura máxima con tratamiento diáfano y ajardinado, (verja, setos, etc...) (Modificación Puntual nº 1)**

d) **Cuando sobre una misma parcela registral se pretenda la construcción de un conjunto de viviendas unifamiliares en un nº de 3 ó más, el nº máximo de viviendas a desarrollar será de una por cada 400 m² de parcela o fracción residual superior a 350 m².**

De esta forma la superficie de parcela mínima neta para construir 3 viviendas será de 1.150 m², para 4 viviendas, 1.550 m², para 5, 1.950 m² y así sucesivamente.

Podrán establecerse zonas y servicios comunes, debiendo en cualquier caso mantener una superficie vinculada de suelo de uso privativo exclusivo para cada vivienda de al menos 350 m².

Las viviendas podrán adosarse dos a dos. En este supuesto no regirán las distancias mínimas de separación a linde lateral entre las viviendas agrupadas. En todo caso la distancia mínima entre edificaciones será de 6 metros. No computarán para la medición de esta distancia los aleros que tengan un vuelo inferior a 40 cm (Modificación Puntual nº 25).

Sección Quinta. Condiciones específicas de la subzona UFP. Vivienda Unifamiliar Protegida.



Art. 6.30.- Régimen Urbanístico básico.

La subzona UFP corresponde al área ocupada por las Villas de Benicàssim en la que se concentra la edificación de mayor valor arquitectónico e histórico. La ordenación de este área será llevada a cabo mediante un Plan Especial de Protección que definirá los siguientes parámetros :

- Régimen individualizado de protección. Niveles y elementos objeto de protección.
- Régimen urbanístico de las parcelas libres. Usos y edificación potencial posible.
- Régimen de usos compatibles y prohibidos.
- Operaciones de reforma interior y/o equipamiento público necesarias para la mejor conservación del área.

Art. 6.31- Régimen urbanístico transitorio.

Hasta tanto se redacte el Plan Especial previsto en el artículo anterior, conservará plena vigencia el Plan Especial de protección de las Villas, aprobado definitivamente el 27 de septiembre de 1985, prevaleciendo su régimen urbanístico frente al definido en este capítulo, que se entenderá subsidiario, excepto:

- El régimen de usos en el que regirá plenamente el establecido en el art. 6.24.*
- La edificabilidad máxima, para la que se estará a lo dispuesto en el art. 6.26.6 ambos del presente capítulo.*
- La separación a lindes medianeros que se establece en el título VIII (ordenanzas de aplicación en áreas libres de protección del Plan Especial), art. 34 (uso vivienda unifamiliar) y art. 35 (uso de bungalows) queda reducida de 5 a 3 metros por analogía con la tipología UFA Y UFH definida genéricamente para todo el territorio.*
- Las construcciones auxiliares que se establecen en el título VIII (ordenanzas de aplicación en áreas libres de protección del Plan Especial), art. 34 (uso vivienda unifamiliar), quedarán reguladas por lo previsto en el art. 6.29.2.b (zona de calificación UFA).*
- Quedan igualmente sin efecto las unidades de actuación nº 1, 2, 3, 4, 5 y 6 delimitadas por el Plan Especial de protección de las Villas de 27 de septiembre de 1985, teniendo, a todos los efectos, las parcelas incluidas en ellas, la consideración de suelo urbano no incluido en unidad de ejecución. De tal manera, que según lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera, punto segundo, de la LRAU, su ejecución se llevará a cabo conforme al régimen de actuaciones aisladas regulado en los artículo 73 al 80 de la LRAU 6/94. "(Modificación Puntual nº26)*

CAPITULO SEXTO : ZONA DE TERCIARIO

Sección Primera: Ambito y usos

Art.6.32.- Ambito y subzonas

- La Zona de Terciario está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano C de Calificación del suelo.
- Se diferencian las siguientes subzonas:
 - TER.1. Enclave terciario.
 - TER.2. Terciario de ordenación abierta.
 - TER.3. Terciario mixto.

Art.6.33.- Usos

- El uso global o dominante en esta Zona es el Terciario (T).
- En esta zona de calificación se admiten exclusivamente los siguientes usos :
 - Terciario Comercial (Tco) en sus categorías : Tco.1a, Tco.1b, Tco.1c y Tco.2. El grado Tco.3 se admite solamente en la calificación Ter.2.
 - Hotelero (Tho) en sus categorías : Tho.1 y Tho.2.
 - Oficinas (Tof)
 - Recreativo (Tre) en sus categorías :

Tre.1, Tre.2, Tre.3. **El grado Tre.4 se admite únicamente en la zona de calificación Ter.2. (Modificación Puntual nº 34)**

- Almacén (alm.) en sus categorías : Alm.1a, Alm.1b, Alm.1c, Alm.2
- Dotacional (D) en sus categorías : Dad, Das, Dcm, Ded, Del, Dep, Din.5, Dre, Dsa, Dsc, Dsr **(Modificación Puntual nº 14, se elimina Din.6)**
- Industrial (Ind) en su categoría Ind.1.
- Aparcamientos (Par) en sus categorías : Par.1a, Par.1b, Par.1c, Par.1d

3. En la subzona TER.3 se admitirá, además de los usos ya citados, el residencial (R), con las mismas condiciones que las establecidas para la zona de calificación EDA. Para uso residencial podrá destinarse un máximo del 50% de la edificabilidad total de parcela. Para el supuesto de que una licencia determinada pretenda utilizar solamente la parte de edificabilidad que admite uso residencial, deberá justificarse que resta superficie de parcela suficiente para acoger, posteriormente, la edificación de uso terciario restante en planta baja y primera planta, no admitiéndose reservas de parcela que exijan mayores alturas para consumir la edificabilidad terciaria adicional.

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

- Ind.1.- Locales industriales. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos terciarios.
- Par.1.- Aparcamientos de uso público o privado. Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:
 - En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).
 - Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).
 - Al aire libre sobre superficie libre de parcela. **Se elimina el último inciso de este apartado.(Modificación Puntual nº 39).** (Par.1c).
 - En edificio de uso exclusivo de aparcamientos (Par.1d).
 - **Incluido en edificación destinada a otro uso, que no sea el de aparcamiento, en la parcela. (Par. 1e). Las plazas de aparcamiento estarán cubiertas mediante forjado o cubierta ordinaria, en ningún caso se admitirá un tratamiento tipo umbráculo o cubierta ligera. Las condiciones de límites de forma, altura y volumen y edificabilidad que le sean de aplicación no variarán aunque parte del inmueble se destine a aparcamiento. (Modificación Puntual nº 4).**
- Tho.1.- Hoteles, hostales y pensiones. Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.

Sección segunda. Condiciones de la parcela y la edificación.

Art.6.34.-Condiciones de la parcela.

- Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:
 - La superficie mínima de parcela edificable será de 1.500 metros cuadrados en las subzonas TER.2 y TER.3, y de 300 m2 en la subzona TER.1.
 - Al menos uno de sus lindes frontales tendrá, como mínimo, 20 metros de longitud en las subzonas TER.2 y TER.3 y de 10 metros en la subzona TER.1.
 - La forma de la parcela en las subzonas TER.2 y TER.3 será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 30 x 20 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior



a) 75 grados sexagesimales con la alineación exterior. No se establecen condiciones de forma para la subzona TER.1.

d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos linderos laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 75 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

2. Ocupación máxima de parcela.

Se establece un coeficiente de ocupación máxima de la parcela del 60 % de su superficie neta en las subzonas TER.2 y TER.3, no estableciéndose limitación en la subzona TER.1.

Art. 6.35.- Condiciones de volumen y forma de los edificios en la subzona TER.1

a) En la subzona TER.1 la edificabilidad viene definida por las alineaciones y número de plantas grafiadas en el plano "D".

b) La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas a edificar, con un máximo de 2 plantas (incluida la baja), con arreglo al siguiente cuadro :

Nº de plantas	Altura de cornisa
1	4,50 m.
2	8,00 m.

c) No se permiten cubiertas inclinadas por encima de la máxima altura de cornisa.

d) Se permite la construcción de sótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales. No se permite la construcción de semisótanos.

e) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.39 apartado 5.

f) Se permite la construcción de Entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.

g) Se permite la edificación de menores alturas que las autorizadas, así como retiros de las alineaciones grafiadas en el plano "D".

Art. 6.36.- Condiciones de volumen y forma de los edificios en la subzona TER.2

a) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 0,9 m²/m².

b) La máxima altura de cornisa de la edificación será de 12 metros y el número máximo de plantas que se pueden materializar sobre rasante será de 2. El diseño de la edificación podrá libremente optar por alcanzar la altura máxima de cornisa incluso proyectando una única planta. (Modificación Puntual nº 44).

c) Por encima de la máxima altura de cornisa se permiten antepechos, barandillas, cubiertas inclinadas, cajas de escalera y ascensor, instalaciones, remates ornamentales, elementos arquitectónicos singulares y letreros publicitarios.

La altura total de cualquiera de los elementos enunciados no podrá superar una altura máxima total de 5 metros medidos desde la altura de cornisa proyectada.

Las vertientes de las cubiertas, no podrán sobrepasar los planos que, conteniendo una línea situada 0,80 cm. por encima de las aristas de la línea de cornisa del edificio (en fachadas y patios), forman una pendiente del 50%. (Modificación Puntual nº 44).

d) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales.

e) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.39.

f) Se permite la construcción de Entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.

g) La edificación deberá retirarse un mínimo de 5 metros de los linderos laterales, debiendo retirarse un mínimo de 8 m. de la alineación exterior. De estos 8 metros, una franja de 2 metros de anchura quedará de uso público con un tratamiento de superficie, idéntico y con total continuidad del de la acera contigua.

En una longitud máxima del 30% de la alineación exterior no será obligatorio el retiro de 6 metros de ella, pero sí el de 2 metros para ampliación de acera.

Esta ampliación de acera quedará como suelo de dominio privado y computará a todos los efectos como parte de la parcela neta privada.

h) La parte de parcela libre deberá destinarse en un mínimo del 50% de su superficie a zonas ajardinadas. **No obstante esta superficie podrá reducirse hasta un 25% de la parte de parcela libre cuando la dotación de aparcamiento propuesta suponga un incremento de al menos un 50% sobre el mínimo exigible en las Normas Urbanísticas. (Modificación Puntual nº 39).**

i) Podrán redactarse Estudios de Detalle para esta subzona a fin de implantar un uso hotelero. En este supuesto la edificabilidad se ajustará a lo dispuesto para la zona de calificación Hoteles (HOT), tanto en cuanto a condiciones de la parcela como en cuanto a alturas máximas y disposición de la edificabilidad, pudiendo combinarse en una misma parcela, a través del Estudio de Detalle, el uso hotelero y el terciario de otros tipos. Esta posibilidad de remodelación a través de Estudio de Detalle no será aplicable a aparthoteles o similares.

j) Aquellos suelos destinados a actividades recreativas y de ocio, con características de atracción ferial o lúdica podrán albergar instalaciones destinadas a estos fines (norias, montañas rusas, circos, etc.) cuya altura exceda lo previsto en el apartado b) de este artículo, según demande el diseño y las características propias de la "atracción" de que se trate. El resto de parámetros urbanísticos de aplicación, serán los señalados por este artículo 6.36. En cualquier caso la autorización de estas instalaciones estará sujeta a los trámites administrativos regulados por la normativa que le sea de aplicación (Modificación Puntual nº 14).

Art. 6.37.- Condiciones de volumen y forma de los edificios en la subzona TER.3.

a) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 1.00 m²/m². De esta edificabilidad, un máximo de 0,50 m²/m² podrá destinarse a uso residencial, siendo el resto obligatorio destinarlo a usos terciarios

b) La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del uso, con un máximo de 4 plantas totales sobre rasante. Para las plantas de uso residencial, las alturas de cornisa correspondientes a ellas serán las establecidas para la zona de calificación EDA y para las de uso terciario las correspondientes a la zona de calificación TER.2. En el supuesto de que el uso residencial se ubique sobre plantas de uso terciario, la altura de cornisa máxima será la misma de las correspondientes a cada uso determinadas según la regla anterior. Para este supuesto, la altura de cornisa de la edificación residencial será la resultante de aplicar la fórmula $h=2,90 np$, donde:

- h: altura de cornisa, en metros, de la edificación residencial.

- np: número de plantas de uso residencial a ubicar sobre las de uso terciario.

Si el uso a ubicar sobre plantas de uso terciario es hotelero, la altura de cornisa máxima para estas plantas vendrá dada por la fórmula $h=3,30 np$.

En ningún caso y bajo ninguna combinación de usos podrán superarse las 4 plantas totales sobre rasante ni una altura total de cornisa de 13,20 m.

c) No se permiten cubiertas inclinadas por encima de la máxima altura de cornisa.

d) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales. No se permite la construcción de semisótanos.

e) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3,50 metros sobre la



cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.39.

f) Se permite la construcción de Entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.

g) Las condiciones de retiros a lindes laterales y a la alineación exterior serán idénticas a las establecidas para la zona de calificación EDA en el art. 6.19, excepto en la ocupación máxima de parcela que se estará a la dispuesto en el art. 6.34.2 de este capítulo.

h) La parte de parcela libre deberá destinarse en un mínimo de 50% de su superficie a zonas ajardinadas. Para los usos y condiciones de la parcela libre se estará a la dispuesto en el art. 6.19.2.

i) No se admiten Estudios de Detalle para incrementar el número de alturas o la ocupación máxima de parcela.

j) En parcelas calificadas TER.3 que lindan con parcelas calificadas UFA, UFH o EDA.2, el retiro a ese linde será igual a la altura de cornisa de la edificación a ejecutar, con un mínimo de 5 metros.

CAPITULO SEPTIMO: ZONA DE INDUSTRIAS Y ALMACENES

Sección primera: Ambito y usos

Art.6.38.- Ambito

La Zona de Industrias y Almacenes está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano C de Calificación del suelo.

Art.6.39.- Usos

1. El uso global o dominante en esta Zona es el Industrial (Ind) y el de Almacén (Alm).

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria, que no podrá superar un 10% de la edificabilidad de parcela.

b) Terciarios:

- Edificios, locales e instalaciones comerciales (Tco.2 y Tco.3).
- Hotelero (Tho).

- **Recreativo (Tre) (Modificación Puntual nº 64)**

c) Industrial de índice alto (Ind.3).

d) Almacén de índice alto (Alm.3).

e) Dotacionales:

- Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales destinados a Cementerios (Dce), **Servicios Funerarios (Dsf) (Modificación Puntual nº 54)**,^o Educativo (Ded), y las categorías de Infraestructuras Din.1, Din.3, Din.4 y Din.8.

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante Industrial o de Almacenes asignado a esta zona.

4. Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

- En planta baja e inferiores a la baja (Par.1a).

- Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos (Par.1b).

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela.

Sección Segunda: Condiciones de la parcela y la edificación.

Art. 6.40. Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 240 metros cuadrados.

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales serán, como mínimo, de 12 metros.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 12 x 20 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 75 grados sexagesimales con la alineación exterior.

d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a), b) y c) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 75 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

2. Parámetros de emplazamiento.

La edificación podrá ocupar el 100% de la superficie de parcela.

Art. 6.41.- Condiciones de volumen y forma de los edificios.

a) La máxima altura de cornisa de la edificación será de 8 metros y en ningún caso será superior a la distancia desde la misma a la alineación exterior al otro lado de la calle o espacio libre público a los que recaiga.

b) El número máximo de plantas de la edificación será de dos sobre rasante. El coeficiente de edificabilidad neta máxima será de 1,25 m²/m².

c) Se permiten cubiertas inclinadas; de realizarse éstas por encima de la máxima altura de cornisa (8 metros) la cumbre no podrá situarse a más de 3,50 metros por encima de la misma, no siendo de aplicación, en este caso, las limitaciones establecidas en el artículo 5.43.

d) Se permite la construcción de sótanos con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas generales. No se permite la construcción de semisótanos.

e) Se permite la construcción de Entreplantas con las determinaciones que se establecen en las Ordenanzas Generales.

f) No se permiten cuerpos salientes sobre la alineación exterior.

g) La edificación podrá adosarse a los lindes laterales.

h) No se permiten retranqueos de la alineación exterior, excepto en las fachadas recayentes a la carretera N-340 en que se autorizan expresamente.

Art. 6.42.- Condiciones estéticas de la edificación.

a) Los paramentos de fachada recayentes a vía pública, así como los paramentos laterales y/o medianeros deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.

b) Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias, deberán ofrecer asimismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.

c) Los espacios libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.

CAPITULO OCTAVO : ZONA DE HOTELES

Sección Primera: Ambito y usos

Art.6.43.- Ambito

La Zona de Hoteles está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano C de Calificación del suelo.

Art.6.44.- Usos

1. El uso global o dominante de esta zona es el uso Hotelero (Tho).

2. En esta zona de calificación se admiten exclusivamente los siguientes usos:

a) Hotelero (Tho) en sus categorías: Tho.1 y Tho.2.

b) Terciario Comercial (Tco) en sus categorías Tco.1a y Tco.1b siempre que formen parte de la estructura arquitectónica del hotel y se constituyan como servicios complementarios del mismo.

c) Recreativo (Tre) en sus categorías : Tre.1, Tre.2, y Tre.3.

d) Dotacional (D) en sus categorías : Del, Dep, Dsc, Dsa, Das y **Din. 5 (Modificación Puntual nº 14)**

e) Aparcamientos (Par) en sus categorías : Par.1a, Par.1b y Par.1c



El resto de usos queda expresamente prohibido, salvo aquellos que sean estrictamente imprescindibles y vinculados a la actividad hotelera.

Sección Segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación

Art.6.45.- Condiciones de la parcela

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a. La superficie mínima de parcela será de 2.000 m2.
b. Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 30 metros de longitud.
c. Quedan excluidas de las anteriores condiciones a) y b) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

2. Parámetros de emplazamiento

a) La ocupación máxima de parcela será:

Table with 4 columns: Categoría del Hotel (5 *****, 4 ****, 3 ***, e inferior) and Ocupación (80%, 70%, 50%).

b) La separación de la edificación principal de lindes laterales será como mínimo de 0,4 x h siendo h la altura de cornisa, en metros, de la edificación principal, con un mínimo de 5 metros. En el caso de bloques escalonados, esta regla se aplicará planta a planta, pudiendo estar las plantas inferiores más próximas, siempre que en todas ellas se cumpla esta regla de separación. Las edificaciones de planta baja, de una sola altura (garajes, almacenes, cuartos de maquinaria, vestuarios, locales comerciales, etc.) no tendrán que guardar distancias a lindes, pudiendo incluso adosarse a los mismos. La longitud máxima en la que estas construcciones no precisarán guardar distancia a linde será del 50% de la longitud total de cada linde lateral. (Modificación Puntual nº 40).

c) La separación de la edificación principal de la alineación exterior será como mínimo de 8 metros, debiendo quedar al menos los 2 primeros metros de uso público, con un tratamiento superficial y rasante de acera y/o calzada, adecuado al vial contiguo, pudiendo tener tratamiento ajardinado el resto. La separación entre esta franja de al menos 2 metros y el resto de parcela se realizará con verja o cerramiento diáfano de 2,50 metros de altura máxima, pudiendo ser macizo hasta una altura de 1,00 metro. Si como consecuencia de lo indicado en el artículo 6.45.6 el forjado de suelo de la planta baja llegara hasta la línea del vallado, la parte maciza del cerramiento podrá alcanzar el plano superior del pavimento acabado de dicha planta baja. (Modificación Puntual nº 40).

d) En una longitud máxima del 50% de la alineación exterior, podrá construirse edificación de una planta que no guarde distancia mínima a fachada, retirada entre 2 y 8 metros de la alineación exterior, con destino comercial o usos auxiliares (garaje, cuartos de maquinaria, vestuarios, almacén, etc.). Este retiro de 2 metros recibirá idéntico tratamiento que el especificado en el apartado c) anterior. (Modificación Puntual nº 40).

e) En la parte de parcela libre correspondiente al 20%, 30% ó 50%. (según el artículo 6.45.2.a) de su superficie total, no podrá edificarse ningún cuerpo cerrado, autorizándose únicamente los elementos o instalaciones deportivas complementarias de la parcela y de carácter abierto y ligero como pérgolas, toldos o umbráculos.

f) Una superficie mínima del 15% de la parcela libre de edificación tendrá tratamiento ajardinado, pudiendo quedar el resto pavimentado u ocupado por piscinas, instalaciones deportivas, etc. Los frontones y similares se separarán de lindes laterales y exterior una distancia igual a su coronación.

g) Salvo donde exista edificación adosada a lindes laterales, deberá tratarse como jardín una franja de ancho

mínimo libre de 1 m. a lo largo de todos estos lindes laterales. Bajo esta franja no podrán construirse sótanos.

Art.6.46.- Condiciones de volumen y forma de los edificios

1. La edificación máxima sobre rasante de una parcela será el resultado de multiplicar su superficie neta medida entre las alineaciones exteriores y los lindes, por el coeficiente de edificabilidad de:

Table with 4 columns: Categoría del Hotel (Lujo, 5 *****, 4 ****, 3 ***) and Edificabilidad m²/m²s (3, 2,5, 2, 1,5). Includes a note 'e inferior'.

El resultado será el número de metros cuadrados de forjado de techo construibles sobre el plano horizontal que contenga la cara superior del forjado de suelo de la planta que tenga la consideración de planta baja, computado igual si el espacio bajo techo es abierto o cerrado y sea cual fuere el uso al que se destine. Las escaleras y cubiertas inclinadas computarán por su proyección horizontal medida planta a planta (Modificación Puntual nº 40).

El techo construido necesario para cuartos de ascensores, salas de máquinas etc., computará íntegramente a efectos de edificabilidad.

Únicamente los posible porches abiertos de libre acceso público desde la inmediata red viaria diseñados para la protección e integración de la entrada de la instalación hotelera no contabilizarán a efectos del cómputo de la edificabilidad. (Modificación Puntual nº 40).

2. El número máximo de plantas sobre rasante será de 6, incluida la baja, excepto en parcelas que linden con calificación UFA ó UFH, en que el número máximo de plantas será de 4, incluida la baja.

A los únicos efectos del número máximo edificable de plantas sobre rasante y del cálculo de la edificabilidad, no computarán las plantas para instalaciones o plantas técnicas, cuya altura libre no supere, en ningún caso 1,80 metros. (Modificación Puntual nº 40).

3. La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas con arreglo a la siguiente fórmula:

Hc = 7,00 + 3,50 x Np.

Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros, y Np el número de plantas a edificar sobre la baja.

De la aplicación de la fórmula se deduce el siguiente cuadro:

Table with 2 columns: Número de Plantas (1-6) and Altura de cornisa En metros (7,00, 10,50, 14,00, 17,50, 21,00, 24,50).

4. Tolerancia de alturas.

Podrá construirse cualquier número de alturas inferior a la máxima establecida de 6 plantas totales sobre rasante.

Se podrá ejecutar una entreplanta o una planta superior sobre la última (6ª o 4ª según se trate), de altura mínima libre entreforjados de 3,50 metros, cuya superficie pueda alcanzar el 100% de la superficie proyectada en planta baja cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- Los usos previstos para esta entreplanta o para la planta superior sobre la última son, en más de un 50 % de su superficie construida total, los de servicios generales o complementarios del hotel. El resto podrán ser alojamientos.
- En la planta baja no se proyectan alojamientos.



En el caso de proyectar entreplanta o planta superior sobre la última (6ª o 4ª según se trate), de las características enunciadas, el nº máximo de plantas sobre rasante será: 7 (incluida la baja y la entreplanta o, en el otro caso, incluida la baja y la planta superior a la 6ª), excepto en parcelas que lindan con calificación UFA ó UFH, en que el número máximo de plantas será de 5 (incluida la baja y la entreplanta o, en el otro caso, incluida la baja y la planta superior a la 4ª).

En el caso de proyectar entreplantas o planta superior sobre la última (6ª o 4ª según se trate), de las características enunciadas, la máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas con arreglo a la siguiente fórmula:

$$Hc = 7,00 + 3,50 \times Np$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros, y Np el número de plantas a edificar sobre la baja.

De la aplicación de la fórmula se deduce el siguiente cuadro:

Número de plantas	Altura de cornisa en metros
1	7,00
2	10,50
3	14,00
4	17,50
5	21,00
6	24,50
7	28,00

5. Se permiten cubiertas inclinadas con las limitaciones del art. 5.43.

6. **Se podrán ejecutar construcciones situadas por debajo de la que tenga consideración de planta baja. Estas construcciones podrán ocupar la totalidad de la superficie neta de la parcela, excepto la zona contigua a los lindes según previsión del artículo 6.45.2.g. La cara superior de la cubierta de estas construcciones, en aquellas zonas que no se encuentren bajo el edificio proyectado, podrá alcanzar una altura de hasta 1,00 metro máximo sobre la cota de referencia. Esta elevación sobre el terreno estará exenta del cumplimiento de distancias a lindes laterales o frontales, salvo lo expresado en el artículo 6.45.2.c (tratamiento de acera) y 6.45.2.g (zona ajardinada contigua a los lindes).** (Modificación Puntual nº 40).

Se podrán plantear alojamientos por debajo de la rasante original del terreno cuando a consecuencia de su pendiente natural y tras los oportunos desmontes y excavaciones puedan resultar unas luces mínimas rectas de 5 METROS.

7. Planta baja

a) **El pavimento acabado de la planta baja no podrá situarse a más de 1,00 metro sobre la cota de referencia. La cota de referencia se establece de la siguiente forma:**

I) **En general se tomará como cota de referencia la cota de rasante de la acera del punto medio de la alineación oficial o fachada de la parcela, en la acera. Si la parcela poseyera fachada a varias calles se tomará como cota de referencia la media aritmética de las cotas de rasante de los puntos medios de cada fachada, en la acera.**

II) **En parcelas recayentes a la avenida Ferrandis Salvador se tomará como cota de referencia el punto medio de la alineación oficial o fachada de esta vía pública, en la acera.**

III) **En parcelas de pendiente superior al 10%, el pavimento acabado de la planta baja no podrá situarse a más de 1,00 metros sobre la rasante natural del terreno, en cualquier punto.** (Modificación Puntual nº 40).

Cuando a consecuencia de la pendiente original natural de la parcela, y tras los oportunos desmontes y excavaciones del terreno, la planta de recepción y acceso quede situada por debajo de la rasante natural del terreno, esta planta deberá tener una altura libre de al menos 3,50 m. En este caso la 1ª planta que se encuentre sobre la rasante natural, si es que se

destina principalmente a alojamientos, podrá tener la altura libre propia de este uso.

b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3,50 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.39. **Las plantas situadas por debajo de la que tenga la consideración de planta baja tendrán una altura libre mínima de 2,20 metros, no limitándose su altura libre máxima. En cualquier caso la altura libre de cualquier local se adecuará a la legislación aplicable en materia de actividades y establecimientos públicos.** (Modificación Puntual nº 40).

8. La cara superior del forjado de techo de las plantas bajas exentas o adosadas a la edificación principal tendrá la altura libre mínima que requiera su uso. Por encima de su forjado de techo tan sólo se admitirán los siguientes elementos:

a) Los faldones de las cubiertas planas.

b) Los elementos de separación entre terrados con una altura máxima de 1,80 metros.

c) Las barandillas de protección.

d) Una capa de tierra de hasta 40 cm. de espesor cuando se previese un tratamiento ajardinado.

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

9. Cuerpos y elementos salientes en la Zona HOT

a) Sobre la alineación exterior no se autorizará ningún cuerpo ni elemento saliente.

b) La composición del edificio será libre en cuanto a voladizos, terrazas y cuerpos de la edificación. Para el cómputo de edificabilidad se estará a lo dispuesto en el art. 5.26.

c) Las terrazas que no estén cubiertas por forjado de techo no computarán a efectos de edificabilidad, por aplicación directa de la regla de medición de edificabilidad.

d) Se admite la construcción de hitos o elementos arquitectónicos proyectados para soporte anunciador del establecimiento hotelero, situados por encima del plano de cubierta o en la porción de parcela libre de edificación, adosados a la alineación exterior. Dada su finalidad, su altura, composición y características serán libres, debiendo integrarse adecuadamente en la edificación hotelera. (Modificación Puntual nº 40).

10.- **Los suelos calificados por el vigente PGOU como Hoteleros (HOT) y que soliciten licencia de obra, ya sea de ampliación, reforma, renovación o nueva construcción procederán como se indica en el párrafo siguiente cuando se den simultáneamente estas dos circunstancias.**

a. **Con la obra proyectada se supera la edificabilidad de 1,5 m²/m²s**

b. **Con la obra proyectada se supera la edificabilidad existente en la parcela en el momento de la solicitud de la licencia.**

Se deberá tramitar el correspondiente Plan de Reforma Interior de Mejora, delimitando un ámbito conforme a los criterios del artículo 73 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana y que sea susceptible de configurar el área virtual a que se refiere el art. 17 del Anexo del citado Reglamento. (Modificación Puntual nº 32).

11. Estudios de Detalle.

1. **Cuando se trate de implantaciones hoteleras de 5 estrellas o lujo (edificabilidad máxima asignable 2,5 m²/m²s y 3 m²/m²s, respectivamente) en ÁMBITOS CONSOLIDADOS, se podrá tramitar, junto con el PRI expresado en el nº anterior, un Estudio de Detalle para la ordenación del volumen. Este Estudio de Detalle podrá ÚNICAMENTE alterar los siguientes parámetros urbanísticos:**

a. **Número máximo de plantas y altura de cornisa:**

Se podrá proyectar un número máximo de plantas similar al de los edificios colindantes. De esta forma la altura de cornisa máxima se establecerá conforme a la siguiente fórmula:

$$Hc = 7,00 + 3,50 \times Nc.$$

Siendo Hc la altura de cornisa máxima expresada en metros, y Nc el número de plantas sobre la baja, del bloque colindante de mayor número de plantas.

b. **Distancia mínima a linde y otros bloques:**



AYUNTAMIENTO DE BENICÀSSIM

La reforma o nueva implantación de la instalación hotelera deberá guardar una distancia mínima a otros bloques o edificaciones existentes de al menos 15 metros. En cualquier caso la distancia mínima a lindes será de 5 metros.

2. La tramitación del Estudio de Detalle será voluntaria. En otro caso la instalación hotelera se regulará por la normativa general de esta zona de calificación.

3. A los únicos efectos de este artículo 6.46.11 se considerarán ÁMBITOS CONSOLIDADOS, aquellas manzanas del suelo urbano en las que al menos el 50% de las parcelas se encuentren edificadas. (Modificación Puntual nº 40).

Art.6.47.- Régimen subsidiario de calificación
Se elimina su contenido (Modificación Puntual nº 47).

CAPITULO NOVENO : ZONA DE CAMPINGS

Sección Primera: Ambito y usos

Art.6.48.- Ambito

La Zona de Campings está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el Plano C de Calificación del suelo.

Art.6.49.- Usos

1. El uso global o dominante en esta Zona es el de Campamentos de Turismo de uso colectivo (campings), código Tho.2.

2. En esta zona de calificación se admiten exclusivamente los siguientes usos :

a) Terciario Comercial (Tco.) en su categoría Tco.1a y Tco.1b, exclusivamente como instalaciones al servicio del Camping y vinculadas al mismo.

b) Recreativo (Tre) en sus categorías : Tre.1 y Tre.2.

c) Almacén (Alm) en su categoría Alm.1a, exclusivamente como instalación al servicio del Camping y vinculada al mismo.

d) Dotacional (D) en sus categorías : Del., Dep. y Dsc.

e) Aparcamientos (Par) en sus categorías : Par.1a., Par.1b. y Par.1c.

3. En todo lo no regulado en las presentes Normas se estará a lo dispuesto en el Decreto 63/1.986 de 19 de Mayo del Consell de la Generalitat Valenciana sobre Campings.

Sección segunda. Condiciones de la parcela y la edificación.

Art.6.50.-Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas destinadas a camping cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela destinada a Camping será de 4.000 m2.

b) Al menos uno de sus lindes frontales tendrá, como mínimo, 40 metros de longitud.

c) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a) y b) aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 75 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

2. Usos y ocupación de parcela.

Del total de parcela destinada a Camping podrá ocuparse con instalaciones destinadas a oficinas, recepción, tienda, servicios generales, aseos, vivienda del administrador y bungalows fijos o desmontables un máximo de:

	Camping 1ª categoría y lujo	Camping de 2ª categoría
Ocupación Máxima	50%	40%

En esta superficie del 50% ó 40%, se entienden comprendidas las calles de acceso y los jardines asociados a los bungalows.

Las instalaciones destinadas a oficinas, recepción, tienda, servicios generales, aseos y vivienda del administrador podrán desarrollarse en dos plantas (planta baja y una planta alta).

Los bungalows o alojamientos turísticos serán de una sola planta sobre rasante.

Las edificaciones fijas (prefabricadas o ejecutadas "in situ") deberán separarse un mínimo de 4 metros de los lindes laterales y de la alineación exterior, aunque podrán adosarse a los lindes laterales y a la alineación exterior en una longitud inferior al 30% de cada uno de esos frentes de parcela cuando estas edificaciones dispongan de una sola planta.

El suelo no ocupado por servicios comunes o bungalows será ordenado libremente con zonas de parcelas, deportivas, jardines y circulaciones (Modificación Puntual nº 30).

Art. 6.51.- Condiciones de volumen y forma de la edificación complementaria.

a) El conjunto de edificabilidad cerrada con destino a servicios generales y bungalows autorizada en virtud del precedente artículo de estas Normas no sobrepasará una edificabilidad total en el conjunto de la parcela de 0,3 m2/m2. Los bungalows sobre ruedas o "roulottes" no computarán dentro de esta edificabilidad.

b) La altura máxima de cornisa para las edificaciones e instalaciones, según su número de plantas, será . (Modificación Puntual nº 30)

	Altura
1 planta	4,50 m
2 plantas	7,50 m

c) Se permiten cubiertas inclinadas, con las limitaciones del art. 5.43 de estas Normas.

d) Se autoriza la construcción de sótanos, con las limitaciones establecidas en las Ordenanzas Generales de la edificación. No se autorizan semisótanos.

CAPITULO DECIMO : SUELO URBANIZABLE

Sección primera: Suelo Urbanizable Programado

Art.6.52.- División del Suelo Urbanizable Programado

En el Suelo Urbanizable Programado se distinguen dos tipos de sectores según el uso dominante fijado para cada tipo por el presente Plan:

a) PRR Programado de Uso dominante Residencial.

b) PRM Programado de Uso dominante Mixto Residencial-Terciario.

Art.6.53.- Ambito

1. Pertenecen al tipo PRR los sectores números 1, 2, 3, 5 y 6.

2. Pertenece al tipo PRM el sector nº 4.

Art.6.54.- Usos y alineaciones

1. El régimen de usos correspondiente a los distintos sectores se establece en las correspondientes Fichas de Características.

2. Las alineaciones viarias (grafiadas con trazo continuo) y sistemas locales señalados en el Plano D tienen carácter vinculante, debiendo ser respetadas en el Plan Parcial correspondiente. Estas alineaciones grafiadas con trazo continuo podrán ser interrumpidas por cruces con otras calles, rotondas o soluciones de viario similares, pero los planes parciales no podrán reducir su sección, pudiendo variar su trazado sólo justificadamente, a través de un estudio global que demuestre la mejor integración con la trama y coherencia de la nueva propuesta. No podrán alterarse las conexiones con rotondas o cruces significativos del viario del presente Plan General.



3. Las reservas de jardines públicos (EL.1) establecidas por el Plan General en estos suelos deberán ser recogidas por los Planes Parciales correspondientes, como parte de las reservas obligatorias del Reglamento de Planeamiento. Los Planes Parciales sólo podrán alterar su ubicación justificadamente, a través de un estudio donde, a escala global, se demuestre la mejor integración y coherencia de la nueva propuesta.

Sección Segunda: Suelo Urbanizable No Programado

Art.6.55.- División del Suelo Urbanizable No Programado

En el Suelo Urbanizable No Programado existe un solo tipo de área según el uso dominante fijado por el presente Plan correspondiente a la calificación NPR : No Programado de Uso dominante Residencial.

Art.6.56.- Ambito

El Suelo Urbanizable no Programado tipo NPR comprende las áreas 1 y 2.

Art.6.57.- Usos

1. El régimen de usos correspondiente a las distintas áreas se establece en las correspondientes Fichas de características.
2. Las alineaciones viarias y reservas dotacionales grafiadas en los planos D tienen carácter vinculante, y quedan sujetas al régimen definido en el art. 6.54 apartados 2 y 3.

Sección Tercera: Condiciones de urbanización para los suelos Urbanizables (programados y no programados)

Art.6.58.- Condiciones de urbanización

Los Planes parciales que desarrollen estos suelos deberán observar las siguientes condiciones mínimas de urbanización:

- Estándares dotacionales: los previstos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento, respetando, en su caso, las reservas indicadas en el Plano C y Fichas de características de los sectores y áreas.
- Edificabilidad: la señalada en las Fichas de características de los sectores (sigla IU) referida a cada uso, aplicando el coeficiente IU a la totalidad del suelo del sector, tal y como viene grafiado en el Plano C, pero no a la superficie reservada, en su caso, para Sistemas Generales que se grafió en dicho plano.
- Viario: deberá respetarse las alineaciones señaladas en los Planos C. Se entienden comprendidos dentro del sector, como sistema local, aquellas porciones de las vías principales cuya superficie, total o parcialmente, quede dentro de sus límites.
- Vías locales de nueva creación: deberán tener un ancho mínimo de 20 metros cuando se trate de vías de tránsito rodado, y de 10 metros en las de tránsito peatonal, pudiendo reducirse hasta 16 y 6 m. respectivamente en las porciones secundarias de la trama viaria no conectadas directamente con encuentros o rotondas de enlace de la red principal.
- Accesos: en las vías de tránsito rodado, las aceras tendrán una anchura mínima de 4,50 metros. Se dispondrán alcorques para arbolado cada 7 metros como mínimo.
- Se respetarán las condiciones mínimas de urbanización establecidas en el Capítulo Segundo del Título Tercero y en todo caso las indicaciones de las Fichas de características.

CAPITULO DECIMOPRIMERO : ZONAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

Art.6.59.- Zonas en Suelo No Urbanizable

Se estará a lo dispuesto en el Título Cuarto de estas Normas.

CAPITULO DECIMOSEGUNDO : ZONAS EN CUALQUIER CLASE DE SUELO. LOS SISTEMAS GENERALES.

Art.6.60.- Ambito

Los Sistemas Generales están constituidos por las áreas expresamente grafiadas con este título por el Plan.

Art.6.61.- Tipos y categorías de Sistemas Generales

El Plan diferencia, en función del régimen de usos que les asigna, los siguientes tipos y categorías de Sistemas Generales:

- a) GRV Sistema General de Red Viaria.
- b) GTR Sistema general de transporte.
- c) GEL Sistema general de Espacios libres.
 - GEL-1 Parque Urbano.
 - GEL-2 Espacio libre de uso deportivo.
- f) GSR Sistema general de Servicios Urbanos.

Art.6.62.- Usos

1. Los usos globales o dominantes en cada tipo de Sistema General son los siguientes:

- a) GRV Sistema General de Red Viaria: Uso de comunicaciones (Dcm).
- b) GTR Sistema General de Transporte: Uso de comunicaciones (Dcm).
- c) GEL Sistema General de Espacios Libres: Uso dotacional de espacios libres (Del) para GEL-1, Uso dotacional deportivo (Dep) para GEL-2.
- f) GSR Sistema General de Servicios Urbanos: Uso dotacional de Servicio Urbano (Dsr), uso de Cementerio (Dce), **Servicios Funerarios (Dsf) (Modificación Puntual nº 54)** e infraestructuras (Din), excepto Din.6. **El uso dotacional de Servicios Funerarios (Dsf) no podrá implantarse en ningún otro tipo de Sistema General o Sistema Local (Modificación Puntual nº 54).**

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

- a) GRV Sistema General de Red Viaria
 - Los que prohíban la Ley y el Reglamento de carreteras, o normas equivalentes.
- b) GTR Sistema General de Transporte
 - Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por instalación.
 - Terciarios:
 - Edificios y locales comerciales (Tco.1c, Tco.2 y Tco.3).
 - Hotelero (Tho).
 - Recreativos (Tre).
 - Edificios industriales (Ind.2 e Ind.3).
 - Almacenes (Alm.3).
 - Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a: Abastecimiento (Dab), Cementerio (Dce), Infraestructuras (Din) excepto Din.5, y Din.6
- c) GEL Sistema General de Espacios Libres
 - Residencial (R), **excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por parcela en los GEL-2 (Modificación Puntual nº 34).**
 - Terciarios (T), excepto instalaciones recreativas (Tre.1) **y uso comercial conveniente por la utilidad que presta a los usuarios de las instalaciones públicas en las que se encuentre (Modificación Puntual nº 53).**
 - Edificios y locales industriales (Ind).
 - Almacenes (Alm).
 - Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a: Abastecimiento (Dab), Cementerio (Dce), Defensa y fuerzas de seguridad (Ddf), e Infraestructuras (Din). **El uso Din.5 se admitirá en la categoría GEL-2. (Modificación Puntual nº 14).**
 - Aparcamiento (Par), excepto Par.1b.
- f) GSR Sistema General de Servicios Urbanos
 - Residencial (R), excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por parcela.
 - Terciarios (T), excepto Tof.2.
 - Edificios y locales industriales (Ind.2 e Ind.3).
 - Almacenes (Alm.3).

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con los usos dominantes asignados a cada tipo y categoría de Sistema General.

Art.6.63.- Condiciones de carácter general

1. Las condiciones de volumen y forma de la edificación se adecuarán a las de las edificaciones colindantes de la manzana en la que se inserten.



2. En los casos en los que los Sistemas ocupen parcelas aisladas, las condiciones de parcela, de volumen y forma serán las resultantes de la adecuación del uso dominante en cada tipo o categoría de Sistema, a las condiciones de la Zona o Subzona del entorno próximo, sin perjuicio de lo que se establece en el artículo siguiente.

Art.6.64.- Condiciones específicas

1. Red Viaria (GRV).

a) La red viaria fundamental se desarrollará a través de la formulación de proyectos de obras o proyectos de urbanización. Dichos proyectos no podrán alterar la categoría funcional básica que el Plan les asigna, viniendo obligados al mantenimiento de los elementos, no estrictamente viarios, que quedan incorporados en el diseño, tales como los espacios libres (Bulevares).

b) Podrá admitirse, en red viaria pública de titularidad municipal, la ubicación de postes de suministro de carburantes, y la ejecución de aparcamientos subterráneos en régimen de concesión administrativa o mera autorización.

c) El Ayuntamiento podrá efectuar los pasos a desnivel de vehículos y peatones que sean convenientes para la adecuada ordenación de la circulación.

2. Transporte (GTR):

En desarrollo de las previsiones del Plan General, podrán formularse Planes Especiales de Infraestructura del Transporte con el objetivo de concretar su viabilidad y características, así como estudios de viabilidad para definir el trazado definitivo. El régimen urbanístico será el establecido en el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres. A los efectos previstos en el art. 280.1 del Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres, la dimensión física real de la traza calificada GTR será la correspondiente al proyecto constructivo definitivo de la variante.

3. Espacios Libres (GEL).

a) Parque Urbano (GEL-1).

- Podrán interpolarse usos e instalaciones deportivas y recreativas, en una superficie máxima del 25% del parque.

b) Espacio Libre de Uso Deportivo (GEL-2).

Las edificaciones e instalaciones deportivas no ocuparán más del 90% (**Modificación Puntual nº 53**) de la superficie total. La edificabilidad total **destinada a locales de mantenimiento y ocio (club social, instalaciones hosteleras)** no excederá de 0,10 m²/m²s, con un máximo de una planta. **La edificabilidad total destinada a locales comerciales, guardería infantil u otras actividades complementarias convenientes por la utilidad que prestan a los usuarios de las instalaciones deportivas no excederá de 0,03 m²/m²s con un máximo de una planta (Modificación Puntual nº 53). Se permite asimismo la cubrición de las instalaciones deportivas con carácter abierto o cerrado, la construcción de polideportivos y edificaciones similares con destino al uso deportivo principalmente, sin limitación de edificabilidad, ocupación, distancias y altura. Asimismo la posible edificación con destino a vivienda (máximo una por parcela) para el personal encargado de la vigilancia y/o conservación no estará sujeto a limitaciones de edificabilidad, ocupación, distancias y altura. (Modificación Puntual nº 34)**

Quando se pretende la instalación de un uso Din. 5 se permitirá una única construcción cerrada por parcela destinada a estos fines de dimensiones máximas 4 x 4 x 4 así como la estructura vertical, tipo antena, necesaria para prestar el servicio. (Modificación Puntual nº 14)

4. Servicios Urbanos (GSR).

Las condiciones de edificabilidad de los Servicios Urbanos se adecuarán a sus usos y características singulares, no debiéndose superar una ocupación máxima de parcela del 70% con instalaciones y/o edificaciones, debiendo quedar el resto como espacios ajardinados o arbolados con efecto de barrera visual. Se exceptúan de estas reglas las parcelas de superficie inferior a 500 m² que podrán tener una ocupación de parcela del 100%.

CAPITULO DECIMOTERCERO : LOS SISTEMAS LOCALES

Art.6.65.- Ambito

Los Sistemas Locales están constituidos por las áreas expresamente grafiadas con este título en los Planos C y D.

Art.6.66.- Usos

El régimen de usos, para cada tipo y categoría de Sistema Local, será idéntico al establecido para los Sistemas Generales equivalentes. Los correspondientes a los sistemas locales sin equivalente en sistema general se detallan en el art. 6.69 siguiente.

Art.6.67.- Tipos y categorías de Sistemas Locales

El Plan diferencia, en función del régimen de usos asignables, los siguientes tipos y categorías de Sistemas Locales:

- RV Sistema local de Red Viaria.
- EL-1 Sistema local de Espacios Libres (Jardines Públicos).
- EL-2 Sistema local de Espacios Libres de Uso Deportivo.
- EC Sistema local Educativo-Cultural.
- SP Sistema local de Servicios Públicos.
- SR Sistema local de Servicios Urbanos.

Art.6.68.- Condiciones de carácter general

Las condiciones de volumen y forma de la edificación se adecuarán a las de las edificaciones colindantes de la manzana en la que se inserten, todo ello sin perjuicio de lo que se establece en el artículo siguiente.

Art.6.69.- Condiciones específicas

1. Serán de aplicación, en su caso, las establecidas para los Sistemas Generales, con las precisiones que se establecen a continuación.

2. Los suelos que integran el Sistema Local de Espacios Libres se destinarán a jardines públicos, salvo la categoría EL-2 que se destinará a Espacio Libre de Uso Deportivo. En los jardines de más de 300 m² se admitirá la instalación de módulos de servicio (quioscos, mantenimiento, etc.) con una superficie construida máxima de 20 m² por unidad y con una unidad como máximo por cada 2.000 m² de jardín o fracción superior a 500 m². (Modificación Puntual nº 14)

No obstante aquellos jardines en los que, por aplicación de estas proporciones se puedan instalar 3 ó más módulos, una de ellas podrá tener una superficie construida superior a 20 m² y no superior a 50 m², debiendo albergar, en este caso, ASEOS de uso público.

Independientemente de los quioscos o construcciones destinadas al servicio y/o mantenimiento de estos espacios libres, los jardines podrán contener fuentes, templetes, porches y cuantos elementos ornamentales permitan y posibiliten un mejor disfrute y uso de estas dotaciones públicas.

En los espacios de uso Deportivo se podrán realizar instalaciones deportivas al aire libre hasta en un 80% de su superficie permitiéndose construcciones en planta baja de hasta 200 m² construidos por cada 4000 m² de jardín o fracción superior a 2000 m² con destino al mantenimiento y utilización de aquellas y como locales de ocio (club social, instalaciones hosteleras). Se permite asimismo la cubrición de las instalaciones deportivas con carácter abierto o cerrado, la construcción de polideportivos y edificaciones similares con destino al uso deportivo principalmente, sin limitación de edificabilidad, ocupación, distancias y altura.(Modificación Puntual nº 27)

En las porciones de contacto entre los jardines y la edificación se preverá una franja de 5 metros de ancho cuyo tratamiento permita el acceso ocasional de vehículos de urgencia a las edificaciones, con las condiciones de entorno mínimas que se establecen en la Normativa vigente de protección de incendios.

En los espacios de uso Deportivos, que dispongan de una superficie de parcela superior a 5.000 m² podrá ejecutarse una única vivienda por parcela, con destino al personal encargado de la vigilancia y/o conservación, sin limitación de edificabilidad, ocupación, distancias y altura. (Modificación Puntual nº 34)

3. Educativo-Cultural (EC). Se establecen como condiciones de la edificación las siguientes:



- a) **Coefficiente de ocupación: 60%**
b) **Coefficiente de edificabilidad neta: 2,0 m²/m²s**
c) **Número máximo de plantas: 4.**
d) **El 5%**, como mínimo, de la superficie total de la parcela deberá destinarse a espacios ajardinados y arbolados, quedando el resto para usos deportivos..

4. Los suelos destinados a Sistemas locales de Servicios públicos (SP) podrán destinarse en virtud de los requerimientos funcionales del entorno a cualquiera de las siguientes categorías:

- SP-1 Deportivo
- SP-2 Socio-cultural
- SP-3 Sanitario-asistencial
- SP-4 Administrativo-Institucional
- SP-5 Mercado
- SP-6 Religioso

SP-7 Servicio urbano

SP-8 Fuerzas de Seguridad. (Modificación Puntual n° 52)

Los Servicios públicos cumplirán las siguientes condiciones:

- a) **Se establece un coeficiente de ocupación del 100%.**
b) **Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 1,70 m²/m²s.**
c) **Número máximo de plantas: 4.**
d) **Máxima altura de cornisa: 16 metros.** Se exceptúa de esta altura de cornisa máxima la edificación de categoría SP-6 (Religioso) con destino a templos. **(Modificación Puntual n° 1**

Los suelos destinados a Sistemas Locales de Servicios Públicos (SP) también podrán ser destinados al uso Educativo-Cultural (Ded), debiendo en este caso acogerse a las condiciones de la edificación señaladas en este apartado 4. (Modificación Puntual n° 28).

Art.6.70.- Usos provisionales

En las parcelas de dominio público destinadas a Servicios públicos, Servicios urbanos y Equipamiento escolar podrán realizarse obras para usos dotacionales distintos de los asignados, con carácter provisional o transitorio hasta la ejecución del equipamiento correspondiente.

CAPITULO DECIMOCUARTO: SUELO DOTACIONAL DE DOMINIO Y USO PRIVADO

Art.6.71.- Suelo dotacional de dominio y uso privado

1. El suelo dotacional, constituido por los sistemas generales y locales, que el Plan recoge como de dominio y uso privado, se grafía mediante un asterisco en los Planos C y D.
2. Les serán de aplicación, en todo caso, el mismo régimen de usos y las mismas condiciones para la edificación que se prevén para las construcciones e instalaciones públicas de similar naturaleza.
3. No obstante los suelos dotacionales privados del tipo SP sólo podrán destinarse a las categorías SP-1, SP-2, SP-3, SP-4 y SP-6.

TITULO SEPTIMO: CONCEPTO Y CLASIFICACION DE LOS USOS.

CAPITULO PRIMERO: INTRODUCCIÓN

Art.7.1.- Contenido

En la aplicación de los preceptos reguladores del uso del suelo y de las edificaciones, contenidos en estas Normas, se seguirán los conceptos, definiciones y notaciones que se exponen en el presente Título. Las disposiciones reguladoras de los usos que, a continuación, se establecen son de carácter vinculante y complementan lo establecido en los Títulos anteriores.

CAPITULO SEGUNDO: CLASIFICACION DE LOS USOS

Sección primera: Según su adecuación

Art.7.2.- Uso dominante, permitido, complementario y prohibido.

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

- a) **Uso Global o Dominante:** es aquel que define el destino genérico de cada Zona.
b) **Uso Permitido o Compatible:** es aquel cuya implantación es admitida por el planeamiento al no ser considerada contradictoria con el uso dominante en la Zona.
c) **Uso Complementario o Exigible:** es aquel que en virtud de las determinaciones de la legislación urbanística vigente o de las del propio Plan General y los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, deba, necesariamente, acompañar al uso Global previsto, así como, en su caso, a los usos permitidos, en la proporción que se establezca en relación a ellos.
d) **Uso Prohibido o Incompatible:** es aquel cuya implantación no es permitida por el planeamiento.
e) **Uso Transitorio o Provisional:** es aquel que, no estando prohibido por el planeamiento, se establece por un período de tiempo determinado, revocable a voluntad de la administración actuante conforme al régimen determinado por el art. 136.1 de la Ley del Suelo (T.R. de 1.992).

Art.7.3. Relación entre la clasificación de usos y la normativa sobre actividades calificadas.

1. En las presentes Normas, las referencias a la normativa de actividades calificadas deberán entenderse referidas a la Ley 3/1.989 de Actividades Calificadas de la Generalitat Valenciana (DOGV n° 1.057 de 4 de Mayo de 1.989), así como al Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas aprobado por Decreto 54/1.990 (DOGV n° 1.288 de 20 de Abril de 1.990).

2. Para cada categoría de uso del presente Plan General se señala el grado correspondiente, de 1 a 5, estableciéndose las oportunas equivalencias con el Nomenclator (Anexo I del citado Decreto). La interpretación de los grados se realizará de acuerdo con lo establecido en el Anexo II de dicho Decreto.

3. Las actividades, sea cual sea su tipo, que deban ubicarse en edificios en que existe o pueda existir uso residencial, se admiten exclusivamente con los siguientes grados:

- Molestas: grados 1 y 2.
- Nocivas e insalubres: grados 1 y 2.
- Peligrosas: grado 1.

4. Las actividades, sea cual sea su tipo, que deban ubicarse dentro de zonas de calificación de uso dominante residencial, aún cuando se implanten en edificios de uso exclusivo, se admiten solamente con los siguientes grados:

- Molestas: grados 1, 2 y 3.
- Nocivas e insalubres: grados 1 y 2.
- Peligrosas: grados 1 y 2.

5. Lo establecido en los anteriores apartados 3 y 4 debe entenderse sin perjuicio de otras limitaciones de carácter urbanístico (superficie máxima, accesibilidad, etc.) que se imponen en otros artículos de este Título. **Cuando las actividades señaladas en los apartados 3 y 4 anteriores se refieran al uso aparcamiento y al uso dotacional administrativo se admitirá hasta un grado 2 y 4, respectivamente, en calificación de peligrosa, sin perjuicio de las limitaciones o restricciones que pueda establecer otra normativa de aplicación (Modificación Puntual n° 57).**

Sección segunda: Según su naturaleza

Art.7.4.- Uso público, colectivo y privado

Según su naturaleza se distinguen los siguientes usos: público, colectivo y privado.

1. **Uso Público:** es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o de titularidad privada gestionado por una administración pública en beneficio de la comunidad.

2. **Uso Colectivo:** es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad privada con carácter público o semipúblico, y al que se accede por la pertenencia a una asociación, club u organización similar, o por el abono de una cuota, entrada, precio, o contraprestación análoga.



3. *Uso Privado*: es el que se desarrolla por particulares en bienes de titularidad privada, y que no tiene las características de un Uso Colectivo.

Sección tercera: Según su función

Art.7.5.- Uso Residencial (R)

1. Es aquel que se desarrolla en los edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.

2. Se distinguen los siguientes usos residenciales:

a) *Uso Residencial Unifamiliar* (Run): en cada unidad parcelaria se edifica una sola vivienda en edificio aislado o agrupado horizontalmente, con acceso independiente y exclusivo.

b) *Uso Residencial Plurifamiliar* (Rpf): en cada unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas, pudiendo disponer de accesos y otros elementos comunes. Los apartahoteles y apartamentos turísticos en régimen de explotación temporal pertenecen a esta categoría de uso.

c) *Uso Residencial Comunitario* (Rcm): edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como: residencias de estudiantes, de ancianos, comunidades cívicas, comunidades religiosas.

Art.7.6.- Uso Terciario (T)

Se distinguen los siguientes usos terciarios: Comercial, Hotelero, Oficinas y Recreativo.

1. *Uso Comercial* (Tco): comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local, y prestación de servicios a particulares.

Se distinguen los siguientes usos comerciales:

a) *Uso Comercial compatible con la vivienda* (Tco.1):

Comprende aquellas actividades comerciales independientes correspondientes a los grupos 612 al 619, del 641 al 645 (**se elimina el grupo 646, Modificación Puntual nº 14**) y del 647 al 648 del Nomenclator, las cuales se admiten en grados 1 y 2 en cualquier calificación, y los 651 y 653, **671 y 971 (Modificación Puntual nº 14)**.

Se distinguen las siguientes categorías:

- Locales comerciales independientes con superficie de venta no superior a 200 m² (Tco.1a).

- Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 200 m² y no superior a 800 m². Los de nueva implantación, deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 10 metros (Tco.1b).

- Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 800 m² y no superior a 1.500 m². Los de nueva implantación deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 16 metros, o al menos dos accesos diferenciados desde calles distintas de ancho no inferior a 10 metros cada una de ellas **o al menos tres accesos diferenciados desde calles distintas**. (Tco.1c). **Modificación Puntual nº 9**

b) *Uso Comercial limitado a Zonas de uso dominante terciario* (Tco.2):

Comprende aquellas actividades comerciales independientes o agrupadas con accesos y elementos comunes, de superficie de venta mayor de 1.500 m² e inferior a 3.000 m² calificadas con grados 1, 2 ó 3 correspondientes a los grupos 612 al 619, del 641 al 645 (**se elimina el grupo 646, Modificación Puntual nº 14**) y del 647 al 648 y los 651, 653 y **971** del Nomenclator. (**Modificación Puntual nº 14**). Estas actividades en función de su tamaño, condiciones de accesibilidad y servicio, pueden situarse en edificio exclusivo de uso comercial. Los Tco.2 de nueva implantación deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 20 metros..

c) *Uso Comercial limitado a Zonas de uso dominante terciario* (Tco.3):

Comprende aquellas actividades comerciales que operando bajo una misma firma comercial, o agrupadas con accesos y elementos comunes, bajo la tipología de gran centro comercial o hipermercado, alcanzan una superficie total de venta superior a 3.000 m². calificadas con grados 1, 2 ó 3, correspondientes al grupo 648 del Nomenclator, incluyendo, en su caso, actividades comerciales o de hostelería de los grupos 641 al 653, 671 al 679 y 963 al 971. Los Tco.3 de nueva implantación se

situarán en edificios recayentes a calle de ancho no inferior a 30 metros.

2. *Uso Hotelero* (Tho): comprende las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, se realizan en establecimientos, sujetos a la legislación específica, tales como:

a) Tho.1 Hoteles, hostales y pensiones. Los apartahoteles y apartamentos en régimen de explotación hotelera o temporal No pertenecen a esta categoría de uso los apartahoteles (grupo 661 del Nomenclator).

b) Tho.2 Campamentos de turismo de uso colectivo, campamentos privados, campamentos juveniles, centros y colonias de vacaciones escolares, y similares. (grupo 669 del Nomenclator).

3. *Uso de Oficinas* (Tof): locales destinados a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado.

4. *Uso Recreativo* (Tre): comprende las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general, que se realizan en edificios, locales e instalaciones tales como: salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de reunión, discotecas, bares con instalación musical o "pubs", salas de fiestas, salas de juegos, instalaciones para la exhibición lucrativa de actividades deportivas, parques de atracciones, etc, correspondiente a los grupos 963 al 969 y 652 del Nomenclator.

En edificios, locales e instalaciones cubiertas o al aire libre, y en función del aforo, cabe distinguir las siguientes categorías:

a) Si el aforo no excede de 100 personas y con grado de calificación 1 ó 2, tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de ancho no inferior a 7 metros (Tre.1).

b) Si el aforo excede de 100 personas y no es superior a 300, con grado de calificación 1 ó 2, tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de anchura no inferior a 12 metros (Tre.2).

c) Si el aforo excede de 300 personas y no es superior a 1.000 con grado de calificación 1 ó 2, tendrá fachada y salida a dos vías públicas o espacios abiertos, cuya anchura mínima sea de 12 metros y la conjunta no sea inferior a 30 metros, salvo si se implanta en Suelo No Urbanizable, a través del procedimiento legal aplicable, y a una distancia no inferior a 300 m. del Suelo Urbano y Urbanizable. (Tre.3).

d) Si el aforo excede de 1.000 personas con grado de calificación 1, 2 ó 3, tendrá fachada y salida a dos o más vías públicas o espacios abiertos, cuya anchura mínima sea de 16 metros y la anchura conjunta mínima el resultado de sumar a 30 metros un metro más por cada 100 personas que el aforo exceda de 1.000 personas, salvo si se implanta en suelo no urbanizable a través del procedimiento legal aplicable, y a una distancia no inferior a 300 m. del suelo urbano y urbanizable, o se prevé expresamente en un Plan Parcial que desarrolle el presente Plan General. (Tre.4).

5. *Normativa específica para bares con instalación musical y "pubs" en las calificaciones CAN, ENS, EDA y UFP (se eliminan las zonas UFA y UFH, Modificación Puntual nº 23)*

a) Las nuevas implantaciones en las zonas de calificación ENS o CAN cumplirá una de las dos condiciones siguientes:

1) Situarse a NO MENOS de 40 metros de otro bar con instalación musical o "pub" que cuente con licencia de apertura, medida dicha magnitud a lo largo del eje de las calles en las que se encuentran los locales.

2) Situarse a MENOS de 40 metros de hasta dos bares con instalación musical o "pub" que posean licencia de apertura y cumplir, además, que cualquiera de esos dos locales y el tercero que pretende implantarse se encuentren a una distancia no menor de 70 metros de cualquier otro bar con instalación musical o "pub" que posea licencia de apertura.

b) Las nuevas implantaciones en las zonas de calificación EDA y UFP deberán situarse a NO MENOS de 250 metros de

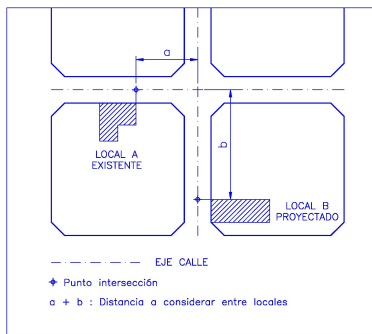


otro bar con instalación musical o "pub" que cuente con licencia de apertura, medida dicha magnitud a lo largo del eje de las calles en las que se encuentran estas actividades.

c) Otras cuestiones.

La transformación de un local que cuente con licencia de bar con instalación musical a "pub" o viceversa, se entenderá compatible con el planeamiento en cuanto a la regulación de usos prevista en el mismo.

En las zonas de calificación ENS y CAN las distancias señaladas se medirán a lo largo del eje de las calles desde el punto de intersección de una línea perpendicular a la fachada de los locales con dicho eje de calle. Para trazar la línea perpendicular se tomará el punto de la fachada del local que permita obtener la menor distancia. Para las zonas de calificación EDA y UFP se procederá de igual modo pero en lugar del local se tomará la parcela catastral en la que se encuentren o pretendan implantarse las actividades (ver figura)



(Modificación Puntual nº 65)

6. Se podrán tramitar y aprobar Ordenanzas Municipales de regulación de usos terciarios con objeto de ampliar, matizar o pormenorizar los usos establecidos en estas Normas.

Art.7.7.- Uso Industrial (Ind)

1. Comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos.

2. Se distinguen los siguientes usos industriales:

a) *Uso Industrial compatible con la vivienda* (Ind.1):

Comprende aquellas actividades industriales compatibles con la vivienda, que pueden ubicarse en edificios de uso mixto, a ubicar necesariamente en planta baja, y que corresponden a los grupos 319, 330, 419, 420, 421, 423, 428, 435, 441, 442, 451, 452, 453, 455, del 461 al 468, 474, 475, 482, 491 al 495 y 671 al 679 del Nomenclator. Se admiten, bajo calificación molesta, nociva o insalubre en grados 1 y 2 y bajo calificación peligrosa en grado 1. La superficie máxima admisible de locales afectos a la actividad industrial es de 1.000 m^2 . Los locales de superficie superior a 400 m^2 deberán tener acceso desde calle con ancho superior a 12 m.

b) *Uso Industrial enclavado en Zonas no Residenciales* (Ind.2):

Comprende aquellas actividades industriales que por no considerarse incompatibles con las Zonas no residenciales en las que se ubican se puedan autorizar en ellas con las medidas correctoras correspondientes. Corresponde a actividades industriales que deben desarrollarse en edificio independiente del uso residencial, aisladas o junto a otros usos industriales o terciarios en edificios de usos mixtos. Incluye exclusivamente los grupos 255 al 495 y del 671 al 679 del Nomenclator, y se admite con grado 3 en calificación molesta y con grado 2 en calificación nociva, insalubre o peligrosa. La superficie máxima admisible de locales afectos a la actividad industrial es de 6.000 m^2 . Los locales de superficie superior a 400 m^2 deberán tener acceso desde calle con ancho superior a 12 m. y los de superficie mayor de 2.000 m^2 desde calle con ancho superior a 20 m. Cuando la

superficie de locales supere los 6.000 m^2 será obligatoria la presentación de un estudio de tráfico que garantice la correcta integración y funcionamiento del transporte requerido para la actividad industrial.

c) *Uso Industrial de índice alto* (Ind.3):

Comprende aquellas actividades industriales no incluidas en las categorías Ind.1 e Ind.2 y a las incluidas pero que tengan grados 4 y 5 en calificación molesta y grados 3, 4 y 5 en calificación insalubre, nociva o peligrosa. Este tipo de actividades industriales no pueden emplazarse en el Término Municipal de Benicàssim, salvo en suelo no urbanizable de régimen común (RC.1), a distancias de seguridad, respecto de suelo urbano y urbanizable, acordes con las características de la industria, no menores de 300 m., y a través de los procedimientos legales correspondientes.

Art.7.8.- Uso Almacén (Alm)

1. Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes o productos, así como las funciones propias de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del Uso Terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

2. Se distinguen los siguientes usos de Almacén:

a) *Uso Almacén compatible con la vivienda* (Alm.1):

Comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje no calificadas y aquellas calificadas con grado 1 y 2 como actividades molestas, insalubres o nocivas y con grado 1 como peligrosas, que por no considerarse incompatibles con las viviendas pueden autorizarse en edificios de uso mixto en planta baja e inferiores, o en edificios de uso exclusivo, con las medidas correctoras que, en su caso, se establezcan.

Corresponde a los grupos 611 al 619 del Nomenclator.

Cabe distinguir:

- Con superficie total no superior a 300 m^2 (Alm.1a).

- Con superficie total mayor de 300 m^2 y no superior a 600 m^2 , y vía de acceso de ancho exigido no inferior a 7 metros (Alm.1b).

- Con superficie total mayor de 600 m^2 y no superior a 1.000 m^2 , y vía de acceso de ancho exigido no inferior a 12 metros (Alm.1c).

b) *Uso Almacén enclavado en Zonas no residenciales* (Alm.2):

Comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje correspondientes a los grupos 611 al 619 del Nomenclator, calificadas con grado 3 como actividad molesta y con grados 1 ó 2 como actividad insalubre nociva o peligrosa, y/o de superficie superior a 1.000 m^2 , que por no considerarse incompatibles con las Zonas de uso no residencial en las que se ubican se puedan autorizar en ellas, con las medidas correctoras correspondientes.

c) *Uso Almacén de índice alto* (Alm.3):

Comprende las actividades de depósito, guarda o almacenaje correspondientes al resto de actividades de comercio al por mayor y almacenamiento (Agrupación 61 del Nomenclator) no incluidas en las categorías Alm.1 y Alm.2, o a las incluidas pero con grados superiores a las admitidas en las citadas categorías Alm.1 ó Alm.2.

Art.7.9.- Uso Dotacional (D)

Comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios, necesarios para su esparcimiento, educación, enriquecimiento cultural, salud, asistencia, bienestar y mejora de la calidad de vida.

Se distinguen los siguientes usos dotacionales: de comunicaciones, de espacios libres, educativo, deportivo, socio-cultural, sanitario, asistencial, administrativo, de abastecimiento, religioso, de servicio urbano, de cementerio, de infraestructuras, y de defensa y fuerzas de seguridad.

1. *Uso de Comunicaciones* (Dcm):



Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas a la comunicación y transporte de personas y mercancías.

2. *Uso de Espacios libres* (Del):

Comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, de la población, desarrolladas en terrenos dotados del arbolado, jardinería y mobiliario urbano necesarios, de modo que se garanticen las citadas actividades, así como la mejora de las condiciones medioambientales.

3. *Uso de Equipamiento comunitario:*

a) *Uso Educativo - Cultural* (Ded): comprende las actividades destinadas a la formación intelectual de las personas, en sus diferentes niveles (centros universitarios, BUP, EGB, formación profesional, preescolar, guardería, educación especial, educación para adultos, academias, etc.).

b) *Uso Deportivo* (Dep): comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte.

c) *Uso Socio-cultural* (Dsc): comprende las actividades destinadas a la génesis, transmisión y conservación de los conocimientos, a desarrollar en instalaciones tales como: bibliotecas, museos, salas de exposición, archivos, teatros y auditoriums, centros de investigación, etc.. Comprende asimismo, las actividades de relación social, tales como las desarrolladas por las asociaciones cívicas y similares.

d) *Uso Sanitario* (Dsa): comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, excluidos los que se presten en despachos profesionales.

e) *Uso Asistencial* (Das): comprende las actividades destinadas a la prestación de asistencia no específicamente sanitaria, tales como las que se realizan en: residencias para ancianos, centros geriátricos, centros de recogida de menores, centros de asistencia a marginados sociales, etc., y centros de asistencia social en general.

f) *Uso Administrativo* (Dad): comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de los de sus Organismos autónomos. Se excluyen las actividades desarrolladas, en los recintos que les son propios, por los cuerpos y fuerzas de seguridad de ámbito supramunicipal, y las realizadas en las instalaciones sanitario-asistenciales vinculadas a la Seguridad Social.

g) *Uso Religioso* (Dre): comprende las actividades destinadas a la celebración de los diferentes cultos.

h) *Uso de Servicio Urbano* (Dsr): comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios urbanos no específicamente infraestructurales, tales como los servicios de salvaguarda de personas y bienes: bomberos, socorrismo, policía municipal, protección civil, servicios de limpieza de la vía pública, etc.

i) *Uso de Cementerio* (Dce): comprende las actividades destinadas al enterramiento o incineración de restos humanos.

j) *Uso de Servicios Funerarios (Dsf): comprende las actividades previas o preparatorias al enterramiento o incineración de restos humanos, como pueden ser los que se realizan en tanatorios y centros similares (Modificación Puntual nº 54)*

4. *Uso de Infraestructuras* (Din):

Comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios, tales como:

a) Captación y depuración de agua para uso doméstico, industrial y comercial (Din.1).

b) Tendidos de alta tensión y subestaciones de alta a media tensión (Din.2).

c) Estaciones depuradoras de aguas residuales (Din.3).

d) Tratamiento y eliminación de residuos sólidos (Din.4).

e) Servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).

f) Estaciones de servicio de suministro de carburantes (Din.6).

h) Actividades vinculadas a los cauces de corrientes naturales que constituyan áreas de Dominio público hidráulico (RD/849/1986 o norma equivalente) (Din.7).

5. *Uso de fuerzas de seguridad* (Dfs):

Comprende las actividades, realizadas en los recintos que les son propios, de los cuerpos y fuerzas de seguridad de ámbito supramunicipal.

Art.7.10.- *Uso de Aparcamiento* (Par)

1. Comprende las actividades directamente vinculadas a la guarda y depósito de vehículos.

2. Se distinguen los siguientes:

a) *Aparcamiento para uso público o privado*, de vehículos en cualquiera de las ubicaciones siguientes (Par.1):

- Planta baja, semisótano o sótanos bajo edificación en altura (Par.1a)

- Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres privados, y en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo los espacios libres públicos (Par.1b).

- Al aire libre sobre superficie libre de parcela (Par.1c).

- En edificio de uso exclusivo (Par.1d).

- **Incluido en edificación destinada a otro uso, que no sea el de aparcamiento, en la parcela. (Par. 1e). (Modificación Puntual nº 4).**

b) *Aparcamiento expresamente vinculado a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías* (Par.2), excepto los que se requieran para furgonetas de menos de 3,5 Tm. que quedan asimiladas a la categoría Par.1. No incluye esta categoría los aparcamientos o estaciones de autobuses de transporte colectivo de viajeros ubicados en vía pública o espacios libres.

Art.7.11.- *Usos Rústicos en el medio Natural* (N)

Se distinguen los siguientes:

1. *Uso Agrícola* (Nag):

Comprende las actividades de cultivo y explotación agrícola.

2. *Uso Ganadero* (Nga):

Comprende las actividades destinadas a la explotación pecuaria.

3. *Uso Forestal* (Nfo):

Comprende las actividades destinadas a la explotación forestal.

4. *Uso Extractivo* (Nex):

Comprende las actividades de extracción de áridos y otros minerales mediante la explotación de canteras, lechos fluviales, minas, etc.,

5. *Uso de Esparcimiento en el medio natural* (Nes):

Comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, vinculadas al medio natural.

6. *Uso de Protección del Medio natural* (Nme):

Comprende las actividades destinadas a la protección, preservación y mantenimiento de las características propias del medio natural.

Art.7.12.- *Resumen de los usos*

A continuación se relacionan por orden alfabético, todos los tipos y categorías de los usos descritos en esta Sección según su función.

Alm	Almacén
Alm.1	Almacén compatible con la vivienda:
Alm.1a	superficie no superior a 300 m2
Alm.1b	superficie mayor de 300 m2 y no superior a 600 m2.
Alm.1c	superficie mayor de 600 m2 y no superior a 1.000 m2.
Alm.2	Almacén enclavado en zonas no residenciales de superficie superior a 1.000 m2.
Alm.3	Almacén de índice alto.
D	Dotacional
Dab	Abastecimiento
Dad	Administrativo
Das	Asistencial
Dce	Cementerio
Dcm	Comunicaciones
Dfs	Fuerzas de seguridad
Ded	Educativo
Del	Espacio libre
Dep	Deportivo
Din	Infraestructuras:
Din.1	Captación y depuración de agua.
Din.2	Tendidos de alta tensión y subestaciones de alta a media tensión.



AYUNTAMIENTO DE BENICÀSSIM

Din.3 residuales.	Estaciones depuradoras de aguas
Din.4 sólidos.	Tratamiento y eliminación de residuos
Din.5	Servicios centrales de telecomunicaciones.
Din.6	Estaciones de servicio de carburantes.
Din.7	Dominio público hidráulico.
Dre	Religioso.
Dsa	Sanitario.
Dsc	Socio-cultural.
Dsf	Servicios Funerarios (Modificación
Puntual nº 54)	
Dsr	Servicio urbano
Ind	Industrial
Ind.1	Industrial compatible con la vivienda.
Ind.2	Industrial enclavado en zonas no
residenciales.	
Ind.3	Industrial de índice alto.
N	Uso rústico en el medio Natural
Nag	Agrícola
Nes	Esparcimiento en el medio natural
Nex	Extractivo
Nfo	Forestal
Nga	Ganadero
Nme	Protección del medio natural
Par	Aparcamiento
Par.1	Aparcamiento para uso público o privado.
Par.1a	En Planta baja, semisótano o sótano.
Par.1b	Bajo espacios libres privados o públicos
Par.1c	Al aire libre.
Par.1d	En edificio de uso exclusivo.
Par.2	Aparcamiento vehículos de transporte.
R	Residencial
Rcm	Residencial comunitario.
Rpf	Residencial plurifamiliar
Run	Residencial unifamiliar.
T	Terciario
Tco	Comercial:
Tco.1	Comercial compatible con la vivienda.
Tco.1a	Superficie de venta no superior a 200 m2.
Tco.1b	Superficie de venta mayor de 200 m2 y no
superior a 800 m2.	
Tco.1c	Superficie de venta mayor de 800 m2 y no
superior a 1.500 m2.	
Tco.2	Comercial enclavado en zonas no
residenciales y superficie de venta mayor de 1.500 m2 y no	
superior a 3.000 m2.	
Tco.3	Comercial limitado a zonas de uso
dominante terciario y superficie de venta mayor de 3.000 m2.	
Tho	Hotelero:
Tho.1	Hoteles, hostales, pensiones.
Tho.2	Campamentos
Tof	Oficinas:
Tre	Recreativo:
Tre.1	Aforo no superior a 100 personas.
Tre.2	Aforo mayor de 100 y no superior a 300
personas.	
Tre.3	Aforo mayor de 300 y no superior a 1.000
personas.	
Tre.4	Aforo mayor de 1.000 personas.

TITULO OCTAVO : DISPOSICIONES TRANSITORIAS, DEROGATORIAS Y FINAL.

D.T. Primera.- En ningún caso podrá considerarse que los instrumentos de desarrollo del presente Plan General forman parte del mismo, ni cabrá deducir de su ejecutividad equiparación de sus respectivos rangos normativos. La eventual modificación de los instrumentos mencionados se efectuará, conforme a los arts. 126 y 128 de la Ley del Suelo (T.R. de 1.992), o según la ley de trámite en vigor en el momento de acometerla, sin más limitación que el respeto a las determinaciones propias de este Plan General, en los términos regulados en el Título Segundo de su Normativa.

D.T. Segunda.- Como Anexo a las presentes Normas se especifican las Unidades de Ejecución que, en los términos previstos por el artículo 3.5.b) y 3.9 de estas Normas, se delimitan por el presente Plan.

D.T. Tercera.- En desarrollo del artículo 19 del Reglamento de Planeamiento se establece el siguiente régimen transitorio para la edificación existente con anterioridad al presente Plan:

1. Situaciones básicas :

a) Fuera de Ordenación adjetivo: Afecta a aquellas partes y elementos de los edificios e instalaciones que resulten contrarios a las condiciones de estética de la edificación y, en particular, a aquellos elementos que no constituyendo superficie útil sean visibles desde vía pública.

b) Fuera de ordenación sustantivo: Afecta a aquellos edificios o instalaciones que sean contrarios al Plan afectando la disconformidad al edificio completo o partes estructurales del mismo. Se estará a lo dispuesto en el artículo 60.2 de la Ley del suelo (T.R. de 1.992). Este régimen será de aplicación siempre en edificios afectados por la apertura de nuevos viales o por dotaciones públicas, sin que pueda entenderse, para este supuesto, aplicable lo previsto en el art. 137.3 de la Ley del Suelo (T.R. de 1.992).

c) Fuera de ordenación diferido: Afecta a aquellos edificios que aún cuando no se encuentren adaptados al Plan en todas las condiciones de edificación por él reguladas, la falta de adaptación no revista tal relevancia que puedan considerarse disconformes con el nuevo planeamiento, en los términos prescritos en los siguientes apartados. Por tanto, la construcción podrá considerarse dentro de ordenación hasta el momento en que concluya su vida útil, se produzca la sustitución voluntaria o se operen en ella obras de reforma de trascendencia equiparable a la reedificación (reestructuración total). No obstante, la nueva construcción sobre la misma parcela o la reestructuración total de la existente deberá adaptarse a todas las condiciones de edificación, régimen de alturas y profundidades edificables y reserva de aparcamientos previstas en este nuevo planeamiento.

d) Fuera de ordenación circunstancial: Afecta a las instalaciones fabriles ubicadas en lugares prohibidos por incompatibilidad con el uso residencial o terciario circundante a las que le sea aplicable el régimen de tolerancia regulado en el apartado e) en desarrollo de lo previsto por el artículo 137.2 de la Ley del Suelo (T.R. de 1.992).

2. Obras de reforma y condiciones estéticas :

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

- Obras cuyo coste sea superior al 50% del valor actual del edificio.
- Obras que no puedan realizarse por medios técnicos normales tal como los definen estas Normas a efectos de la declaración de ruina física (modificación de elementos estructurales en extensión superior a un tercio de los mismos).

b) Las condiciones de estética de la edificación serán inmediatamente aplicables a todos los edificios e instalaciones desde la entrada en vigor del presente Plan. La Administración podrá exigir a los propietarios la demolición o reforma de los elementos en situación "Fuera de Ordenación Adjetiva" debiendo aquellos ejecutar las obras a su costa, dentro del límite del deber normal de conservación, en los términos regulados por el artículo 245 de la Ley del Suelo (T.R. de 1.992). Si la obra comportara coste superiores al 50% del valor actual del inmueble o parte afectada, la Administración que dicte la orden deberá subvencionar el exceso.

3. Se declara en situación de Fuera de Ordenación Sustantiva:

- Los edificios e instalaciones que ocupen terrenos calificados como viales, zonas verdes, espacios libres o reservas de suelo con destino a equipamiento comunitario, salvo que el edificio o instalación, por sus características arquitectónicas, sea



reutilizable al servicio de dicho equipamiento comunitario. Se excluye expresamente de esta situación de fuera de ordenación el actual trazado e instalaciones ferroviarias de la línea Valencia-Tarragona, que se entenderá dentro de ordenación hasta su efectiva desafectación.

- Los edificios que por exceso de volumen o por la conformación de este, atendido el lugar donde se encuentren ubicados, atenten contra el patrimonio histórico-artístico o contra espacios naturales protegidos.

- Los edificios e instalaciones que, emplazados en cualquier clase de suelo, se hubieren implantado sin licencia, de forma clandestina, en tanto no fueran legalizables conforme a las determinaciones del nuevo planeamiento.

- Los edificios que sean objeto de admonición expresa, en este sentido, por el presente Plan.

- Las instalaciones fabriles calificadas que se encuentren en entornos residenciales donde constituyen uso prohibido, en tanto no sea posible paliar el daño o peligro que puedan causar a la población circundante por aplicación de medidas correctoras.

- Las plantas bajas en interior de manzana en tanto su forjado de techo rebasa la altura permitida (sin perjuicio de las obras parciales y circunstanciales de consolidación, que podrán tolerarse en este caso).

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

4. Se declaran en situación de Fuera de Ordenación Circunstancial:

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

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

5. Fuera de Ordenación Diferido :

Los edificios que no se encuentren en ninguna de las situaciones descritas en los apartados 3) y 4) pero cuyas características arquitectónicas no estén adaptadas a alguna de las condiciones establecidas por este Plan, aún cuando la falta de adaptación afecte a la ausencia de reserva de aparcamientos, al régimen de alturas por exceso igual o inferior a tres, a la edificabilidad máxima sobre parcela, al régimen de usos (salvo el industrial) o a la profundidad edificable, se entenderán dentro de la situación definida en el anterior apartado 1.c). En consecuencia, la construcción no cuenta con declaración de fuera de ordenación durante el período que le reste de vida útil al inmueble.

En estos casos se autorizarán cualesquiera obras de reforma siempre que quepa reputarlas como meramente parciales por no comportar reestructuración total y supongan un total de m² construidos inferior al 5% de los existentes en el momento de aprobarse el presente plan. Para su autorización, se minorarán las exigencias de las Ordenanzas generales y/o particulares de la edificación en la medida que lo demande el respeto a las características arquitectónicas originarias del inmueble, a su número de plantas o a la profundidad edificable existente. No obstante se exigirá íntegramente el cumplimiento de las Ordenanzas generales y particulares de la edificación de las presentes Normas si la obra tuviere por objeto el cambio de uso del local.

6. Usos fuera de ordenación:

- Edificios: Cuando las características constructivas de un edificio estén específica y singularmente adaptadas a uso prohibido en la zona, por el presente Plan, pero no concurren las

causas determinantes de la declaración de fuera de ordenación sustantivo o circunstancial, se permitirá la utilización del inmueble conforme al uso que le sea propio hasta que se produzca el cambio de uso, la reestructuración total o la sustitución del mismo.

7. Instalaciones:

Cuando una instalación implantada con licencia, no cumpla todas las condiciones higiénicas, funcionales o ambientales establecidas por el presente Plan y Ordenanzas Municipales que lo complementen, la adaptación al nuevo ordenamiento se exigirá modulando las características arquitectónicas del inmueble en que se encuentre ubicada y si el incumplimiento no comportara grave molestia o peligro para las personas, la adaptación podrá posponerse al cese o cambio de actividad.

8. Aparcamientos:

La reserva obligatoria no será exigible a los edificios existentes con anterioridad al presente Plan, en tanto no medie reestructuración total o sustitución del inmueble. Excepcionalmente, sí será exigible para las actividades que se instalen en los siguientes supuestos:

- Tco.1.c: Exigiendo la reserva en un 50% por lo menos.
- Tco.2. y Tco.3.: Exigiendo la reserva en su totalidad.

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

D.T. Cuarta.- SIN CONTENIDO.(Modificación Puntual nº 52).

D.T. Quinta.- Los edificios que a la entrada en vigor del presente plan estén sin finalizar, pero con licencias concedidas en base al anterior Plan General, dispondrán de un plazo límite de **5 años** desde la aprobación definitiva de este Plan General para su terminación.

Las posibles licencias de modificaciones de proyecto o nuevas licencias que puedan otorgarse no podrán incrementar más de un 15 % el número de viviendas previsto en el expediente que originalmente obtuvo licencia de obras. En este sentido será posible acumular o reducir libremente el número máximo de viviendas señalado, en una o varias de las edificaciones o bloques que puedan proyectarse (nuevos o reformados) como resultado de una modificación de la licencia original o bien una nueva licencia, pudiendo alterar cualquier aspecto del proyecto original (incluso el emplazamiento dentro de la propia parcela), ajustándose en cualquier caso a la antedicha normativa del Plan General anterior.

Transcurrido el plazo de 5 años ya citado se entenderá caducada la licencia y deberá adaptarse la construcción a las determinaciones de este Plan General. No obstante, aquellas edificaciones que, cumpliendo las condiciones antes citadas, tengan concluida la estructura portante dentro del plazo límite fijado, se considerarán a todos los efectos, con el mismo régimen urbanístico y de cesiones que el correspondiente Plan General anterior, aprobado definitivamente el 24 de octubre de 1984, hasta su finalización, que en cualquier caso no podrá exceder en un año el citado plazo. A partir de ese momento se encontrarán sujetas al régimen de fuera de Ordenación Diferido D.T.3º (Modificación Puntual nº 7)

Se exceptúan de estas reglas aquellos casos en que no exista compatibilidad entre calificaciones del anterior y del presente Plan General, por ser la nueva calificación de uso dotacional, supuesto éste en que no cabrá prórroga alguna y se entenderá fuera de ordenación la edificación que, en su caso, existiese.

D.T. Sexta.- El vial peatonal entre la Avd. Ferrandis Salvador y el mar, en prolongación de la calle Cervantes se



mantiene como vial de uso público y dominio privado de acuerdo con las condiciones aprobadas en fecha 20 de Junio de 1.990.

D.T. Séptima.- Los bloques de apartamentos existentes a la entrada en vigor de este Plan, calificados EDA.1 y EDA.2 que no cuenten con ascensor, podrán instalarlo, aún cuando hubiesen consumido la totalidad de la edificación sobre parcela, con las siguientes condiciones:

- No se ocuparán más de 12 m² de superficie libre de parcela.
- La distancia a lindes laterales de la construcción exigida por la instalación no será menor de 6 metros.
- La nueva edificación requerida por el ascensor deberá quedar adecuada y armónicamente integrada en la edificación existente, con análogos tratamientos de fachada.

D.T. Octava.- Las solicitudes de licencia presentadas desde el mes anterior al acuerdo plenario de suspensión de licencias con motivo de los trabajos de revisión del presente Plan General y hasta el acuerdo de aprobación inicial de la revisión del P.G.O.U., cuya parcela esté calificada como EDA.1 en la aprobación definitiva, se tramitará y resolverá el expediente de concesión de licencia de obras conforme al P.G.O.U. aprobado definitivamente el 24 de octubre de 1.984 y su solar originario, pero adaptando las alineaciones de parcela a las del presente Plan, siempre que quede formalizada la cesión de los terrenos de dominio público previstos en el nuevo Plan en un plazo máximo de seis (6) meses contados a partir de la fecha de entrada en vigor de éste, no pudiéndose incrementar el número de viviendas en más de un 15% en una sola y única vez, ni el volumen previsto en la licencia solicitada en su momento, **puediendo alterar cualquier otro aspecto del proyecto original (incluso el emplazamiento dentro de la propia parcela)**, siéndoles de aplicación las reglas de gestión y normativa urbanística del Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 24 de Octubre de 1.984. El incumplimiento de la cesión dentro del plazo señalado implicará que, en los solares afectados, se apliquen las determinaciones de este Plan General.

Las licencias o modificaciones de las mismas deberán haberse concedido en un plazo máximo de 4 años desde la aprobación definitiva de este Plan. Transcurrido un plazo de 5 años a contar desde la aprobación definitiva de este Plan General se entenderá caducada la licencia y deberá adaptarse la construcción a las determinaciones de este mencionado Plan. No obstante, aquellas edificaciones que, cumpliendo las condiciones antes citadas, tengan concluida la estructura portante dentro del plazo límite fijado, se considerarán, a todos los efectos, con el mismo régimen urbanístico y de cesiones que el correspondiente al Plan General anterior, aprobado definitivamente el 24 de octubre de 1984, hasta su finalización, que en cualquier caso no podrá exceder en un año el citado plazo. A partir de ese momento se encontrarán sujetas al régimen de fuera de Ordenanza Diferido, D.T. 3ª (Modificación Puntual nº 7).

DISPOSICION DEROGATORIA FINAL

Queda derogado en el ámbito de este término municipal el Plan General de Benicàssim aprobado el 24 de Octubre de 1.984.

Quedan igualmente derogados todos los instrumentos de planeamiento aprobados para este municipio en desarrollo o modificación del antiguo Plan General sin perjuicio de que, en ciertos casos, parte de sus determinaciones o la totalidad de las mismas sean asumidas por esta revisión en los términos regulados en las presentes Normas Urbanísticas.