

PLAN GENERAL DE BONREPÒS I MIRABELL

Normas Urbanísticas

TÍTULO I

Determinaciones de carácter general

Capítulo primero

Disposiciones generales

Artículo 1.1.1. Objeto del plan y ámbito territorial.

Artículo 1.1.2. Vigencia.

Artículo 1.1.3. Obligatoriedad.

Artículo 1.1.4. Revisión.

Artículo 1.1.5. Modificación.

Artículo 1.1.6. Interpretación.

Artículo 1.1.7. Publicidad de los documentos.

Capítulo segundo

Desarrollo del plan

Artículo 1.2.1. Normas generales

Artículo 1.2.2. Desarrollo del plan general en suelo urbano.

Artículo 1.2.3. Desarrollo del plan general en suelo urbanizable.

Artículo 1.2.4. Desarrollo del plan general en suelo no urbanizable.

Artículo 1.2.5. Planes parciales.

Artículo 1.2.6. Planes especiales.

Artículo 1.2.7. Catálogos de bienes y espacios protegidos.

Artículo 1.2.8. Proyectos de urbanización.

Capítulo tercero

Gestión de planeamiento

Disposiciones generales sobre actuaciones urbanísticas

Artículo 1.3.1. Ejecutoriedad del plan general.

Artículo 1.3.2. Ejecución del planeamiento.

Artículo 1.3.3. Programas para el desarrollo de las actuaciones integradas.

Artículo 1.3.4. Delimitación de unidades de ejecución.

Artículo 1.3.5. Reparcelaciones.

Capítulo cuarto

Licencias urbanísticas

Artículo 1.4.1. Actas sujetas a licencias.

Artículo 1.4.2. Clasificación de las obras.

Artículo 1.4.3. Documentación para solicitar licencia.

Artículo 1.4.4. Condiciones de urbanización para solicitar licencia.

- Artículo 1.4.5. Caducidad de las licencias.
- Artículo 1.4.6. Licencias de movimiento de tierras.
- Artículo 1.4.7. Licencias de parcelación.
- Artículo 1.4.8. Licencias de cierre de parcelas.
- Artículo 1.4.9. Licencias de publicidad en vía pública.
- Artículo 1.4.10. Licencias sobre edificios catalogados.
- Artículo 1.4.11. Licencias en suelo urbanizable.
- Artículo 1.4.12. Licencias en suelo no urbanizable.
- Artículo 1.4.13. Licencias de derribo.
- Artículo 1.4.14. Licencias de primera utilización.
- Artículo 1.4.15. Inspección de las obras.
- Artículo 1.4.16. Licencias acondicionadas.
- Artículo 1.4.17. Licencias relacionadas con la legislación de carreteras.

TÍTULO II

Régimen del suelo

Capítulo primero

Disposiciones generales

- Artículo 2.1.1. Clasificación del suelo.
- Artículo 2.1.2. División del territorio en zonas de ordenación urbanística.
- Artículo 2.1.3. Red primaria o estructural de dotaciones públicas.
- Artículo 2.1.4. Zonas.

Capítulo segundo

Red primaria o estructural de dotaciones públicas

- Artículo 2.2.1. Sistema viario básico.
- Artículo 2.2.2. Parques y jardines.
- Artículo 2.2.3. Usos admitidos en parques y jardines.
- Artículo 2.2.4. Equipamientos.
- Artículo 2.2.5. Condiciones de la edificación y de los usos.
- Artículo 2.2.6. Infraestructuras.

TÍTULO III

Normas generales de la edificación y sus usos.

Capítulo primero

Condiciones de aprovechamiento y edificación.

- Artículo 3.1.1. Solar
- Artículo 3.1.2. Alineaciones oficiales.
- Artículo 3.1.3. Rasantes.
- Artículo 3.1.4. Parcela edificable.
- Artículo 3.1.5. Edificios fuera de ordenación.

Capítulo segundo

Condiciones de volumen

- Artículo 3.2.1. Edificabilidad.
- Artículo 3.2.2. Edificabilidad cochambarrera.
- Artículo 3.2.3. Edificabilidad limpia.
- Artículo 3.2.4. Superficie edificable.
- Artículo 3.2.5. Fondo o profundidad edificable.
- Artículo 3.2.6. Altura máxima y número de plantas.
- Artículo 3.2.7. Altura de cornisa.
- Artículo 3.2.8. Altura de planta baja.
- Artículo 3.2.9. Altura de planta de piso.
- Artículo 3.2.10. Altura libre.
- Artículo 3.2.11. Construcciones permitidas por encima de la altura de cornisa.
- Artículo 3.2.12. Ático.
- Artículo 3.2.13. Porche.
- Artículo 3.2.14. Altillos planta baja.
- Artículo 3.2.15. Sótanos.
- Artículo 3.2.16. Semi-sótano.
- Artículo 3.2.17. Vuelos miradores y balcones.
- Artículo 3.2.18. Parcelas referidas a calles con ordenanzas diferentes.
- Artículo 3.2.19. Aparcamientos.

Capítulo tercero

Condiciones generales de uso

- Artículo 3.3.1. Clasificación de los usos.
- Artículo 3.3.2. Tipo de usos en función de su finalidad.
- Artículo 3.3.3. Clasificación de los usos según el régimen de goce.
- Artículo 3.3.4. Usos fuera de ordenación.
- Artículo 3.3.5. Condiciones generales de uso residencial.
- Artículo 3.3.6. Condiciones del uso comercial.
- Artículo 3.3.7. Condiciones del uso oficinas.
- Artículo 3.3.8. Condiciones del uso hotelero.
- Artículo 3.3.9. Condiciones de uso industrial.
- Artículo 3.3.10. Condiciones de uso aparcamientos.
- Artículo 3.3.11. Condiciones de uso extractivo.

Capítulo cuarto

Condiciones funcionales de la edificación;

- Artículo 3.4.1. Definiciones.
- Artículo 3.4.2. Condiciones de las piezas habitables de la vivienda.

- Artículo 3.4.3. Patios de luces.
- Artículo 3.4.4. Supresión de barreras arquitectónicas.
- Artículo 3.4.5. Chimeneas de ventilación y recogida de humos.
- Artículo 3.4.6. Escalas y rampas.

Capítulo quinto.

Condiciones estéticas

- Artículo 3.5.1. Condiciones generales.
- Artículo 3.5.2. Fachadas y cierres.
- Artículo 3.5.3. Capotas y cornisas.
- Artículo 3.5.4. Cubiertas inclinadas.

TÍTULO IV

Suelo urbano

Capítulo primero

Disposiciones generales

- Artículo 4.1.1. Definición.
- Artículo 4.1.2. Desarrollo del plan en suelo urbano.
 - Artículo 4.1.2.1. Planeamiento de desarrollo en suelo urbano.
- Artículo 4.1.3. Parcelación.
- Artículo 4.1.4. Urbanización.
- Artículo 4.1.5. Edificación.
- Artículo 4.1.6. Usos globales.
- Artículo 4.1.7. Tipo de ordenación.
- Artículo 4.1.8. Derechos y obligaciones de los propietarios en suelo urbano.
- Artículo 4.1.9. Ejecución del planeamiento en suelo urbano.

Capítulo segundo.

Ordenanzas y usos en suelo urbano residencial e industrial

Sección 1a Zonas.

- Artículo 4.2.1.1. Localización de zonas.

Sección 2a Núcleo Antiguo.

- Artículo 4.2.2.1. Condiciones de edificabilidad.
- Artículo 4.2.2.2. Condiciones higiénicas de las viviendas.
- Artículo 4.2.2.3. Condiciones estéticas.
- Artículo 4.2.2.4. Usos permitidos.

Sección 3a Zona de Ensanche.

- Artículo 4.2.3.1. Condiciones de edificabilidad.
- Artículo 4.2.3.2. Condiciones higiénicas.

Artículo 4.2.3.3. Condiciones estéticas.

Artículo 4.2.3.4. Condiciones de uso.

Sección 4a Zona de Unifamiliares Adosadas.

Artículo 4.2.4.1. Condiciones de edificabilidad.

Artículo 4.2.4.2. Condiciones higiénicas.

Artículo 4.2.4.3. Condiciones estéticas.

Artículo 4.2.4.4. Condiciones de uso.

Sección 5a Zona de industria compatible.

Artículo 4.2.5.1. Condiciones de edificabilidad.

Artículo 4.2.5.2. Condiciones estéticas.

Artículo 4.2.5.3. Condiciones de uso.

Artículo 4.2.5.4. Condiciones de seguridad.

Sección 6a Zona Industria en polígono.

Artículo 4.2.6.1. Condiciones de volumen.

Artículo 4.2.6.2. Condiciones estéticas.

Artículo 4.2.6.3. Condiciones de uso.

Artículo 4.2.6.4. Condiciones de seguridad.

Artículo 4.2.6.5. Condiciones higiénicas.

TÍTULO V

Suelo urbanizable.

Capítulo primero.

Suelo urbanizable.

Artículo 5.1.1. Definición.

Artículo 5.1.2. Desarrollo del plan.

Artículo 5.1.3. Delimitación de sectores.

Artículo 5.1.4. Planes Parciales.

TÍTULO VI

Suelo no urbanizable

Capítulo primero

Concepto y zonificación

Artículo 6.1.1. Definición

Artículo 6.1.2. Zonificación.

Artículo 6.1.3. Formación de núcleo de población.

Capítulo segundo

Suelo no urbanizable de especial protección por su valor agrícola

- Artículo 6.2.1. Definición.
- Artículo 6.2.2. Usos y edificaciones permitidos.
- Artículo 6.2.3. Usos y edificaciones prohibidos.
- Artículo 6.2.4. Edificabilidad.

Capítulo tercero

Suelo no urbanizable de especial protección ferroviaria, fluvial, acequias, pozos, líneas eléctricas y vías pecuarias.

- Artículo 6.3.1. Zona viaria.
- Artículo 6.3.2. Zonas contiguas a las carreteras.
- Artículo 6.3.3. Usos y edificaciones prohibidos.
- Artículo 6.3.4. Zona fluvial.
- Artículo 6.3.5. Acequias.
- Artículo 6.3.6. Pozos y captaciones.
- Artículo 6.3.7. Líneas eléctricas.
- Artículo 6.3.8. Vías pecuarias.

TÍTULO VII

Protecciones

Capítulo primero

Normas de protección del patrimonio arquitectónico y los conjuntos urbanos de interés histórico o ambiental

- Artículo 7.1.1. Definición.
- Artículo 7.1.2. Niveles de protección.
- Artículo 7.1.3. Clasificación de las intervenciones.
- Artículo 7.1.4. Documentación a presentar para concesión de licencia de obras, en los edificios protegidos, en su entorno inmediato y en las áreas de protección ambiental.

Capítulo segundo

Normas de protección del ambiente y la imagen urbana.

- Artículo 7.2.1. Ornamento.
- Artículo 7.2.2. Publicidad exterior.
- Artículo 7.2.3. Arbolado.
- Artículo 7.2.4. Obras de urbanización.
- Artículo 7.2.5. Cerca.
- Artículo 7.2.6. Instalaciones en fachadas.

TÍTULO I

Determinaciones de carácter general.

Capítulo primero

Disposiciones generales

Artículo 1.1.1. Objeto del plan y ámbito territorial.

El Plan General de Bonrepós y Mirambell constituye el instrumento de ordenación integral del territorio de tal municipio, de acuerdo con lo dispuesto en la vigente legislación urbanística.

El presente plan es el resultado de la revisión del plan general de ordenación urbana, aprobado el 27 de junio de 1987.

Artículo 1.1.2. Vigencia

Habrá que ajustarse a aquello que se ha establecido por el artículo 59 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Artículo 1.1.3. Obligatoriedad.

Las determinaciones de este plan obligarán tanto a la Administración como a los particulares con las limitaciones establecidas por la legislación vigente.

Artículo 1.1.4. Revisión.

La revisión de este plan, previo estudio que demuestro la necesidad, se justificará por la existencia de alguna de las siguientes circunstancias:

- a) El transcurso de diez años a partir de su entrada en vigor.
- b) La variación sustancial de las previsiones sobre crecimiento urbanístico del municipio que se mencionan en los documentos del plan y siempre que la población del municipio supere los 5.000 habitantes.
- c) La alteración, por exigencias legales o de carácter técnico general, de las necesidades de suelo reservado a servicios públicos y equipamientos, debida la evolución económica y social.

Artículo 1.1.5. Modificación.

La modificación de cualquiera elemento del que componen este plan nada más será posible si no se alteran o, varían sustancialmente las previsiones de población. En todo caso, deberá atenderse al que establece el artículo 55 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Artículo 1.1.6. Interpretación.

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

La delimitación de los sectores, unidades y zonas de este plan general, teniendo en cuenta las tolerancias necesarias en todo alzamiento planimétrico, podrá ser precisada o ajustada en los elementos de planeamiento (planes parciales y/o especiales, estudios de detalle y programas de actuación urbanística) que desarrollan el plan general, así como en las delimitaciones de unidades de ejecución.

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

- a) No alterar la superficie de la área delimitada en los planes de ordenación, según interpretación literal, en más o menos de un 5 por ciento sin perjuicio de los errores que pueda tener la planimetría.
- b) No alterar la forma sustancial de la mencionada área, excepto las precisiones de sus

límites debidos a ajustes con respecto a:

- Alineaciones oficiales o líneas de edificación consolidadas.
- Características geográficas y topográficas del terreno.
- Límites físicos y particiones de propiedad.
- La existencia de elementos naturales o artificiales de interés que lo justifican.

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

Todas las reglas se aplicarán simultánea en cualquiera planeamiento que desarrolla el plan general, además en todos los trabajos planimétricos o topográficos de cambio de escala.

Artículo 1.1.7. Publicidad de los documentos.

Los documentos integrantes de este plan serán públicos, quedando en el Ayuntamiento a disposición de los interesados, que podrán efectuar en el mismo las consultas pertinentes. Igualmente, los peticionarios de licencia o posibles interesados podrán solicitar, por medio de instancia a la Alcaldía, información urbanística o consulta previa, con el fin de resolver quienquiera duda planteada en la interpretación de los documentos de este plan. Este informe será evacuado por escrito en el plazo de un mes a partir de la fecha de solicitud. Serán también públicos los planes o documentos urbanísticos que se aprueban como desarrollo del presente plan.

Capítulo segundo

Desarrollo del plan

Artículo 1.2.1. Normas generales.

Las determinaciones del plan general se complementarán con planes parciales, planes de reforma interior, planes especiales, catálogos de bienes y espacios protegidos, programas para el desarrollo de actuaciones integradas y estudios de detalle.

Cuando no esté prevista una de las actuaciones señaladas en el apartado anterior, las determinaciones del plan general se aplicarán inmediata y directa.

Artículo 1.2.2. Desarrollo del plan general en suelo urbano.

1. Todas las previsiones del plan general en suelo urbano serán de ejecución inmediata y directa.

Artículo 1.2.3. Desarrollo del plan general en suelo urbanizable.

1. En suelo urbanizable el plan se desarrollará necesariamente por medio de planes parciales y programas para el desarrollo de actuaciones integradas.

El ámbito territorial de los planes parciales se corresponderá los sectores definitivos de los ámbitos de planeamiento parcial delimitados en el plan.

Artículo 1.2.4. Desarrollo del plan general en suelo no urbanizable.

1. Las determinaciones del plan que regulan el suelo no urbanizable se aplican directa e inmediata.

2. Podrán formarse planes especiales que tengan como objeto la protección del paisaje, de las vías de comunicación, cultivos, o la mejora del medio natural.

Artículo 1.2.5. Planes parciales.

Los planes parciales de ordenación deberán comprender las determinaciones previstas en los artículos 21 22 de la ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Las determinaciones del plan parcial deberán tener la precisión suficiente para permitir su ejecución sin necesidad ningún otro estudio.

Artículo 1.2.6. Planes especiales.

Los planes especiales podrán redactarse como complemento o mejora del planeamiento general, debiendo satisfacer los hasta previstos en el artículo 12.E) y F) de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Artículo 1.2.7. Catálogos de bienes y espacios protegidos.

Los catálogos de bienes y espacios protegidos formalizarán las políticas públicas de conservación, rehabilitación o protección de los bienes inmuebles o de los espacios de interés, de acuerdo con el artículo 25 de la Ley reguladora de la Actividad Urbanística.

Artículo 1.2.8. Proyecto de urbanización.

Los proyectos de urbanización tienen como finalidad llevar a la práctica las determinaciones del presente plan, en cuanto a obras urbanización como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otros de análogas. **En Ningún** caso podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

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

Capítulo tercero

Gestión del planeamiento

Disposiciones generales sobre actuaciones urbanísticas

Artículo 1.3.1. Ejecutoriedad del plan general.

El plan general será inmediatamente ejecutivo, de acuerdo con el artículo 59 de la L.R.A.U.

Artículo 1.3.2. Ejecución del planeamiento.

La ejecución del planeamiento se realizará siempre por unidades de ejecución completas, excepto cuando se trate de la ejecución de actuaciones aisladas.

Las actuaciones en suelo urbanizable requerirán la aprobación del plan parcial del sector correspondiente y del P.D.A.Y. regulado por la L.R.A.U.

Artículo 1.3.3. Programas para el desarrollo de las actuaciones integradas.

Los programas tienen como objeto: Identificar el ámbito de una actuación integrada con expresión de las obras que se deben acometer, programar los plazos para su ejecución; establecer las bases técnicas y económicas para gestionar la actuación; regular los compromisos y obligaciones que asume el urbanizador designado al aprobar el programa, definiendo, conforme a esta ley, sus relaciones con la Administración y con los propietarios afectados; y fijar las garantías de cumplimiento y las sanciones por incumplimiento de dichas obligaciones.

La formulación de los programas y su ejecución se regulan en la sección 7a de la L.R.A.U.

Artículo 1.3.4. Delimitación de unidades de ejecución.

Las unidades de ejecución son superficies amojonadas de terrenos que delimitan el ámbito completo de una actuación integrada o de una de sus fases. Se incluirán en la unidad de ejecución todas las superficies de destino dotacional precisas para ejecutar la actuación y, necesariamente, las parcelas edificables que, como consecuencia de ella, se transforman en solares.

La delimitación de unidades de ejecución se contendrá en los planes y programas.

Los programas podrán redelimitar el ámbito de las unidades de ejecución previstas en los restantes planes adecuándolo a condiciones más idóneas para el desarrollo de la correspondiente actuación integrada. Con este fin podrán extender el ámbito de la unidad a todos los terrenos sean necesarios que para conectarla a las redes de servicios existentes en el momento de programar la actuación y a las correlativas parcelas que proceda también comprender para cumplir el que dispone el número 1 del artículo 33 de la L.R.A.U., pudiendo incluir suelo urbano cuando sea necesario.

Artículo 1.3.5. Reparcelaciones.

1. Reparcelación es la nueva división de fincas ajustada al planeamiento, previa su agrupación si es necesario para adjudicarlas entre los afectados según su derecho.

2. La reparcelación forzosa tiene como objeto:

A) Regularizar urbanísticamente la configuración de fincas.

B) Adjudicar a la Administración los terrenos, tanto dotacionales como edificables, que legalmente le correspondan.

C) Retribuir al urbanizador por su labor, ya sea adjudicándole parcelas edificables o bien afectando a las parcelas edificables resultantes a sufragar esa retribución.

D) Permutar forzosamente, en defecto de con el acuerdo previo, las fincas originales de los propietarios por parcelas edificables que se adjudicarán a estos según su derecho.

Atendiendo al criterio de reparcelación utilizado, entre los previstos por el artículo 29.9.B de la L.R.A.U., esta adjudicación se concretará:

1e Conforme al íntegro aprovechamiento subjetivo dejando la parcela adjudicada sujeta al pago de las cargas de urbanización.

2n Con deducción de parte de tal aprovechamiento, adjudicando esta parte al urbanizador como retribución por su labor.

3e Lo proyecto de reparcelación forzosa podrá ser formulado a iniciativa de urbanizador o, de oficio, por la administración actuante.

4t La área reparcelable, que podrá ser discontinua, se definirá en el propio proyecto de reparcelación y no necesariamente deberá coincidir con la unidad de ejecución. La eficacia de la reparcelación forzosa requiere la programación de los terrenos afectados.

Capítulo cuarto

Licencias urbanísticas

Artículo 1.4.1. Actas sujetas a licencias.

1. Están sujetos a licencia municipal todos las actas a los cuales se refiere el artículo 1 del reglamento de Disciplina Urbanística que se realizan en el término municipal. Asimismo, es necesario obtener licencia municipal para la apertura de caminos y, en general, cualquiera actividad que afecto a las características naturales del terreno.

2. Ningún caso la necesidad obtener autorizaciones y concesiones de otras administraciones públicas dejará sin efecto la exigencia de la licencia municipal, de tal forma que sin esto no se podrá iniciar obra o actividad, aunque cuenta con aquellas autorizaciones o concesiones administrativas.

3. LA Alcaldía es el órgano competente para conceder las licencias de obras. Esta competencia podrá delegarse en la Comisión de Gobierno.

Artículo 1.4.2. Clasificación de las obras.

1. a los efectos del artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y de estas normas, se considerarán obras mayores los alzamientos de cualquiera clase de construcciones, la reforma de su estructura, las que aumentan o disminuyan el volumen de los edificios o modifican sustancialmente su aspecto exterior, las de parcelación, los movimientos del suelo, la demolición de los edificios y todas las que exijan la dirección de un facultativo titulado. Serán obras menores las no - comprendidas en la enumeración anterior.

Artículo 1.4.3. Documentación para solicitar licencia.

1. Las solicitudes de licencias de obras mayores se acompañarán de los siguientes documentos:

- a) Proyecto técnico (2 ejemplares) firmado por facultativo competente.
- b) Llenado del modelo oficial previsto para las solicitudes de licencias.
- c) Aquella documentación que la normativa específica de la zona lo demando.
- d) último recibo del Y.A.E. del constructor.

2. En los supuestos de obras de reforma se grafiarán de forma diferente de las obras que se conservan o permanezcan, las obras a construir. También se podrán representar por medio de planes separados el estado actual y los que se proyectan de reforma.

3. Las solicitudes de licencias para realización de obras menores se deberán acompañar croquis de los mismos y del último recibo del Y.A.E. del constructor encargado de las mismas.

Artículo 1.4.4. Condiciones de urbanización para solicitar licencia.

1. Porque las parcelas tengan la condición de solar se exigirá su dotación, al menos, con estos servicios:

A) Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que dan frente.

No justifican la dotación de este servicio, ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos, respeto de las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de tales núcleos entre sí, excepto en sus tramos de travesía y a partir del primer cruce de esta con calle propia del núcleo urbana cabeza al interior del mismo.

B) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudales y potencia suficientes para la edificación prevista.

C) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado. No justifica la dotación con este servicio la evacuación a acequias o fosas sépticas, excepto que el plan autorice a estas

últimas en casos excepcionales y en condiciones adecuadas, para zonas de muy baja densidad de edificación.

D) Acceso de viandantes, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías a las que doy frente la parcela.

2. Los suelos que no reúnan los servicios mencionados en el apartado anterior y que no tengan alguno de los servicios mencionados podrán igualmente solicitar licencia siempre que presenten las garantías y compromisos indicados en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

3. Fianzas que se constituyan para garantizar los compromisos hechos de acuerdo con el apartado anterior podrán ser prestadas por las entidades bancarias o de seguros.

Artículo 1.4.5. Caducidad de las licencias.

Cuando durante un plazo de seis meses desde la concesión de la licencia no se hiciera uso del derecho comenzando la ejecución o cuando sufre una interrupción durante un período de seis meses, la licencia perderá su validez. EL Ayuntamiento podrá imponer un plazo para la finalización de las obras. En todos los casos el Ayuntamiento podrá conceder una suela prórroga de seis meses a petición del interesado.

Las licencias deberán determinar el plazo en el que deben concluirse las obras, propuesto por el solicitante y aceptado por la Administración si no lo considera excesivo. A petición el interesado y formulada con anterioridad al vencimiento del plazo establecido en la licencia y justificada causas suficientes, podrá prorrogarse el plazo de terminación.

En el caso en el que no se especifican los plazos indicados en los párrafos anteriores la licencia perderá su validez pachucho cuatro años desde su concesión.

Artículo 1.4.6. Licencias de movimiento de tierras.

La licencia de movimiento de tierras cabeza caso podrá incluir la apertura de viales, su urbanización, la apertura de fundamentación, excavación de subterráneos o destrucción de jardines, deberá limitarse a obras de nivelación y limpieza de tierras.

Artículo 1.4.7. Licencias de parcelación.

1. Toda parcelación o división de terrenos quedará sujeta a licencia municipal, excepto que el Ayuntamiento certifique o declare su innecesariedad.

d. es innecesaria la licencia cuando:

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

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

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

2. De conformidad con aquello que se ha dispuesto por la legislación estatal los notarios y registradores de la propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración administrativa de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento. Asimismo los notarios y registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas su calidad de indivisibles, cuando así los consto.

3. Cabrá acreditar la innecesariedad de licencia de parcelación o de división de terrenos por medio de un de estos medio:

A) Testimoniando la certificación municipal correspondiente; o

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

C) Acreditando rigurosamente el cumplimiento de las condiciones expresadas en el número 1 anterior.

4. Junto a la solicitud que se presente se deberá acompañar la siguiente documentación:

a) Memoria justificativa.

b) Plan de emplazamiento de la finca, referido a la clasificación del suelo que consta en el plan general, a E: 1/1.000.

c) Plan de parcelación a escala 1/200.

Artículo 1.4.8. Licencias de cierre de parcelas.

1. Quedarán sujetos a licencia el cierre o asediado de las fincas.

2. Los cierres se podrán ejecutar por medio de cualquiera clase de materiales que no constituyan un peligro para la seguridad de los vecinos, como: Hilo de alambre de espinos, vidrios en la coronación y otros de análogos y de acuerdo con los acabados que determine el Ayuntamiento.

Artículo 1.4.9. Licencias de publicidad en vía pública.

1. La colocación de rótulos en fachadas indicadores de los establecimientos quedarán sujetos a licencia de obras menores. Al contrario, los plafones publicitarios, sea el que sea el lugar en el que se colocan y los situados en la cubierta de los edificios, tendrán la consideración de obra mayor.

2. En todos los casos, a la correspondiente instancia deberá acompañarse un croquis para las consideradas obras menores y de proyecto asumiendo lo dirige para las restantes.

3. Los carteles deberán amortizar con el estilo de las fachadas y con las características estéticas y ambientales del sector, pudiéndose negar su colocación si no se ajusta a las mismas, a criterio del Ayuntamiento.

Artículo 1.4.10 Licencias sobre edificios catalogados.

La petición de licencias de intervención o actividades sobre edificios o elementos catalogados precisará la aportación de la documentación complementaria exigida en estas normas.

Artículo 1.4.11. Licencias en suelo urbanizable.

En suelo urbanizable no podrán otorgarse licencias de edificación finos que no se hayan recibido por el Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria, o sea firme, en vía administrativa, el acuerdo aprobatorio de la reparcelación, sin perjuicio de la aprobación del proyecto de urbanización correspondiente.

Artículo 1.4.12. Licencias en suelo no urbanizable.

1. Las solicitudes de licencias para edificar construcciones no adscritas a explotaciones agrarias en suelo no urbanizable se dirigirán al Ayuntamiento, para que, con el preceptivo informe, a los remita a la Comisión Territorial de Urbanismo, de acuerdo con el artículo 8 de la Ley 4/92, de 5 de junio, de la Generalidad Valenciana, sobre el Suelo no urbanizable.

2. En todo caso, será necesario acompañar información de identificación de la finca:

Extensión, datos catastrales y registrar acreditación de propiedad, fincas colindantes, indicando sus titulares y documentos justificativos de la edificación, de manera que se demuestre que no hay peligro de formación de núcleo de población.

3. La eficacia de la licencia o autorización estará condicionada a su inscripción en el Registro de la Propiedad, de manera que quedo vinculada la parcela a la edificabilidad concedida.

Artículo 1.4.13. Licencias de derribo.

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

A la solicitud que se formule para obtener esta licencia deberá acompañarse la asunción de dirección por el facultativo que la dirigirá y la autorización que fa referencia la legislación de arrendamientos urbanos en caso de que la finca estuviere arrendada. Asimismo, se acompaña un documento en el que el solicitante se comprometa a reparar los daños que pueda ocasionar en los bienes de dominio público y repondrá los elementos de los diferentes servicios que provisionalmente se hallan de retirar.

Artículo 1.4.14. Licencias de primera utilización.

1. Todo edificio queda sujeto a licencia de primera utilización, objetivo de su uso para comprobar si el mismo está de acuerdo con el plan.
2. No podrá otorgarse esta licencia en el supuesto que este edificio no se ajuste a las obras en su día otorgadas.
3. La licencia de primera utilización o de modificación objetiva de su uso es imprescindible para el suministro municipal de aguas potables o para la prestación de cualquiera otro servicio municipal.
4. La licencia de primera utilización de los edificios es independiente de la instalación y apertura de actividades industriales y mercantiles.

Artículo 1.4.15. Inspección de las obras.

1. Antes de comenzar la ejecución de una obra de nueva planta, el Ayuntamiento deberá señalar la alineación, extendiéndose a los efectos la correspondiente acta, la cual eximirá el promotor de la obra toda la responsabilidad en la alineación del edificio si su realización se ajusta a la mencionada acta. La tira de cuerdas de la alineación y la acta se efectuará con la solicitud previa por el interesado.
2. Acabadas las obras, el interesado lo notificará al Ayuntamiento, adjuntando certificación del facultativo director de las mismas, con el fin de efectuar la inspección final de las mencionadas. En ella se comprobará si el interesado se ha ajustado en su realización a la licencia otorgada, y también si se han reparado todos los daños y perjuicios causados en la vía pública, desagües, subsuelo, alcantarillado, aguas potables, cables eléctricos y cualquiera otro servicio análogo. Si esta inspección es favorable, se liberará a favor del promotor la correspondiente licencia de primera utilización de los edificios.

Artículo 1.4.16. Licencias condicionadas.

EL Ayuntamiento someterá a condición la licencia que otorgo si con eso bote evitar su denegación. La condición impuesta una vez firme será exigible igual que el propio contenido de la licencia.

No se podrá condicionar el otorgamiento de una licencia a la con la aprobación previa de un plan parcial, plan especial estudio de detalle o proyecto de reparcelación.

Artículo 1.4.17. Licencias relacionadas con la legislación de carreteras.

Se prohíbe el otorgamiento de licencias a las actividades, instalaciones y edificaciones que vulneran la legislación de carreteras.

TÍTULO II

Régimen del suelo

Capítulo primero

Disposiciones generales

Artículo 2.1.1. Clasificación del suelo.

El territorio ordenado por este plan se clasifica a efectos del régimen jurídico del suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable.

Artículo 2.1.2. División del territorio en zonas de ordenación urbanística.

Por su función en la ordenación del territorio, el plan general divide el territorio en zonas de ordenación urbanística, determinando para cada una de ellas la normativa que le es de aplicación.

Artículo 2.1.3. Red primaria o estructural de dotaciones públicas.

1. El plan delimita la red primaria o estructural de reserva de terrenos y construcciones de destino dotacional público.

2. La red primaria o estructural e dotaciones públicas comprende las reserva precisa para las siguientes:

- a) Parques públicos.
- b) Terrenos dotacionales.
- c) Infraestructuras básicas.
- d) Vías públicas.

Artículo 2.1.4. Zonas.

Son zonas aquellos suelos incursos a régimen uniforme urbanístico y edificador para los que el plan general regula las condiciones a las que deberán someterse las edificaciones y los usos que albergare.

Capítulo segundo.

Red primaria o estructural de dotaciones públicas.

Artículo 2.2.1. Sistema viario básico.

1. La red viaria básica está compuesta por los terrenos e infraestructuras adscritas al transporte de personas y mercancías, y que comunican el municipio con el exterior, así como por las vías fundamentales en el interior del municipio. Comprende las vías propiamente dichas y los espacios de reserva y protección.

2. Los grafismos que figuran en los planes de ordenación dentro de las áreas orientativas de funcionamiento de las enlazaduras, calzadas, pasos a distinto nivel y otros de análogos con la finalidad de reservar terreno suficiente para la ejecución de los proyectos correspondientes.

3. En los proyectos, construcción, conservación, financiación, usos y explotación de las carreteras, se observará la que dispone la ley de Carreteras y su correspondiente reglamento.

Artículo 2.2.2. Parques y jardines.

1. En este suelo se comprenden espacios libres adscritos a la formación de parques y jardines públicos.

2. Constituirán parques públicos todas las reservas que para esta finalidad lleve a término el plan general.

Artículo 2.2.3. usos admitidos en parques y jardines.

1. Contabilizando con el uso de esparcimiento y descanso que todo parque o jardín requiere, se admiten construcciones, instalaciones y otros usos que no comportan cabeza perjuicio al aprovechamiento y utilización pública, como ocupaciones temporales para ferias, circos, fiestas en espacios no ajardinados o que las instalaciones existentes sean compatibles con estas ocupaciones.

2. En general, no se admitirán aprovechamientos privados del subsuelo, suelo o vuelo de este espacio, admitiéndose la situación en el subsuelo de servicios públicos que se podrán gestionar directamente o indirectamente, o bien utilización del subsuelo para aparcamiento público o privado, por medio de la correspondiente concesión.

4. Postteriormente se admite la posibilidad de servidumbre de luces y vistas de las fincas vecinas.

Artículo 2.2.4. Equipamientos.

1. Tienen la consideración de equipamientos públicos los suelos que se destinan a usos públicos o colectivos al servicio de los ciudadanos.

2. Todos los suelos adscritos al sistema de equipamientos públicos serán preferentemente de titularidad pública. Los equipamientos existentes en el momento de la aprobación inicial del plan general de titularidad privada, seguirán el régimen previsto en estas normas.

3. A parte de los equipamientos previstos en el plan la iniciativa privada podrá instalar en las distintas zonas de edificación no pública, aquellas que sean de su interés, cumpliendo en todo caso la normativa propia de cada zona.

Artículo 2.2.5. Condiciones de la edificación y de los usos.

1. Dentro del sistema de equipamientos se pueden establecer los siguientes usos:

a) Docente: Con posibilidad de instalar centros maternos, centros de preescolar, centros de primaria, de secundaria, de formación profesional y sus instalaciones anexas. El uso docente se determina incompatible con cualquiera otros usos no públicos, en el solar donde su ubico. Al contrario, la ordenación concreta del suelo adscrito a equipamiento docente público, se proyectará basándose en el criterio de posibilitar la compatibilidad de sus instalaciones, fundamentalmente las deportivas, para el uso escolar y de la población en general.

b) Sanitario-asistencial: Sanitario, centros tercera edad, etc.

c) Sociocultural: Casas de cultura, bibliotecas, centros sociales, etc.

d) Administrativos: Centros para la administración pública, congresos y exposiciones, servicios de seguridad pública y otros de análogos.

e) Abastecimientos: Mercados, hipermercados, grandes almacenes, galerías o centros comerciales, etc.

f) Cementerios.

g) Deportivos.

2. Condiciones de la edificación.

a) En las áreas urbanas y edificaciones entre medianeras se regirán por las condiciones establecidas para la zona edificable inmediata, a efectos de fijación de las condiciones volumétricas y de aprovechamiento de las parcelas.

b) En el resto de los casos regirán las siguientes normas:

- Tipo de edificación: Aislado.

- Altura máxima, excepto casos excepcionales: 12 m.
- Edificabilidad limpia Máx.: 1,5 m²/m²

Artículo 2.2.6. Infraestructuras.

1. El plan general contempla la ordenación de las infraestructuras básicas precisando la reserva de suelo necesario para el establecimiento de las mismas.
2. El desarrollo de las infraestructuras básicas y el destino de las reservas de suelo necesarias, se concretarán de acuerdo con los organismos pertinentes por medio de la redacción de planes especiales o proyectos fijando la situación, trazado y características de sus elementos.
3. Los planes especiales y proyectos de urbanización que desarrollan los esquemas de estructura general y las indicaciones contenidas en el plan general, así como los de los planes parciales que desarrollan en suelo urbanizable, deberán seguir los criterios de diseño y los límites dimensionados siguientes:

a) Abastecimiento de agua potable:

La red de distribución será marreada con clave de paso para poder aislar los varios anillos de la trama para reparaciones y mantenimientos.

Se completará con conducciones para caña, de dimensión mínima de 80 mm. que no contarán con más de tres bocas por ramales e hidrantes, un cada 250 m.

La dotación de agua y el cálculo de la red se efectuará de acuerdo con la NTE-IFA y la guía de urbanización para diseño y formulación de programas de actuaciones integradas.

- Se cumplirá el que dispone el real decreto 1.423/82, de 18 de junio, sobre Reglamentación técnico-sanitaria para el Abastecimiento y Control de Calidad de las Aguas Potables de Consumo Público.

- Las separaciones verticales y horizontales con otras redes serán, como mínimo:

	Separación	
	Vertical	Horizontal
Alcantarillado	0,50 m.	0,50 m.
Gas	0,50 m.	0,50 m.
Electricidad MT	0,30 m.	0,30 m.
Electricidad BT	0,20 m.	0,20 m.

- Se instalarán válvulas y ventosas en ramales no dos para permitir la renovación de aguas estantías en cañonazos.

- Tiempo máximo de renovación de agua en depósito de dos días.

b) Saneamiento.

- El cálculo de los caudales incluirá un porcentaje de absorción de aguas pluviales no inferior al 50 por cien, calculando con un período de retorno no inferior a 25 años.

- Dotación media de agua: 200 l./habitante y día. - La velocidad de los fluidos será:

- Máxima, 4 m./s.

- Mínima, 0,5 m./s.

- De cálculo, 3 m./s.

- Los vertidos se ajustarán a las condiciones establecidas en la reglamentación de vertidos de aguas residuales (orden ministerial de 4 de septiembre 1959) y disposiciones complementarias, estando totalmente prohibidos los pozos ciegos o balsas de sedimentación. Se solicitará licencia municipal para efectuar las obras de vertido según el que establece estas normas.

En casos de pendientes reducidas en tramos iniciales de redes resulta procedente incorporar cámaras de descarga que garanticen los caudales autolimpiados requeridos para cada seccionado. Los pozos de registro se dispondrán en general en todas las uniones entre conductos, cambios de orientación o singularidades de la red, y en alineaciones rectas a distancias inferiores a 50 m. en conductos visitables y 30 m. en los no visitables.

c) Energía eléctrica:

- Los coeficientes básicos para el cálculo de la carga serán:

5.000 w./vivienda.

100 w./m² comercial.

15 w./m. de vial o espacio libre iluminado.

Coefficiente de simultaneidad: 0,45.

Factor de potencia: 0,85.

- La conducción será subterránea en todas las zonas sujetas a planes de ordenación y deben seguir las indicaciones del plan general. Se cumplirá la normativa técnica de carácter general y la propia de la compañía instaladora.

d) Instalación telefonía, subterránea, en las urbanizaciones integrales de las unidades de ejecución.

4. Tanto las infraestructuras como cualquiera otra incluida proyecto de urbanización en suelo urbano o que desarrollan planes parciales en suelo urbanizable, requerirán autorización previa del Ayuntamiento, independiente de las correspondientes a otros organismos competentes.

La solicitud de licencia será acompañada por un proyecto técnico con indicación de características del trazado y localización objetivos, planes a escala adecuada y estimación de presupuesto.

Las obras permitidas no podrán destinarse a servir edificaciones o usos disconformes con el planeamiento vigente, debiendo las instalaciones adaptarse a los trazados previstos en el plan de ordenación correspondiente, estableciéndose en canalizaciones subterráneas, excepto cuando se demuestre su imposibilidad o inconveniente por motivos de interés público en el que podrán efectuarse excepcionalmente según otras modalidades de estos o trazados provisionales.

Para conceder autorización a instalaciones provisionales se exigirá un compromiso previo por parte de la empresa solicitante para su adaptación a las alineaciones futuras o su modificación a solicitud del Ayuntamiento, basándose en los planes de ordenación, renunciando expresamente a cualquiera tipo de indemnización por las obras provisionalmente efectuadas.

5. En relación con el servicio de recogida y tratamiento de residuos sólidos habrá que ajustarse a aquello que se ha indicado en la sección 3a del capítulo VIII de las Normas de Coordinación Metropolitana (normas 273 a 277), y a los efectos de la posible aparición de vertederos incontrolados, se aplicará en todo el término municipal de Bonrepós y Mirambell las siguientes medidas:

a) Queda prohibido proceder a realizar vertidos de residuos sólidos en cualquiera punto del término municipal sin la autorización previa municipal y después de la aplicación de las medidas correctoras necesarias para evitar el posible impacto ambiental y paisajístico.

b) Por la autoridad municipal se procederá a la clausura de todos aquellos vertederos incontrolados que existan en la actualidad o puedan existir en el futuro.

c) Asimismo, por la autoridad municipal, se dictarán las medidas necesarias para la regeneración de los suelos afectados por los vertederos incontrolados. Título III Normas

generales de la edificación y sus usos. Capítulo primer Condiciones de aprovechamiento y edificación.

Artículo 3.1.1. Solar.

1. Son solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que, teniendo características adecuadas para servir de apoyo al aprovechamiento que les asigne la ordenación urbanística, estén, además, urbanizadas de acuerdo con las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por el plan. Porque las parcelas tengan la condición de solar se exigirá su dotación, al menos, con estos servicios:

A) Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que dan frente. No justifican la dotación de este servicio, ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos, respeto de las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de tales núcleos entre sí, excepto en sus tramos de travesía y a partir del primer cruce de esta con calle propia del núcleo urbano, cabeza al interior del mismo.

B) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudales y potencia suficientes para la edificación prevista.

C) Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.

No justifica la dotación con este servicio la evacuación a acequias o fosas sépticas, excepto que el plan autorice a estas últimas en casos excepcionales y en condiciones adecuadas, para zonas de muy baja densidad de edificación.

D) Acceso de viandantes, encintado de aceras y alumbrado público en, al menos, una de las vías a las que doy frente la parcela.

2. El ámbito vial de servicio a la parcela queda definido por la superficie comprendida entre todos sus límites frontales y las líneas de referencia, fijándose una línea de referencia para cada calle o plaza que sirva a dicha parcela. Estas líneas de referencia serán paralelas y, en su caso, coincidentes con los ejes de calle o plazas que sirvan a la parcela.

Para la fijación de dichas líneas se obtendrá la distancia D entre estas líneas de referencia y los límites frontales, de acuerdo con las siguientes reglas:

Y. La distancia D será igual a la dimensión de la máxima altura de cornisa de la edificación permitida por el plan sobre la parcela de acuerdo con las ordenanzas de zona de calificación. Esta distancia podrá ser menor de acuerdo con las siguientes reglas:

II. Si el ancho de la calle fuera menor que la suma de las dimensiones de las alturas máximas de cornisa permitidas por el plan para sendas parcelas ubicadas en paramentos opuestos de calle, la línea de referencia coincidirá con el eje de calle, excepto cuando esta distancia D resultara menor a 12 m., y en este caso habrá que ajustarse al que dispone la regla III.

III. La distancia D no podrá ser inferior, cabeza caso, a 10 m., excepto cuando la calle sea de ancho menor, en este caso el ámbito vial de servicio quedará comprendido entre la alineación exterior considerada para determinar el ancho de calle, hasta el bordillo de la acera opuesta.

3. En todo caso, el ancho de calle se determinará, a estos efectos, por la distancia media entre la alineación exterior correspondiente a la parcela considerada y la recayente al paramento opuesto de la misma vía. Como a esos se tomarán el dominante de la calle o la de simetría de la plaza. La máxima altura de cornisa se determinará conforme al ordenanza correspondiente, y, a estos efectos, se añadirá al que resulte de estos parámetros la altura correspondiente a los áticos permitidos, en su caso.

4. El ámbito vial de servicio se extiende hasta las intersecciones entre líneas de referencia o entre estas y la línea perpendicular a ellas que las une con el punto donde el límite frontal correspondiente intersecta límite lateral.

5. El ámbito vial de servicio se considera integrado por los terrenos públicos adscritos a calzadas, aceras de viandantes y aparcamientos. También le integran los terrenos adscritos a áreas de juego, jardines y elementos vegetales, recreativos o de servicio.

6. Porque la parcela reúna la consideración de solar deberán ser públicos los terrenos con tal destino integrantes de su ámbito vial de servicio; asimismo, deberán estar libres de construcciones e instalaciones fuera de ordenación y tener debidamente ajardinadas o preparadas aquellas de sus partes que no tengan por destino servir de acera o calzada, además de contar con pavimento y encintado de las superficies reservadas a estas o aquellas.

Artículo 3.1.2. Alineaciones oficiales.

Son las que se fijan como a tales en los documentos del plan general y señalan el límite entre viales y espacios libres públicos y las otras propiedades determinadas en el plan:

a) Alineaciones exteriores.- Son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres, públicos, como vías calles, plazas, etc.

b) Alineaciones interiores.- Señala el límite entre la propiedad susceptible de edificación y el espacio no edificable interior de parcela o isla.

c) Alineación de fachada.- es aquella alineación interior o exterior que marca la posición de los planes de fachada de la construcción a excepción de los quierres que sean admisibles.

Artículo 3.1.3. Rasantes.

a) Rasante oficial.- es el perfil longitudinal del viario definido en el plan, o, en su defecto, el marcado por los servicios técnicos municipales, y servirá como nivel oficial a efectos de medición de alturas.

b) Rasante actual.- es el perfil longitudinal de las vías existentes en la actualidad.

Artículo 3.1.4. Parcela edificable.

es la definida por las alineaciones oficiales.

a) Parcela mínima.- es la establecida por el planeamiento de acuerdo con las características de la edificación, tipología y usos, previstas para una zona.

Las parcelas mínimas serán indivisibles, calidad que debe reflejarse en la inscripción de la finca en el registro de la propiedad.

Cuando una parcela tenga superficies o dimensiones menores que las señaladas para la parcela mínima será inedificable.

No se concederán licencias de edificación parcelas colindantes con parcelas inedificables en tanto no se realice entre ellas una regularización de sus límites. EL Ayuntamiento, en caso de desavenencia entre propietarios, impondrá la reparcelación.

En caso de que una parcela que no disponga de la superficie necesaria para ser parcela edificable se encuentre situada entre edificios ya consolidados, de manera que no sea posible su ampliación, se entenderá que dicha parcela sí que es edificable.

b) Parcela máxima.- es la determinada por el planeamiento para una zona determinada, establecida por criterios de ordenación.

Artículo 3.1.5. Edificios fuera de ordenación.

Se establece el siguiente régimen transitorio para la edificación existente con anterioridad al presente plan:

a) Clases de fuera de ordenación.

1. Fuera de ordenación adjetivo.- Afecta a aquellas partes o elementos de los edificios e instalaciones que resultan 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.
2. Fuera de ordenación sustantivo.- Afecta a aquellos edificios o instalaciones que sean contrarios al plan afectando a la disconformidad al edificio completo o partes estructurales del mismo.
3. Fuera de ordenación diferido.- Afecta a aquellos edificios que aunque no se encuentran 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 descritos en los siguientes apartados. Por lo tanto, la construcción podrá considerarse dentro de ordenación hasta el momento en el que concluya su vida útil, se produzca la sustitución voluntaria o se operan 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 del existente deberá adaptarse a todas las condiciones de edificación, régimen de alturas y profundidades edificables y reserva de aparcamientos previstas en este nuevo planeamiento.
4. Fuera de Ordenación circunstancial.- Afecta a las instalaciones fabriles ubicadas en lugares prohibidos por incompatibilidad con el uso residencia o terciario circundante a las que le sea aplicable el régimen de tolerancia regulado en el apartado e).

b) 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 el cumplimiento de su deber normal de conservación, es decir.

- Obras el coste del que sea superior al 50 por cien del valor actual del edificio.
- Obras que no puedan realizarse por medio técnicos normales como a efectos de la declaración de ruina física (modificación de elementos estructurales en extensión superior a un tercio de las mismas).

c) 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.

d) Se declara en situación de fuera de ordenación sustantiva:

- Los edificios e instalaciones que ocupan terrenos calificados como viales, zonas verdes, espacios libres o reservas de suelo con destino a equipamiento comunitario, excepto que el edificio o instalación, por sus características arquitectónicas, sea reutilizable al servicio de tal equipamiento comunitario.
- Los edificios que por exceso de volumen o por la conformación de este; logrado el lugar donde se encuentran ubicados, atentan contra el patrimonio histórico-artístico o contra espacios naturales protegidos.
- Los edificios e instalaciones que, emplazados en cualquiera clase de suelo, se hubieran implantado sin licencia, de forma clandestina, en tanto no fueran legalizables conforme a las determinaciones del nuevo planeamiento.
- Las instalaciones fabriles calificadas que se encuentran 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 la isla en tanto su forjado de techo sobrepasa 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 realizables y las emplazadas en suelo urbanizable que puedan impedir la ejecución del planeamiento parcial o general, sin perjuicio del que establece el apartado siguiente.

e) 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 comportan para la población residente por medio de aplicación de medidas correctoras y no se encuentran cabeza 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 condicionamiento, siempre que, con el fin de no aumentar el valor de expropiación, la licencia que se 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.

f) Fuera de ordenación diferido.- Los edificios que no se encuentran cabeza de las situaciones descritas en los apartados d) y e) pero cuyas características arquitectónicas no estén adaptadas a alguna de las condiciones establecidas por este plan, aunque la falta de adaptación afecto a la ausencia de reserva de aparcamientos al régimen de alturas por exceso igual o inferior a tres o la profundidad edificable, se entenderán dentro de la tercera situación definida en el anterior apartado a). En consecuencia, la construcción no cuenta con declaración de fuera de ordenación durante el período que le resta la vida útil al inmueble.

En estos casos se autorizarán a cualquiera obras de reforma siempre que quepa reputarlas como meramente parciales por no comportar reestructuración total y, para su autorización, se minorarán las exigencias de las ordenanzas generales y/o particulares de la edificación en la medida en que lo demanda lo con respecto 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 tuviera como objeto el cambio de uso del local.

g) 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 congregan 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 finos que se produzca el cambio de uso, la reestructuración total o la sustitución del mismo.

- Instalaciones.- Cuando una instalación implantada con licencia no cumpla todas las condiciones higiénicas, funcionales o ambientales establecidas por el presente plan, ordenanzas municipales que lo complementan, la adaptación al nuevo ordenamiento se exigirá modulando las características arquitectónicas del inmueble en el 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.

- h) Aparcamientos.- La reserva obligatoria no será exigible a los edificios existentes con anterioridad al presente plan, en tanto no haya reestructuración total o sustitución del inmueble.
- y) En cualquiera de los casos anteriores está prohibido el aumento de volumen sobre edificios existentes, excepto cuando tenga como objeto su adaptación al planeamiento para paliar defecto de volumen; en estos casos la ampliación deberá ajustarse a las nuevas ordenanzas de edificación, incluido a la exigencia de reserva obligatoria de aparcamientos.

Capítulo segundo

Condiciones de volumen

Artículo 3.2.1. Edificabilidad.

Define la cuantía de la edificación que el plan general, o planes posteriores que lo desarrollan, asignan a una parcela, parte de ella, unidades de ejecución, etc., fijándose un índice de edificabilidad máxima expresado en $m^2/m.^2$

artículo 3.2.2. Edificabilidad cochambra.

Uve expresada por el índice de edificabilidad resultante de dividir los metros cuadrados de superficie edificable por la superficie total.

Artículo 3.2.3. Edificabilidad limpia.

Uve expresada por el índice de edificabilidad resultante de dividir la superficie edificable por los metros cuadrados, excluidos los suelos correspondientes a viales y suelos de cesión obligatoria.

Artículo 3.2.4. Superficie edificable.

es la máxima edificación expresada en metros cuadrados que puede realizarse sobre una parcela, como resultado de aplicar el índice de edificabilidad asignada a su superficie. Quedan incluidas dentro del cómputo de superficie edificable las superficies correspondientes a:

- Plantas transitables del edificio con independencia de su uso, exceptuando los sótanos autorizados.
- Terrazas, balcones y cuerpos volados de cualquiera tipo.
- Toda construcción complementaria realizada sobre parcela con carácter permanente y en las que deba aplicarse un volumen acotado dada la disposición de sus cierres y cubiertas. Quedan excluidas las siguientes superficies:
- Cubiertas del edificio aunque sean transitables.
- Apoyos porticados de uso público.
- Patios interiores.

Artículo 3.2.5. Fondo o profundidad edificable.

Se entiende como a tal la dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación oficial de la calle y que define a las alineaciones oficiales interiores, tanto en toda la altura de la edificación como a partir de determinada planta.

Artículo 3.2.6. Altura máxima y número de plantas.

- a) Se establecen dos unidades, altura máxima y número de plantas, que deberán respetarse ambos al mismo tiempo como a máximas admisibles correlativas.
- b) En el caso de edificios contiguos de diferentes altura de cornisa o número de plantas, las medianeras vistas se acabarán con el material adecuado, enfoscado y pintado, como mínimo, de acuerdo con el color de la fachada.

Artículo 3.2.7. Altura de cornisa.

La altura de la edificación se medirá en la vertical que paso por el punto medio de la alineación exterior de cada parcela y desde la rasante oficial de la acera hasta el plan inferior del forjado superior de la última planta, o bien hasta la parte inferior del arranque de la cubierta.

Artículo 3.2.8. Altura de planta baja.

es la distancia vertical entre la rasante oficial de la calle y la cara inferior del forjado que forma lo techo de la planta baja.

Artículo 3.2.9. Altura de planta de piso.

es la distancia vertical medida entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Artículo 3.2.10 Altura libre.

es la distancia vertical medida entre la cara superior del pavimento y la cara inferior del techo de la misma planta. La altura libre mínima queda establecida en 2,50 metros para viviendas.

Artículo 3.2.11. Construcciones permitidas por encima de la altura de cornisa.

Por encima de la altura de cornisa se podrán realizar las construcciones siguientes.

1. Barandillas de protección o remates ornamentales que no sobrepasan la altura de 2 m. sobre la altura de cornisa.
2. Cajas de escala y ascensores, depósitos, maquinaria para instalaciones del edificio, que no podrán sobrepasar en altura un plan de 45e que se inicia desde la línea de cornisa en el plan de fachada situada en la línea oficial exterior o interior y sin sobrepasar la altura de 4m. de la cornisa. Excepcionalmente y cuando la escala se sitúe necesariamente en fachada, la caja de escala podrá sobrepasar el plan descrito de 45e.
3. Las vertientes del tejado con una inclinación máxima del 60 por cien y mínima del 30 por cien con respecto al plan del último forjado e iniciadas desde la altura de cornisa en los planes de las alineaciones oficiales interiores y exteriores finos una altura máxima de 4,50m.

El espacio situado bajo la vertiente del tejado podrá utilizarse como complemento de la vivienda inferior desde la que tendrá acceso. También podrá utilizarse para albergar elementos comunes del edificio; Contadores, tendederos, depósitos, maquinaria, etc., teniendo acceso desde la terraza o escalas generales.

4. Construcciones adscritas a almacén o trastero, siempre que se sitúan a partir de 6 m. de fachada, en una altura máxima de 3m. y lo proyecto ale avalado por el conjunto de propietarios del inmueble. Estas construcciones podrán realizarse en las zonas de Ensanche.

Artículo 3.2.12. ático.

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

Artículo 3.2.13. Porche.

Se entiende por porche la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de la cubierta inclinada, si lo hubiere.

Artículo 3.2.14. Alttillos planta baja.

En las plantas bajas se pueden construir alttillos con la condición de tener acceso únicamente desde la propia planta baja y destinarse a uso no residencial.

Artículo 3.2.15. Sótanos.

Se entiende por planta sótano aquella que, en más de un 50 por cien de su superficie construida, tiene su techo por bajo del plan horizontal que contiene la rasante. La cara superior del forjado de techo no podrá situarse a cota mayor de 1 m. sobre la misma rasante.

Si el acceso al sótano es por medio de rampa, deberá regularse por las normas de habitabilidad y diseño HD-91.

La altura libre del sótano deber ser como mínimo 2,20 m. y su superficie no computa como edificable.

Artículo 3.2.16. Semi-sótanos.

Se entiende por semi-sótanos aquella planta en la que más de un 50 por cien de su superficie construida tiene el plan del suelo por bajo de la rasante y el plan de techo por encima de la misma rasante. El pavimento de los semi-sótanos no podrá situarse a cota mayor de 2,20 m. por bajo de la rasante y la cara inferior del forjado de techo no podrá situarse además de 1 m. ni a menos de 0,80 m. por encima de la rasante. La altura libre mínima será de 2,20 m.

Tanto en las plantas de sótanos y semi-sótanos no podrán instalarse piezas habitables adscritas a uso residencial.

Artículo 3.2.17. Vuelos miradores y balcones.

1. Se entiende por balcón el cuerpo saliente totalmente abierto que sirve a un sol va por el cual se accede y que es prolongación del forjado de planta, con una longitud de vuelo no superior 75 cm. y una anchura total no superior a 3m.

2. Se entiende por balconada el balcón corrido que sirve además de un va, con una longitud de vuelo no superior a 75 cm.

3. Se entiende por mirador al cuerpo saliente exento en el que cada uno de sus paramentos verticales se encuentra encristalado en al menos 2/3 de su superficie, con una longitud de vuelo no superior a 90 cm. y una anchura total no superior a 5 m. Cuando se dispongo en esquina podrá tener una anchura máximo de 5 m. a cada lado, comedidos sobre la alineación de la fachada.

4. Se entiende por terraza el cuerpo saliente totalmente abierto o acotado por un o dos laterales la longitud de vuelo y del que/o anchura total no pueden superar las medidas establecidas en los párrafos anteriores.

Artículo 3.2.18. Parcelas recayentes a calles con ordenanzas diferentes.

Cuando una parcela cambio las condiciones de volumen u ordenanzas por pertenecer a diversas zonas cada parte de la parcela se regulará por las ordenanzas correspondientes a su zona.

Artículo 3.2.19. Aparcamientos:

a) En edificios adscritos a viviendas de nueva construcción es obligatoria la reserva de una plaza de aparcamiento por cada vivienda, situada en el interior del edificio, con dimensiones por plaza de 4,5 x 2,20 m.

b) No se aplicará la reserva de aparcamiento indicada en el párrafo anterior, cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

1. Imposibilidad de dar acceso al estacionamiento por anchura insuficiente de la calle.

2. Tipología edificatoria protegida o protección individual.

3. Imposibilidad de ejecución de sótanos por problemas geotécnicos.

4. Viviendas de promoción pública adscritas a sectores sociales especialmente protegidos.

5. Solares en los que no quepa un rectángulo de 12 x 20 m.

6. Inviabilidad económica, entendiéndose como a tal cuando la necesidad ejecutar otro sótano no obtenga un número de plazas superior al 20 por cien de las del sótano superior.
- d) La dotación mínima de estacionamientos para las actividades comerciales y administrativas en edificio propio en suelo urbano o urbanizable, será de una plaza por cada 100 m.2 construidos.
- e) Las características de construcción y de diseño de las plazas de aparcamiento, serán las que se aplican a las viviendas de protección oficial.

Capítulo tercero

Condiciones generales de uso

Artículo 3.3.1. Clasificación de los usos.

1) uso principal.

es el uso prioritario al que se destina cada zona y a la que se subordina cualquiera otra dedicación o uso permitido.

2) uso permitido.

es aquel que se admite en una zona por ser compatible y no contradictorio con el uso principal.

3) uso prohibido.

es el uso no permitido en una zona.

4) uso eventual.

Son aquellos usos establecidos temporal revocables, por la Administración que no necesitan obras o infraestructuras permanentes.

Artículo 3.3.2. Tipo de usos en función de su finalidad.

1. uso residencial.

Edificios adscritos a viviendas familiares como uso principal.

2. Comercial.

Tipo A) Locales adscritos a al venta al por menor, con superficies menores de 200 m²

Tipo B) Locales adscritos a la venta al por menor, con superficies comprendidas entre 200 y 300 m².

Tipo C) Locales adscritos a la venta al por menor, con superficies comprendidas entre 300 y 600 m².

El presente apartado 2 no se aplicará a los cambios de titularidad de las actividades que estén ejerciendo a la entrada en vigor de este plan con licencia municipal de apertura.

3. Oficinas.

Actividades de carácter administrativo.

4. Hotelero.

Edificio o locales adscritos a alojamiento temporal, incluido a actividades de hostelería.

5. Docente.

Edificio o locales adscritos a la enseñanza en todas sus modalidades.

6. Sanitario asistencial.

Comprende los locales y edificios adscritos al tratamiento de enfermos en general.

7. Sociocultural.

Comprende los locales y edificios adscritos a actividades culturales y de relación social.

8. Religioso.

Comprende los edificios y locales adscritos a las prácticas religiosas.

9. Deportivas.

Comprende los espacios, locales y edificios adscritos a la educación física y práctica de deportes.

10. Recreativos.

Comprende los espacios, locales y edificios adscritos al uso, tiempo libre y actividades semejantes.

11. Industriales.

Edificios y locales adscritos a la transformación de los productos, actividades que, generalmente y a causa de los medio y productos empleados, pueden ocasionar peligros y molestias.

12. Almacenes y servicios.

Edificios y locales adscritos a la manipulación de productos acabados, almacenamiento, conservación, etc.

13. Talleres y artesanía.

Edificios y locales adscritos a actividades productivas de pequeña envergadura, desarrolladas generalmente en un marco familiar, con una superficie máxima de 200 m².

14. Públicos y administrativos.

Edificios y locales al servicio de cualquiera Administración Pública.

15. Aparcamientos.

Locales o edificios adscritos al estacionamiento de vehículos de carácter familiar o parking público.

16. Agrícola.

Comprende las actividades de cultivo en todas sus modalidades.

17. Forestal.

Actividades el fin del que es la plantación y explotación de especies forestales, arbóreas y/o arbustivos.

18. Ganaderos.

Actividades en granjas animales e instalaciones agropecuarias.

19. Extractivo.

Actividades adscritas a la explotación de minas, pedreras y semejantes.

Artículo 3.3.3. Clasificación de los usos según el régimen de goce.

1. uso público.-Actividades realizadas por la Administración Pública o encomendadas por esta a la gestión por concesión.

2. uso privado.-Actividades ejercidas por particulares.

Artículo 3.3.4. Condiciones general de uso residencial.

Las viviendas deberán cumplir con las exigencias de las Normas de Habitabilidad y Diseño HD-91 de la Comunidad Valenciana.

Artículo 3.3.5. Condiciones de uso comercial.

1. Las dotaciones necesarias, seguridad, higiene de los locales se regirán por la normativa de carácter general de la actual legislación.

2. La superficie máxima de los locales se especifica en las condiciones especiales para cada zona.

Artículo 3.3.6. Condiciones de uso oficinas.

Se incluyen en este uso las actividades privadas o públicas de carácter administrativo, burocrático, financiero, gestor y de profesiones liberales o despachos privados.

Artículo 3.3.7. Condiciones de uso hotelero.

1. Se divide en dos grupos:
 - Grupo 1. Servicios de restaurante, cafés, etc. Con espectáculos o sin.
 - Grupo 2. Servicio de hospedajes: es el uso que corresponde a un servicio público adscrito al alojamiento temporal, incluidas sus instalaciones complementarias de comedores, deportivas, tiendas, garajes, etc.
2. Los usos del grupo 1 se diferencian en la existencia o no de espectáculos, como actividades susceptibles de producir molestias a la vecindad (boite, discotecas, bailes, etc.), o en general centros de contacto social en la calle (bares).
3. Los usos del grupo 2 constituyen un uso público que desde protegerse en general allí donde exista actualmente.
4. Las condiciones de uso se regirán de acuerdo con las disposiciones oficiales vigentes.

Artículo 3.3.8. Condiciones de uso industrial.

1. En el ámbito del suelo urbano talleres e industrias, siempre que cumplan con el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y con las condiciones del cuadro adjunto:
2. Los aparcamientos y operaciones de carga y descarga deberán resolverse necesariamente en el interior de la manzana o parcela respectiva, prohibiéndose hacerlo en la vía pública. Quedan excluidos de esta prohibición los locales de planta baja situados en las zonas urbanísticamente definidas como Núcleo Antiguo. Ensanche o unifamiliares adosadas.
3. La estabilidad al fuego de los elementos estructurales, cierres y forjado, deberá cumplir con la CPI/96 o normativa posterior que la sustituya.

	C. Antiguo	Ensanchamiento	U.F.A.	IND.Comp.	IND.Polvo.
Ruidos	35 DbA.	35 DbA.	35 DbA.	45 DbA. de 8 a 20 h. 35 DbA. de 20 a 8 h.	65 DbA. de 8 a 20 h. 50 DbA. de 20 a 8 h.
Vibraciones	5 Palo.	5 Palo.	5 Palo.	10 Palo.	15 Palo.
Contaminación atmosférica de polvo	Y.Ring Emisión máx. de polvo (1/1,5) (100/200/60/120)	(1/1,5) (100/200/60/120)	(1/1,5) (100/200/60/120)	(1/1,5) (100/200/60/120)	(1,5/2,5) (1.000/2.000/600/1.200)
Aguas residuales	5m ³ /día	5m ³ /día	10m ³ /día	Hasta Sin limitación	
Riesgo de incendio y explosión	50 Mcal/m ² temperatura de combustión superior a 50°C	Siendo la temperatura de todos los materiales superior a 50°C	200 Mcal/m ² temperatura de inflamación superior a 50°C	Temperatura del 95 por cien en peso de los combustibles	800 Mcal/m ² temperatura de inflamación del 50 por cien en peso de los combustibles como mínimo 50°C
Potencia	1CV/20 m ²	1CV/20 m ²	1CV/20 m ²	1CV/15 m ² Hasta 50 CV	Sin limitación

acomodada(*) Hasta 10 CV Hasta 10 CV Hasta 10 CV

(*) Se contabilizarán todos los elementos mecánicos que consuman energía de cualquiera tipo.

2. Los aparcamientos y operaciones de carga y descarga deberán resolverse necesariamente en el interior de la manzana o parcela respectiva, prohibiéndose hacerlo en la vía pública.

Quedan excluidos de esta prohibición los locales de planta baja situados en las zonas urbanísticamente definidas como Núcleo Antiguo. Ensanchamiento o unifamiliares adosadas.

3. La estabilidad al fuego de los elementos estructurales, cierres y forjado, deberá cumplir con la CPI/96 o normativa posterior que la sustituya.

Artículo 3.3.9. Condiciones de uso aparcamientos.

1. La reserva de plazas de aparcamiento uve determinada en el artículo 3.2.16 para edificios residenciales. La reserva en edificios o locales de oficinas y comercios fuera de las zonas históricas, será de una plaza cada 100 m² útiles.

2. Los aparcamientos cumplirán las siguientes condiciones:

a) Las dimensiones de la plaza de aparcamiento serán como mínimo de 2,20 x 4,50 m. libres de obstáculos.

b) La altura mínima del local será de 2,20 m.

c) La rampa mínima será de 3 m. de anchura y se regulará por las normas HD-91 de la Comunidad Valenciana.

d) Las calles de circulación y los de giro asegurarán la maniobrabilidad de los vehículos según el sistema de distribución.

e) En viviendas unifamiliares se cumplirán las condiciones establecidas en las mismas normas HD-91.

Artículo 3.3.10. Condiciones de uso extractivo.

1. Las actividades extractivas de cualquiera tipo están sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de la necesidad pedir autorización de otros organismos.

2. El otorgamiento de licencia estará acondicionado a la presentación de un plan de restauración del espacio natural afectado, al contenido de la que, documentación y garantías serán las reguladas en el real decreto 2.994/82, de 15 de octubre, (Boletín Oficial del Estado de 15 de noviembre de 1992).

Capítulo cuarto

Condiciones funcionales de la edificación

Artículo 3.4.1. Definiciones.

1. Pieza habitable.- es aquella situada en el interior de una vivienda donde se ejercen actividades que suponen o requieran larga permanencia: Dormitorios, salas, salones, comedores, cocinas, espacios de trabajo.

2. Patio de la isla.- Espacio libre en el interior de la isla delimitado por las alineaciones interiores.

3. Patio posterior de parcela.- Espacio libre en la parte posterior de parcela adscrito a iluminar y ventilar la fachada posterior.

4. Patio delantero de parcela.- Espacio libre en la parte delantera de la parcela.

5. Almizcate.- Espacio no edificado en el interior de la parcela con el fin de lograr luz y ventilación natural.

6. Almizcate abierto.- Entrantes en fachada.

Artículo 3.4.2. Condiciones de las piezas habitables de la vivienda.

1. Deber ser exterior, dar sobre vía pública, espacio libre de carácter público o privado, o patio acotado.
2. Tener las dimensiones y vacíos de ventilación e iluminación previstos en estas ordenanzas.

Artículo 3.4.3. Patios de luces.

Las dimensiones de los patios de luces serán las indicadas en las normas HD-91 de la Comunidad Valenciana.

Artículo 3.4.4. Supresión de barreras arquitectónicas.

Todos los lugares de uso público (como supermercados, garajes, espectáculos, comercios, etc.), tendrán previstos en sus elementos de uso (como accesos, urinarios, ascensores, etc.), medidas suficientes que garanticen la accesibilidad de minusválidos, físicos y sensoriales y cochecitos de niños, además de a los medio mecánicos de elevación si fueran necesarios, de acuerdo con la normativa vigente.

Artículo 3.4.5. Chimeneas de ventilación y recogida de humos.

- a) Las chimeneas de ventilación en viviendas cumplirán las condiciones establecidas legalmente.
- b) Se prohíbe la salida de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Los conductos de recogida de humos se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta de quienquiera azotea pisable situada a distancia no superior a 4 m. El conducto deberá acabar en un aspirador estático (sombbrero). Estos conductos serán obligatorios en todos los establecimientos comerciales o recreativos con producción de humos.
- c) La instalación de conductos de recogida de humos en viviendas y plantas bajas será necesaria en todas las edificaciones que se realizan y cumplir con las normas del apartado b.
- d) Podrán excluirse de la norma del apartado b) anterior aquellas instalaciones con una producción de humos limitada, situadas en edificaciones existentes, siempre que la imposibilidad de cumplir las condiciones exigidas sean suficiente justificadas, debiendo instalar un sistema de filtración que garantice unas condiciones de depuración adecuada. Se exceptúan aquellas instalaciones las condiciones de regularización específica de las que imponen la conducción de humos.

En todo caso, si el vertido se realiza en la fachada, deberá ubicarse como mínimo a una altura de 3m. sobre la rasante de aceras, orientándose las rejillas del difusor hacia arriba.

Artículo 3.4.6. Escalas y rampas.

1. En edificios de viviendas se deberá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.
2. Los desniveles se podrán salvar por medio de rampas que deberán cumplir con la legislación vigente sobre normas de accesibilidad de los minusválidos o por medio de escalas que tendrán un ancho de, al menos, 1 metro cuando por ellas se acceda a 10 o menos viviendas; cuando se accedisca además de 10 y hasta 30, su ancho será, al menos, de 1,10 metros; y cuando se accedisca además de 30 viviendas se dispondrán dos escalas con anchura mínima de 1 metro o una suela de ancho no menor de 1,30 metros.
3. El rellano escalas tendrá un ancho igual o superior al del tiro tramada. Cada tramo de escala entre rellanos no podrá tener más de 16 escalones. La altura de tapa será igual o inferior a 19 cm. y la anchura de huella mayor o igual a 25 cm. En los tramos no rectilíneos

la huella será como mínimo de 25 cm. comedidos a 40 cm. de la línea de pasamanos. La altura libre de las escalas será en todo caso no inferior a 2,20 m.

4. No se admiten escalas de uso público sin iluminación o ventilación natural, excepto los tramos situados plantas bajo rasantes, y en este caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio pareciendo, y las interiores a los locales.

5. Cuando la iluminación de la escala sea directa a fachada o patio, contará al menos con un vacío por planta, con superficie e3 iluminación no inferior a 1 metro cuadrado y superficie de ventilación del menos 0,5 metros cuadrados.

6. La iluminación cenital exclusiva de la caja de escalas solo se admitirá en edificios de hasta 4 plantas (incluida la baja) siempre que resuelva la ventilación por medio de medio mecánico o chimenea adecuada. En este caso, la superficie planta de iluminación del luminar será superior a las dos terceras partes de la superficie útil de la caja de escala y s' utilizarán en su construcción materiales translúcidos. escales con iluminación cenital, el vacío central libre de la escala tendrá su lado menos no inferior a 1 metro y una superficie mínima de 1 metro cuadrado.

Capítulo quinto

Condiciones estéticas

Artículo 3.5.1. Condiciones generales.

EL Ayuntamiento podrá condicionar cualquiera actuación que resulto antiestética o lesiva para la imagen o función de la ciudad y podrá exigir en cualquiera caso una justificación de la composición del volumen y de la fachada del proyecto en cuestión, así como pedir informe sobre la adecuación del proyecto a organismos o técnicos especializados en cuestiones de patrimonio arquitectónico.

Artículo 3.5.2. Fachadas y cierres.

Dentro de las zonas históricas protegidas se armonizarán los distintos elementos de la fachada con los de las fachadas tradicionales de la zona en la que esté ubicado el edificio. Se contemplará, en todo caso, aquello que se ha establecido para fachadas en las normas de protección del ambiente y la imagen urbana establecidas en el título 7.

Artículo 3.5.3. Aleros y cornisas.

Los aleros y cornisas quedan regulados para cada zona en las ordenanzas del título IV, en general se establece un máximo absoluto para toda la población de 0,80 m.

Artículo 3.5.4. Cubiertas inclinadas.

Las cubiertas inclinadas serán continuas y de pendiente uniforme. La dicha pendiente estará comprendida entre el 30 por cien y 60 por cien.

Cuando sea necesario iluminar los espacios libres bajo cubierta y no se pueda realizar por otros medio, se podrán situar las ventanas en el plan de la cubierta con una proposición de 2 m.2 por cada 15 m.2 de superficie cubierta. Estas ventanas estarán ordenadas con respecto al resto de la composición del edificio.

Las vertientes tendrán una profundidad y pendientes semejantes.

título IV

Suelo urbano

Capítulo primero

Disposiciones generales

Artículo 4.1.1. Definición.

El suelo urbano comprende las áreas provistas de los servicios urbanísticos básicos, y por tales razones, incluidas dentro del perímetro de suelo urbano grafiado en los planes de ordenación.

Artículo 4.1.2. Desarrollo del plan en suelo urbano.

La ordenación prevista por el plan general para el suelo urbano se aplicará directa sin necesidad planeamiento ulterior.

Si las circunstancias lo aconsejan el Ayuntamiento podrá autorizar o promover a la formación de planes especiales, planes de reforma interior, estos para resolver cuestiones concretas, o cuando se produzcan casos de imprecisión, o sea necesario realizar modificaciones o rasantes, siempre que no alteran las determinaciones fundamentales del plan, ni aumentan el aprovechamiento urbanístico privado.

El presente plan general asume en su integridad el plan parcial industrial En Brazo, aprobado definitivamente el 31 de enero de 1996. Los proyectos de reparcelación y urbanización se aprobaron definitivamente por el Ayuntamiento lleno el 29 de octubre de 1997.

Artículo 4.1.2.1. Planeamiento de desarrollo en suelo urbano.

El presente plan delimita un sector definitorio del ámbito de un plan de reforma interior que deberá tener en cuenta las siguientes determinaciones.

Sector P.D.

Superficie:	10.600 m ²
uso global:	Residencial.
Tipologías:	Núcleo Antiguo Ensanchamiento Unifamiliar adosada

Se clasifican como suelo urbano las unidades de ejecución 7 y 11, a desarrollar como actuaciones integradas, basándose en el que dispone el punto 2 del artículo 10 del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, ya que se trata de suelos clasificados como a urbano en el planeamiento vigente y tratarse de áreas consolidadas por la edificación en más del 50 por cien.

UE-7

Superficie:	7.640 m ²
uso global:	Residencial.
Tipologías:	Núcleo Antiguo y U.F.A.
Aprovechamiento objetivo:	1.23 m ² /msup2;

UE-11

Superficie:	4.854 m ²
uso global:	Residencial.
Tipologías:	U.F.A.
Aprovechamiento objetivo:	1.21 m ² /msup2;

La delimitación del sector como ámbito para el desarrollo de un plan de reforma interior responde al contrato de fecha 1 de febrero de 1983 entre el Ayuntamiento de Bonrepós y Mirambell y el señor José Vicente Castellano Belenguer, el señor José M^a Belenguer Aragón y señora M^a Concepción Belenguer Andrés.

La ordenación del plan de reforma interior deberá desarrollar la ordenación pormenorizada del plan general en tal ámbito, ajustándose al contenido del contrato mencionado en el párrafo anterior.

Artículo 4.1.3. Parcelación.

se entiende por parcelación la superficie de suelo urbano que resulta del proceso de división de la propiedad privada edificable, una vez hechas las aportaciones de suelo para espacios y sistemas ordenados por el planeamiento.

1. Para ser edificables las parcelas deberán cumplir las condiciones de edificabilidad previstas en estas normas.
2. Las normas específicas de cada zona fijan las condiciones obligatorias de parcelación con el fin de garantizar las posibilidades de una edificación adecuada. Estas condiciones se pueden referir a fachada mínima, superficie mínima, etc., y en todo caso serán previas e inexcusables las condiciones de edificabilidad.
3. Para todo cambio de agregación, división, permuta u otro derecho parcelario existente, es necesaria la correspondiente licencia de parcelación, sin la que no tendrá validez a efectos de planeamiento urbano.

Artículo 4.1.4. Urbanización.

se entiende por urbanización el conjunto de espacios públicos y servicios urbanos que, formando parte de los sistemas viarios de infraestructura o de espacios verdes, definen el suelo urbano de uso colectivo que permite a su turno la formación de suela- cabeza de edificación privada.

1. Las obras de configuración de estos espacios se harán según los correspondientes proyectos de urbanización que desarrollan las determinaciones establecidas en el plan general.
2. El plan general indica para las obras de urbanización las definiciones de las alineaciones de viales y el encintado de aceras para las vías públicas, plazas, los perímetros de espacios verdes para parques y jardines urbanos y los ejes de las condiciones subterráneas para las redes de agua y alcantarillado.

Artículo 4.1.5. Edificación.

Se entiende por edificación el proceso de construcción privada en uso de la edificabilidad concedida por el plan general a los solares definidos como zona edificable.

1. LA Edificabilidad privada se ordena según las presentes normas, las disposiciones generales referentes a los usos, tipo de ordenación y zonas edificables establecidas en el plan y las ordenanzas de edificación específicas para cada zona edificable.
2. La edificación existente en suelo urbano en el momento de la exposición pública del plan y que dispone de licencia de edificación queda reconocida con derecho a mantener, con las obras de conservación y reforma que sean necesarias, incluido en aquellos casos en los que resultado excesiva o contradictoria con respecto a la ordenación establecida por el nuevo plan. En caso de derribo, no obstante, la obra nueva deberá seguir las ordenanzas que el plan impone a la zona correspondiente.

Artículo 4.1.6. Usos globales.

Se entiende por uso la actividad principal que tiene lugar en la edificación urbana y que el plan regula con criterios de ordenación funcional y ambiental de las diferentes zonas edificables.

1. Las actividades vienen definidas según la clasificación de actividades del Ministerio de Industria y Energía, y la clasificación de viviendas del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo (Registro de Actividades, cédulas de habitabilidad).

2. Para el suelo urbano unifican las actividades en los siguientes usos: Residencial, residencial familiar, residencial adosadas en hilera, industrial, comercial, oficinas, almacenes y servicios, talleres y artesanía, públicos y administrativos, hotelero, docente, sanitario-asistencial, sociocultural, religioso, deportivo y recreativo.

Artículo 4.1.7. Tipo de ordenación.

El plan general establece para el suelo urbano cinco tipos de ordenación:

- Núcleo Antiguo.
- Zona de Ensanche.
- Zona de Unifamiliares Adosadas.
- Zona de Industria Compatible.
- Zona Industrial.

Artículo 4.1.8. Derechos y obligaciones de los propietarios en suelo urbano.

1. Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes o en el presente plan general.
2. Los propietarios de suelo tendrán derecho al aprovechamiento que le corresponda por su situación en la zona en la que se encuentran los terrenos; derecho condicionado al cumplimiento de los plazos, obligaciones y cargas impuestos por las leyes y por el plan.
3. La ordenación de los terrenos derivada del presente plan general no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización por implicar a limitaciones o deberes. Los afectados, no a obstante, tendrán derecho a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento.
4. Los propietarios del suelo urbano están obligados, en general, a:
 - a) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
 - b) Edificar dentro del plazo establecido por la legislación urbanística de aplicación.
 - c) Mantener los terrenos y edificaciones existentes en condiciones de seguridad, salubridad y ornamento público y a realizar las obras necesarias que le sean requeridas por la Administración con la mencionada finalidad.

Artículo 4.1.9. Ejecución del planeamiento en suelo urbano.

La clasificación de los terrenos como suelo urbano tiene como objeto posibilitar su desarrollo urbanístico preferentemente por medio de actuaciones aisladas. Los terrenos en los que estas sean previstas por el plan se entenderán clasificados como suelo urbano. No obstante, solo a los efectos de la valoración e inmuebles y derechos, los solares que decaigan de esta condición se tasarán como suelo urbano, aunque sean clasificados de otro modo, cuando su propietario acredite haber consolidado dicha condición de solar, lícita y efectivamente, a regular desarrollo de la ordenación urbanística anterior. Dicha acreditación se presumirá, excepto prueba en contra, cuando sea público y notorio que el terreno tuvo históricamente la condición de solar definida en el artículo 6 de forma manifiesta.

Capítulo segundo.

Ordenanzas y usos en suelo urbano residencial e industrial.

Sección 1a Zonas.

Artículo 4.2.1.1. Localización de zonas.

El suelo urbano se ha dividido en las zonas que a continuación se indican y que quedan reflejadas en los planes de proyecto:

- A) Núcleo Antiguo.
- B) Zona de Ensanche.

C) Zona de Unifamiliares Adosadas.

E) Zona de Industria Compatible.

F) Zona Industrial en Polígono.

Sección 2ªA. Núcleo antiguo.

Artículo 4.2.2.1. Condiciones de edificabilidad.

1. Agrupación de parcelas.- Para construir o lograr por medio de habilitación o reconstrucción una vivienda de mayores dimensiones que las existentes anteriormente se podrán agrupar las parcelas siempre que además del resto de normas que le afectan se cumplan a las siguientes condiciones:

Se deberán mantener las características básicas de la tipología de la zona en fachadas, acusándose la parcelación, cuando se trate de un edificio de nueva planta.

2. Parcela mínima es aquella parcela que es susceptible de ser edificada con la vivienda mínima establecida en las normas generales, respetando las condiciones higiénicas igualmente establecidas. Todo eso en una situación límite y computando un máximo de las plantas permitidas por el plan.

No se permitirán nuevas subdivisiones o parcelaciones la superficie de parcela original del que sea menor de 100 m² ni su frente en la alineación exterior sea inferior a 6m. Asimismo será condición necesaria el que se pueda inscribir en la parcela un rectángulo de 5x8metros.

3. Alineaciones.-Son las establecidas en el plan de orientación. Sobre estas alineaciones se podrán realizar pequeñas modificaciones y ajustes de los nuevos edificios con el fin de integrarlos con los colindantes, siempre que esté debidamente justificado por el técnico del proyecto y sea autorizado por el Ayuntamiento. en todo caso, podrán ser impuestas por la Corporación, procurando con eso que se mantenga la continuidad del parámetro de fachada de toda la isla, No se permitirán patios, ni retranqueos a fachada en la planta piso del edificio.

4. Alturas de la edificación:

4.1 Para los edificios no catalogados, solares o paramentos de calle en los que no existieran estos, las alturas permitidas en esta zona son las grafiadas con números en el plan de Altura y rasantes y la altura de cornisa estará regulada por el siguiente cuadro:

Número de plantas	Altura de cornisa
-------------------	-------------------

Una (baja)	4m.
------------	-----

Dos (baja + 1)	7m.
----------------	-----

Tres (baja + 2)	10m.
-----------------	------

El número mínimo de plantas para los edificios será el indicado con la tolerancia de una planta menos.

La altura de la planta baja estará comprendida entre 3,5 y 4m.

5. Por encima de la altura de cornisa se podrán admitir los porches y las definidas en el artículo 3.2.11.

6. Sótanos.-Se admiten sótanos de una suela planta con una cota máxima abajo la rasante de 3m. La puerta de acceso deberá encontrarse en la fachada, quedando la altiplanicie al interior del edificio.

Artículo 4.2.2.2. Condiciones higiénicas de las viviendas.

1. Ventilación e iluminación.-Todas las viviendas serán exteriores, entendiendo como a tales aquellas que tienen todas sus piezas habitables exteriores y una o más de ellas recayentes a un espacio libre de uso público (calle, jardín).

2. Patios de luces.-Las dimensiones mínimas de los patios de luces serán las establecidas en el artículo 3.4.3 de las normas generales.

Artículo 4.2.2.3. Condiciones estéticas.

1. Se aplicarán las condiciones estéticas de las normas generales establecidas en el título 3 y el que establecen las normas de protección del título 7.

2. Los aleros y cornisas no sobresaldrán del plan de fachas más de 50cm.

3. Cuerpos volados.-Solo se permitirán balcones y balconadas totalmente vainicas en las calles de ancho igual o mayor de 5metros, prohibiéndose las barandillas y barandillas de fábrica o cualquiera otra solución opaca o cerrada. La suma de las longitudes de todos los balcones del edificio no será superior al 50 por cien en la longitud de fachada.

No se podrán construir balcones volante la totalidad del espesor del forjado de la planta-pis admitiéndose para este caso un espesor máximo de 15cm. en el machío del vuelo.

4. Cubiertas.-Por encima de los planes que definen la cubierta no se permite la construcción de cabeza elemento a excepción de chimeneas, palomares y barandillas y remates en línea de fachada: en todo caso estos elementos constructivos estarán integrados en el conjunto, formarán parte del proyecto del edificio.

Si se disponen barandillas o remates en la línea de fachada, tendrán una altura máxima de 1,20m. Deberán mantenerse las condiciones urbanas características de los núcleos de población anteriores a la reciente expansión edilicia; El trazado viario, las proporciones de los espacios urbanos, las alturas de cornisa, los volúmenes, la composición de fachada, tratamientos de vacíos, proporciones, materiales, color e imágenes tradicionales.

Artículo 4.2.2.4. Usos permitidos.

1. uso general:

Residencia familiar entre medianeras.

2. Usos permitidos:

Oficinas.

Hotelero.

Docente.

Religioso.

Deportivo.

Comercial de tipo A.

Sociocultural.

Taller y artesanía planta baja, con las condiciones establecidas en el artículo 3.3.9.

Garaje y aparcamiento de uso privado.

Sanitario-asistencial.

Recreativo planta baja.

Público o administrativo.

Sección 3a Zonas de Ensanche

Artículo 4.2.3.1. Condiciones de edificabilidad.

a) Parcela mínima.- La parcela mínima edificable tendrá un ancho de fachada igual o mayor de 6metros con una superficie mínima de 100m², y dentro de la parcela deberá inscribirse un círculo de 5metros de diámetro.

b) Alineaciones.-Son las determinadas en el plan de alineaciones y rasantes del plan.

c) Profundidad edificable.-La edificación podrán planta baja ocupar la totalidad del solar. En el resto de plantas la profundidad edificable máxima será de 20 metros. Los patios posteriores que se forman en cada propiedad por la aplicación de la cota de profundidad máxima deberán cumplir con las dimensiones y características especificadas en las normas generales para patios

interiores, para que en ellos se puedan abrir vacíos.

d) Alturas de edificación.- Las plantas edificables vienen grafiadas en el plan del proyecto, con las siguientes alturas de cornisa:

3 plantas 10m.

4 plantas 13m.

La altura mínima de planta baja será de 4 m. y la altura libre mínima plantas altas será de 2,50m. La altura máxima planta baja será de 4,50m. El número mínimo de plantas permitido será el indicado en cada manzana con la tolerancia de una planta menos.

Por encima de la altura de cornisa se podrán admitir los áticos, los porches y las definidas en el artículo 3.2.11.

Los áticos quedarán retirados 3 m. como mínimo respeto de los planes de fachada, coincidentes con la alineación exterior del edificio recayentes a vial o espacio libre públicos. La altura de cornisa máxima del ático será de 3,20 m. sobre la del edificio.

Cuando se construya una planta menos de la máxima permitida por el plan no se permitirá la construcción de áticos.

A partir de la línea de cornisa señalada, tanto en la fachada a calle como la de patio posterior, podrá partir la cubierta inclinada con pendiente máxima de 60 por cien, estando la línea de cumbrera a un máximo de 4,50 m. por encima de la altura cornisa del edificio o sobre la del ático en su caso.

e) Edificaciones en el interior de las manzanas. La edificación en el interior de las manzanas tendrá una altura total máxima de seis metros, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima de planta baja en un ancho de 3,5 m. desde la alineación de la fachada interior de la edificación.

f) Sótanos. Se permiten los sótanos y semi-sotano con las características que se determinan en las normas generales.

Artículo 4.2.3.2. Condiciones higiénicas.

Las condiciones de diseño, etc., de viviendas, patios interiores, etc., serán las correspondientes a las determinadas en las condiciones generales.

Artículo 4.2.3.3. Condiciones estéticas.

Se permiten balcones, balconadas, miradores y terrazas con las características definidas en las normas generales. La suma de las longitudes de todos los vuelos del edificio será inferior al 50 por cien de la suma de longitudes de fachada de todas las plantas.

Artículo 4.2.3.4. Condiciones de uso.

1r uso principal:

- Residencial

2n uso permitido:

- Comercial tipo A y B.

- Oficinas.

- Hotelero.

- Docente.

- Sanitario.

- asistencial.

- Sociocultural.

- Religioso.

- Deportivo.

- Recreativo.

- Almacenes y servicios planta baja con las condiciones establecidas en el artículo 3.3.8.
- Públicas administrativas.
- Aparcamientos planta baja y sótano.
- Comercial tipo A y B.

Sección 4a Zona de Unifamiliares Adosadas.

Artículo 4.2.4.1. Condiciones de edificabilidad.

- a) Tipología.- Viviendas unifamiliares adosadas.
- b) Parcela mínima.- La parcela mínima edificable tendrá una longitud de fachada mínima de 6 metros y una superficie mínima de 120m²
- c) Alineaciones.- Las alineaciones exterior e interior están grafiadas en los planes de ordenación pormenorizada, sienta la separación de ambos alineaciones de 3m. como mínimo.
- d) Ocupación de parcelas.- La ocupación máxima de la edificación, tanto de principal como secundaria, será del 70 por cien. La ocupación podrá llegar al 100 por cien de la parcela, cuando el uso de la edificación sea comercial.
- e) Edificabilidad.- El aprovechamiento sobre parcela será de 2,1m²/m², incluyendo la edificación principal y secundaria. Los sótanos y semi-sótanos, así como el espacio comprendido entre el último forjado y la cubierta, no contabilizarán a los efectos de edificabilidad.
- f) Alturas.-El número máximo de plantas permitidas es el señalado en el plan de ordenación pormenorizada. En esta zona se permiten tres plantas, con una altura máxima de cornisa de 10m. y una altura máxima de cumbrera de 13m. El número mínimo de plantas permitido será de dos.
- g) Cerca de parcelas.- Los cierres o cerca de las parcelas, en caso de realizarse, tendrán una altura máxima de 2,20m., la cual podrá ser maciza, finos una altura de 1m. y el resto deberá ser de cierre vainica.

Artículo 4.2.4.2. Condiciones higiénicas.

Ventilación e iluminación.- Todas las viviendas serán exteriores, entendiéndose como a tales aquellas que tienen todas sus piezas habitables exteriores y una o más de ellas recayentes a un espacio libre de uso público (calle, jardín, etc.). A estos efectos, los patios de parcela tendrán como dimensiones mínimas las exigidas para los patios de luces acotados.

Artículo 4.2.4.3. Condiciones estéticas.

Se aplicará toda la normativa que le afecto, de la establecida en los títulos 3 y 7 sobre condiciones estéticas generales y protecciones, respectivamente.

Artículo 4.2.4.4. Condiciones de uso.

1. uso general:

-Residencial.

2. Usos permitidos:

- Comercial tipo A.

- Sociocultural.

- Docente.

- Recreativo.

- Garaje y aparcamiento de uso privado planta baja y sótano.

- Sanitario asistencial.

- Público.

- administrativo.

- Deportivo.

- Oficinas.
- Talleres y artesanía planta baja, con las condiciones establecidas en el artículo 3.3.8. y con una superficie máxima de 200m²
- Religioso.

Sección 5a Zona de industria compatible.

Artículo 4.2.5.1. Condiciones de edificabilidad.

- a) Parcela mínima.- La parcela mínima edificable tendrá un ancho de fachada igual o mayor de 10 metros, con una superficie mínima de 100m² y dentro de la parcela deberá inscribirse un círculo de 6metros de diámetro.
- b) Alineaciones.- Son las determinadas en el plan de alineaciones y rasantes del plan.
- c) Altura de edificación.- Las plantas edificables vienen indicadas en el plan de Alineaciones, rasantes y alturas de la edificación. En esta zona se permiten tres plantas de una altura máxima de cornisa de 9,5m. con una altura máxima de cumbre de 12m.
- d) Sótanos.- Se permiten los sótanos con las características que se determinan en las normas generales.
- e) Profundidad edificable.- Toda en las tres plantas.

Artículo 4.2.5.2. Condiciones estéticas.

- a) Se aplican las de carácter general.
- b) Todos los parámetros de los edificios deberán tratarse como fachadas acabadas con materiales adecuados. Las medianeras vistas deberán ser siempre tratadas debidamente.

Artículo 4.2.5.3. Condiciones de uso.

1r uso principal:

- Almacenes y servicios planta baja con las condiciones establecidas en el artículo 3.3.8.
- Talleres y artesanías planta baja, con las condiciones establecidas en el artículo 3.3.8.

2n uso permitido:

- Comercial tipo A, B y C.
- Oficinas.
- Hostelero.
- Sanitario.
- asistencial.
- Sociocultural.
- Recreativo.
- Públicos administrativos.
- Aparcamientos planta baja y sótano.
- Industrias, con las siguientes limitaciones:
 - a) No podrán instalarse industrias nocivas, insalubres o peligrosas.
 - b) Las industrias deberán cumplir el que establecen los artículos 4.2.7.4. y 4.2.7.5., referentes a las condiciones de seguridad y higiene de las industrias.
 - c) En relación con la potencia máxima acomodada, ruido máximo exteriores y vibraciones máximas transmitidas, habrá que ajustarse el que dispone el artículo 3.3.8.

Artículo 4.2.5.4. Condiciones de seguridad.

Habrá que ajustarse al que dispone la CPI/96 o normativa posterior que la sustituya.

Sección 6a Zona industrial en polígono.

Artículo 4.2.6.1. Condiciones de volumen.

- a) Parcela mínima.- La parcela mínima edificable deberá reunir las siguientes condiciones:
 - Una fachada mínima de 10metros.
 - Superficie mínima 250m²

- b) Alineación y rasantes.- Son las que quedan grafiadas en los planes de ordenación.
- c) Ocupación de parcela.- Cada parcela podrá ser ajetreada por la edificación en un 80 por cien del total de la superficie, como a máximo.
- d) Altura edificable.- La máxima altura edificable será de 12m. sobre la rasante de la vía pública y tres plantas como a máximo. Esta altura podrá sobrepasarse exclusivamente por elementos constructivos necesarios para la misma siempre que estén debidamente justificados; depósitos, silos, conductos, chimeneas, etc.
- e) No se podrán realizar niveles de carga en la línea oficial de fachada, de tal forma que los vehículos quedan estacionados en el vial o aceras públicas. Las operaciones de carga y descarga se realizarán siempre en el interior de las naves o construcciones.
- f) Todas las edificaciones que se proyectan se retirarán de la línea de fachada un mínimo de 5m., excepto en aquellos casos en los que existan edificaciones alineadas a fachada en tal paramento. En caso de que las edificaciones no se adosen a los límites medianeros, estas deberán separarse de las medianeras un mínimo de 3 metros.

Artículo 4.2.6.2. Condiciones estéticas.

- a) Se aplican las de carácter general.
- b) Todos los parámetros de los edificios deberán tratarse como fachadas acabadas con materiales adecuados. Las medianeras vistas deberán ser siempre tratadas debidamente.

Artículo 4.2.6.3. Condiciones de uso.

- a) uso principal:
 - Almacenes, servicios e industria.
- b) Usos permitidos:
 - Comercial de tipo A, B y C.
 - Oficinas.
 - Deportivos.
 - Recreativo.
 - Talleres y artesanía.
 - Público administrativo.
 - Aparcamientos.
 - Residencial con las siguientes condiciones: Viviendas con destino a guardas, encargados o conservadores de la industria, que figuran como a tales en la plantilla del personal de la industria. Su ocupación será como a máximo del 5 por cien de la parcela, con una superficie mínima de 56 m² y máxima de 200m², con una altura máxima de dos plantas (6m. de altura de cornisa) y tratada como construcción independiente del edificio principal.
- c) En lo concerniente a las industrias peligrosas e insalubres habrá que ajustarse al que dispone la orden 15/3/63 (Boletín Oficial del Estado) número 79, de 2 de abril de 1963) y en el decreto 54/1990, de 26 de mayo, de la Generalidad Valenciana, y en la normativa que las amplían o sustituyan.

Artículo 4.2.6.4. Condiciones de seguridad.

Habrá que ajustarse al que dispone la CPI/96 o normativa posterior que la sustituya.

Artículo 4.2.6.5. Condiciones higiénicas.

- a) Residuos gaseosos.- La cantidad máxima de polvo contenido en los gases o humos emanados por las industrias no excederá de 1,5gramos por m³. El peso total de polvo emanado por una misma unidad industrial deberá ser inferior a 50gramos por hora. Quedan totalmente prohibidas las emanaciones de polvo o gases nocivos.
- b) Aguas residuales.- Los materiales en suspensión contenidos en las aguas residuales no excederán en peso a 15miligramos por litro. La demanda bioquímica de oxígeno, en

miligramos por litro, será inferior a 40miligramos de oxígeno disuelto absorbido en cinco días a 20 grados centígrados.

El nitrógeno expresado en N y (NH₄) no será superior a 10 y 15miligramos por litro respectivamente.

El emanante no contendrá sustancias capaces de provocar la muerte de los peces.

El emanante deberá ser desprovisto de todos los productos susceptibles de perjudicar los cañonazos de la red.

El emanante deberá tener un PH comprendido entre 5,5 y 11.

El emanante no tendrán cabeza caso una temperatura superior a 40grados, quedando obligadas las industrias a realizar los procesos de refrigeración necesarios para no sobrecargar tal límite.

Quedan prohibidos los vertidos de compuesto cíclicos hidroxilados y sus derivados halógenos.

Queda prohibido el vertido de sustancias que favorezcan los olores, sabores y coloraciones de la agua cuando esta pueda ser utilizada de cara a la alimentación humana.

En todo caso se cumplirá la que establece la norma 237, de las normas de coordinación metropolitana.

c) Ruidos.- Se permiten los ruidos siempre que no sobrepasan los 55 decibeles, comedidos en el eje de las calles contiguas a la parcela industrial que se considere. En el caso de industrias en zona de industria compatible, habrá que ajustarse al que dispone el artículo 3.3.8.

d) En todo caso y en relación con los vertidos industriales se deberá cumplir las limitaciones establecidas en la norma 237 de las normas de coordinación metropolitana y en la ordenanza de vertidos a la red municipal de alcantarillado.

título V

Suelo urbanizable

Capítulo primero

Suelo urbanizable

Artículo 5.1.1. Definición.

El plan general clasifica como suelo urbanizable los terrenos que pueden ser objeto de urbanización. La delimitación gráfica de este suelo se efectúa en el plan de clasificación del suelo.

Artículo 5.1.2. Desarrollo del plan.

El desarrollo del suelo urbanizable se llevará a cabo a través de:

a) Programa de actuación integrada, con las determinaciones en este plan y en la legislación vigente.

b) Plan parcial, excepto en el suelo con ordenación pormenorizada.

c) Proyecto de urbanización.

Artículo 5.1.3. Delimitación de sectores.

El plan general establece un sector como ámbito de planeamiento de desarrollo y doce unidades de ejecución con ordenación pormenorizada, tal como aparece en el plan de clasificación del suelo del término municipal. Determinaciones de cada sector.

Sector 1

Superficie:	73.036 m ²
uso global:	Residencial.
Tipologías:	Unifamiliar Adosada.
Aprovechamiento objetivo:	1m ² /m ²
Aprovechamiento subjetivo:	0,9m ² /m ²
UE-1	
Superficie:	6.020 m ²
uso global:	Residencial
Tipologías:	Núcleo Antiguo y U.F.A.
Aprovechamiento objetivo:	0,95m ² /m ²
Aprovechamiento subjetivo:	0,85m ² /m ²
UE-2	
Superficie:	9.956m ²
uso global:	Residencial
Tipologías:	Núcleo Antiguo y U.F.A.
Aprovechamiento objetivo:	0,95m ² /m
Aprovechamiento subjetivo:	0,85 m ² /m ²
UE-3	
Superficie:	18.502m ²
uso global:	Residencial
Tipologías:	U.F.A. y Núcleo Antiguo.
Aprovechamiento objetivo:	1m ² /m ²
Aprovechamiento subjetivo:	0,90m ² /m ²
UE-4	
Superficie:	9.564m ²
uso global:	Residencial
Tipologías:	U.F.A.
Aprovechamiento objetivo:	0,90m ² /m ²
Aprovechamiento subjetivo:	0,80m ² /m ²
UE-5	
Superficie:	14.670m ²
uso global:	Residencial
Tipologías:	U.F.A.
Aprovechamiento objetivo:	0,90m ² /m ²
Aprovechamiento subjetivo:	0,80m ² /m ²
UE-6	
Superficie:	9.431m ²
uso global:	Residencial
Tipologías:	Ensanche y U.F.A.
Aprovechamiento objetivo:	0,95m ² /m ²
Aprovechamiento subjetivo:	0,85m ² /m ²

UE-6.1	
Superficie:	3.117m ²
uso global:	Residencial
Tipologías:	Ensanche
Aprovechamiento objetivo:	0,90 m ² /m ²
Aprovechamiento subjetivo:	0,80 m ^{6sup2} /m ²

UE-8	
Superficie:	5.244m ² <7td>
uso global:	Residencial
Tipologías:	Ensanche
Aprovechamiento objetivo:	1m ² /m ²
Aprovechamiento subjetivo:	0,90m ² /m ²

UE-9	
Superficie:	6.151m ²
uso global:	Residencial
Tipologías:	Ensanche
Aprovechamiento objetivo:	1m ² /m ²
Aprovechamiento subjetivo:	0,90m ² /m ²

UE-10	
Superficie:	7.840m ²
uso global:	Residencial
Tipologías:	Ensanche
Aprovechamiento objetivo:	1m ² /m ²
Aprovechamiento subjetivo:	0,90m ² /m ²

Artículo 5.1.4. Planes parciales.

1. En los sectores de suelo urbanizable que el plan general nada más hubiere ordenado con las determinaciones del artículo 17, los planes Parciales las complementarán detallando las alineaciones, las rasantes y las reservas dotacionales suplementarias de la red estructural o primaria. Asimismo deberán fijar, gráfica o normativamente, el parcelario, así como los destinos urbanísticos y las edificabilidades previstas para los terrenos y construcciones.

2. También pueden formularse planes parciales con el fin de mejorar la ordenación pormenorizada establecida en los planes generales para el suelo urbanizable, buscando soluciones que mejoran la calidad ambiental de los futuros espacios urbanos de uso colectivo o la capacidad de servicio de las dotaciones públicas. En este caso, los planes parciales deberán fundar sus determinaciones en las directrices del planeamiento general para su desarrollo por el parcial.

título VI

Suelo no urbanizable

Capítulo primero

Concepto y zonificación

Artículo 6.1.1. Definición.

El plan general clasifica como suelo no urbanizable aquellos terrenos que no son necesarios para el crecimiento urbano y que por su valor agrícola, por sus edificaciones rurales junto a sus entornos y por las infraestructuras que contienden deben ser objeto de protección y/o conservación.

Artículo 6.1.2. Zonificación.

a) Zona de suelo no urbanizable de especial protección por su valor agrícola.

b) Zona de suelo no urbanizable, de especial protección:

- Viaria.
- Fluvial.
- Líneas eléctricas.
- Vías pecuarias.

Artículo 6.1.3. Formación de núcleo de población.

En la zona no urbanizable y a los efectos que establecen los artículos 36 del Reglamento de Planeamiento y del artículo 10 de la Ley del Suelo no Urbanizable se considerará que cabe la posibilidad de formación de núcleo de población, cuando trazando un círculo imaginario de 80m. de radio con centro en lo centro del edificio objeto de solicitud de licencia se encuentran en su interior otras dos viviendas, almacenes agrícolas y/o granjas u otras edificaciones.

En el supuesto de no cumplir la condición anterior se considerará también que hay posibilidad de formación de núcleo de población cuando con las obras o usos objeto de solicitud de licencia se entienda que puedan producir transformaciones permanentes o provisionales de los elementos estructurales del paisaje.

Capítulo segundo

Suelo no urbanizable de especial protección por su valor agrícola

Artículo 6.2.1. Definición.

La zona no urbanizable comprende los suelos que tienen una aptitud notable para la agricultura, bien por sus actuales cultivos y explotaciones que existen, así como por aquellos que no estando cultivados en el momento actual mantienen sus características que permitirían regresarlo a hacer.

Artículo 6.2.2. Usos y edificaciones permitidos.

1r Se permiten las actividades agrícolas y forestales. Las unidades mínimas de cultivo a efectos agrícolas se fijan en 0,25Has. (2.500m²) en regadío.

2n Se admiten las instalaciones complementarias de las explotaciones agrícolas que guardan relación con el aprovechamiento, naturaleza o destino de la finca (balsas de riego, depósitos elevados, invernaderos totalmente o parcialmente cobertizos por vidrio o plástico), que estarán exentos de los cálculos de volumen o superficie edificable. El resto de construcciones fijas, aunque vinculados a la explotación, sí se considerarán a efectos de cálculo de volumen o superficie edificable.

Se considerarán los exclusivamente adscritos a almacén de productos agrícolas, casetas de aperos de cultivo o maquinaria vigilancia, instalaciones de captación, abombamiento u otros de naturaleza semejante, sin que cabeza caso implica al desarrollo de actividades de manipulación o transformación de productos.

3r Edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social.

Se considerarán exclusivamente las promovidas por las administraciones públicas la finalidad y características de las que justifican la imposibilidad de su ubicación en medio urbano o en otros suelos de mayor aptitud.

4t Se permite la edificación de viviendas unifamiliares con las limitaciones establecidas y siempre que no dan lugar a la formación de núcleo de población.

No se autorizarán a obras propias de la urbanización como apertura de viales, instalaciones de alumbrado público, redes de servicios, etc., ni cualquiera otra actuación que pudiere dar origen a la formación de núcleos de población. Se deberá guardar una distancia mínima de 350m. a cualquiera núcleo de población.

5t En las zonas de suelo no apto para urbanizar (S.N.A.), con riesgo leve de inundación, recuperable con obras de defensa (R.L.Y.-R) podrán permitirse aquellas actividades que precisan de bajos costes de reposición y que sin obstaculizar el libre paso de las aguas no suponen riesgos de contaminación ambiental por transporte, sedimentación o acumulación, siempre por medio de la aplicación de una normativa específica que minore o atenúe los efectos de la misma.

En todo caso, las obras y edificaciones permitidas en áreas de riesgo de inundación se realizarán teniendo los siguientes criterios:

1. Se dispondrán las infraestructuras, red viaria, espacios libres, etc. de manera que sean capaces de canalizar el curso de las vías de agua o propiciar el drenaje de las zonas de inundación estática.
2. Se procurará que la trama viaria posea diversas conexiones alternativas con la red básica metropolitana, en puntos donde bote ser menor el riesgo de inundación.
3. La trama urbana se dispondrá de manera que las parcelas edificables ofrezcan la menor sección transversal con respecto al sentido de las vías de agua o de drenaje.
4. Se impedirá la edificación de grandes bloques o infraestructuras que constituyan barreras a los cursos mencionados.
5. Se procurará evitar la situación de viviendas planta baja o a menos de un metro de la rasante.
6. Se potenciarán, en general, las soluciones arquitectónicas o urbanísticas que posibilitan la minoración de los posibles efectos de la inundación, tanto para personas como para bienes.

Artículo 6.2.3. Usos y edificaciones prohibidos.

1r Quedan prohibidos los usos industriales de nueva implantación.

2n Quedan prohibidos los usos extractivos: Tierras, áridos y explotación industrial de pedreras.

3r Quedan prohibidos los usos y actividades que implican a transformaciones permanentes o provisionales de los elementos estructurantes del paisaje, como alteraciones del perfil orográfico, implantación de hitos, eliminación del arbolado, acumulación de rechazos, cierre de campos visuales.

Artículo 6.2.4. Edificabilidad.

a) Viviendas unifamiliares.

La capacidad de edificación para este tipo de viviendas se sujetará a las siguientes condiciones:

1. Una unidad por parcela catastral, que tendrá como mínimo 10.000 m², con certificación del Registro de la Propiedad y copia del Parcelario del Catastro que serán exigibles para la concesión de licencias.

2. Una edificabilidad máxima de $0,05\text{m}^2/\text{m}^2$ de parcela, estableciéndose un límite del 2 por cien de la superficie de parcela como superficie de máxima ocupación de la construcción.
3. Una altura máxima de cornisa de 6,5m. medida desde la rasante natural del terreno.
4. Unos retiros mínimos a límites y a machío de caminos de 5m. y un máximo de 10m. al camino de acceso.
5. Una distancia a otras viviendas, granjas o almacenes agrícolas que no permiten la formación de núcleo de población.
6. Todas las viviendas tendrán obligatoriamente un sistema individual o colectivo de tratamiento de sus vertidos, sistema de depuración que será de oxidación total o semejante, de manera que garantice la no-contaminación del suelo, cultivos y aguas superficiales y subterráneas.
7. En todos los casos será necesario la disposición de acceso adecuado y abastecimiento idóneo.
8. Los cierres de parcela de obra opacos no podrán superar la altura de 0,40m.

b) Instalaciones complementarias.

La capacidad de edificación para las instalaciones complementarias previstas en el artículo 6.2.2, apartados 2 y 3, estará sujeta a las siguientes especificaciones:

1. Unidad de parcela catastral mínima de 5.000m^2 con certificación del Registro de la Propiedad y copia del Parcelario del Catastro exigible para la concesión de licencias.
2. Una edificabilidad máxima de $0,05\text{m}^2/\text{m}^2$ de parcela, con altura máxima de 6,5m. comedidos desde la rasante natural del terreno. Pudiendo siempre que se justifique lograr los 10m. de altura.
3. Unos retiros a límites y caminos no inferiores a 5m. La separación a las fincas colindantes será como mínimo de 10m. y cabeza caso las distancias podrán permitir la formación de núcleos de población.
4. No existirá límite de superficie mínima de parcela para la construcción de pequeños almacenes de aperos y productos del campo con una superficie máxima de 20m^2 y una altura de cornisa de 2,5m.
5. En todos los casos será necesaria la disposición de acceso adecuado y abastecimiento básico idóneo, garantizando la depuración de vertidos, conforme al que establece el caso de viviendas.
6. Se deberá guardar una distancia mínima de 350m. a cualquiera núcleo de población.
7. Los cierres de parcela de obra opacos, no podrán superar la altura de 0,40m.

Capítulo tercero

Suelo no urbanizable de especial protección:

Ferrovial, viaria, fluvial, acequias y pozos, líneas eléctricas y vías pecuarias.

Artículo 6.3.1. Zona viaria.

La constituyen las zonas de reserva viaria situadas a ambos parte de la red, grafiadas en los planes correspondientes.

Artículo 6.3.2. Zonas contiguas a las carreteras.

Se aplica el que dispone el título VIII de la Ley 6/1991, de la Generalidad Valenciana, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana, y en todo el no previsto por esta ley se aplicará la legislación de carreteras del Estado.

Artículo 6.3.3. Usos y edificaciones prohibidos.

1. Queda prohibido instalar carteles publicitarios de cualquiera tipo en aquellos puntos del suelo

no urbanizable que sean visibles desde las carreteras integrantes del sistema viario básico. No tendrán en este sentido el concepto de carteles publicitarios los rótulos de las diversas industrias y comercios visibles desde la carretera, siempre que tengan como a único objeto la mera identificación del edificio y no suponen un deterioro del paisaje rural.

La constituyen las zonas de reserva viaria situadas a ambos partes de la red básica metropolitana y la red local metropolitana, grafiadas en los planes correspondientes.

Artículo 6.3.4. Zona fluvial.

La protección fluvial incluye las riberas y la cama del barranco de Carraixet.

Usos

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

Se prohíben todos los usos en la cama del curso de agua (extracciones de arena y áridos, pacerura, circulación, etc.), que no disponen del oportuno permiso, tanto del Ayuntamiento como del organismo u organismos competentes.

Edificabilidad

Deberá quedar libre de toda edificación la franja actualmente ajetreada por el barranco y sus márgenes y, en todo caso, una anchura mínima de 40m., centrada en la cama del curso de agua.

Artículo 6.3.5. Acequias.

En el suelo no urbanizable deberá quedar libre de toda edificación una franja limitada por dos líneas paralelas de cinco metros de ancho a cada lado de la acequia a partir del extremo de la obra construida.

Artículo 6.3.6. Pozos y captaciones.

La protección de pozos incluye a todas las captaciones para consumo humano y/o riego situadas en suelo no urbanizable.

Se prohibirán todo tipo de vertido directo y las nuevas instalaciones de fosas sépticas y pozos ciegos a cualquiera distancia de las captaciones actuales.

Artículo 6.3.7. Líneas eléctricas.

En suelo no urbanizable los tendidos de alta tensión se hará con protección del medio ambiente, aplicándose medidas correctoras sobre las zonas de interés específico para evitar su degradación.

Artículo 6.3.8. Vías pecuarias.

La creación, clasificación, delimitación, amojonamiento y reivindicación de las vías pecuarias se acordará a través de la Consejería del Medio Ambiente. Asimismo, serán de su competencia cuantas variaciones o desviaciones, permutas, modificaciones por obras de interés general, ocupaciones temporales y alienaciones deban realizarse.

Las vías pecuarias clasificadas en el término de Bonrepós y Mirambell son las siguientes:

Colada del Barranco del Carraixet:

- Longitud: 2.000 m.
- Anchura: 15.00 m.

título VII

Protecciones

Capítulo primero

Normas de protección del patrimonio arquitectónico y los conjuntos urbanos de interés histórico o ambiental.

Artículo 7.1.1. Definición.

Constituyen el patrimonio arquitectónico y urbanístico de los edificios, construcciones, conjuntos urbanos y paisajístico que por su valor artístico, histórico o ambiental, deben ser objeto de un tratamiento especial que garantice su conservación y permita su transmisión a generaciones futuras.

La definición, enumeración y localización de los edificios, construcciones, conjuntos urbanos y paisajístico, que por su valor artístico, histórico o ambiental, forman parte del patrimonio arquitectónico y urbanístico y forman parte del catálogo del presente plan.

Artículo 7.1.2. Niveles de protección.

Se establecen los siguientes grados de protección:

1. Protección total.

Se aplica a aquellos edificios y conjuntos que por su especial valor arquitectónico y histórico, o por la importancia de su repercusión en su entorno inmediato, requirieran su conservación integral.

En ellos solo se permitirán las obras de conservación, consolidación y restauración que tiendan a la eliminación de elementos perturbadores añadidos con posterioridad a su concepción original y los que persigan el mantenimiento de las condiciones de habitabilidad sin introducir modificaciones morfológicas o estéticas.

Cuando el edificio con protección total se encuentre en suelo no urbanizable, no se permitirá cabeza tipo de obra nueva edificación en un área de 50 metros de radio alrededor del edificio o conjunto protegido.

2. Protección morfológica.

Incluye aquellos edificios y conjuntos, no incluidos en la categoría anterior, que por su valor arquitectónico y histórico o por su valor arquitectónico y histórico o por su valor testimonial con relación a su tipología deben ser conservados con tratamientos orientados al mantenimiento de sus condiciones volumétricas, estructurales, tipológicas y ambientales. Se propugna el mantenimiento de su organización espacial y volumétrica, admitiéndose obras de rehabilitación adscritas a dotarlas de infraestructuras y lograr los niveles de habitabilidad necesarios.

Cuando el edificio con protección morfológica se encuentre en suelo no urbanizable no se permitirá cabeza tipo de obra de nueva edificación en un área de 50 metros de radio alrededor del edificio o conjunto protegido.

3. Protección de fachada.

Incluye aquellos edificios que por valor arquitectónico, decorativo o ambiental de algunos de sus elementos requieren una especial atención para evitar que tales elementos sean destruidos o deteriorados.

En estos edificios se admitirán las obras de sustitución edilicia que no suponen menoscabo de los elementos exteriores o interiores valorados.

4. Protección del entorno.

Se establece la protección del entorno en las dos zonas indicadas en el plan de protección Núcleo Urbano, que se corresponden con el núcleo antiguo de las ordenanzas.

El objetivo perseguido al establecer esta área de protección es el mantenimiento de las condiciones urbanas características de los núcleos de población anteriores a la reciente expansión edilicia. El trazado viario, las proporciones de los espacios urbanos, las alturas de cornisa, los volúmenes, usos e imágenes tradicionales, constituyen un conjunto el

equilibrio del que bote romperse si no se adoptan las medidas de protección adecuadas, que deben afectar tanto a los edificios existentes como a las nuevas edificaciones.

A excepción de los edificios pertenecientes a los otros niveles de protección que se encuentran ubicados en esta área de protección, se permitirán las obras de rehabilitación, reconstrucción, sustitución y de nueva planta. En la sección 2.a, artículo 4.2.2. de las normas urbanísticas, se fijan las condiciones de edificabilidad, higiénicas, estéticas y de usos, aplicables a tales obras y tendentes al mantenimiento de las condiciones ambientales de dicha área.

Artículo 7.1.3. Clasificación de las intervenciones.

Las obras o actuaciones permitidas sobre los edificios o elementos protegidos son las que se definen a continuación, en orden creciente en relación con su capacidad transformadora de la configuración actual del elemento. La aplicación de una u otra depende del nivel de protección. Cada nivel de actuación supone, además de las obras que le son específicas, aquellas que corresponden a los niveles anteriores que sean necesarias.

1. Conservación y consolidación.- Son los tendentes al periódico mantenimiento del edificio, reparar los daños cubiertas, revestimientos, acabados e instalaciones y los tendentes a la reparación de los daños ya producidos en los elementos estructurales, corrigiendo los daños y enmendando las causas. sus características deben ser fijadas a partir del propio edificio, por repetición de elementos o por continuidad.
2. Restauración.- Son las obras la finalidad de las que es la de reparar las características originales, científicamente conocidas o supuestas, del edificio, recuperando su configuración exterior o interior actualmente degradada. Este tipo de obras pueden incluir la reposición de partes, cuerpos o elementos ruinosos, derruidos o desaparecidos.
3. Rehabilitación.- Son las que tienden a ordenar las condiciones de habitabilidad del edificio a un uso concreto permitido, sin alterar su configuración exterior ni su esquema tipológico básico. Se incluyen a este concepto: La implantación de nuevas instalaciones, la sustitución de instalaciones, la redistribución de locales, la apertura de vacíos y la sustitución de carpinterías. En todo caso, se mantendrán las características de los elementos procedentes y se conservarán aquellas de especial interés, se mantendrá la sintaxis lógica del conjunto del edificio y las fachadas.
4. Sustitución edificio parcial.- Son las obras adscritas a la construcción de nuevas edificaciones en el lugar ajetreado por otros procedentes, de la demolición del que se preserva alguna parte o elemento expresamente protegido. La nueva edificación estará incursa a las condiciones por el plan, pero no podrá alterar la forma y dimensiones de los elementos protegidos.
5. Obras de nueva planta.- Son las obras la finalidad de las que es la construcción de edificios íntegramente nuevos sin mantenimiento de cabeza tipo de preexistencias. Estarán incursas a las condiciones de edificabilidad, higiénicas, estéticas y de usos que los correspondan según las normas urbanísticas, pero cuando se encuentran en la zona de protección ambiental o en el entorno inmediato de edificios protegidos deberán aportar la documentación señalada en el cuadro siguiente, para que se pueda comprobar por parte de la autoridad municipal que no supondrán un impacto negativo sobre las condiciones ambientales o sobre la imagen de los edificios con protección específica.

Artículo 7.1.4. Documentación a presentar para la concesión de licencia de obras, en los edificios protegidos.

- a) Memoria.

Memoria justificativa de la necesidad la intervención, demostrando la inviabilidad de actuaciones de menor incidencia sobre el elemento o edificio protegido.

b) Plan del estado actual.

Plantas de los distintos pisos, cubiertas y sótanos a escala 1/50.

Alzado de fachadas y secciones longitudinales y transversales a escala 1/50.

Alzado de los edificios contiguos y del proyectado con análisis de su efecto en cuanto a integración en la zona.

c) Fotografías.

Documentación fotográfica en color de la fachada, al menos con 1 fotografía en color de 13x17.

Fotografías de los edificios de la calle e isla a la que pertenecen.

d) Proyecto.

Planes y documentos técnicos preceptivos del proyecto.

Fotografía, dibujos y estudios del conjunto urbano con análisis de las edificaciones existentes en toda la frente de la isla a la que pertenece lo proyecto incorporando en el conjunto el nuevo edificio o la reforma propuesta.

Capítulo segundo

Normas de protección del ambiente y la imagen urbana

Artículo 7.2.1. Ornamento.

EL Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma cuando las fachadas visibles desde la vía pública presentan un malo estado la conservación o cuando las medianeras vistas en un edificio, el predio colindante del que ha sido transformado en espacio público, presentan una imagen inadecuada; también cuando un edificio quedo por encima de la altura máxima permitida y por eso quedan las medianeras al descubierto. En todos estos casos el Ayuntamiento podrá exigir un tratamiento adecuado, incluso apertura de vacío o su decoración. También se podrá exigir el condicionamiento de jardín o espacios libres privados que sean visibles desde la vía pública.

Artículo 7.2.2. Publicidad exterior.

En general la publicidad exterior estará sujeta a previa licencia municipal. Se deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) En los edificios en los que se establece la categoría de protección total o morfológica y en su entorno inmediato las señalizaciones de cualquiera tipo se limitarán a las indispensables para la regulación del tránsito y la información turística o histórica del edificio. Se prohíbe la instalación de carteles, anuncios, apoyos, bastidores o pinturas publicitarias. únicamente se permitirán excepcionalmente rótulos de las actividades existentes en su interior, pero serán de dimensión reducida, no luminosos e integrados en la edificación.

b) En los edificios dentro de la zona de protección ambiental solo se permitirán rótulos comerciales situados en el plan de la fachada, integrado adecuadamente en la edificación y su entorno, no ocuparán más de un 30 por cien de la longitud de la fachada ni tendrán una altura superior a 35 cm. Excepcionalmente se podrán autorizar a pequeños anuncios perpendiculares a fachada de dimensiones máximas de 0,5x0,5 m.

La publicidad en apoyo permanente se limitará a la señalización de as instalaciones existentes.

c) En el resto de las zonas urbanas los carteles y rótulos perpendiculares a fachada no sobresaldrán con respecto al plan de fachada más del 40 por cien de la anchura de la acera, ni más de 0,90 m. Se situarán a una altura mínima sobre la rasante de 3 m. y la longitud sentido vertical no será mayor de 2 m. En cualquiera caso todos los anuncios y rótulos comerciales deberán respetar los elementos ornamentales y compositivos del edificio y del entorno.

La separación mínima a límites de parcela será de 60 cm.

Artículo 7.2.3. Arbolado.

El arbolado existente deberá conservarse y cuidarse, siete necesaria la autorización del Ayuntamiento para efectuar talas o plantaciones. EL Ayuntamiento, según las circunstancias del solar y la edificación proyectada, podrá exigir determinadas condiciones par ala concesión de la licencia, como, por ejemplo, el compromiso de replantar los árboles que debiera talarse.

Artículo 7.2.4. Obras de urbanización.

Se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) En los proyectos de obras de urbanización para pavimentación de calles y plazas deberá restringirse la calzada de tránsito rodado al mínimo necesario, dejando el resto de calle destino a aceras de viandantes. Asimismo, se deberán dejar alcorques para la plantación de árboles y su riego.

b) Los bordillos de las aceras en los pasos de viandantes irán rebajados con pavimentos antideslizantes para permitir el paso de carretes de niños o inválidos.

c) Los elementos como báculos de alumbrado, señales de circulación, teléfonos públicos, quioscos, buzones, etc., que dificultan el paso de viandantes deberán retirarse y ahora nuevas implantaciones se presentará un proyecto en el que se justifican su ubicación urbana, siete preceptiva la oportuna licencia municipal de obra que será exigida a las empresas concesionarias.

En todo caso, el Ayuntamiento procurará la máxima concentración posible de todos o algunos de los elementos de señalización en apoyos únicos en la esquina o determinada lugares de las plazas para envigar obstáculos a los viandantes.

d) En las zonas verdes y de viandantes el Ayuntamiento podrá establecer la autorización de paso de vehículos con carácter restricto para los vecinos residentes en estos espacios públicos, sin que se permita cabeza caso una utilización de tránsito de paso o ajeno al de los residentes, en este caso, el tratamiento del firme estará adecuado al resto del tratamiento dado al resto de la zona.

Artículo 7.2.5. Cerca.

Los solares y patio recayentes a la fachada deberán cerrarse por medio de cerca permanentes de 2 metros de altura realizadas con materiales estables. Estos cierres se situarán en la alineación oficial.

Artículo 7.2.6. Marquesinas y toldos.

Se prohíben estos elementos en la zona de protección ambiental, excepto en caso de que forman parte del proyecto de edificación de obras de nueva planta. En el resto de las zonas las marquesinas tendrán un saliente máximo inferior en 50 por cien de anchura de la acera y nunca superior a 1,5 m. Su altura sobre la rasante no será inferior a 3 metros. Su canto no podrá superar los 60 cm. Los toldos se regularán con las mismas dimensiones anteriores pero con una altura mínima sobre la rasante de 2,20 m.

Artículo 7.2.7. Instalaciones en fachadas.

Cabeza instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire o extractores podrá sobresalir más de 40 cm. del plan de fachada ni perjudicar la estética de la misma.

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

Bonrepós y Mirambell, febrero de mil novecientos noventa-nuevo.-