

NORMAS SUBSIDIARIAS

DE PLANEAMIENTO

DE TURIS

APROBACION - 28/03/91

PROYECTO

ESCALA

FECHA

JULIO 90

ORDENANZAS

 CPS

estudios de arquitectura

cádiz, 92, 5ª - 46006 - valencia
tel: 963 73 82 73 - 656 920 368

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE TURIS

Provisional de

NORMAS URBANISTICAS

4-10-90

INDICE

TITULO I.-NORMAS GENERALES

- Art. 1º.- Ambito de aplicación.
- Art. 2º.- Vigencia, revisión e interpretación de Ordenanzas.
- Art. 3º.- Condiciones para el ejercicio del derecho a edificar.
- Art. 4º.- Señalamiento de alineaciones y rasantes.
- Art. 5º.- Consultas e informes.
- Art. 6º.- Actos sujetos a Licencia.
- Art. 7º.- Concesiones de Licencias.
- Art. 8º.- Contenido de la solicitud de Licencias.
- Art. 9º.- Obras que afectan a suelo público.
- Art. 10º.- Licencias de Derribo.
- Art. 11º.- Licencia para Obra Menor.
- Art. 12º.- Licencia para apertura de Actividades.
- Art. 13º.- Condiciones sobre prevención de incendios.
- Art. 14º.- Caducidad de las Licencias.
- Art. 15º.- Edificios e instalaciones fuera de Ordenación.
- Art. 16º.- Medidas de precaución durante la ejecución de las obras
- Art. 17º.- Documentación en el lugar de la obra o instalación.
- Art. 18º.- Ordenes de Ejecución. Obligaciones de conservación genérica de las edificaciones.
- Art. 19º.- Estado ruinoso de la edificación. Condiciones para la declaración de ruina.

TITULO II.- NORMAS URBANISTICAS.

CAPITULO I.-NORMAS COMUNES A TODO EL SUELO URBANO.

- Art. 20º.- Solar.
- Art. 21º.- Semisotano.
- Art. 22º.- Alineaciones y rasantes.
- Art. 23º.- Altura máxima y número de plantas.
- Art. 24º.- Medición de la altura y del número de plantas.
- Art. 25º.- Elementos sobresalientes de fachada.
- Art. 26º.- Elementos sobresalientes a cornisa.
- Art. 27º.- Condiciones estéticas e instalaciones exteriores.
- Art. 28º.- Patios de parcela y de iluminación.
- Art. 29º.- Patios de manzana.
- Art. 30º.- Usos del Suelo y la edificación.
- Art. 31º.- Limitaciones a los usos permitidos.
- Art. 32º.- Condiciones mínimas de las viviendas.
- Art. 33º.- Condiciones de los locales y edificios destinados a usos no residenciales.
- Art. 34º.- Conductos de ventilación.
- Art. 35º.- Aparcamientos.
- Art. 36º.- Condiciones de urbanización de las zonas verdes.

CAPITULO II.- NORMAS PARA EL SUELO URBANO RESIDENCIAL ENTRE MEDIANERAS.

- Art.379.- Delimitación
- Art.389.- Condiciones de edificabilidad.
- Art.399.- Usos permitidos.

CAPITULO III.- NORMAS PARA EL SUELO URBANO RESIDENCIAL ABIERTA.

- Art.409.- Delimitación.
- Art.419.- Condiciones de edificabilidad.
- Art.429.- Usos permitidos.

CAPITULO IV.- NORMAS PARA EL SUELO URBANO NUCLEO HISTORICO.

- Art.439.- Delimitación
- Art.449.- Condiciones de edificabilidad.
- Art.459.- Usos permitidos.

CAPITULO V.- NORMAS PARA EL SUELO URBANO DE TOLERANCIA INDUSTRIAL.

- Art.469.- Delimitación.
- Art.479.- Condiciones de edificabilidad.
- Art.489.- Usos permitidos.

CAPITULO VI.- NORMAS PARA EL SUELO URBANO INDUSTRIAL.

- Art.499.- Delimitación.
- Art.509.- Condiciones de edificabilidad.
- Art.519.- Usos permitidos.

CAPITULO VII.- NORMAS PARA EL SUELO URBANO DE SEGUNDA RESIDENCIA.

- Art.529.- Delimitación.
- Art.539.- Condiciones de edificabilidad.
- Art.549.- Usos permitidos.
- Art.559.- Conservación de la Urbanización.

CAPITULO VIII.- NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE.

- Art.569.- Delimitación.
- Art.579.- Desarrollo del suelo urbanizable.
- Art.589.- Usos del suelo urbanizable residencial.
- Art.599.- Usos del suelo urbanizable industrial.

CAPITULO IX.- NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

- Art.609.- Actuaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.
- Art.619.- Delimitación.
- Art.629.- Ordenación del suelo no urbanizable no protegido.
- Art.639.- Ordenación del suelo no urbanizable de protección agrícola.
- Art.649.- Ordenación del suelo no urbanizable de protección forestal.

- Art.659.- Ordenación del suelo no urbanizable de protección de infraestructuras.
Art.669.- Suelo no urbanizable de protección Arqueologica.
Art.679.- Suelo no urbanizable de protección ganadera.

TITULO III.- DEFINICION DEL CONCEPTO DE NUCLEO DE POBLACION.

- Art.689.- Núcleo de población.

TITULO IV.- GESTION Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

- Art.699.- Ejecución del Planeamiento.
Art.709.- Delimitación de polígonos o unidades de actuación.
Art.719.- Modalidades de la gestión urbanística.
Art.729.- Sistemas de actuación urbanística.
Art.739.- Reparcelaciones.

TITULO I.- NORMAS GENERALES

Artículo 19.-Ambito de Aplicación

Las presentes Normas Subsidiarias serán de aplicación obligatoria para todas las actuaciones tanto privadas, como de carácter público que se proyecten realizar en materia urbanística en todo el término municipal de TURIS.

Artículo 20.-Vigencia, revisión, e interpretación de Ordenanzas.

Estar Normas entrarán en vigor el día siguientes de publicarse el anuncio de su aprobación definitiva en el B.O.P. y tendrán vigencia indefinida hasta tanto se proceda a su revisión.

Cada ocho años se procederá a su revisión y excepcionalmente a los dos años de sus entrada en vigor podrá efectuarse una revisión extraordinaria para incorporar las experiencias habidas en este período.

Se procederá obligatoriamente a la revisión de estas Normas Subsidiarias, y su sustitución, en su caso, por un Plan General de Ordenación si el censo indica un incremento de la población en un 100% o se consolida en más de un 90% la superficie de suelo industrial prevista.

Los criterios para interpretación de ordenanzas en caso de dudas:

- El menos restrictivo para los derechos particulares.
- Consulta facultativa a la Comisión Territorial de Urbanismo.

Artículo 39.-Condiciones para el ejercicio del derecho a edificar.

El suelo Urbano, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le imponen las presentes Normas Subsidiarias, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela adquiera la Calificación de solar o cumpla las garantías especificadas en los artículos 83.1, de la L.S. y 39.1, 40 y 41 del Reglamento de Gestión.

El Ayuntamiento podrá solicitar, previa a la concesión de licencia, que se presente fianza por un importe mínimo del 115% del presupuesto de las obras de urbanización en la parte que le corresponda según el art. 40.2 R.G.

A estos efectos, el Ayuntamiento publicará precios, tipo de coste de urbanización que serán aprobados por el Pleno de la Corporación y revisados anualmente.

Artículo 40.-Señalamiento de alineaciones y rasantes.

Antes de comenzar la edificación el interesado en la construcción podrá solicitar que le sean señaladas las correspondientes alineaciones y rasantes, sobre el terreno, mediante instancia acompañada de plano de emplazamiento acotado, presentada en el Registro General del Ayuntamiento.

Será preceptivo para dar comienzo las obras la determinación de alineaciones y rasantes, además de la correspondiente licencia.

Artículo 59.-Consultas o informes

Los propietarios y técnicos tendrán derecho a la solicitud y expedición de informes urbanísticos y de servicios previo pago de los derechos o tasas pertinentes.

Las .peticiones deben ir acompañadas de un plano de emplazamiento de la finca o sector identificada sobre "Plano de Régimen Urbanístico".

Artículo 60.- Actos sujetos a licencia

Estarán sujetos a previa licencia, los actos señalados en el artículo 178 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, de Abril de 1.976, y 19 del Reglamento de Disciplina Urbanística. 242

Artículo 70.- Concesión de Licencias.

La tramitación y condiciones de otorgamiento de licencias, se realizará de acuerdo con lo establecido en el reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales (artículo 8, 9 a 16 y 21) Reglamento de Gestión Urbanística, y demás disposiciones legales aplicables.

En consecuencia, para toda obra particular que pretenda realizarse, habrá de obtenerse previamente la preceptiva licencia municipal, considerándose clandestinas las realizadas sin dicha autorización.

Las obras efectuadas sin licencia o sin ajustarse a su contenido, quedarán sujetas a lo previsto en los artículos 184, 185, L.S. y Decreto Ley 16 Octubre de 1981, en lo referente a plazos.

Las infracciones urbanísticas darán lugar a las responsabilidades a que se refiere el capítulo segundo del título VII de la Ley del Suelo, de 9 de Abril de 1976, y Capítulo I, Título II del Reglamento de Disciplina Urbanística de 23 de Junio de 1.978.

Cuando la obra o edificación requiera la previa urbanización y los terrenos de cesión obligatoria y gratuita no se hubieren entregado a la Administración, no podrá otorgarse la licencia de edificación hasta que se cumplan los deberes de cesión gratuita y obligatoria del suelo y costeamiento de la urbanización que legalmente proceda, sin perjuicio de lo previsto en el art. 83 de la Ley del Suelo.

Artículo 80.- Contenido de la solicitud de licencias.

Las solicitudes se formularán en su caso, en el impreso oficial correspondiente, dirigidas a la Alcaldía y suscritas por el interesado o por la persona que legalmente la represente, con indicación de sus circunstancias personales y acompañada de los siguientes documentos:

- 1.- Copia del Acta y del Plano acreditativos de haberse efectuado en señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno, cuando sea preceptivo.
- 2.- Proyecto suscrito por Técnico competente, salvo en los casos en que ,por ser obra menor, no se exija el Proyecto.
- 3.- Nombre del constructor. licencia fiscal y firma

El proyecto a que se refiere el apartado anterior contendrá los datos precisos para que, con su examen, se pueda comprobar si las obras cuya licencia se solicita se ajustan a la reglamentación vigente sobre uso y edificación del suelo.

Artículo 99.-Obras que afecten a suelo público.

El beneficiario de la licencia queda obligado a la reposición de cualquier elemento de uso o servicio público al estado en que se hallaren al comienzo de las obras e instalaciones.

Para garantizar el cumplimiento, la Administración municipal fijará en cada caso, la cantidad que el solicitante habrá de depositar o de garantizar según la legislación de Régimen Local, previamente a la concesión de la licencia.

Artículo 109.-Licencias de Derribo.

Las solicitudes de Licencias para demoliciones y derribos de construcciones, se presentarán suscritas por el interesado o persona que lo represente y por el facultativo designado para dirigirlos.

A las solicitudes de licencia de derribo se acompañarán los siguientes documentos:

- Plano de emplazamiento.
- Plano de plantas, alzados y secciones, que permitan conocer la índole del derribo o demolición a efectuar.
- Memoria Técnica explicativa de las características de los trabajos a realizar.
- Fotografías del edificio a derribar.
- Documento acreditativo de que el peticionario asume la responsabilidad derivada de la licencia de derribo (empresa y dirección técnica para la ejecución de los trabajos).

Artículo 119.-Licencia para obra menor.

La solicitud de obra menor irá acompañada de un documento en el que se describan, por escrito las obras con indicación de su extensión y situación así como plano de emplazamiento.

Tendrá la consideración de obra menor la que no requiera de proyecto técnico y en particular las siguientes:

- a) Las realizadas en vía pública relacionadas con la edificación contigua:

- Vados en aceras.
- Ocupación provisional vía pública.
- Barracones y kioscos.
- Rótulos y anuncios.
- Postes.
- Toldos en planta baja.

b) Obras auxiliares de la construcción:

- Vallas de precaución.
- Andamios.
- Catas, pozos y sondeos previos a licencia.
- Nivelaciones.
- Colocación de gruas-torres u otros aparatos elevadores.

c) Obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios

- Ejecución de obras interiores en locales y viviendas que no modifiquen su estructura.
- Puertas y persianas en aberturas.
- Reparación de cubiertas y azoteas.
- Rejas.
- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones.
- Fosas sépticas.
- Modificación de balcones, repisas o elementos salientes.
- Formación de aseos en locales comerciales y almacenes.
- Escaparates.
- Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas.

d) Obras en solares o patios.

- Vallas definitivas.
- Cubiertas provisionales de una planta y menos de 50 m².

e) La primera utilización de los edificios: Licencia de Ocupación.

Los técnicos municipales considerarán la importancia de las obras y determinarán la necesidad de proyecto técnico y dirección facultativa.

Artículo 12º.- Licencia para la apertura de actividades.

En la solicitud de licencia para la apertura de actividades se describirá el tipo de actividad que se pretenda realizar.

Cuando se trate de apertura de espectáculos públicos y actividades recreativas habrá de aportarse la documentación que se establece en el Real Decreto 2816/82, de 27 de Agosto, "Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas" y normas complementarias.

Cuando se trate de actividades reguladas en el Reglamento de Actividades, Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas, se estará a lo dispuesto por el citado Reglamento.

Artículo 13º.- Condiciones sobre prevención de incendios.

En las solicitudes de licencia referidas a actos incluidos en la normativa específica para la prevención de incendios, se observarán y cumplirán las prescripciones establecidas en la NBE. CPI-82.

Artículo 149.-Caducidad de las licencias.

Concedida una licencia, las obras autorizadas, por la misma deberán ser iniciadas dentro de los seis meses siguientes a la notificación de su concesión.

El transcurso de los plazos indicados, o la suspensión temporal de las obras por un plazo superior a un año producirá automáticamente la pérdida de los efectos de la licencia, debiéndose solicitar en su caso, nueva licencia para la obra no ejecutada.

En ningún caso se permitirá que las obras, una vez iniciadas queden sin concluir o en forma que afeen el aspecto de la vía pública o desmerezcan de las condiciones estéticas del paraje.

Artículo 150.-Edificios e instalaciones fuera de ordenación.

Se calificarán como fuera de ordenación los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, que resultaren disconformes, con sus determinaciones.

En dichos edificios e instalaciones no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación.

Podrán realizarse las pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble.

En casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años, siempre que el propietario renuncie a cualquier indemnización que pudiera corresponderle por el incremento de valor que dichas obras puedan suponer.

Artículo 160.-Medidas de precaución durante la ejecución de las obras.

1.-Cercado de las Obras:

El frente de la casa o solar donde se practiquen obras de nueva construcción o derribo, se cerrará con valle de precaución de dos metros de altura como mínimo y a una distancia no superior a dos metros de la línea de fachada.

2.-Interrupción de tráfico:

Si fuera necesario, se podrá solicitar del Ayuntamiento la interrupción del tráfico de vehículos cuando éste resulte peligroso. Aquel resolverá en cada caso y señalará el arbitrio correspondiente.

3.-Almacenaje en vía pública:

Está totalmente prohibido. Los materiales se depositarán directamente en el recinto interior de la valla, sin rebasar la altura ni cargar sobre ella. Durante la carga y descarga se permitirá la colocación de aparatos auxiliares y en todo caso, permanecerá a pie de obra un operario con el fin de prevenir a los transeuntes.

4.-Otras medidas de seguridad:

Como norma general, las grúas y otros elementos de carga y transporte cuyo brazo sobresalga del espacio acotado por los límites del solar y la valla de precaución, no serán permitidos. Si, por las dimensiones del solar, el área de funcionamiento del brazo hubiera de rebasar este espacio, deberá hacerse constar expresamente esta circunstancia, así como el compromiso de adoptar las máximas prevenciones para evitar contactos con líneas de conducción eléctrica.

En obras, cuyas características así lo aconsejen, el Ayuntamiento podrá imponer la colocación de redes exteriores u otras medidas de seguridad.

Artículo 179.-Documentación en el lugar de la obra o instalación.

En el lugar de las obras estará a disposición de las autoridades y servicios municipales:

- Documento acreditativo de la concesión de licencia o fotocopia del mismo.
- Un ejemplar del proyecto aprobado.

Artículo 189.-Ordenes de ejecución. Obligaciones de conservación genérica de las edificaciones.

- 1) Los propietarios de las edificaciones deberán conservarlas en buen estado, salubridad y ornato público, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 110 de la Ley de Arrandamientos Urbanos (Art. 181.1 de la L.S. y 10.1 del R. Disciplina).
- 2) En cumplimiento de lo dispuestos en el art. 181 de la Ley del Suelo, el Ayuntamiento ordenará de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para la conservación de las buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, urbanizaciones o terrenos cuando sus propietarios no cuidaren de esta conservación a que están obligados, procediendo, en caso de no ejecutarlos, a la incoación de expediente sancionador y, posteriormente, a su ejecución subsidiaria, de conformidad con los artículos 223 de L.S., 104 y 108 de la Ley de Procedimiento Administrativo y 10.3 del R. Disciplina.

Artículo 190.-Estado ruinoso de la edificación. Condiciones para la declaración de ruina.

1.- Se entenderá que una construcción está en estado ruinoso cuando en ella concurra alguno de los siguientes supuestos:

- a) Daño no reparable técnicamente, por los medios normales.
- b) Coste de reparación superior al 50% del valor actual del edificio, partes o plantas afectadas del mismo.
- c) Junto con la situación de deterioro existan circunstancias urbanísticas que aconsejan la demolición del inmueble o sólo parte del mismo.

2.- Se considera daño no reparable técnicamente por los medios normales, aquel cuya reparación implique una reconstrucción de elementos estructurales en extensión superior a 1/2 de la totalidad de los mismos.

3.- Se considerarán obras de reparación aquellas que reponen el edificio en sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad.

El valor actual del edificios (Va) se obtendrá:

$$Va = Vr \times Ce \times Cu$$

-Vr: Valor de reposición o sustitución del edificio por otro equivalente de obra nueva. Se calcula multiplicando la superficie total construida del edificio por el precio actual del m² de construcción.

-Ce: Coeficiente de depreciación por edad. Se calcula según la tabla (expresado en años).

Valor de Ce

10	1,00
20	0,97
30	0,94
40	0,90
50	0,87
60	0,84
70	0,82
80	0,79
90	0,77
100 o más	0,75

-Cu: Coeficiente de depreciación por uso. Se calcula según el estado de conservación del edificio.

Valores Cu

Bueno	1,00	Malo	0,70
Regular	0,85	Pesimo	0,55

TITULO II.-NORMAS URBANISTICAS

CAPITULO I.- NORMAS COMUNES A TODO EL SUELO URBANO.

Artículo 20.-Solar.

Se entiende por solar la superficie de suelo urbano que por reunir las condiciones de urbanización legalmente exigidas es apta para ser edificada.

Tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano que reúnan los siguientes requisitos para ser edificables:

- 1.-Que estén situadas con frente a vía urbana o plaza, con calzada y aceras pavimentadas y dispongan de abastecimiento y evacuación de aguas conectadas a la red general y suministro de energía eléctrica.
- 2.-Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.
- 3.-Que aún careciendo de los requisitos indicados en el punto 1 se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización.

Los solares no edificados deberán vallarse según la alineación oficial. Dichos cerramientos ofrecerán seguridad suficiente frente a desplomes y tendrán una altura mínima de dos metros.

Se considera solar mínimo aquel que se determina en cada zona de ordenanzas.

No se permitirán subdivisiones, o parcelaciones que determinen solares inferiores al definido como mínimo.

No se concederá licencia alguna, sobre solares o parcelas colindantes con solares inferiores al mínimo, hasta que se proceda a la regularización y normalización de parcelas. Si no se actuase voluntariamente por los propietarios afectados, el Ayuntamiento podrá proceder de oficio a realizar dicha regularización o normalización, previa notificación a los propietarios.

Cuando se trate de solares con dimensiones inferiores al del solar mínimo definido y no hubiese posibilidad alguna de agregación para normalizarlos, por estar consolidados los laterales o no se posible regularizar las medianeras, el Ayuntamiento podrá autorizar, excepcionalmente su construcción.

Artículo 219.-Semisótano.

Se considerará semisótano, aquellos espacios construidos que cumplan, al mismo tiempo, las dos condiciones:

- Al menos el 50% de su volumen se encuentra por debajo de la rasante oficial.
- La altura libres sobre la rasante oficial no supera 1,20 m.

Los semisótanos no se contabilizarán como plantas en los límites de altura establecidos en los planos

Artículo 229.-Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones contenidas en las presente Normas, tendrán el carácter de alineación oficial y diferencias los límites entre la propiedad pública y la privada y entre las superficies edificables y las que no lo son.

La alineación oficial exterior o de calle, señala el límite entre los espacios públicos para viales o plazas y las parcelas o solares. En general, salvo señalamiento concreto en los planos o supresión de las alineaciones exteriores, serán las definidas por la línea de edificación actual.

La alineación oficial interior de parcela o manzana señala el límite entre la propiedad susceptible de edificación y el espacio no edificable o edificable solo en planta baja interior de parcela o manzana, conformando los patios. Se entenderá por alineación interior de manzana la resultante de la profundidad máxima edificable.

La alineación oficial de fachada marca el límite a partir del cual se levanta la edificación que será o no coincidente con las alineaciones oficiales exterior o interior, en función de las condiciones de retranqueo o fondos de edificación impuestos. Podrá referirse a toda o parte de la altura del edificio y tanto al exterior como al interior de la manzana. La alineación de la fachada solo podrá rebasarse con los saliente o vueltos autorizados.

En patio de manzana no se permiten vuelos.

La rasante oficial será la marcada por los Servicios Técnicos Municipales. Se define como el perfil longitudinal de la vía pública o plaza, que sirve como nivel oficial a efectos de medición de alturas.

Las alineaciones y rasantes aprobadas en las presentes Normas son obligatorias y de rigurosa observancia, sujetando por igual a la Administración y a los particulares.

Artículo 239.-Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima de la edificación permitida, en las distintas zonas, se establece en estas normas en el articulado específico para cada una de dichas zonas.

La altura de cornisa, según el número de plantas, será la siguiente:

<u>Nº Plantas</u>	<u>Altura máxima</u>
Una Planta	4 m.
Dos Plantas	7 m.
Tres plantas	10 m.
Cuatro plantas	13 m.
Cinco plantas	16 m.

El número de plantas señalado tiene el carácter obligatorio y solo se permitirán, como régimen general, tolerancia de dos plantas en menos respecto a la máxima.

Artículo 249.-Medición de la altura y del número de plantas.

La altura de las edificaciones se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la alineación oficial exterior en cada solar y desde la rasante oficial de la acera hasta el plano inferior del forjado en la última planta en la alineación de fachada.

El criterio general es objeto de las matizaciones siguientes:

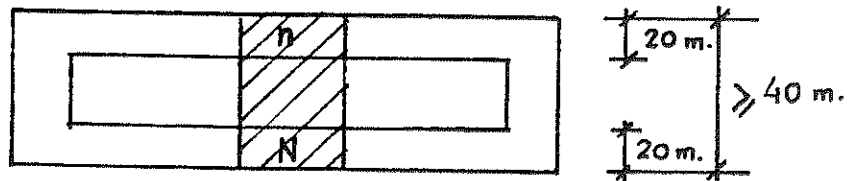
- 1.- En las calles con pendiente se hará escalonadamente en cada tramo de fachada correspondiente a un desnivel vertical de 3 m.

Por consiguiente, si el desnivel es menos o igual a 3 m. no será necesario realizar escalonamiento.

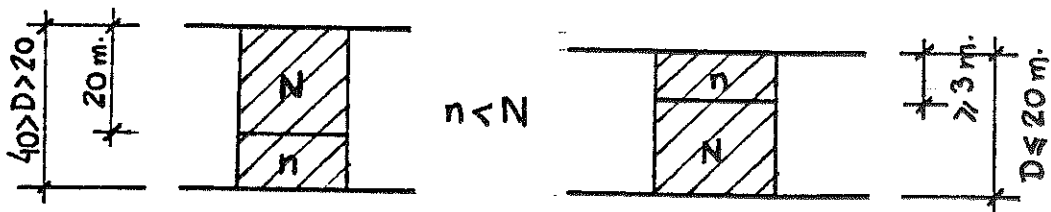
- 2.- Solares recayentes a dos o más calles sin continuidad en sus fachadas y en los cuales sean edificables distintas alturas o bien existan distintas rasantes.

Caso A: Las partes del solar edificables en altura son discontinuas, o bien por tener señalado la manzana a la que pertenezcan patio interior, bien por la propia configuración del solar que obligue a zagüanes independientes para cada fachada.

En este caso, en cada fachada se medirá la altura y el número de plantas establecido sin matizaciones.

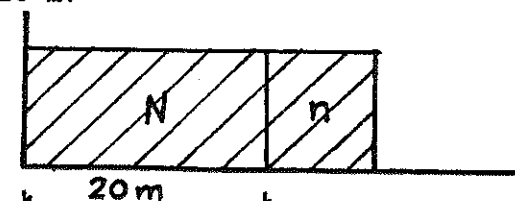


Caso B: Las partes del solar edificables en alturas son continuas. La máxima altura se medirá en cada una de las fachadas. No obstante, podrá edificarse de acuerdo con la máxima altura absoluta, hasta 20 m. desde su fachada y caso de ser la distancia edificable menos de 20 m. (entre fachadas) la totalidad del solar excepto la primera crujía (no inferior a 3 m.) medidos en profundidad, perpendicularmente a las fachadas de menor altura.



- 3.- Solares en esquina o chaflán a calles con distintas alturas edificables.

El máximo de longitud de la calle de menor altura hasta la que se podrá edificar el número de plantas y alturas que permita la de mayor número será hasta un máximo de 20 m.



Artículo 259.-Elementos sobresalientes de fachada.

El vuelo sobre la alineación oficial de calle solo se podrá hacer a partir de los 3,50 m. de altura.

Se autorizarán voladizos a vía pública en proporción al ancho de la calle, siendo para miradores, balcones, terrazas, o solanas, el mismo saliente. Los vuelos autorizados serán los que se marcan en el cuadro siguiente:

<u>Ancho de Calle</u>	<u>Balcón</u>	<u>Miradores</u>
Menos de 6 metros	0,30	No
De 6 a menos de 8 m.	0,50	No
De 8 a menos de 12 m.	0,80	0,80 /
De 12 m. en adelante	1,00	1,00

Los voladizos se separarán 80 cm. como mínimo de la propiedad adyacente y quedarán siempre dentro del plano de 45º que pasa por la intersercción del eje de medianería con la línea de fachada cuando su vuelo exceda a los 60 cm.

En el caso de calles con diferentes anchuras, el vuelo de un solar determinado se establecerá según la medida en dirección perpendicular a la fachada tomada en el centro de esta.

Artículo 269.-Elementos sobresalientes a cornisa.

Remate: Se entiende por remate todo elemento de coronación del edificio situado por encima de la línea de cornisa.

Los remates pueden adoptar la forma de alero o cornisa. La elección de cada una de estas formas se corresponderá con la existencia de iguales elementos en la zona y entorno inmediatos.

Por encima de la cornisa solo se permitirán la caja de escalera y otras instalaciones necesarias como antenas etc.

Cubiertas: Podrá utilizarse todo tipo de cubiertas en el edificio, siempre que no establezca contradicción con las soluciones existentes en la zona y entorno inmediato.

Artículo 279.-Condiciones estéticas, e instalaciones exteriores.

Materiales: Los tratamientos de materiales y de color de la fachada del edificio, tomarán como referencia los correspondientes al carácter propio de la arquitectura existente en la zona próxima.

Medianerías o parámetros al descubierto: Todos los parámetros de esta naturaleza deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

Las medianerías que, por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza o vía pública o parque o espacio libre o público en general, deberán ser tratadas como tales fachadas nobles, se podrán abrir huecos,

aprobado por el Ayuntamiento y según los planos que éste estableciera en orden a la importancia de tales medianerías para el aspecto urbano.

Cuando por diferencias de altura definitivas entre los edificios colindantes hubiesen de quedar medianerías vistas, estas deberán ser tratadas como fachadas.

Instalaciones exteriores

En toda nueva edificación se proveerá:

-Canalización subterránea y empotrada en fachada. si fuera preciso, para alumbrado público con las correspondientes cajas y arquetas. La ubicación de los puntos de luz de alumbrado público sobre la fachada será la señalada por el Ayuntamiento.

El perfil de la medianería en su arista sobre la alineación oficial de calles se trazará perfectamente vertical, sin que en el aparezcan otros elementos medianero salvo el alero o remate de cubierta.

Artículo 289.-Pacios de parcela y de iluminación.

Los patios, en función de la heterogeneidad de usos a los que sirven, contarán con unas dimensiones mínimas para garantizar la menor interferencia de usos, dentro de los límites de las exigencias de salubridad.

Se establecen cuatro tipos de patios:

- Tipo 1: Estos patios, podrán servir simultáneamente a cualquier tipo de habitación o espacio común, incluido el estar.
- Tipo 2: Estos patios, podrán servir simultáneamente a cualquier tipo de habitación o espacio común, excepto el estar.
- Tipo 3: Estos patios, podrán servir a las mismas habitaciones que los del tipo 2, no permitiéndose que a ellos recaigan simultáneamente cocinas y dormitorios.
- Tipo 4: Estos patios podrán servir únicamente a baños, aseos, lavaderos y a espacios comunes del edificio.

Las dimensiones que definen estos patios se reflejan en el cuadro:

Diametro mínimo circunf. inscribible en m.

<u>Tipo de patio</u>	<u>Segun altura H patio</u>	<u>Valor minimo viv:pluri/unifam.</u>
1	0,60 H	6,00/4,00
2	0,30 H	3,00/2,00
3	0,20 H	3,00/2,00
4	0,15 H	2,00/1,50

En edificios de una o dos viviendas por planta, situados en solares de reducidas dimensiones en comparación con su altura edificable, los patios quedarán exentos del cumplimiento de las dimensiones mínimas anteriores, si existe una imposibilidad material de realizar una distribución racional en planta de las viviendas, previo informe del servicio técnico municipal.

La altura de los patios se medirá desde el nivel del pavimento de las viviendas más bajas cuyas piezas ventilen a él, hasta la línea de coronación del paramento más alto que lo encuadre.

Podrán crearse patios mancomunados previa constitución de dicho régimen mediante escritura pública.

No se permiten los patios exteriores, situados en la fachada a calle, del edificio.

Artículo 290.-Patios de manzana

En suelo urbano residencial entre medianeras, comprenderá el espacio que resulte al edificar todo el perímetro de las manzanas a la profundidad máxima de 20 m.

Queda prohibida la construcción de viviendas en el patio interior de manzana pudiendo utilizarse únicamente a efectos comerciales, jardines particulares, etc. A ellos no podrán abrir luces, si sus dimensiones no cumplen las condiciones mínimas del patio de parcela.

Artículo 300.-Usos del suelo y la edificación

Los usos permitidos en cada una de las distintas zonas del suelo urbano, son los que específicamente se mencionan en las correspondientes normas que regulan cada una de estas zonas en estas Normas Urbanísticas, con las limitaciones generales siguientes:

Uso Comercial.-

-Los comercios de droguería, perfumería, productos químicos y farmacéuticos y combustibles, podrán solamente ocupar locales en planta baja.

-Los comercios de papel y artes gráficas no podrán ocupar más de dos plantas en un mismo edificio.

-El resto de actividades comerciales, puede ocupar tanto las plantas baja, sótanos y semisótanos y plantas primeras, salvo que se trate de actividades calificadas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas Y Peligrosas, en cuyo caso solo podrán ocupar las plantas bajas.

-En la zona de núcleo histórico no se permiten edificios de uso exclusivo comercial.

-Respecto a distancias, se tendrán en cuenta las disposiciones legales específicas, sobre determinados establecimientos (farmacias, estancos, etc).

-La potencia máxima instalada estará en función de la superficie construida del local, siendo común, para todas las zonas del término municipal y cualquiera que sea el uso previsto, el de 0,2 CV/m².

-El nivel sonoro, transmitido al exterior del recinto en donde se produce el uso o actividad, para todo tipo de industrias, comercios, actividades, locales de pública concurrencia y cualquier otra manifestación; en el más

amplio sentido de la palabra, no podrá superar los siguientes niveles:

<u>Zona</u>	<u>8 a 22 horas</u>	<u>22 a 8 horas</u>
Residencial	40 DB (a)	35 DB (a)
Industrial	50 DB (a)	40 DB (a)

Sin embargo, se autoriza a un nivel sonoro superior hasta un 5% respecto del ambiental que se produzca en cada zona y momento medido de la siguiente manera:

A.-Ruido ambiental (calles, plazas, etc).

La medición en estos lugares, se efectuará a lo largo de un período mínimo de ocho horas, realizando cada diez minutos, una medición en varios puntos de los mismos siendo el nivel de ruido obtenido resultado de la media aritmética de los valores registrados, el tomado en consideración a efectos legales.

B.-Medición de ruido máximo en talleres y fábricas.

El ruido máximo a transmitir, a colindantes, procedente de las máquinas y demás elementos causantes del mismo, se obtendrá de las mediciones que se efectúen, directamente de la máquina o fuente productora y será el medio de los obtenidos.

C.-Ruido transmitido a colindantes.

El nivel de ruido que se transmita a terceros, se determinará midiéndolo en el lugar o lugares más cercanos a la fuente de sonido, y que resultarán afectados por este.

Uso Artesanal

De conformidad con lo establecido en el Real Decreto 1.520/82 de 18 de Junio, se considerarán actividades artesanales a efectos de estas Ordenanzas, las actividades de producción, transformación y reparación de bienes o prestación de servicios, realizada mediante un proceso en el que la intervención personal constituye un factor predominante, obteniéndose un resultado final individualizado que se acomoda a la producción industrial, totalmente mecanizada o en grandes series, y siempre que la potencia utilizada no sobrepase una potencia de 10 CV y sin que pueda sobrepasar, en ningún caso, los 0,2 CV/m² y no transmita al vecindario más de:

<u>De 8 a 22 horas</u>	<u>De 22 a 8 horas</u>
40 dBA	30 dBA

Sin perjuicio de los establecido en la norma NBE-CA/81, sobre condiciones acústicas en los edificios.

Uso Hotelero

Se considerarán los siguientes grupos:

-A) Establecimiento hasta 10 dormitorios o 200 m² de superficie total edificada.

-B) Establecimientos que sobrepasen alguno de los dos límites establecidos en el apartado anterior.

Los establecimiento del grupo B, deberán establecer una reserva de aparcamientos de una plaza por cada cuatro camas.

Uso de garages, aparcamientos y servicios del automóvil

-A) Garages, aparcamientos: Serán considerados como tales, los locales destinados a cocheras de motocicleta, turismos y furgonetas de hasta 12 CV.

No requerirán licencias de actividad aquellos que estén destinados al servicio privado de las viviendas del edificio y no sobrepasen los 120 m² o seis plazas.

-B) Servicios del automóvil: Se entiende por tales, los locales destinados al pupilaje, con carácter regular de vehículos de motor mecánico, con instalaciones para el lavado, engrase, carga de baterías, suministro de aire y/o reparación de los mismos.

Verificarán las mismas condiciones exigidas en los garages y aparcamiento.

Uso de discotecas y pubs.

-A) Uso de discotecas: No se permite su ubicación en suelo urbano residencial entre medianeras, en suelo urbano residencial abierta, ni en suelo urbano núcleo histórico.

-B) Uso de pub (disco-bar): Solo se permiten en edificios independientes completos que no tengan medianeras con edificios de viviendas.

Artículo 319.-Limitaciones a los usos permitidos

Sin perjuicio de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 2.414/1961, de 30 de Noviembre, todas las actividades no residenciales que se desarrollen dentro del casco urbano, estarán sometidas a las siguientes limitaciones:

-A) El nivel sonoro máximo medio en la escala A del sonómetro a la distancia de 10 metros de sus límites o en cualquier punto de las piezas habitables de la vivienda más próxima no sobrepasará los decibelios que se indican a continuación:

	<u>De 8 a 22 horas</u>	<u>De 22 a 8 horas</u>
Viviendas.....	40	30
Comercios.....	40	30
Almacenes e industrias...	40	30

En el interior de los locales de trabajos los niveles sonoros permitidos se regirán por la Ordenanza de Seguridad e Higiene en el trabajo.

-B) No produzcan vibraciones molestas, ni humos, ni malos olores.

-C) Potencia máxima instalada de 10 CV.

-D) Toda actividad industrial o de almacenaje que se desarrolle en zona de viviendas y cuyo nivel de riesgo intrínseco sea superior a 200 Mcal/m² deberá disponer de una resistencia al fuego en sus elementos estructurales y cerramientos según el siguiente cuadro:

	RF
Carga de Fuego (Qp): Qp < 200	90
200 < Qp < 500	120
500 < QP < 800	180

Para la determinación de esta carga de fuego se tomará el doble de la calculada analíticamente y este mismo valor doble será el que se tenga en cuenta al desarrollar otras medidas correctoras.

Se excluyen expresamente de las zonas consideradas como de viviendas, aquellas actividades industriales o de almacén que manipulen materiales que presenten alguna de las siguientes características (según NBE-CPI-82 y lo indicado en el párrafo anterior).

Nivel de riesgo intrínseco: igual o mayor de 5
Grado de peligrosidad: Alta.
Riesgo de activación : Alto.

Artículo 32º.-Condiciones mínimas de las viviendas

La vivienda mínima deberá desarrollarse en un programa que contará al menos con las siguientes piezas:

- Estar-comedor con una superficie mínima de 14 m².
- Cocina independiente de la estancia de 5 m².
- Un dormitorio de dimensión mínima de 10 m²
- Baño completo (no se fijan m²)

Todas las dependencias tendrán luz y ventilación directa a espacios de uso público o a patio, salvo el baño que lo podrá hacer por chimenea de ventilación.

En el caso de que la cocina se quiera poner conjuntamente con la estancia, esta deberá tener como mínimo 18 m².

No se admiten viviendas en sótanos o semisótanos. Si se permiten en plantas bajas con la condición de que estén construidas sobre forjado, a una altura superior a 20 cm. sobre la rasante. Asimismo se permitirán viviendas con luces exclusivamente a patio de manzana.

Trasteros y armarios: En toda vivienda pueden construirse los trasteros y roperos que se estimen convenientes, para el mejor uso de la misma. Si carecen de ventilación directa, sus dimensiones se limitan a que se pueda inscribir un rectángulo de 1x1 m. al objeto de que no pueda ser utilizado como dormitorio.

Las viviendas deberán cumplir el Decreto 85/1989 de 12 de Junio, por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana y la Orden 28 de Junio 1989 que las desarrolla: HD/89.

Artículo 33º.-Condiciones de los locales y edificios destinados a usos no residenciales.

Las zonas de los edificios y estos, en su caso, que se construyan para destinarlos a actividades no residenciales, estarán dotados de cuantas instalaciones se necesiten para su perfecta ventilación, iluminación, desagüe y seguridad.

En particular, dispondrán de cuartos de aseo e instalaciones higiénicas en cantidad proporcionada al personal que potencialmente pueda utilizarlos; estos estarán ventilados.

Se cumplimentará, en su caso, lo establecido en el Reglamento de Seguridad e Higiene en el Trabajo, en el Reglamento General de Policía de Espectáculos y Actividades Recreativas, y, para aquellos que no exista reglamentación específica, como mínimo, dispondrán de un retrete y lavabo, que no tendrá comunicación directa con el local donde se desarrolle la actividad.

Artículo 34º.-Conductos de ventilación.

Podrán establecerse chimeneas de ventilación para ventilar exclusivamente los cuartos de baño mediante un conducto en el que pueda inscribirse un círculo de 70 cm. de diámetro, registrable en toda su extensión y elevado 1,50 m. como mínimo, sobre la azotea o 1 m. sobre la cubierta y comunicado por su parte inferior, con el exterior con tubería suficiente a fin de asegurar el tiro. Se permite el empleo de shunt.

Para la extracción de aires, y canalización de humos, de cocinas no familiares y otros, podrán establecerse chimeneas o shunts, análogas o independientes de las anteriores.

Excepcionalmente, podrán autorizarse salidas de tubos de ventilación por fachada, siempre y cuando se les dote de los filtros adecuados para la eliminación de malos olores: en todo caso, se situarán a cota superior a los 2,70 m. sobre el nivel de las aceras.

Artículo 35º.- Aparcamientos.

Cuando un proyecto de edificio incluya plazas de aparcamiento la regularización de sus condiciones de: accesos, rampa, distribución interior y ventilación será la establecida en el art. 3.1 del Cap.III (La vivienda de protección oficial) de la Orden 28 de Junio de 1989 que desarrolla las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana HD/89.

En los edificios destinados a uso hotelero o sanitario, será obligatoria la reserva de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² útil del mismo.

Artículo 360.-Condiciones de urbanización de las zonas verdes.

En los terrenos calificados como zonas verdes, parques y jardines públicos, se permitirá la instalación de equipamientos de carácter deportivo, social-recreativo con los siguientes límites de edificabilidad:

- En las zonas de segunda residencia.- límite de edificabilidad de $0,1 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- En el núcleo urbano de la población.- límite de edificabilidad de $0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

En las zonas de suelo urbano de segunda residencia, se permitirá agrupar en una sola zona de edificabilidad total del conjunto a efectos de implantar instalaciones de carácter social-recreativo o deportivo.

En los equipamientos deportivos calificados en el casco urbano, no se establece límite de edificabilidad, pudiendo realizarse las instalaciones deportivas públicas según las necesidades del municipio y la reglamentación específica.

CAPITULO II.-NORMAS PARA EL SUELO URBANO RESIDENCIAL ENTRE MEDIANERAS.

Artículo 37.- Delimitación.

La zona de suelo urbano residencial intensiva, queda delimitada en los planos de estas Normas Subsidiarias como Zona 1 y se regirá por las normas comunes de todo el suelo urbano y por las Normas específicas contenidas en este capítulo

Artículo 38º.-Condiciones de edificabilidad.

Parcela mínima:

Superficie mínima de 60 m² con una longitud mínima de fachada de 4 m. y con las condiciones establecidas en el art. 20.

Alineaciones:

Las alineaciones quedan grafiadas en los planos.

Altura:

La altura máxima de la edificación permitida, viene grafiada en el correspondiente plano de Régimen Urbanístico. Alineación y Rasantes.

En los patios de manzana resultantes del señalamiento de alineaciones interiores y en los patios de parcela, se permite la construcción de una planta que, en todo el solar, tendrá, como máximo, una altura construida igual a la de la planta baja situada en la parte del solar edificable en altura, con una altura máxima de 4,50 m.

No se admitirán altillos que se acusen en fachada y solo se permiten para usos no residenciales, cuando su superficie no supere el 50% de la planta baja al que necesariamente estarán vinculados, no pudiendo por ello adquirir la condición de local independiente. En caso de existir altillos las alturas libres mínimas serán de 2,10 m.

Profundidad máxima edificable:

La profundidad máxima edificable será de 20,00 m., medida en una distancia perpendicular al paramento de fachada.

Esta profundidad se refiere a todas las plantas exceptuada la planta baja (siempre que no se destine a vivienda).

Las plantas bajas no destinadas a viviendas no tienen limitación de profundidad edificable.

Alturas libres mínimas:

Las alturas libres mínimas entre forjados será de 2,40 m. en las plantas altas y 3,00 en planta baja.

Artículo 39º.-Usos permitidos.

En esta zona se admite únicamente las edificaciones entre medianeras.

Por ser una zona eminentemente residencial, sólo se permitirán los usos compatibles con el uso predominante de vivienda, como son los siguientes:

-Comercios, despachos y oficinas, garages, talleres artesanales, bares, cafeterías, hoteles y restaurantes y locales de espectáculos públicos con sujeción a lo establecido en su correspondiente reglamento, excepto discotecas.

Asimismo, se permitirán las actividades relacionadas en el anexo de la orden de la Consellería de Gobernación de 10 de Enero de 1983, por la que se aprueba la instrucción 1/83, para aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

No se admite la tipología de edificación de nave industrial con cubierta "a dos aguas" o similar.

CAPITULO III.-NORMAS PARA SUELO URBANO RESIDENCIAL ABIERTA

Artículo 40.-Delimitación.

Las zonas de suelo urbano residencial de edificación abierta quedan delimitadas en los planos de estas Normas Subsidiarias como Zona 2 y se regirán por las Normas comunes a todo el suelo urbano y la Norma específicas contenidas en este capítulo.

Artículo 41º.-Condiciones de edificabilidad.

Tipología de edificación:

Se permitirán viviendas adosadas y aisladas.

Parcela mínima:

Se considera como parcela mínima aquella en la que

- a) Se pueda inscribir un rectángulo coincidiendo con la fachada de 8×15 m.
- b) Que las medianeras no formen con la fachada un ángulo superior a 60° .
- c) En el caso de viviendas aisladas superficie mínima de 150 m^2 .
- d) En el caso de edificar viviendas adosadas, superficie mínima de 300 m^2 .

No se exigirán estas condiciones mínimas, siempre que las parcelas colindantes estén edificadas y la parcela reúna las condiciones mínimas higiénico-sanitarias.

Alineaciones:

- a) Las edificaciones observarán un retranqueo mínimo de 3 m. a los lindes medianeros de la parcela.

En el caso de viviendas adosadas, el retranqueo se observará respecto al conjunto de estas viviendas.

Se exceptúa el caso de parcelas anexas a edificaciones ya realizadas con medianeras vistas en los que se podrá edificar adosando la construcción a la citada medianera.

- b) La edificación podrá coincidir, potestativamente, con la línea de fachada.

Altura máxima:

Será de III plantas con un máximo de altura de cornisa de 10 m.

Divisiones entre parcelas:

Estarán constituidas por vallas con una zona de obra "opaca" que no podrá superar 1,50 m. de altura siendo el resto, cerramiento "calado".

En el caso de que la construcción se retire de la línea de fachada, se deberá realizar un cerramiento de parcela coincidiendo con la alineación oficial constituido por vallas con una zona de obra "opaca", que no podrá superar 2 m. de altura, siendo el resto "calado" con o sin vegetación.

Artículo 429.-Usos permitidos.

Atendiendo a las características del tipo de edificación, establecido en esta zona, tan solo se permitirán las viviendas y aquellos usos directamente relacionados con las mismas que resulten compatibles y adecuado con la tipología de edificación que se establece en esta zona, y concretamente: comercios de alimentación y de venta de productos de uso doméstico, farmacias, despachos de prensa, y actividades de hostelería en general.

CAPITULO IV.-NORMAS PARA SUELO URBANO DE NUCLEO HISTORICO.

Artículo 439.-Delimitación.

La zona de suelo urbano de protección histórica, queda delimitada en los planos de estas Normas Subsidiarias como Zona 3 y se regirán por las Normas comunes a todo el suelo urbano y las normas específicas contenidas en este capítulo.

Artículo 449.-Condiciones de edificabilidad.

Tipología de edificaciones

La edificación en esta zona, mantendrá las características tipológicas que concurren en las edificaciones existentes en la zona, con la utilización de los materiales constructivos y distribución de huecos en fachada, propios de las edificaciones tradicionales que predominan en la misma.

Altura máxima

La altura máxima será de II plantas y la parcelación será la existente.

Se podrá construir una tercera planta a modo de ático, retranqueado 3 m. con respecto a la alineación oficial. La altura de la edificación, en la fachada retranqueada y las dimensiones mínimas de los patios, en su caso, serán las correspondientes a un edificio de tres plantas.

Alineaciones

Las alineaciones quedan grafiadas en los planos, en general serán las definidas por la línea de edificación actual.

Parcela mínima

Superficie mínima 60 m², con las condiciones establecidas en el art. 20.

Artículo 459.-Usos.

Teniendo en cuenta las características de esta zona, sólo se permitirán viviendas y comercios directamente relacionados con las mismas, así como talleres artesanales, quedando prohibidos el resto de usos no especificados.

CAPITULO V.-NORMAS PARA SUELO URBANO DE TOLERANCIA INDUSTRIAL.

Artículo 469.-Delimitación.

La zona de suelo urbano de tolerancia industrial, queda delimitada en los planos de estas Normas Subsidiarias como Zona 4 y se regirá por las Normas comunes a todo el suelo urbano y las Normas Específicas contenidas en este Capítulo.

Artículo 479.-Condiciones de edificabilidad

Tipología de edificaciones:

Se admite la edificación residencial entre medianeras y la tipología de nave industrial con cubierta " a dos aguas" o similar.

Parcela mínima:

Superficie mínima 60 m² con una longitud mínima de fachada de 4,00 m y con las condiciones establecidas en el art. 20.

Alineaciones:

Las alineaciones quedan grafiadas en los planos. En el caso de que la construcción se retire de la línea de fachada, se deberá realizar un cerramiento de parcela coincidiendo con la alineación oficial constituido por valla con una zona de obra "opaca" que no podrá superar 1,50 m. de altura, siendo el resto "calado" con o sin vegetación.

Altura máxima:

La altura máxima será de II plantas con un máximo de altura de cornisa de 7,00 m.

Artículo 489.- Usos permitidos.

Suelo destinado preferentemente a viviendas, industrias o talleres artesanales de pequeña envergadura, permitiéndose los usos de comercios, oficinas, garages, hostelería en general, locales para espectáculos, talleres, dentro de los límites del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas e Industrias compatibles con las viviendas, según los límites señalados por el mismo Reglamento.

CAPITULO VI.-NORMAS PARA SUELO URBANO INDUSTRIAL

Artículo 499.-Delimitación.

La zona de suelo urbano industrial, queda delimitada en los planos de estas Normas Subsidiarias, y se regirá por las normas comunes a todo el suelo urbano y las normas específicas contenidas en este capítulo.

Artículo 509.-Condiciones de edificabilidad.

Parcela mínima:
Superficie mínima 150 m².

Alineaciones:

Las señaladas en los planos.

Las edificaciones se retranquearán como mínimo 4 m. a fachada y 1/4 de la altura de cornisa, con un mínimo de 3,00 m. al resto de los lindes de la parcela.

Los espacios libres obtenidos a causa de los retranqueos, podrán destinarse a aparcamientos, zona verde o ambos. Su cuidado y mantenimiento correrá por cuenta de la empresa beneficiaria.

Las alineaciones de los frentes de fachada y las líneas medianeras se materializarán con cerca de tela metálica sobre basamento de fábrica de 1,00 m. de altura máxima. La altura media total de la cerca deberá ser de 2,00 m. contados en el punto medio del frente principal.

Podrá reordenarse el volumen edificable en una parcela mediante la redacción, tramitación y Aprobación del correspondiente Estudio de Detalle, permitiéndose la creación de accesos particulares y la segregación de parcelas. En cualquier caso los nuevos viales que se establezcan tendrán una anchura superior a los 12,00 m.

Volumen máximo:

El volumen máximo construible es de 5 m³/m² sobre el total de la superficie de la parcela/solar.

Ocupación máxima de parcela:

La superficie máxima de suelo de la parcela/solar ocupable por la edificación, cualquiera que sea el uso de esta, es el 70% de la parcela/solar.

Altura máxima:

La altura máxima de cornisa o del plano de apoyo de las cubiertas se establecerá en función de la tipología y el volumen máximo construible.

Altura mínima libre:

La altura mínima libres de cada una de las plantas será de 2,50 m.

Patios:

Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en la planta de aquel se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual a 1/3 de la altura de la más alta de las

edificaciones que lo limitan y éstas tengan huecos destinados a habitaciones (dormitorio), estares o locales de trabajo.

En el caso de que los huecos pertenezcan a zonas de paso, aseos o almacenes, los patios pueden componerse según el criterio anterior, reduciendo el diámetro del círculo a $1/4$ de la altura de la más alta de las edificaciones.

La dimensión mínima de los patios no será nunca inferior a 3,00 m.

Artículo 519.-Usos permitidos.

- a) Uso de industria.- Se permiten todo tipo de industrias excepto aquellas que por su calificación deban estar aisladas, con las limitaciones que, al respecto, opone el Reglamento General de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.
- b) Uso de viviendas.- Solo se permiten las destinadas a personal encargado de la vigilancia y conservación de las industrias.
- c) Uso terciario.- Se permite el uso de garajes, comercios, oficinas, espectáculos públicos y actividades recreativas (R.D. 28/6/82) almacenes y hostelería ocupando edificio aislado e independiente.

La superficie libre destinada para aparcamientos previstos dentro de cada parcela, no será inferior al 10% de la superficie edificada en planta.

CAPITULO VII.-NORMAS PARA SUELO URBANO DE SEGUNDA RESIDENCIA

Artículo 529.-Delimitación

Las zonas de suelo urbano de segunda residencia quedan delimitadas en los planos de estas normas Subsidiarias, y se regirán por las Normas comunes a todo el suelo urbano y las Normas específicas contenidas en este capítulo, que afectan, igualmente, a las zonas con planeamiento existente (las denominadas planeamiento asumido), para establecer una uniformidad en toda esta clasificación de suelo.

Artículo 539.-Condiciones de edificabilidad.

Alineaciones:

Las señaladas en los planos.

La edificación principal y secundaria se retranquearán, como mínimo, 5,00 m a fachada.

La edificación principal se separará, como mínimo, 3,00 m. al resto de los lindes de la parcela.

Se autoriza adosar a las medianeras la edificación secundaria con la condición de que sea edificio independiente del residencial.

Tipología:

Vivienda unifamiliar aislada y viviendas unifamiliares adosadas en promoción conjunta.

Parcela mínima:

a) Superficie mínima de 400 m² cuando la edificación sea vivienda unifamiliar aislada.

b) Superficie mínima de 800 m² cuando la edificación sea de viviendas unifamiliares adosadas.

Altura máxima:

a) en la edificación principal de vivienda, el número máximo de plantas será de II, con una altura de cornisa, medida desde el nivel del terreno de la parcela, de 7,00 m.

b) En la edificación secundaria (garaje, trasteros, anexos,...) el número máximo de plantas será de I, con una altura de cornisa, medida desde el nivel del terreno de la parcela, de 3,00 m.

Coefficiente de edificabilidad:

La superficie máxima construible es de 0,4 m²/m² sobre el total de la superficie de la parcela.

Ocupación máxima de parcela:

La superficie máxima de suelo de la parcela ocupada por la edificación principal y secundaria, será del 40% de la superficie total de la parcela.

Vallado:
Será obligatorio el vallado de las parcelas. El vallado tendrá una altura máxima de 2 m. teniendo que cumplir las siguientes características:

- a) Basamento macizo de fábrica de un metro como máximo de altura.
- b) Verja o tela metálica, celosía o seto, etc. hasta alcanzar con el basamento una altura máxima de dos metros.
- c) Puertas practicables diáfanas de acceso con un mínimo de 1,50 m. de altura y máximo de 2 m.

La obligación del vallado en los lindes de medianería, no regirá en los casos en que exista acuerdo expreso fehaciente entre los propietarios colindantes de no vallar las respectivas parcelas en el linde común.

El cerramiento entre parcelas deberá ser costeado entre los dos propietarios colindantes afectados por partes iguales.

El Ayuntamiento podrá fijar anualmente previo dictamen competente, el presupuesto medio que se tiene ajustado por metro cuadrado de vallado, en caso de que no fijara un modelo fijo de cerca obligatoria.

Si la valla propuesta por uno de los colindantes fuera de coste superior a dicho presupuesto medio, el otro colindante afectado, solo estará obligado a abonar el 50% del coste del vallado fijado en el presupuesto medio determinado por el Ayuntamiento.

El resto de superficie de parcela no ocupada por la edificación, se destinará a zona libre privada ajardinada, si bien se permitirá en la misma, la construcción de instalaciones deportivas siempre que respeten los retranqueos establecidos, salvo acuerdo expreso en documento público e inscribible en el Registro, entre los propietarios colindantes.

Para poder autorizar la construcción de frontones o elementos similares, será preciso justificar:

- La autorización formal de los propietarios de las parcelas colindantes, o
- La justificación de que, entre las 8 horas y las 16 horas solares, no se arrojan sombras sobre las propiedades colindantes.

En ningún caso, se construirán coincidentes con la alineación oficial.

Condiciones de saneamiento:

Las viviendas deberán de contar con sistema de depuración de aguas residuales, que deberán implantarse en cada una de los zonas de suelo urbano de segunda residencia. En el caso de que aún no se hubiese implantado la estación depuradora general en cada zona, deberá implantarse un sistema de depuración individual, consistente en pozos de decantación-digestión quedando específicamente prohibidos el establecimiento como sistema de evacuación por pozos negros.

Artículo 549.-Usos permitidos.

Atendiendo a las características del tipo de edificación establecido en esta zona, tan solo se permitirán las viviendas y aquellos usos directamente relacionados con las mismas, que resultan adecuados y compatibles al carácter de segunda residencia de estas zonas, como son: comercios de alimentación y de venta de productos de consumo doméstico, farmacias, despacho de prensa, actividades de hostelería en general y oficinas.

Los espectáculos públicos propiamente dichos (Anexo R.D. 2816-82) se admiten ocupando edificio independiente.

Los establecimientos públicos y actividades recreativas (Anexo R.D. 2816/82) se admiten.

En todo caso se deberá garantizar que no producirán molestias al vecindario.

Quedan prohibidos los usos de industrias, garajes públicos, talleres, granjas, así como la tenencia de animales que no sean de los que normalmente convivan con las personas dentro del hogar.

En la denominada Zona cívico-comercial de Masía de Pavia, los usos serán los señalados como compatibles en este mismo artículo, admitiéndose únicamente las viviendas destinadas a guardas de los edificios construidos. El coeficiente de edificabilidad de esta zona, y la ocupación máxima de parcela será la establecida en el art. 53. La altura máxima se establece en III plantas.

Artículo 559.-Conservación de la Urbanización.

Los propietarios de cada una de las zonas de suelo urbano de segunda residencia, quedan obligados a constituirse en Entidades urbanísticas Colaboradoras de Conservación, de acuerdo con lo previsto en los artículos 24 y siguientes de la Ley del Suelo. *R. Gómez*

La pertenencia a la Entidad de Conservación de cada zona, será obligatoria para todos los propietarios de parcelas de la misma, como carga inherente a la propiedad de la parcela.

La Entidad de Conservación asumirá la obligación de conservación de todas las dotaciones y servicios urbanos de la respectiva urbanización, así como la obligación de completar en su caso, la implantación de los mismos, según las previsiones de estas Normas Subsidiarias.

CAPITULO VIII.-NORMAS PARA SUELO URBANIZABLE.

Artículo 569.-Delimitación

En el suelo Urbanizable (apto para urbanizar) se distinguen dos tipos según el uso dominante fijado para cada uno por el presente Plan:

- a) Suelo Urbanizable de uso Industrial.
- b) Suelo Urbanizable de uso Residencial.

1) Pertenece al Suelo Urbanizable Industrial la zona situada al Sur de la delimitación de suelo urbano industrial, lindante con la CC-3322 y la carretera Silla-Alborache. Se desarrollará en un solo sector.

2) Pertenece al Suelo Urbanizable Residencial tres zonas, que quedan delimitadas en el plano de clasificación y calificación de suelo de estas Normas denominadas: Font del Negre, Penya la Nota y Cañamar y Paridera.

La Font del Negre se desarrollará en un sector.
Penya la Nota se desarrollará en un sector.

Cañamar y Paridera se podrán desarrollar en varios sectores según la demanda existente, la orografía del terreno y la superficie mínima para poder contener las cesiones de suelo reguladas por la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

Artículo 570.-Desarrollo del suelo urbanizable.

a) Condiciones básicas

Según dispone la legislación del suelo vigente, deberá de desarrollarse mediante Planes Parciales que abarcarán cada uno de los sectores delimitados y podrán promoverse por iniciativa pública o privada.

En tanto no se aprueben estos Planes el suelo clasificado como urbanizable, quedará sujeto a las limitaciones establecidas en el artículo 85 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, de 9 de Abril de 1976, así como a las condiciones del núcleo de población para suelo no urbanizable establecido en estas Normas (art.68).

b) Obligaciones de la propiedad.

Los propietarios de suelo urbanizable están obligados a:

-Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docente y demás servicios públicos necesarios.

En aplicación de la Ley 8/1990 de 25 de Julio sobre "Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo", los propietarios deben ceder, además, al Ayuntamiento el 15% del aprovechamiento tipo que resulte en cada Plan Parcial.

-Costear la urbanización de su sector, incluyendo las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería y las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones.

En el suelo urbanizable industrial el Plan Parcial correspondiente a su sector deberá contener el trazado de un sistema general viario, con un ancho mínimo de 16,00 m., que enlace la CC-3322 y la Carretera Silla-Alborache.

Excepcionalmente los propietarios deberán costear las obras de urbanización de este sistema general, debiendo estar previsto en el estudio económico-financiero del Plan Parcial (art. 63.3 Reglamento de Planeamiento).

c) Delimitación de polígonos

La ejecución de los sectores de suelo urbanizable se llevará a cabo mediante polígonos completos por el Sistema de actuación que determine el Plan Parcial. Serán sistemas preferentes los de compensación y cooperación, salvo que razones de urgencia o necesidad aconsejen el de expropiación.

El Plan parcial que desarrolle cada sector delimitará en su seno los polígonos necesarios. En ningún caso podrá ejecutarse un Plan Parcial sin la previa delimitación de polígonos para su ejecución.

Las características y dimensiones de cada polígono serán tales que permitan asumir las cesiones y edificabilidad suficientes, habrán de contar con autonomía técnica y de ejecución a fin de que su urbanización pueda acometerse de modo integral.

Artículo 589.-Usos del Suelo Urbanizable Residencial.

Usos globales:

El uso global que se determina es el residencial. Se establecen como usos compatibles aquellos que lo sean con el carácter residencial de la zona: comercios de pequeña envergadura, actividades de hostelería, Oficinas, Espectáculos públicos y Actividades Recreativas (todos los señalados en el R.D. 2816/82).

Quedan prohibidos los usos de industrias, talleres, garajes públicos y granjas.

Densidad máxima:

La densidad máxima será de 35 viviendas por Ha.

Equipamientos:

Se observarán los estandares mínimos establecidos en el Reglamento de Planeamiento, y se cederá el 15% del aprovechamiento que resulte del Plan Parcial.

Servicios urbanos:

Se garantizan los mínimos exigidos en las Normas Subsidiarias de la provincia.

Edificabilidad residencial:

Será de 0,4 m²/m² sobre superficie de parcelas.

Tipología de edificación:

Vivienda unifamiliar aislada o viviendas unifamiliares adosadas.

Artículo 599.- Uso del suelo Urbanizable Industrial

Usos Globales:

El uso principal es el industrial de cualquier tipo. Se establecen como usos compatibles los del sector Terciario: garajes, comercios, oficinas, Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, almacenes y hostelería en edificio independiente.

Volúmen máximo:

El volumen máximo construible es de 5 m³/m² sobre la superficie de las parcelas resultantes.

Equipamientos:

El Plan Parcial deberá preveer suelo destinado a servicios públicos de este tipo de suelo y zonas verdes con una edificabilidad asignada.

Se cederá, además, al Ayuntamiento el 15% del aprovechamiento que resulte del Plan Parcial.

Servicios urbanos:

Se garantizarán los mínimos exigidos en las Normas Subsidiarias de la Provincia, debiendo ejecutarse, si no existiera, estación depuradora para el vertido de aguas sucias.

CAPITULO IX.-NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 609.-Actuaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.

Quedan clasificados como suelo no urbanizable:

- Los que el Plan no incluya en suelo urbano y urbanizable.
- Los espacios que el Plan determina para otorgarle una especial protección a los efectos de esta Ley, en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, de la flora o del equilibrio ecológico.

Regimen Urbanistico

-Cualquiera que sea su categoría, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieran estas Normas no darán derecho a ninguna indemnización.

-En ningún caso y a ningún efecto cabrá reconocer expectativas urbanísticas al suelo no urbanizable.

-Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultaren adecuadas con aquellos y previa decisión del Ayuntamiento, los terrenos afectados quedarán sujetos a la suspensión cautelar de las autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto no se apruebe la necesaria modificación del planeamiento.

-Solo podrán realizarse parcelaciones rústicas, que cumplirán las dimensiones mínimas fijadas por la legislación agraria.

-Con arreglo al art. 94 de la Ley del Suelo se considerará ilegal toda parcelación urbanística en esta clase de suelo.

Artículo 610.-Delimitación.

Constituye el suelo no urbanizable, todos los terrenos clasificados como tales en sus distintas categorías, en el plano de clasificación y calificación a escala 1:10.000 de suelo de estas Normas Subsidiarias.

Se distinguen seis categorías:

- Suelo no urbanizable no protegido.
- Suelo no urbanizable de protección ganadera.
- Suelo no urbanizable de protección agrícola.
- Suelo no urbanizable de protección forestal.
- Suelo no urbanizable de protección arqueológica.
- Suelo no urbanizable de protección de infraestructuras.

Artículo 62º.-Ordenación del suelo no urbanizable no protegido.

La facultad de edificar se ejercerá dentro de los límites señalados en la vigente Ley del Suelo y Reglamento de su desarrollo. En consecuencia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 85.2 de la Ley del Suelo, sólo se permitirán las edificaciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, las construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, así como edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural y edificios aislados destinados a vivienda, en lugares donde no exista posibilidad de formación de un núcleo de población según queda definido en estas Normas Urbanísticas (art.68).

Las construcciones para vivienda, en esta clase de suelo, se ajustarán a las condiciones de edificabilidad, establecidas en los artículos anteriores.

Las edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural y las edificaciones destinada a explotaciones agrícolas, se ajustarán como mínimo a las siguientes condiciones:

- a) Edificabilidad máxima $0,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- b) Acceso rodado desde vía pública y dotación de agua potable y energía eléctrica en proporción adecuada a sus fines, que deberán ser justificados con carácter previo al otorgamiento de la licencia.
- c) Ocupación máxima de parcela del 40%.
- d) Retranqueos a lindes y fachada de 10 m.
- e) Altura máxima: II plantas y 8,00 m. de altura de cornisa.

Artículo 63º.-Ordenación del suelo no urbanizable de protección agrícola.

En las superficies clasificadas como suelo no urbanizable, de protección agrícola, el uso principal es el agrícola de regadío o secano.

Se permiten las construcción e instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas, así como las edificaciones públicas propias de este tipo de suelo que tienda a acondicionar el lugar para el uso acorde, sus características naturales o la finalidad perseguida con la protección (usos recreativos o de interés social acordes con la protección natural del terreno y compatible con la protección).

Excepcionalmente, se permite el uso de granjas con el establecimiento de las medidas precisas para no degradar el subsuelo ni la riqueza agrícola de zona.

Dichas medidas serán las que se consideren oportunas según la clase de uso y su intensidad, en función de los informes técnicos pertinentes y de los acuerdos que adopte la Corporación en cada caso concreto, atendiendo a la solicitud formulada y lugar específico.

Las edificaciones cumplirán las condiciones de edificabilidad, acceso, ocupación máxima, retranqueos y altura máxima señalados en el art. 62.

Artículo 649.-Ordenación del suelo no urbanizable de protección forestal.

Se prohíbe en esta zona todo tipo de edificación, salvo servicio de guarda forestal y prevención de incendios.

Se prohíbe cualquier tipo de edificación a excepción de las que sean auxiliares de los aprovechamientos forestales de la zona y las edificaciones públicas propias de estas zonas forestales que acondicionen el lugar para usos recreativos compatibles con el fin de proteger.

Queda prohibida la corta de arbolado y cualquier acción que pueda producir la destrucción o disminución de cualquier especie vegetal, excepto los aprovechamientos que autorice la Jefatura de Montes de ICONA.

Artículo 650.-Ordenación del suelo no urbanizable de protección de infraestructura.

A cada uno de los sistemas generales señalados en el plano de Clasificación y calificación de suelo, a escala 1:10.000, les será de aplicación la reglamentación específica correspondiente a su naturaleza conforme a la legislación sectorial vigente: Ley y Reglamento de Carreteras (Ley 25/1988 de 29 de Julio, Ley 51/1974, R.D 1073/1977), Afección de cauce público (Río Magro), afección del canal de Forata-Margen Izquierda (Confederación Hidrográfica del Júcar), afección del cementerio, Vías pecuarias.

Enlace carreteras Silla-Turis y Turis-Alborache

En el Sur del casco de la población se señala una zona de protección de infraestructura viaria para preveer la ejecución del enlace de las carreteras VP-3065 (Silla- Turis) y VP-3035 (Turis-Alborache).

En el interior de la franja longitudinal, delimitada por las dos líneas de afección, se podrán seguir desarrollando las labores agrícolas propias de las zonas de cultivo, quedando prohibidas las construcciones de cualquier tipo de edificios y, en general, cualquier tipo de instalación que dificulte o encarezca su posterior utilización.

Caso de que la Diputación de Valencia, titular de la carretera, decidiera con posterioridad un trazado diferente del citado (Plano nº 2), la zona de protección no afectada quedará automáticamente clasificada como suelo no urbanizable no protegido, regulado por el art. 62 de estas Ordenanzas.

A las vías pecuarias, numeradas en el plano señalado, les corresponden los siguientes anchos:

1.....	37,61 m.
2.....	37,61 m.
3.....	20,89 m.
4.....	20,89 m.
5.....	15,00 m.
6.....	15,00 m.

Caminos rurales

Por el carácter principalmente agrícola del término municipal se establece el ancho mínimo de los caminos que debán servir para las explotaciones agrícolas, estando los particulares obligados a la cesión gratuita de los mismos al Ayuntamiento:

- Caminos principales (todos los señalados en el plano de clasificación y calificación de suelo, a escala 1:10.000, nº2).....ancho 6 m.
- Caminos secundarios (resto de caminos).....ancho 4 m.
- Accesos de servicios.....ancho 3 m.

Toda explotación agrícola deberá respetar los anchos mínimos señalados pudiendo los particulares y/o el Ayuntamiento acometer la urbanización de los caminos con los anchos señalados. El coste de la urbanización será sufragado por los propietarios directamente beneficiados.

Artículo 66º.-Suelo no urbanizable de protección arqueológica.

Solamente se permitirán aquellas instalaciones promovidas por la Administración, para la ornamentación y mayor realce de los valores paisajísticos.

En cumplimiento de la Ley de Patrimonio 111/86 en esta Zona se prohíbe cualquier tipo de edificación y los movimientos de tierras y transformaciones agrícolas.

Artículo 67º.-Suelo no urbanizable de protección ganadera.

En esta zona se permite exclusivamente el uso de granjas.

Queda prohibida la instalación de industrias, talleres, comercios y viviendas.

Las granjas que se instalen deberán cumplir las siguientes condiciones:

-Adopción de las medidas precisas, en función de los informes técnicos pertinentes, para no degradar el subsuelo por los vertidos de aguas sucias.

-Edificabilidad máxima: 0,4 m²/m².

-Ocupación máxima de parcela: 40%.

-Retiros mínimos a lindes y caminos: 7,00 m.

-Altura máxima: II plantas y 6,00 m. de altura de cornisa.

-Acceso rodado.

-Distancia mínima entre granjas: 50,00 m.

TITULO III.- DEFINICION DEL CONCEPTO DE NUCLEO DE POBLACION

Artículo 689.-Núcleo de población

A efectos de la posibilidad de edificar en suelo no urbanizable o urbanizable, al amparo del art. 85 L.S., se considera que existe posibilidad de formación de un núcleo de población cuando concurren alguna de las siguientes condiciones:

- 1.- Existencia de viviendas en número superior a 3, en un radio de 150 m. en torno a la edificación que se pretende construir; a estos efectos no se contabilizan aquellas construcciones con finalidades exclusivamente agrícolas, forestales, o ganadera (cuadras, apriscos, silos, etc).
- 2.- Que se den circunstancias objetivas que demuestren la existencia de una encubierta parcelación urbanística de terrenos por creación de vías de tránsito, servicio de agua y luz, con dotación conjunta, es decir, con captación y transformación comunes a todas ellas, etc..

La facultad de edificar se ejercerá dentro de los límites señalados en la vigente Ley del Suelo y Reglamentos de sus desarrollo.

La parcela mínima se corresponde con la definición del concepto de núcleo de población y se fija en 10.000 m².

La edificabilidad máxima permitida, es de 0,07 m²/m², de parcela.

La altura máxima de cornisa, de la edificación permitida, es de 7 m.

Las edificaciones se retranquearán en 7 m. a los lindes de la finca.

Las viviendas deberán situarse a no menos de 200 m. de los suelos urbanos o urbanizables, respetando las distancias a los sistemas viarios.

TÍTULO IV.- GESTION Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

Artículo 699.-Ejecución del Planeamiento.

1.- La ejecución del Plan corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de los particulares (art. 114 de la Ley del Suelo).

2.- La ejecución, tanto pública como privada, del Plan se realizará utilizando dos vías distintas:

a) Ejerciendo el derecho que atribuye el Plan directamente mediante la petición de la licencia.

Será aplicable a aquellas propiedades con posibilidad de ser edificadas por reunir las condiciones de solar de acuerdo con el Plan y no necesitar proceder a una redistribución de cargas y beneficios por no estar sujetas al deber de cesión de suelo o por no necesitar redistribución de su aprovechamiento con otras parcelas.

b) Delimitando un polígono o unidad de actuación como condición previa a la solicitud de licencia en aquellos casos en que el Plan lo impone como preceptivo.

Artículo 709.-Delimitación de Polígonos o Unidades de Actuación.

De acuerdo con el art. 118 de L.S. la delimitación de polígonos y unidades de actuación, se acordará, de oficio o a petición de los particulares interesados, por el Ayuntamiento, previos los trámites de aprobación inicial e información pública durante 15 días.

La delimitación de un polígono o unidad de actuación deberá hacerse con los requisitos que exige la Ley (art. 117 Ley del Suelo; art. 36 R. Gestión) y seguirá alguno de los criterios siguientes:

a) Polígonos completos, con todos los requisitos del art. 117.2 L.S.

b) Unidades de actuación que permitan, al menos, la distribución justa entre propietarios de beneficios y cargas derivados del planeamiento (art. 97.2, 117.2, y 124.1 L.S.; y 36.3 y 72 del R. Gestión).

c) Ejecución directa de algún elemento aislado de los sistemas generales, en su caso (art. 117.1 y 134 L.S.; y 31.4 del R.G.)

d) Actuaciones aisladas que, por no permitir una distribución de cargas y beneficios, deban acometerse mediante expropiación (art. 64, 65.3 y 134.2 L.S.)

Artículo 719.-Modalidades de la gestión urbanística.

Para conseguir un equitativo reparto de beneficios y cargas en el suelo urbano, bien para la obtención de terrenos de cesión obligatoria, o bien para su ocupación y utilización conforme al Plan, en virtud de los art. 3.2, 83.3, 119.2 y 124.1 de la Ley del Suelo podrán realizarse las siguientes alternativas:

- a) Reparcelación de oficio o a instancia de parte.
- b) Reparcelación voluntaria, que podrá ser entre parcelas aisladas (art. 78.3 del R. Gestión).
- c) Expropiación forzosa y contribuciones especiales o con pago mediante permuta con otras parcelas, en unidades de actuación aisladas (art. 113 y 145 L.S.; y 26.2-a y 28.2-c R.D. 3250/1976 de 30 de Diciembre).
- d) Compensación o cooperación en polígonos completos.
- e) Permuta con otras parcelas del Patrimonio Municipal de Suelo por acuerdo entre ambas partes (art. 113 L.S.)
- f) Cesión del derecho de superficie (art. 68 L.S.)
- g) Constitución de servidumbres (art. 68 L.S.).
- h) Compra del suelo por los mecanismos del Derecho privado.

Artículo 72º.-Sistemas de actuación urbanística.

1.-La ejecución de los polígonos o unidades de actuación se realizará (art. 119 y ss L.S.):

- a) Sistema de compensación: Los propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización y se constituyen en Junta de Compensación (salvo que los terrenos pertenezcan a un solo propietario), repartiéndose las cargas y beneficios.
- b) Sistema de cooperación: Los propietarios aportan el suelo de cesión obligatoria y la Administración ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos. Su aplicación será mediante la reparcelación obligatoria o voluntaria.
- c) Sistema de expropiación: Que podrá aplicarse por polígonos o unidades de actuación para la ejecución de los sistemas generales de la ordenación o la de alguno de sus elementos, o para realizar actuaciones aisladas en suelo urbano, o como sistema de sanción (art. 66 y 124.2 L.S.).

2.- El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación aplicable, oídos los afectados y según las necesidades, medios económicos con que cuente, colaboración de la iniciativa privada y demás circunstancias, dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando razones de urgencia o necesidad exijan la expropiación (art. 119.2 L.S.).

3.- El coste de las expropiaciones se podrá repercutir sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados mediante la imposición de contribuciones especiales. El pago del justiprecio podrá verificarse en efectivo o, de acuerdo con el expropiado, por permuta con otras parcelas del beneficiario de la expropiación (art. 145 y 113 L.S.)

Artículo 739.- Reparcelaciones.

1.- La Reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas y situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación (art. 97.2 L.S.; y 71, 72 R. Gestión).

No obstante los propietarios podrán, libremente, convenir esta justa distribución mediante compensación o reparcelación (art. 124.1 L.S.).

2.- La Reparcelación podrá formularse con carácter obligatorio de oficio o a instancia de algunos de los interesados, o con carácter voluntario, si así lo solicitan.

Se extiende a todos los terrenos comprendidos en el polígono o unidad de actuación delimitado en el procedimiento del art. 38 Reglamento de Gestión. Cuando recaiga la aprobación definitiva de la delimitación quedará determinada, sin necesidad de nuevo acuerdo, la unidad reparcelable (art. 77.2 R.G.).

El proyecto de reparcelación podrá tramitarse y aprobarse conjunta y simultáneamente con la delimitación del polígono o unidad de actuación (art. 81 y 101.2 R.G.)

3.- En los casos de reparcelación voluntaria, la unidad reparcelable podrá ser discontinua e incluso referirse a parcelas aisladas (art. 78.3 R.G.).

4.- Cuando más del 50% de la superficie edificable de un polígono o unidad de actuación se halle edificado conforme al Plan, la reparcelación se podrá reducir a la pura distribución material de los terrenos restantes, estableciendo las indemnizaciones económicas sustitutorias que procedan entre los afectados (art. 116, 74 R.G.; art. 125.2 L.S.).

5.- Cuando solo sea necesaria la regularización de fincas para adaptarlas al planeamiento, se aplicará el procedimiento abreviado de Normalización de fincas que podrá acordarse de oficio o a instancia de parte (art. 117 y s.s R.Gestión).

Turís, Julio 1.990.

