

## CONSELL DE LA COMUNIDAD VALÈNCIANA

Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes  
Dirección General de Urbanismo y Ordenación Territorial  
Servicio Territorial

*Anuncio de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo  
y Transportes sobre el acuerdo que se cita.*

### ANUNCIO

Expediente número 990.124 JP/pb

Habiéndose subsanado las deficiencias a que se refiere el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo, de 1 de octubre de 1999, relativo a la homologación global de las Normas Subsidiarias de Corbera, y de conformidad con lo ordenado en la resolución del director general de Urbanismo y Ordenación Territorial de fecha 9 de noviembre de 1999, por la que se declara definitivamente aprobada dicha homologación, se procede a la publicación del citado acuerdo:

«La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el día 1 de octubre de 1999, adoptó el siguiente acuerdo:

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Corbera referido a la homologación global de las normas subsidiarias, y de conformidad con los siguientes:

Antecedentes de hecho

Primero.—El proyecto se sometió a información pública mediante acuerdo del pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 30 de octubre de 1998. Tras el pertinente período de exposición pública, en el que se presentó una alegación, se aprobó provisionalmente por el mismo órgano, en fecha 4 de enero de 1999. El expediente completo tiene entrada en el Registro de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia con fecha 4 de febrero de 1999.

Segundo.—El proyecto consta de memoria justificativa, normas urbanísticas y planos de ordenación.

Tercero.—El objeto del proyecto es la homologación global de las Normas Subsidiarias de Corbera a lo establecido en la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística.

Es de destacar que la homologación se limita a la adecuación del instrumento de planeamiento general vigente a las determinaciones establecidas en la legislación autonómica, sin introducir modificaciones, definiendo la ordenación estructural y adecuando su regulación y sus preceptos a la nueva realidad jurídica.

Cuarto.—La Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el día 27 de abril de 1999, adoptó el acuerdo de aprobar la aprobación definitiva de la homologación de las Normas Subsidiarias de Corbera hasta tanto se aporte la documentación que falta (normas urbanísticas) y se recojan las determinaciones establecidas en los informes sectoriales.

Dichas determinaciones, en síntesis, consistían en lo siguiente:

- Necesidad de designar las carreteras con la nueva nomenclatura, además de establecerse su zona de protección y grafiarse la rotonda oeste de la variante.
- Necesidad de delimitar los entornos de La Torre de la Ermita de San Miguel y del Castillo de Corbera.
- Necesidad de contemplar el proyecto de la VP-1107.

Quinto.—Corbera cuenta con normas subsidiarias aprobadas definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, con fecha 25 de julio de 1991. El desarrollo de dicho instrumento de planeamiento general, con fecha 18 de abril de 1995, se aprueba por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia el Plan Parcial Industrial El Racó.

Sexto.—Con fecha 10 de agosto de 1999, tiene entrada en el Registro de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia documentación remitida por el Ayuntamiento, consistente en proyecto completo de

la homologación aprobado en sesión plenaria municipal celebrada el 5 de agosto de 1999.

Séptimo.—La comisión informativa de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia, en sesión celebrada el 24 de septiembre de 1999, emitió informe relativo al proyecto que nos ocupa, cumpliendo así lo preceptuado en el artículo 11 del Decreto 77/1996, de 16 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalidad Valenciana

Fundamentos de derecho

Primero.—La tramitación ha sido correcta, conforme a lo establecido en el artículo 38, por remisión de la disposición transitoria primera, apartado 2, de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalidad Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística, y en el punto III de la Instrucción de Planeamiento 1/1996, de 23 de enero de 1996, sobre la homologación de planes de urbanismo a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Segundo.—La documentación está completa, a los efectos del cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 27 de la LRAU y en el apartado II.9 de la instrucción 1/1996, sobre homologación de planes de urbanismo a la LRAU, ya que faltan las normas urbanísticas.

Tercero.—Las determinaciones contenidas en la homologación se ajustan a lo establecido en el punto II.9 de la instrucción 1/1996 y se consideran correctas desde el punto de vista de las exigencias de la política urbanística y territorial de la Generalidad, tal y como se recoge en el artículo 40 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística.

Cuarto.—Por el representante de la Excelentísima Diputación Provincial se hace constar que no puede valorarse la bondad de las soluciones propuestas a los problemas que se plantearon dada la escasa definición de la documentación técnica aportada.

Quinto.—La Comisión Territorial de Urbanismo, a propuesta del director general de Urbanismo y Ordenación Territorial, es el órgano competente para emitir dictamen resolutorio sobre la homologación de los planes urbanísticos de municipios de menos de 50.000 habitantes, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria primera, punto 2, por remisión al artículo 39, de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística, en relación con el artículo 10.A, por remisión del artículo 9.1, del Decreto 77/1996, de 16 de abril, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de los Organos Urbanísticos de la Generalidad Valenciana y el artículo 10 del Decreto 32/1998, de 31 de marzo, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento Orgánico y Funcional de la Conselleria de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes.

A la vista de cuanto antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 1 de octubre de 1999 acuerda: Supeditar la eficacia de la aprobación definitiva de la homologación global de las Normas Subsidiarias de Corbera, hasta tanto se aporte documentación técnica con mayor grado de definición.

Una vez subsanados dichos aspectos por el Ayuntamiento de Corbera procederá que éste dé cuenta de ello al presidente de esta Comisión, quien queda facultado al amparo del Decreto 137/1990, de 30 de julio, del Consell de la Generalidad, para que ordene la publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el «Boletín Oficial» sin necesidad de nuevo acuerdo de esta Comisión, a la que deberá informar posteriormente de lo actuado.

Contra la presente resolución, que no pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso de alzada ante el conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalidad Valenciana, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente de la fecha de recibo de la presente notificación.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime oportuno.»

A la vista de todo lo expuesto, se considera aprobada definitivamente la homologación global de las Normas Subsidiarias de Corbera.

Contra la presente resolución, que no pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso de alzada ante el conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalidad Valenciana, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente de la fecha de recibo de la presente notificación.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime oportuno.

Valencia, a nueve de noviembre de mil novecientos noventa y nueve.—El secretario general, Gaspar Peral Ribelles.—El director general de Urbanismo y Ordenación Territorial, P. S. (artículo 23.3 Decreto 85/1990, de 30 de julio).

#### Normas urbanísticas

#### Título I. Disposiciones generales y de planeamiento.

##### Capítulo I. Naturaleza, ámbito territorial, vigencia y publicidad.

##### Capítulo II. Desarrollo del planeamiento.

#### Título II. Régimen urbanístico del suelo.

##### Capítulo I. Clasificación del suelo y estructura general y orgánica del territorio.

##### Capítulo II. Disposiciones comunes.

- Sección 1. Tipologías.
- Sección 2. Definiciones de terminología.
- Sección 3. Condiciones de habitabilidad.
- Sección 4. Condiciones generales de los servicios e instalaciones.
- Sección 5. Condiciones de uso.
- Sección 6. Límite a las condiciones de funcionamiento de las actividades.

##### Capítulo III. Suelo urbano.

- Sección 1. Zona residencial Núcleo 1.
- Sección 2. Zona residencial Núcleo 2.
- Sección 3. Zona residencial Núcleo 3.
- Sección 4. Zona residencial Núcleo 4.

##### Capítulo IV. Suelo apto para urbanizar.

- Sección 1. Residencial.
- Sección 2. Industrial.

##### Capítulo V. Suelo no urbanizable común.

##### Capítulo VI. Suelo no urbanizable protegido.

##### Capítulo VII. Sistemas generales.

#### Título III. Ejecución y gestión de planeamiento.

##### Capítulo I. Polígonos y unidades de actuación.

##### Capítulo II. Reparcelaciones.

##### Capítulo III. Sistemas generales de actuación.

##### Capítulo IV. Actuaciones aisladas en suelo urbano.

##### Capítulo V. Entidades urbanísticas colaboradoras.

#### Título IV. Intervención en la edificación y usos del suelo.

##### Capítulo I. Licencias.

##### Capítulo II. Licencias en suelo urbano-no solar.

##### Capítulo III. Licencias en suelo apto para urbanizar y no urbanizable.

##### Capítulo IV. Autorizaciones de obras y usos provisionales a precario.

##### Capítulo V. Licencias en edificaciones fuera de ordenación.

##### Capítulo VI. Ordenaciones de ejecución.

##### Capítulo VII. Edificaciones ruinosas.

##### Capítulo VIII. Condiciones generales para la ejecución de obras y actividades.

#### Título V. Disciplina urbanística.

##### Capítulo I. Protección de la legalidad urbanística.

##### Capítulo II. Infracciones urbanísticas.

#### Título I. Disposiciones generales y de planeamiento.

##### Capítulo I. Generalidades.

##### Artículo 1

Las presentes normas urbanísticas regulan las actuaciones urbanísticas que se lleven a cabo en el término municipal de Corbera, debiéndose regir éstas obligatoriamente por las presentes ordenanzas.

Sin perjuicio de lo establecido en la legislación urbanística vigente la Administración y los administrados quedan obligados al cumplimiento de las determinaciones establecidas en las presentes normas, contenidas en los siguientes documentos:

1. Memoria justificativa de las normas.
2. Planos de ordenación urbanística del territorio.
3. Normas urbanísticas.

En defecto de norma directamente aplicable regirán los preceptos contenidos en la legislación urbanística vigente y los generales del derecho.

A efectos de aplicación de estas normas, sólo son válidos los documentos auténticos de las normas subsidiarias municipales legalizados y diligenciados.

Las referencias a preceptos legales y reglamentarios vigentes se entenderán hechos sin perjuicio de la aplicación de derecho necesarios que se dicten con posterioridad.

##### Artículo 2. Revisión y modificación.

Las presentes normas (en adelante NSM) tendrán vigencia indefinida y serán inmediatamente ejecutivas una vez publicada su aprobación definitiva.

##### Artículo 3

La alteración de contenido de las presentes NSM podrá llevarse a cabo mediante revisión de los mismos en su conjunto o la modificación de alguno o algunos de los elementos que la constituyen.

Se procederá a la revisión de las NSM cuando concorra alguna de las circunstancias siguientes:

- Cuando así lo exija la creación de un sistema general o la ampliación o modificación de alguno existente.
- Cuando durante dos ejercicios consecutivos el presupuesto ordinario municipal experimente un incremento anual superior al ciento por ciento respecto al ejercicio anterior
- Cuando como consecuencia del desarrollo urbano se agoten las reservas de suelo tanto residencial como industrial.
- A los cuatro años de su entrada en vigor, si hubiere motivos justificados.
- Cuando transcurridos ocho años desde su aprobación, no se haya desarrollado sector alguno de suelo apto para urbanizar de tipo residencial o industrial.
- La simple alteración de alguna o algunas de las determinaciones de las NSM se considerará como modificación de las mismas, aun cuando ello suponga cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo.

— La modificación de las presentes NSM se regirá por lo dispuesto en los artículos 49 y 50 de la Ley del Suelo y artículos 161 y 162 del Reglamento de Planeamiento (en adelante RP) y demás disposiciones aplicables.

##### Artículo 4

1. Los instrumentos de planeamiento vigentes serán públicos y toda persona tendrá derecho a consultarlos en las dependencias municipales.
2. El Ayuntamiento informará por escrito y en el plazo máximo de un mes del régimen urbanístico aplicable a una finca o área del suelo del término municipal.
3. Las informaciones urbanísticas extendidas por el Ayuntamiento se referirán al régimen urbanístico aplicable en el momento de su expedición y, en ningún caso, dada su naturaleza meramente informativa, conferirán derecho alguno a favor de su peticionario.

##### Capítulo II. Desarrollo del planeamiento.

##### Artículo 5

El desarrollo de las NSM corresponderá al Ayuntamiento y demás entidades urbanísticas en la esfera de sus específicas competencias, sin perjuicio de la participación de los particulares en la forma regulada en la normativa urbanística vigente y en las presentes NSM.

##### Artículo 6

El desarrollo del planeamiento mediante instrumentos de planeamiento de ordenación y de ejecución, el contenido y determinación de los

mismos y el procedimiento para su formulación, elaboración y aprobación se regirán por lo dispuesto en la normativa urbanística y en las presentes normas.

#### Artículo 7

Además de las determinaciones propias de los planes parciales, los referidos a urbanizaciones de iniciativa particular deberán contener las determinaciones enumeradas en los artículos 64 y 46 del Reglamento de Planeamiento (en adelante RP).

#### Artículo 8. Los estudios de detalle. Parcelaciones.

De acuerdo a lo dispuesto en los artículos 14 de la Ley del Suelo (en adelante LS) y 65 RP, las presentes normas habilitan para la formulación de estudios de detalle con las finalidades y requisitos establecidos en los preceptos citados y en las condiciones que, en su caso, fijen los instrumentos de planeamiento vigentes.

Todos los terrenos de suelo urbano quedan sometidos a parcelación. Al parcelar, no podrán quedar porciones residuales de terrenos de magnitudes inferiores a la parcela mínima, definida ésta según la zona. Todos los solares susceptibles de edificarse deberán tener formas regulares y las líneas de medianera no formarán un ángulo inferior a 60°.

### Título II. Régimen urbanístico del suelo.

#### Capítulo I. Clasificación del suelo y estructura general y orgánica del territorio.

##### Artículo 9

1. El territorio del municipio se clasifica en las siguientes clases de suelo:

- Suelo urbano.
- Suelo de posible urbanización.
- Suelo no urbanizable que, a su vez, se divide en no urbanizable protegido y no urbanizable común.

2. La estructura general y orgánica del territorio quedará completada con la definición de los sistemas generales, necesarios para establecer el modelo territorial que se propone.

##### Artículo 10. Suelo urbano.

Constituyen el suelo urbano los terrenos siguientes:

- Los que por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, se graffan en el plano de delimitación.
- Los que aun careciendo de alguno de los servicios enumerados, por tener su ordenación sólida y ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma se graffan en el plano de delimitación.
- Los que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer de los elementos de urbanización enumerados en el párrafo 1.

##### Artículo 11. Suelo de posible urbanización.

Constituyen el suelo de posible urbanización los terrenos que se graffan en los planos correspondientes.

##### Artículo 12. Suelo no urbanizable.

Constituyen el suelo no urbanizable los terrenos que las presentes normas no incluyen como suelo urbano ni como suelo de posible urbanización, ni están destinados a sistemas generales y se graffan en el plano correspondiente. Asimismo, se graffan los terrenos que por sus características merecen una especial protección, constituyendo el suelo no urbanizable protegido.

##### Artículo 13. Sistemas generales.

Los sistemas generales están integrados por los espacios ocupados por las infraestructuras y equipamientos básicos y generales que constituyen los elementos estructurales del territorio y que se graffan en el plano correspondiente. A efectos de la gestión urbanística los sistemas generales se incluyen en las siguientes categorías de suelo:

— Red viaria, carretera VP-1107, de Alzira a Favara, la VP-1104 de Sueca a Corbera, la autopista A-7 y la variante, incluidos como suelo urbano y no urbanizable.

— Cementerio, pozo de captación de agua potable y depuradora, como suelo no urbanizable.

— Parque público, como suelo urbano.

#### Capítulo II. Disposiciones comunes.

##### Sección 1. Tipologías.

##### Artículo 14

La ordenación física se regula mediante las siguientes tipologías:

- Edificación según alineación de vial. Corresponde al tipo de edificación entre medianeras, a lo largo del frente continuo de un vial y cuyas condiciones de edificación se regulan por la altura máxima edificable.
- Edificación aislada. Corresponde al tipo de edificación abierta cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente a través de una altura máxima, un índice de intensidad de edificación y unas distancias a lindes de parcela.

##### Sección 2. Definiciones y terminología.

##### Artículo 15. Ambito.

A efectos de estas normas, los términos que se indican tendrán el significado que se expresa en los artículos siguientes:

##### Artículo 16. Definiciones.

- Clases de suelo.—Clasificación del suelo según su distinto régimen jurídico aplicable a los terrenos para la regulación del proceso de desarrollo urbano.
- Sector urbanístico.—Unidad de función según los usos, dentro de suelo urbano.
- Zona de ordenanza.—Calificación del suelo según el destino o la utilización del mismo, en base al planeamiento.
- Polígonos.—Unidad de actuación flexible dentro del planeamiento con los requisitos de que cuenten con extensión que justifique su autonomía y sean capaces de asumir las cesiones derivadas del planeamiento.
- Unidad de actuación.—Superficie sumamente flexible dentro del planeamiento con el requisito de que sea capaz de la justa distribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento con respecto al aprovechamiento del sector donde esté enclavada.
- Polígono y unidad de actuación discontinuo.—Superficies del suelo en las que se requiere para su delimitación en el espacio, más de una línea perimetral envolvente y que a su vez se cumpla el requisito de la justa distribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento, con respecto al aprovechamiento del sector al que pertenece o donde esté enclavada.
- Manzana.—Se denomina manzana a la superficie de suelo delimitada por alineaciones exteriores contiguas.
- Perímetro urbano.—Es el que delimita el suelo urbano y sus distintos sectores, distinguiéndolo de otras categorías del suelo.
- Regulación de las actividades.—Para la calificación de las distintas actividades se estará a lo dispuesto en la Ley de la Generalidad Valenciana, 3/1989, de 2 de mayo, sobre Actividades Calificadas, y el Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 54/1990, de 26 de marzo, del Consell de la Generalidad Valenciana).
- Actividades inocuas.—Se consideran inocuas las actividades en las que no cabe presumir que vayan a producir molestias, alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, ocasionar daños a bienes públicos o privados, no entrañar riesgos para las personas. Puedan simultanear dicha actividad en los edificios residenciales con un grado presumible de molestias mínimo y que no estén definidas en el anexo I del Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 54/1990, de 26 de marzo, del Consell de la Generalidad Valenciana, y cuyos índices y grado de intensidad estén por debajo de lo especificado en el anexo II del anterior decreto).
- Actividades reglamentadas públicas.—Son aquellas actividades que afectan a la seguridad ciudadana y que corresponden a espectáculos públicos, a actividades recreativas y a los establecimientos públicos.

Dichas actividades cumplirán con el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, así como las demás disposiciones legales que afecten a la actividad específica.

9.3. Actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas.—Para la clasificación de dichas actividades se estará a lo dispuesto en el artículo 2.º del Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 54/1990, de 26 de marzo, del Consell de la Generalidad Valenciana).

10. Solar.—Es la superficie de suelo urbano apta para edificar con los requisitos del artículo 82 de la L.S.

11. Alineaciones oficiales.—Son las líneas que se fijan como tales en los planos de alineaciones, y que señalan el límite entre espacios públicos, viales, plazas, etc., y las parcelas o solares públicos o privados.

Pueden ser alineaciones exteriores y alineaciones interiores.

— Alineaciones exteriores son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.

— Alineaciones interiores son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre interior o con el patio de manzana.

12. Finca fuera de línea.—Es aquella en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales.

13. Finca remetida.—Es aquella en la que la alineación oficial queda fuera de la finca.

14. Retranqueo.—Es el ancho de la franja de terrenos comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada. Se podrá fijar también a los restantes linderos de la parcela.

15. Rasantes oficiales.—Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidos en los planos o normas. Rasantes actuales son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

16. Línea de edificación.—Es la que limita la superficie ocupada.

17. Altura edificable.—Se denomina altura edificable a la distancia vertical en el plano de la fachada de la edificación, que se permite a la misma, medida desde la rasante de la acera o, en su caso, de la cota de la planta baja, hasta la cara inferior del último forjado, medidas como se detallan en las condiciones particulares para cada tipología. Sobre la altura máxima edificable, únicamente se permite la construcción de elementos técnicos de las instalaciones, palomares y, en su caso, trasteros.

18. Altura libre mínima entre plantas.—La altura libre mínima entre plantas es la distancia entre el pavimento y el cielo raso o techo.

19. Altura de planta.—La altura de planta es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.

20. Voladizos y cuerpos salientes.

a) Son los cuerpos habitables u ocupables, cerrados, semicerrados o abiertos que sobresalen de la alineación de la edificación.

b) Se definen como cerrados los cuerpos volados cubiertos y totalmente cerrados en su perímetro mediante cerramientos estancos.

c) Se definen como abiertos los cuerpos volados sin ningún tipo de cerramiento en tres de sus lados. En los casos de cuerpos en esquina, se consideran incluidos dentro de los abiertos aquellos que tengan como máximo dos de sus caras cerradas. Se consideran balcones los cuerpos volados abiertos sin ningún tipo de cerramiento en sus contornos transversales.

d) Se definen como semicerrados los cuerpos volados no incluidos en los dos grupos anteriores.

e) Elementos salientes. Son los elementos constructivos no habitables y de carácter fijo que sobresalen de las alineaciones oficiales o de la edificación. Se consideran como tales los zócalos, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, rótulos, banderas, toldos y otros elementos similares justificables por su exigencia formal o funcional. Estos elementos cumplirán las siguientes limitaciones:

1. El vuelo máximo permitido será de 1 m.l. Medido desde la alineación oficial de la fachada, no debiendo sobrepasar el 85 por ciento del ancho de la acera.

2. La altura mínima a la que podrá colocarse será de 2,50 m.l. Medido desde el pavimento de la acera hasta la cara inferior.

3. La separación respecto al eje de medianera será como mínimo de 30 cm.

4. Para conceder la autorización de construcción de estos elementos se acompañará a la petición de la licencia proyecto técnico a escala 1:20. Los elementos salientes en planta baja deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1. No deberán sobrepasar el 5 por ciento del ancho de la acera y como máximo 10 cm.

2. Se deberá presentar plano de detalle a escala 1:20, suscrito por técnico competente.

3. Dichos elementos salientes no podrán ser punzantes.

21. Planta baja.—Se denomina planta baja a la primera con techo situado a una cota superior a 1 m sobre la rasante de la acera. Toda planta baja deberá disponer de ventilación directa o forzada mediante shunt.

22. Planta piso.—Se denomina planta de piso a aquella situada por encima de la planta baja.

23. Sótano.—Se denomina sótano a la planta cuyo techo se sitúa a una cota igual o inferior a 1 m sobre la rasante de la acera.

24. Altílo.—Tendrá consideración de tal aquella planta que subdivide la planta baja en dos. No tendrá consideración de planta como tal, y, por lo tanto, sólo se podrá realizar en aquellas zonas en las que se permita una altura de la planta baja de 5 m.l. La altura mínima de los espacios que defina será de 2,20 m.l. Se prohíbe la utilización del altílo como vivienda.

En las otras zonas se podrán realizar altillos, pero éstos tendrán consideración de planta baja.

25. Edificabilidad neta sobre parcela.

a) Se entiende como el resultado de dividir la máxima edificación permitida en cada parcela por la superficie de la misma. Se expresa en metros cuadrados de techo edificado por metros cuadrados de suelo de parcela y se establece en las zonas de tipología de edificación aislada.

b) En el cómputo de la máxima edificación se incluirán las superficies de todas las plantas por encima del sótano. Los espacios abiertos en una o más caras, y cubiertas así como los espacios descubiertos, no computarán superficie.

26. Huecos.—Los huecos de fachadas, tanto exteriores como interiores, deberán situarse como mínimo a 0,60 m de las medianeras.

27. Garajes.—La dimensión mínima por plaza, sin considerar accesos, será de 2,20x4,5 m. Los garajes deberán tener un acceso con una anchura mínima de 3 m.

Cuando estos garajes se instalen en sótano o semisótano, las rampas no podrán sobrepasar la pendiente del 16 por ciento y deberán disponer de una meseta con un fondo mínimo antes de comenzar la rampa de 4,50 m, sin incluir la acera.

28. Patio interior.—Es el espacio libre situado en el interior de la superficie del edificio, con fines de iluminación y ventilación.

29. Chimeneas.—Se consideran como tales aquellos conductos verticales que permiten la extracción de humos y gases. Aquella chimenea que corresponda a un hogar bajo, estufa de leña o carbón, o que sea susceptible de producir humos, deberá prolongarse sobre la azotea 2 m.l. Y deberá sobrepasar en 40 cm. la parte más elevada de las edificaciones colindantes siempre que éstas estén a menos de 8 m.l. de la misma.

Sección 3. Condiciones de habitabilidad.

Artículo 17

Todas las viviendas cumplirán lo dispuesto en el Decreto 85/1989, de 12 de junio, del Consell de la Generalidad Valenciana, por el que se aprueban las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, así como la orden de 28 de junio de 1989 de la COPUT, que desarrolla las mencionadas normas.

Toda vivienda se compondrá, como mínimo y salvo soluciones debidamente justificadas, de comedor-cóccina, dormitorio de dos camas y un cuarto de aseo.

La altura libre mínima entre plantas será de 2,40 m, excepto en cocinas y aseos, en que se podrá reducir a 2,20 m.

Las dimensiones mínimas de las habitaciones será la siguiente:

|                               |                     |
|-------------------------------|---------------------|
| — Cocina-comedor .....        | 18 m <sup>2</sup>   |
| — Estar-comedor .....         | 16 m <sup>2</sup>   |
| — Cocina .....                | 5 m <sup>2</sup>    |
| — Dormitorio doble .....      | 10 m <sup>2</sup>   |
| — Dormitorio individual ..... | 6 m <sup>2</sup>    |
| — Aseo o baño .....           | 2,50 m <sup>2</sup> |

Todas las viviendas serán exteriores no podrán situarse en sótanos y en las plantas bajas deberán aislarse del terreno convenientemente.

La superficie de iluminación de las habitaciones será del 10 por ciento de su superficie.

#### Artículo 18. Escaleras.

La longitud de los peldaños de escalera común será de noventa centímetros; el ancho mínimo de huella sin contar tabica será de veintisiete centímetros, y máximo de treinta y un centímetro; la tabica o contrahuella mínima dieciséis centímetros y máxima de diecinueve centímetros; el lado mínimo del rellano intermedio noventa centímetros, en los rellanos donde existan puertas de acceso a viviendas o locales el lado mínimo será de un metro, diez centímetros.

Las barandillas serán de 0,90 m de altura, medida en el punto medio de la huella.

Por debajo de la altura de protección no habrá huecos de dimensión mayor de doce centímetros, para evitar el paso de un niño, ranuras de ras de suelo mayores de doce centímetros. Las escaleras comunes deberán recibir luz y ventilación directa de la calle o patio de luces con hueco de superficie mínima de un 10 por ciento de la superficie en planta por cada rellano; cuando el edificio no tenga más de tres plantas de edificación podrán recibirlas a través de lucernarios cenitales o huecos en caja de escalera con superficie 20 por ciento de la superficie en planta de la caja de escaleras y practicables, en su caso, un 50 por ciento de su propia superficie, y una circunferencia de 0,80 m de lado.

En cualquier caso, únicamente podrá haber dos plantas edificadas de escalera sin ventilación directa al exterior.

Las escaleras de ida y vuelta tendrán un ancho mínimo de 2,10 m y el ámbito de cada tramo será de 1 m.l.

#### Sección 4. Condiciones generales de los servicios e instalaciones.

##### Artículo 19. Fontanería.

En cuanto a las instalaciones de agua se estará a lo dispuesto en la orden de 9 de diciembre de 1975 sobre normas básicas para las instalaciones interiores de suministro de agua.

##### Artículo 20. Evacuación de aguas.

Las instalaciones de evacuación de aguas en las edificaciones contarán con los elementos técnicos precisos que garanticen su vertido y barrera hidráulica.

El vertido se efectuará a la red de alcantarillado. De no existir o resultar insuficiente, el tratamiento se efectuará obligatoriamente a la estación depuradora de oxidación total.

##### Artículo 21. Energía eléctrica.

En cuanto al suministro de energía eléctrica se estará a lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, de 9 de octubre de 1973, e instrucciones vigentes.

##### Artículo 22. Instalaciones especiales.

Cada vivienda dispondrá de una toma de antena de TV y FM y estará prevista la canalización de teléfono.

#### Sección 5. Condiciones de uso.

##### Artículo 23

Las normas particulares de cada zona precizarán los usos permitidos y prohibidos. A los efectos de las presentes NSM se establecen las siguientes clasificaciones de uso:

— Por razón de su idoneidad, los usos se subdividen en prohibidos y permitidos.

— Por razón del usuario, se subdividen en públicos, privados y colectivos.

— Por razón de su función, se subdividen en: Vivienda, hostelero, comercial, oficinas, cultural, deportivo, sanitario, religioso, recreativo, artesanal, almacenes, industrial y aparcamiento.

##### Artículo 24

Usos permitidos son los que las NSM admiten expresamente para cada calificación urbanística.

##### Artículo 25

Usos prohibidos son los que las normas señalan como no admitidos para cada calificación urbanística, así como los que sean incompatibles con los usos previstos por su molestia, insalubridad, o peligro para las personas y bienes.

##### Artículo 26

Usos públicos son aquellos desarrollados por la Administración Pública, aun cuando la gestión haya sido encomendada a iniciativa privada.

##### Artículo 27

Usos privados son aquellos desarrollados por particulares.

##### Artículo 28

Usos colectivos son aquellos privados cuyos usuarios son un grupo indeterminado de personas relacionadas por el pago de una cuota, tasa o precio por el servicio prestado.

##### Artículo 29

Uso de vivienda es el referente al alojamiento o residencia familiar. Puede ser uni o plurifamiliar según sean viviendas independientes o conjuntos de elementos comunes.

##### Artículo 30

Uso hostelero es el destinado al alojamiento temporal y actividades de la hostelería.

##### Artículo 31

Uso comercial es el destinado a la venta de productos, que pueden situarse en edificios destinados a vivienda por no causar molestias.

##### Artículo 32

Uso de oficinas es el destinado a actividades administrativas, burocráticas, despachos, banca y oficina de empresa.

##### Artículo 33

Uso cultural es el destinado a actividades de enseñanza, educación, ciencia, arte e investigación.

##### Artículo 34

Uso deportivo es el destinado a la práctica del deporte.

##### Artículo 35

Uso sanitario es el relacionado con la salud y destinado al tratamiento y elaboración de enfermos incluyendo consultas, clínicos y laboratorios.

##### Artículo 36

Uso religioso es el destinado a actividades de culto incluyendo conventos, centros parroquiales, templos, capillas, oratorios.

##### Artículo 37

Uso recreativo es el destinado a manifestaciones comunitarias, reunión y tiempo libre, e incluye espectáculos, salas de reunión, discotecas, salones de juego recreativos, casinos, bares, cafeterías, restaurantes, pubs y disco-pubs.

##### Artículo 38

Uso artesanal es el destinado a actividades de artes y oficios y estén calificadas como actividades inocuas.

##### Artículo 39. Uso de almacenes:

a) El destinado a actividades de depósito y ventas al por mayor o minoristas, y no estén calificadas en el Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Decreto 54/1990, de 26 de marzo.

b) El destinado a actividades de depósito, ventas al por mayor y manipulación, calificados en el Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y después de adoptar las correspondientes medidas correctoras no supongan molestias, nocividad, insalubridad ni peligrosidad.

#### Artículo 40. Uso industrial.

Entendemos por uso industrial el destinado a actividades calificadas en el Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas que no estén incluidas en los apartados anteriores de actividad artesanal o almacenes, y que, después de adoptar las correspondientes medidas correctoras, no supongan molestias, insalubridad, nocividad o peligrosidad.

#### Artículo 41. Uso de aparcamiento.

Es el destinado al estacionamiento de vehículos en espacios privados o de dominio público adscritos a un servicio público o patrimonial.

#### Artículo 42. Previsión de aparcamientos en las edificaciones.

1. Sin perjuicio de la normativa aplicable a casos específicos, en las edificaciones de nueva planta será obligatoria la previsión de plazas de aparcamiento, cuando la superficie total construida de la edificación sea superior a 600 metros cuadrados y con arreglo a la siguiente gradación:

|  |          |
|--|----------|
| — Hasta 600 m <sup>2</sup> .....                           | 0 plazas |
| — Más de 600 m <sup>2</sup> a 959 m <sup>2</sup> .....     | 3 plazas |
| — Mas de 950 m <sup>2</sup> a 1.250 m <sup>2</sup> .....   | 4 plazas |
| — Mas de 1.250 m <sup>2</sup> a 1.500 m <sup>2</sup> ..... | 5 plazas |

2. En el cómputo de la superficie total construida a dichos efectos se incluirán todas las superficies abiertas o cerradas, siempre que se encuentren cubiertas incluidos voladizos, terrazas, elementos comunes, sótanos, etc., a excepción de las superficies destinadas a uso de aparcamiento.

Sección 6. Límite a las condiciones de funcionamiento de las actividades.

#### Artículo 43

En la zona residencial podrán desarrollarse actividades calificadas, con las limitaciones que define el anexo I del Nomenclátor de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 54/1990) CGV.

#### Artículo 44. Fuego o explosión.

Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyan materias inflamables o explosivas se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, y deberán cumplir la NBE-CPI-81, modificada por el Real Decreto 1.587/1982, de 25 de junio.

Bajo ningún concepto podrán quemarse desperdicios o materiales al aire libre.

#### Artículo 45. Radiactividad y perturbaciones eléctricas.

No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de los que originan dicha perturbación. Las instalaciones de rayos X para usos médicos se permitirán con el aislamiento necesario que impida la emisión de radiaciones al exterior. El índice de intensidad máximo permitido será el bajo.

#### Artículo 46. Ruidos.

La intensidad del sonido procedente de todo uso o equipo (a excepción de los provisionales, de transporte o de construcción) deberán cumplir con la NBE-CA-81, aprobada por el Real Decreto 1.909/81, de 24 de julio. Asimismo el índice de intensidad máximo permitido será el definido en el Nomenclátor de Actividades Calificadas.

#### Artículo 47. Vibraciones.

No podrá emitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en los lugares de medida especificados anteriormente. Para su corrección se dispondrá de los medios adecuados, y el índice de intensidad máximo será el definido en el Nomenclátor de Actividades Calificadas.

#### Artículo 48. Deslumbramientos.

Desde los puntos de medida especificados anteriormente no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.

#### Artículo 49. Humos.

Las actividades calificadas como molestas e insalubres, en atención a la producción de humos, polvo, niebla, vapores o gases, serán permitidas con las limitaciones que especifica el Nomenclátor de las Actividades Calificadas.

#### Artículo 50. Olores.

No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan malos olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de propiedad de la parcela desde la que se emiten dichos olores. El índice de intensidad permitido será bajo.

#### Artículo 51. Vertido de aguas residuales.

Las aguas residuales domésticas verterán directamente a la red de alcantarillado, y éste pasará directamente a la depuradora antes de su vertido. La aguas pluviales verterán, en su caso, a la red de aguas pluviales, previa depuración en la propia parcela que consiga las condiciones siguientes:

- Los materiales en suspensión no excederán de 30 mg/l.
- La demanda bioquímica de oxígeno (DBO) será inferior a 10 mg/l después de 5 días de incubación a 20 grados centígrados.
- El nitrógeno, expresado en N y NH<sub>4</sub>, no será superior a 10 y 15 mg/l, respectivamente.
- El afluente no contendrá elementos o materiales flotantes, sedimentables o precipitables que al mezclarse con otros vertidos puedan afectar al buen funcionamiento de las redes.
- El afluente deberá tener un pH comprendido entre 5,5 y 8,5.
- El afluente no tendrá en ningún caso una temperatura superior a 30 grados.
- Se prohíben los vertidos de productos cíclicos hidroxilados y sus derivados halogenados, así como el de sustancias que favorezcan la formación de olores, sabores y coloraciones del agua. Asimismo será de aplicación la Ley de Impacto Ambiental (11/1989, de 3 de marzo, de la Generalidad Valenciana).

#### Artículo 52. Protección del patrimonio histórico-artístico y cultural.

- Los elementos o sectores de interés histórico-artístico, arqueológico o cultural, en general, serán objeto de protección especial, mediante el establecimiento de las servidumbres que en cada caso procedan. El Ayuntamiento de acuerdo con la COPUT, y previo informe preceptivo de la Dirección General del PAC, practicará el deslinde del terreno que ha de quedar afecto al elemento o sector objeto de la declaración, sin cuyo requisito no se concederán licencias de construcción en terrenos colindantes con alguno de estos elementos.
- Cualquier proyecto de reforma, demolición o restauración de edificios o elementos de interés histórico-artístico o cultural, deberá ser sometido a informe previo de la Dirección General de PAC.
- En aquellos sectores que existan yacimientos arqueológicos al descubierto se prohíbe toda operación de desarrollo, incluyendo la edificación y la urbanización.
- En aquellos sectores que no existan yacimientos al descubierto, pero que haya razones que permitan suponer la existencia de restos enterrados y ocultos, las operaciones de desarrollo estarán condicionadas a la investigación previa con resultados negativos.
- Si los yacimientos arqueológicos estuviesen declarados como tales por la Dirección General del PAC, no podrán realizarse en ellos operaciones sin autorización previa y bajo la inspección de la misma. Si no se hallan declarados, tan pronto como se descubra su existencia, o haya razones que aseguren los mismos, se deberá ordenar por el Ayuntamiento la inmediata paralización de las obras, dándose cuenta a la Dirección General del PAC, para que adopte las medidas de protección que establece la Ley de Excavaciones.
- Se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 58 de la L.S.

### Capítulo III. Suelo urbano.

#### Sección I. Zona residencial Núcleo I.

##### Artículo 53. Definición y objetivos.

1. Comprende el núcleo histórico de la población.
2. Se persiguen los objetivos siguientes:
  - La recuperación de las tipologías que históricamente han conformado la estructura urbana de la zona y, con ello, el mantenimiento de los valores histórico-ambientales.
  - La conservación y protección de los edificios singulares que al devenir del tiempo ha generado en la población.
  - La mejora de las infraestructuras.
  - El aumento de las dotaciones comunitarias.
  - Adecuación de las viviendas a los nuevos usos y formas de vida, con criterios que permitan mantener las tipologías tradicionales mejorando el estado de conservación de las viviendas, y sin necesidad de sustituir la actual estructura de la población.

##### Artículo 54. Tipo de ordenación.

Es el de edificación según alineaciones de vial o entre medianeras.

##### Artículo 55. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Tendrá una superficie igual o superior a 60 m<sup>2</sup>.
- b) La longitud de la línea de fachada será igual o superior a 5 m y deberá poder inscribirse un círculo de diámetro mínimo de 3 m.l.

Se exceptúan de la norma precedente las parcelas situadas entre edificaciones consolidadas que imposibiliten cumplir alguna de las condiciones anteriores, pero que su forma y dimensiones sean tales que permitan el uso a que se pretenda destinar la edificación.

##### Artículo 56. Alineaciones y número máximo de plantas.

Las alineaciones y número máximo de plantas permitidas figuran en los planos correspondientes. Excepcionalmente, en la manzana 21 se permitirá la construcción de áticos con las siguientes limitaciones:

- a) La primera crujía podrá tener la altura máxima de cornisa.
- b) Se podrá elevar un ático de 3 m.l. de altura retranqueándose del plano de fachada 6 m.l. y así sucesivamente hasta llegar al final de la parcela.

##### Artículo 57. Condiciones estéticas.

1. Las cubiertas de los edificios serán de teja árabe con una profundidad mínima de 2 m. Las aguas pluviales no verterán directamente a la calle y se recogerán mediante canalón.
2. El tratamiento de fachadas será a base de materiales continuos con pinturas adecuadas a la tipología de la zona.
3. Los materiales de carpintería serán preferiblemente de materiales y colores acordes con las tipologías de la zona. La composición de huecos en fachadas seguirán tipologías tradicionales.

##### Artículo 58. Condiciones de uso.

Son de aplicación las definiciones de usos de la sección 5 y los límites de funcionamiento de las actividades de la sección 6.

Usos prohibidos: Almacenes tipo b e industriales.

Usos permitidos: Los restantes.

##### Artículo 59. Superficie y programa funcional.

Tanto las superficies globales como las parciales de los servicios comunes deberán justificarse en el proyecto según el programa funcional que se prevea y que como mínimo constará de portal, caja de escaleras, circulación interior a viviendas, cuarto de contadores de agua y eléctrico y ascensor si el edificio supera las IV plantas o los forjados de acceso a viviendas se encuentran a más de 11 m de altura.

##### Artículo 60. Portal.

El portal o zaguán tendrá un ancho mínimo de 1,20 m y una altura libre mínima de 2,50 m. La hoja de la puerta de entrada tendrá un ancho mínimo de 0,90 m.

##### Artículo 61. Pasillos de circulación.

Los pasillos de circulación interiores a los elementos comunes tendrán un ancho mínimo de 1 m y una altura mínima de 2,50 m.

##### Artículo 62. Escaleras.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 18 de las presentes NSM.

##### Artículo 63. Ascensor.

1. No es obligatoria la instalación de ascensor en los edificios por cuanto no alcanzan las V plantas edificadas ni pueden disponer de planta a más de 11 m de altura.
2. Las instalaciones deberán ajustarse al Reglamento de Aparatos Elevadores y Órdenes complementarias.
3. Las salas de máquinas no sobrepasarán los 3,75 m sobre el último forjado de cubierta.

##### Artículo 64. Cuarto de contadores.

Se estará a lo dispuesto en la normativa específica.

##### Artículo 65. Retranqueos.

Quedan prohibidos en esta zona.

##### Artículo 66. Altura edificable y forma de medirla.

1. El punto de medición de la altura edificable será el punto medido de la línea de fachada de la parcela.
2. En las parcelas que forman esquina, chaflán o cubillo a dos viales de diferente altura máxima edificable, la mayor de ellas alcanzará a los viales adyacentes de menor altura hasta una longitud máxima del doble del ancho del vial de menor altura, contada desde la esquina, última flexión del chaflán, con un máximo de 20 m.
3. En las parcelas con frente a dos viales sin continuidad de fachadas y con diferente altura máxima edificable, la altura para cada vial tendrá validez hasta una profundidad edificable determinada por la línea equidistante de las dos alineaciones.
4. La altura máxima en función del número de plantas permitidas es la siguiente:

Para I planta la altura máxima será de 4,50 m, para II plantas la altura máxima será de 7,30 m, para III plantas la altura máxima permitida será de 10 m.

##### Artículo 67. Altura mínima edificable.

La altura mínima edificable, en relación con el número máximo de plantas permitidas, será el siguiente: Hasta III plantas 4 m.

##### Artículo 68. Voladizos.

Se distinguen dos tipos de vuelos:

- Balcones.
- Miradores.

En las calles que tengan menos de 4 m en algún punto, los edificios situados en estos puntos no podrán sacar ningún vuelo sobre la línea oficial de fachada.

Las calles que tengan un ancho entre 4 y 6 m podrán construir balcones volados, a partir de 3,30 m de altura sobre la rasante como altura libre mínima, siempre que no sobrepasen el 10 por ciento del ancho de la calle, ni el 85 por ciento del ancho de la acera sobre la que vuelan. Para las calles de más de 6 m, los edificios situados en estas condiciones podrán construir miradores o balcones volados, con las mismas limitaciones que el caso anterior.

Queda limitado el vuelo máximo a 1 m.l. de la alineación oficial.

El vuelo de las cornisas y aleros de cubierta podrá superar en diez centímetros el vuelo máximo permitido en cada caso.

Los voladizos deberán separarse sesenta centímetros como mínimo de la medianera y no invadir un plano que forma 45° con el de fachada y pasa por la línea de intersección del plano de fachada y el de medianera. Excepcionalmente queda exenta la separación de 6 cm, la cornisa cuando está situada en la última planta permitida.

##### Artículo 69

Los chaflanes y cubillos grafiados en los planos serán obligatorios para las edificaciones que quedan grafiadas en los mismos y se considerarán por lo tanto como alineación oficial.

Para el caso que no queden grafiados en los planos los chaflanes, cumplirán las siguientes condiciones:

1. El plano que define el chaflán será siempre perpendicular a la bisectriz del ángulo que formen las dos fachadas.
2. La dimensión mínima del chaflán será de 2,50 m.l. y la máxima de 3,5 m.l.
3. El cálculo de la dimensión del chaflán será 1/8 de la suma del ancho de las dos calles.
4. A partir de la planta 1.ª, los chaflanes podrán ser también cubillos, y su centro será la intersección de las dos líneas perpendiculares de las fachadas en su planta baja y tangente a los voladizos.

#### Artículo 70. Patios interiores.

1. Dentro de los patios interiores se distinguen los patios de luces, los patios de ventilación y los patinillos.
2. Se consideran patios de luces cuando las dependencias que lo utilizan son dormitorios, estancias y cocinas. Las dimensiones mínimas son las siguientes:
  - I, II, III plantas, la superficie mínima será de 9 m<sup>2</sup> y el diámetro de 3 m.
  3. Se considera patio de ventilación cuando las dependencias que lo utilizan no son dormitorios, estancias o cocinas, con posibilidad de servir de ventilación a escaleras. Las dimensiones son:
    - I, II, III plantas, la superficie mínima será de 6 m<sup>2</sup> y el diámetro será de 2 m.
    4. Se considera patinillo cuando únicamente sirvan de ventilación de cuartos de baño y aseos. Tendrán una superficie mínima de 1 m<sup>2</sup>, y dimensión mínima de 0,70 m.
  5. El número de plantas determinante de las dimensiones mínimas establecidas en los patios interiores serán las máximas autorizadas por las normas en cada caso, independientemente de las plantas que se proyecten, ventilen e iluminen el patio.

#### Sección 2. Zona residencial Núcleo 2.

##### Artículo 71. Definición.

Comprende la zona grafiada con el número 2 del suelo urbano.

##### Artículo 72. Tipo de ordenación.

Será el de edificación según alineaciones de vial o entre medianeras.

##### Artículo 73. Condiciones de uso.

Son de aplicación las definiciones de usos de la sección 5 y los límites de funcionamiento de las actividades de la sección 6.

Usos prohibidos: Industrial.

Usos permitidos: Los restantes.

##### Artículo 74. Medición de la altura edificable.

1. El punto de medición de la altura edificable será el punto medio de la línea de fachada de la parcela.
2. En las parcelas que forman esquina, chaflán o cubillo a dos viales de diferente altura máxima edificable, la mayor de ellas alcanzará a los viales adyacentes de menor altura hasta una menor altura, contada desde la esquina, última flexión del chaflán, con un máximo de 20 m.
3. En las parcelas con frente a dos viales sin continuidad de fachadas y con diferente altura máxima edificable, la altura para cada vial tendrá validez hasta una profundidad edificable determinada por la línea equidistante de las dos alineaciones.
4. La altura máxima en función del número de plantas permitidas es la siguiente:

Para I planta la altura máxima permitida es de 5 m.l., para II plantas la altura máxima será 8 m.l., para III plantas la altura máxima será 11 m.l.

##### Artículo 75. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Tendrá una superficie igual o superior a 60 m<sup>2</sup>.
  - b) La longitud de la línea de fachada será igual o superior a 5 m y deberá poder inscribirse un círculo de diámetro mínimo de 3 m.l.
- Se exceptúan de la norma precedente las parcelas situadas entre edificaciones consolidadas que imposibiliten cumplir alguna de las

condiciones anteriores, pero que su forma y dimensiones sean tales que permitan el uso a que se pretenda destinar la edificación.

##### Artículo 76. Alineaciones y número máximo de plantas.

Las alineaciones y número máximo de plantas permitidas figuran en los planos correspondientes.

##### Artículo 77. Superficie y programa funcional.

Tanto las superficies globales como las parciales de los servicios comunes deberán justificarse en el proyecto según el programa funcional que se prevea y que como mínimo constará de portal, caja de escaleras, circulación interior a viviendas, cuarto de cruce de agua y eléctrico y ascensor si el edificio supera las IV plantas. Los forjados de acceso a viviendas se encuentran a más de 11 m de altura.

##### Artículo 78. Portal.

El portal o zaguán tendrá un ancho mínimo de 1,20 m y una altura libre mínima de 2,50 m. La hoja de la puerta de entrada tendrá un ancho mínimo de 0,90 m.

##### Artículo 79. Pasillos de circulación.

Los pasillos de circulación interiores a los elementos comunes tendrán un ancho mínimo de 1 m y una altura mínima de 2,50 m.

##### Artículo 80. Escaleras.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 18 de las presentes NSM.

##### Artículo 81. Ascensor.

1. No es obligatoria la instalación del ascensor en los edificios por cuanto no alcanzan las V plantas edificadas ni pueden disponer de plantas a más de 11 m de altura.
2. Las instalaciones deberán ajustarse al Reglamento de Aparatos Elevadores y órdenes complementarias.
3. Las salas de máquinas no sobrepasarán los 3,75 m sobre el último forjado de cubierta.

##### Artículo 82. Cuarto de contadores.

Se estará a lo dispuesto en la normativa específica.

##### Artículo 83. Retranqueos.

Quedan prohibidos en esta zona.

##### Artículo 84. Altura mínima edificable.

La altura mínima edificable, en relación con el número máximo de plantas permitidas, será el siguiente: Hasta III plantas será de 4 m.

##### Artículo 85. Voladizos.

Se distinguen dos tipos de vuelo:

- Balcones.
- Miradores.

En las calles que tengan menos de 4 m en algún punto, los edificios situados en esos puntos no podrán sacar ningún vuelo sobre la línea oficial de fachada.

Las calles que tengan un ancho entre 4 y 6 m podrán sustituir balcones volados, a partir de 3,30 m de altura sobre la rasante, como altura libre mínima, siempre que no sobrepasen el 10 por ciento del ancho de la calle, ni el 85 por ciento del ancho de la acera sobre la que vuelan.

Para las calles de más de 6 m, los edificios situados en estas condiciones podrán construir miradores o balcones volados, con las mismas limitaciones que el caso anterior.

El vuelo de las cornisas y aleros de cubierta podrá superar en 0,10 m el vuelo máximo permitido en cada caso.

Los voladizos deberán separarse 0,60 m como mínimo de la medianera y no invadir un plano que forma 45° con el de fachada y pasa por la línea de intersección del plano de fachada y el de medianera. Excepcionalmente queda exenta la separación de 0,60 m, la cornisa cuando está situada en la última planta permitida.

##### Artículo 86

Los chaflanes y cubillos grafiados en los planos serán obligatorios para las edificaciones que quedan grafiados en los mismos y se considerarán por lo tanto como alineación oficial.



Para el caso que no queden grafiados en los planos los chaflanes, cumplirán las siguientes condiciones:

1. El plano que define el chaflán será siempre perpendicular a la bisectriz del ángulo que formen las dos fachadas.
2. La dimensión mínima del chaflán será de 2,50 m.l. y la máxima de 3,50 m.l.
3. El cálculo de la dimensión del chaflán será 1/8 de la suma del ancho de las dos calles.
4. A partir de la 1.ª planta, los chaflanes podrán ser también cubillos, y su centro podrá ser la intersección de las dos líneas perpendiculares de las fachadas en su planta baja y tangente a los voladizos.

#### Artículo 87. Patios interiores.

1. Dentro de los patios interiores se distinguen los patios de luces, los patios de ventilación y los patinillos.
2. Se consideran patios de luces cuando las dependencias que lo utilizan son dormitorios, estancias o cocina, con posibilidad de servir de ventilación a escalera. Las dimensiones mínimas son las siguientes: I, II, III plantas, la superficie mínima es de 9 m<sup>2</sup>, y el diámetro 3 m.
3. Se considera patio de ventilación cuando las dependencias que lo utilizan no son dormitorios, estancias o cocina, con posibilidad de servir de ventilación a escalera. Las dimensiones son las siguientes: I, II, III plantas, la superficie mínima es de 6 m y el diámetro de 2 m.
4. Se considera patinillo cuando únicamente sirvan de ventilación a cuartos de baño y aseos. Tendrán una superficie mínima de 1 m<sup>2</sup>. Y dimensión mínima de 0,70 m.
5. El número de plantas determinante de las dimensiones mínimas establecidas en patios interiores serán las máximas autorizadas por las normas en cada caso, independientemente de las plantas que se proyectan, ventilen e iluminen el patio.

#### Sección 3. Zona residencial Núcleo 3.

##### Artículo 88. Definición.

Comprende la zona designada en el plano de ordenación, su uso es prioritariamente residencial.

##### Artículo 89. Tipo de ordenación.

Será el de tipo de edificación según alineación de vial entre medianeras.

##### Artículo 90. Retranqueos.

1. Se define retranqueo de la edificación como el espacio comprendido entre la alineación oficial y la edificación.
2. Los retranqueos podrán iniciarse en las medianeras siempre que garanticen el tratamiento de éstas como fachadas. En cualquier caso, deberán presentar una anchura mínima de fachada de 4 m.

##### o 91. Medición de la altura edificable.

punto de medición de la altura edificable será el punto medio de la línea de fachada de la parcela.

2. En las parcelas con frente a dos viales sin continuidad de fachadas y con diferente altura máxima edificable, la altura para cada vial tendrá validez hasta una profundidad edificable determinada por la línea equidistante de las dos alineaciones.

3. La altura máxima en función del número de plantas permitidas es la siguiente:

Para I planta la altura máxima será de 5 m; para II plantas será de 8 m, para III plantas será de 11 m, para IV plantas de 14 m, y para V plantas la altura máxima será de 17 m.

##### Artículo 92. Altura mínima edificable.

La altura mínima edificable será de 6 m.

##### Artículo 93. Patios interiores.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 70, cuando el número de plantas a los que sirva dicho patio sea de IV plantas, la dimensión mínima será de 3,20 m y su superficie de 12 m<sup>2</sup>. Y cuando tenga V plantas la dimensión mínima será de 3,50 m.l. y su superficie mínima será de 15 m<sup>2</sup>.

##### Artículo 94. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Tendrá una superficie igual o superior a 60 m<sup>2</sup>.
- b) La longitud de la línea de fachada será igual o superior a 5 m y deberá poder inscribirse un círculo de 3 m.l. de diámetro.

Se exceptúan de la norma precedente las parcelas situadas entre edificaciones consolidadas que imposibiliten cumplir alguna de las condiciones anteriores, pero que su forma y dimensiones sean tales que permitan el uso a que se pretenda destinar la edificación.

##### Artículo 95. Alineaciones y número de plantas.

Las alineaciones y número máximo de plantas permitidas figuran en los planos correspondientes. Se permitirán áticos en aquellas manzanas que tienen distinta altura, con las siguientes limitaciones: Una planta ático de 3 m.l. de altura máxima por un retranqueo de 6 m.l. de la alineación oficial correspondiente a la parte de la manzana de menos altura. Así hasta alcanzar la altura máxima que permita la manzana. Dicho retiro no se producirá en los viales perpendiculares a la Alameda, permitiéndose la edificación escalonada.

##### Artículo 96. Superficie y programa funcional.

Tanto las superficies globales como las parciales de los servicios comunes deberán justificarse en el proyecto según el programa funcional que se prevea y que como mínimo constará de portal, caja de escaleras, circulación interior a viviendas, cuarto de contadores de agua y eléctrico y ascensor si el edificio supera las IV plantas o los forjados de acceso a viviendas se encuentran a más de 11 m de altura.

##### Artículo 97. Portal.

El portal o zaguán tendrá un ancho mínimo de 1,20 m y una altura libre mínima de 2,50 m. La hoja de la puerta de entrada tendrá un ancho mínimo de 0,9 m.

##### Artículo 98. Pasillos de circulación.

Los pasillos de circulación interiores a los elementos comunes tendrán un ancho mínimo de 1 m y una altura mínima de 2,50 m.

##### Artículo 99. Escaleras.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 18 de las presentes NSM.

##### Artículo 100. Ascensor.

1. No es obligatoria la instalación de ascensor en los edificios que no sobrepasen los 12 m de altura de cornisa. En los edificios que sobrepasen esta altura, la instalación del ascensor para un mínimo de cuatro personas será obligatoria.
2. Las instalaciones deberán ajustarse al Reglamento de Aparatos Elevadores y órdenes complementarias.
3. Las salas de máquinas no sobrepasarán los 3,75 m sobre el último forjado de cubierta.

##### Artículo 101. Cuarto de ascensores.

Se estará a lo dispuesto en la normativa específica.

##### Artículo 102. Voladizos.

Se distinguen dos tipos de vuelos:

- Balcones.
- Miradores.

En las calles que tengan menos de 4 m en algún punto, los edificios situados en estos puntos no podrán sacar ningún vuelo sobre la línea oficial de fachada.

Las calles que tengan un ancho entre 4 y 6 m podrán construir balcones volados a partir de 3,30 m de altura sobre la rasante, como altura libre mínima, siempre que no sobrepasen el 10 por ciento del ancho de la calle, ni el 85 por ciento del ancho de la acera sobre la que vuelan.

Para las calles de más de 6 m, los edificios situados en estas condiciones podrán construir miradores o balcones volados, con las mismas limitaciones que el caso anterior. El vuelo máximo permitido será de 1 m.l. sobre la alineación oficial.

El vuelo de los aleros de cubierta y cornisa podrá superar en 0,10 m el vuelo máximo permitido en cada caso. Los voladizos deberán

separarse 0,60 m como mínimo de la medianera y no invadir un plano que forma 45° con el de fachada y pasa por la línea de intersección del plano de fachada y el de medianera.

Excepcionalmente, queda exenta la separación de 0,60 m la cornisa cuando está situada en la última planta permitida.

#### Artículo 103

Los chaflanes y cubillos grafiados en los planos serán obligatorios para las edificaciones que quedan grafiadas en los mismos y se considerarán por lo tanto como alineación oficial.

Para el caso que no queden grafiados en los planos los chaflanes, cumplirán las siguientes condiciones:

1. El plano que define el chaflán será siempre perpendicular a la bisectriz del ángulo que formen las dos fachadas.
2. La dimensión mínima del chaflán será siempre de 2,50 m.l. y la máxima de 3,50 m.l.
3. El cálculo de la dimensión del chaflán será 1/8 de la suma del ancho de las dos calles.
4. A partir de la planta 1.ª, los chaflanes podrán ser también cubillos, y su centro podrá ser la intersección de las dos líneas perpendiculares de las fachadas en su planta baja y tangente a los voladizos.

#### Artículo 104. Condiciones de uso.

Son de aplicación las definiciones de usos de la sección 5 y los límites de funcionamiento de las actividades de la sección 6.

Usos prohibidos: Industrial.

Usos permitidos: Los restantes.

#### Sección 4. Zona residencial Núcleo 4.

##### Artículo 105. Definición.

Comprende la zona designada con el número 4 del plano de ordenación, su uso es el residencial.

##### Artículo 106. Tipo de ordenación.

Será el de tipo de edificación residencial entre medianeras.

##### Artículo 107. Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable cumplirá las siguientes condiciones:

- a) Tendrá una superficie igual o superior a 80 m<sup>2</sup>.
- b) La longitud de la línea de fachada será superior a 5 m y deberá poder inscribirse un círculo de 4 m.l. de diámetro.

##### Artículo 108. Alineaciones y número máximo de plantas.

Las edificaciones podrán llegar hasta la alineación definida en los planos correspondientes, con una tipología de edificación entre medianeras; retranquearse de la alineación de la fachada hasta un máximo de 3 m.l. siempre que se traten las medianeras como fachadas. El número máximo de plantas en esta zona es de III.

##### Artículo 109. Condiciones estéticas.

1. La cubierta de estas edificaciones será preferentemente de teja árabe. Las aguas pluviales no verterán directamente a la calle y se recogerán mediante canalón.
2. El tratamiento de las fachadas será preferentemente con materiales continuos y pinturas adecuadas pudiéndose también usar ladrillo caravista u otros.

##### Artículo 110. Condiciones de uso.

Los usos permitidos serán: Uso de vivienda uni o plurifamiliar, uso hostelero, uso comercial, uso de oficinas, uso cultural, uso deportivo, uso sanitario, uso religioso. Serán usos prohibidos los restantes.

##### Artículo 111. Altura edificable y forma de medirla.

1. El punto de medición de la altura edificable será el punto medio de la línea de fachada de la parcela.
2. En las parcelas que forman esquina, chaflán, o cubillo a dos viales adyacentes de diferente altura máxima edificable, la mayor de ellas alcanzará a los viales adyacentes de menor altura hasta una longitud

máxima del doble del ancho del vial de menor altura, contada desde la esquina, última flexión del chaflán con un máximo de 20 m.

3. En las parcelas con frente a dos viales sin continuidad de fachadas y con diferente altura máxima edificable, la altura para cada vial tendrá validez hasta una profundidad edificable determinada por la línea equidistante de las dos alineaciones.

4. La altura máxima en función del número de plantas permitidas es la siguiente:

Para I planta la altura máxima será de 3,50 m, para II plantas la altura máxima será de 6,50 m, para III plantas la altura máxima será de 9,50 m.

##### Artículo 112. Cerramiento de parcelas.

En el cerramiento de las parcelas privadas ya sean entre dos de ellas o en los de separación de las vías públicas, el cuerpo de obra opaco tendrá una altura no superior a 1,40 m medidos desde las rasantes. Se podrá completar con cerramiento vegetal o de cerrajería.

Las características de los cerramientos de las parcelas, sus dimensiones, materiales utilizados y tratamiento de los accesos quedarán reflejados en el proyecto que se someta al trámite de licencia.

##### Artículo 113. Alineaciones y número máximo de plantas.

Las alineaciones y número máximo de plantas permitidas figuran en los planos correspondientes.

##### Artículo 114. Superficies y programa funcional.

Tanto las superficies globales como las parciales de los servicios comunes deberán justificarse en el proyecto según el programa funcional que se prevea y que como mínimo constará de portal, caja de escaleras, circulación interior a viviendas, cuarto de contadores de agua y eléctrico y ascensor si el edificio supera las IV plantas o los forjados de acceso a viviendas se encuentran a más de 11 m de altura.

##### Artículo 115. Portal.

El portal o zaguán tendrá un ancho mínimo 1,20 m y una altura libre mínima de 2,50 m. La hoja de la puerta de entrada tendrá un ancho mínimo de 0,90 m.

##### Artículo 116. Pasillos de circulación.

Los pasillos de circulación interiores a los elementos comunes tendrán un ancho mínimo de 1 m y una altura mínima de 2,50 m.

##### Artículo 117. Escaleras.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 18 de las presentes NSM.

##### Artículo 118. Cuarto de contadores.

Se estará a lo dispuesto en la normativa específica.

##### Artículo 119. Altura mínima edificable.

La altura mínima edificable, en relación con el número máximo de plantas permitidas será el siguiente: Hasta III plantas 4 m.

##### Artículo 120. Voladizos.

Se distinguen dos tipos de vuelos:

- Balcones.
- Miradores.

En las calles que tengan menos de 4 m en algún punto, los edificios situados en estos puntos no podrán ningún vuelo sobre la línea oficial de fachada. Las calles que tengan un ancho entre 4 y 6 m, podrán construir balcones volados a partir de 3,30 m de altura sobre la rasante, como altura libre mínima, siempre que no sobrepasen el 10 por ciento del ancho de la calle, ni el 85 por ciento del ancho de la acera sobre la que vuelan.

Para las calles de más de 6 m, los edificios situados en estas condiciones podrán construir miradores o balcones volados con las mismas limitaciones que el caso anterior. El vuelo máximo permitido será de 1 m.l. sobre la alineación oficial.

El vuelo de las cornisas y aleros de cubierta podrá superar en 0,10 m el vuelo máximo permitido en cada caso.

Los voladizos deberán separarse 0,60 m como mínimo de la medianera y no invadir un plano que forma 45° con el de fachada y pasa por la línea de intersección del plano de fachada y el de medianera.

Excepcionalmente queda exenta la separación de 0,60 m la cornisa cuando está situada en la última planta permitida.

#### Artículo 121

Los chaflanes y cubillos grafiados en los planos serán obligatorios para las edificaciones que quedan grafiadas en los mismos y se consideran por lo tanto como alineación oficial.

Para el caso que no queden grafiados en los planos los chaflanes, cumplirán las siguientes condiciones:

1. El plano que define el chaflán será siempre perpendicular a la bisectriz del ángulo que formen las dos fachadas.

La dimensión mínima del chaflán será de 2,50 m.l. y la máxima de 3,00 m.l.

3. El cálculo de la dimensión del chaflán será 1/8 de la suma del ancho de las dos calles.

4. A partir de la 1.ª, los chaflanes podrán ser también cubillos y su centro podrá ser la intersección de las dos líneas perpendiculares de las fachadas en su planta baja y tangente a los voladizos.

#### Artículo 122. Patios interiores.

1. Dentro de los patios interiores se distinguen los patios de luces, los patios de ventilación y los patinillos.

2. Se considerarán patios de luces cuando las dependencias que lo utilizan son dormitorios, estancias y cocinas. Las dimensiones mínimas son: Para I, II, III plantas, la superficie mínima será 9 m<sup>2</sup> y el diámetro 3 m.

3. Se considera patio de ventilación cuando las dependencias que lo utilizan no son dormitorios, estancias o cocinas, con posibilidad de servir de ventilación a escaleras. Las dimensiones son: Para I, II III plantas, la superficie mínima será de 6 m<sup>2</sup> y 2 m de diámetro.

4. Se considera patillo cuando únicamente sirvan de ventilación de cuartos de baños y aseos. Tendrán una superficie mínima de 1 m<sup>2</sup>. Y dimensión mínima de 0,70 m.

5. El número de plantas determinante de las dimensiones mínimas establecidas en patios interiores serán las máximas autorizadas por las normas en cada caso, independientemente de las plantas que se proyecten, ventilen e iluminen el patio.

#### Capítulo IV. Suelo de posible urbanización.

##### Sección I. Residencial.

#### Artículo 123

Constituyen el suelo apto para urbanizar los terrenos delimitados en los planos adjuntos, los cuales podrán ser urbanizados previa elaboración de los planes parciales correspondientes, con arreglo a las prescripciones de las presentes normas.

#### Artículo 124

Las condiciones de la actuación en el suelo de uso global residencial son las siguientes:

- La formulación del plan parcial deberá comprender la totalidad de la superficie calificada.
- La densidad máxima se fija en 50 viviendas por hectárea.
- La edificabilidad máxima bruta se fija en 1,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- El plan parcial que ordene el sector señalará reservas de suelo para dotaciones en una cuantía igual o mayor que la señalada en el anexo I al Reglamento de Planeamiento.
- Para el cálculo de infraestructuras y servicios se partirá de una dotación mínima de agua potable y caudal de vertido de 200 litros habitante y día y una dotación eléctrica de 0,60 Kw por habitante.

##### Sección 2. Industrial.

#### Artículo 125

Las condiciones de la actuación en el suelo de uso industrial son las siguientes:

- La formulación del plan parcial deberá comprender la totalidad de la superficie calificada.
- La edificabilidad máxima bruta se fija en 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- La ocupación máxima de la parcela será del 70 por ciento.

d) La superficie mínima de parcela será de 400 m<sup>2</sup>, y el frente mínimo de 12 m.

e) El número máximo de plantas será de dos y la altura máxima de 10 m.

f) La zona verde y el equipamiento observarán las prescripciones que marca el anexo I del Reglamento de Planeamiento.

g) Los usos permitidos serán los definidos en los artículos 31, 32, 39 y 40 con las limitaciones impuestas en la sección 6.

#### Artículo 126

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 93.C del RP, se define el concepto de núcleo de población y las condiciones objetivas que dan lugar a su formación, a los efectos de las posibilidades de edificar en este tipo de suelo.

Existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando en una superficie circular de 30.000 m<sup>2</sup> de extensión cuyo centro coincida con cualquier punto de la edificación principal proyectada exista o tenga licencia concedida, o en trámite, una o más viviendas unifamiliares o edificaciones de interés social que hayan de emplazarse en este tipo de suelo.

La parcela sobre la que se proyecte edificar tendrá una superficie igual o superior a 10.000 m<sup>2</sup>.

La edificabilidad máxima permitida en edificaciones destinadas a viviendas unifamiliares se establece en 0,015 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. El techo máximo edificable, en cualquier caso, será de 150 m<sup>2</sup>. La separación mínima a lindes se fija en 5 m.l. y la altura máxima en 6 m.l. Dicha edificación deberá tener resuelto el saneamiento o resolverlo durante la ejecución de la vivienda. No existirán servidumbres y las edificaciones deberán adaptarse al ambiente rural y al paisaje en que se sitúan.

#### Capítulo V. Suelo no urbanizable común.

#### Artículo 127

El artículo 36 del RP especifica las determinaciones que regirán en este tipo de suelo y que son las siguientes:

- Delimitación.
- Definición del concepto de núcleo de población.
- Características de edificios y construcciones susceptibles de levantarse en este tipo de suelo, tal y como se define en el artículo 36.c del RP.

#### Artículo 128

1. El suelo no urbanizable común se grafiá en los planos correspondientes. Dadas las características de dicha clase de suelo no se establece incompatibilidad alguna de usos sin perjuicio de lo establecido en los puntos siguientes:

2.1. Se permitirán las construcciones e instalaciones reguladas en los artículos 85 y 86 de la LS y 44 y 45 del Reglamento de Gestión Urbanística, siguiendo el procedimiento establecido en dichos preceptos.

2.2. Las construcciones destinadas a aperos de labranza en parcelas de superficie inferior a 1.662 m<sup>2</sup> cumplirán las condiciones siguientes:

- Superficie máxima ocupable ..... 20 m<sup>2</sup>
- Altura máxima ..... 3 m.l.
- Separación mínima a caminos ..... 5 m.l.
- Separación mínima a lindes ..... 2 m.l.

2.3. En parcelas superiores a 1.662 m<sup>2</sup> de superficie, la superficie máxima ocupable será de 25 m<sup>2</sup>. Manteniendo los restantes parámetros.

#### Artículo 129

1. A los efectos prevenidos en el artículo 86.l de la LS y 93.c del RP, se define el concepto de núcleo de población, y las condiciones objetivas que dan lugar a su formación, a efectos de las posibilidades de edificar en este tipo de suelo.

Se considerará que existe la posibilidad de formación de núcleo de población cuando en una superficie circular de 30.000 m<sup>2</sup> de extensión, cuyo centro coincida con cualquier punto de la edificación principal proyectada, existan o tengan licencia concedida o en trámite cinco o más viviendas unifamiliares, o edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en medio

rural, o que concurren en la zona circunstancias objetivas que evidencien la existencia de una parcelación encubierta de terrenos, por haberse creado vías de tránsito, dotación conjunta de agua y energía eléctrica con captación y transformación común.

2. La parcela sobre la que se proyecte edificar tendrá una superficie igual o mayor de 10.000 m<sup>2</sup>.

3. La edificabilidad máxima permitida en edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar se establece en 0,015 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; el techo máximo edificable en cualquier caso será como máximo de 150 m<sup>2</sup>, la separación mínima a lindes se fija en 3 m, la altura máxima en 6 m.l.; tener resuelto el saneamiento o resolverlo durante la ejecución de la vivienda; no existan servidumbres; las edificaciones se adaptarán al ambiente rural y al paisaje en que se sitúen.

Capítulo VI. Suelo no urbanizable protegido.

Artículo 130

Según se especifica en el artículo 36 del RP, se establecen las determinaciones que regirán para este tipo de suelo según las características propias del municipio de Corbera.

1. Delimitación.

1.1. Comprende las áreas grafiadas en el plano de ordenación número 1. Hay que distinguir, por un lado, la zona montañosa, que, situada al sur del término municipal, está calificada con carácter de parque natural; la zona húmeda de la marjal, situada al NE y correspondiendo a las cotas más bajas en donde se cultiva predominantemente el arroz. Ambas zonas están definidas en el Catálogo de Espacios Naturales Protegidos (Comisión Provincial de Urbanismo, de 30 de octubre de 1978) y en el Inventario Abierto de Espacios Naturales de Protección Especial (ICONA).

Asimismo, también se califican como suelo no urbanizable protegido las zonas de los montículos más elevados del término municipal.

2. Definición del concepto de núcleo de población.

A efecto de lo dispuesto en el artículo 86.1 de la LS y 36.b del RP, se considera que existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando se pretenda construir cualquier edificio destinado a vivienda.

3. Características que deben cumplir otras construcciones.

En este tipo de suelo, dadas las características especiales, sólo se podrán realizar construcciones para casetas de aperos, de motores de extracción de agua, o construcciones características de la zona ligadas a la agricultura, con una superficie máxima de 20 m<sup>2</sup>, altura máxima de 3 m.l. separación mínima a caminos y a linderos, 5 m.l.

Capítulo VII. Sistemas generales.

Artículo 131. Sistema general de comunicaciones.

1. Se define como la red básica de comunicaciones con sus espacios adscritos.

2. Comprende la autopista A-7; la VP-1104 de Corbera a Sueca; la VP-1107 de Alzira a Favara y la variante proyectada.

Artículo 132. Parques públicos.

1. Comprende los espacios destinados a espacios libres para descanso y esparcimiento de la población.

2. En dicho parque público se permitirán los usos de carácter deportivo, siempre que no comporte perjuicio para el uso público por parte de los ciudadanos.

3. Las construcciones e instalaciones necesarias para la prestación de un servicio público básico, tales como centros de transformación, depósitos de agua, estaciones depuradoras y otros de naturaleza análoga, podrán emplazarse en los terrenos calificados como parque público, siempre que no afecten al uso público a que se destinen.

Artículo 133. Equipamientos e infraestructuras.

1. Comprende los terrenos destinados a cementerio, centro escolar, guardería, polideportivo y equipamiento social y depuradora.

2. Las condiciones de edificación y ordenación serán las propias de los fines a que se destinen.

Título III. Ejecución y gestión del planeamiento.

Capítulo I. Polígonos y unidades de actuación.

Artículo 134

La ejecución de las presentes normas se realizará por polígonos completos. Dichos polígonos deberán reunir los requisitos establecidos en el artículo 117.2 de la LS.

Artículo 135

No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, la ejecución del planeamiento no se llevará a cabo por polígonos en los supuestos siguientes:

1. Sistemas generales o algunos de sus elementos.
2. Actuaciones aisladas en suelo urbano.
3. Unidades de actuación en suelo urbano, cuando entraña dificultades la delimitación de un polígono y siempre que se produzca la perecuación de beneficios y cargas derivados del planeamiento.

Capítulo II. Reparcelaciones.

Artículo 136

La reparcelación, además de constituir un instrumento inherente al sistema de cooperación, tiene por objeto alguna de estas finalidades:

- a) La distribución justa entre los afectados, de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística.
- b) La situación de aprovechamiento urbanístico en zonas aptas para la edificación.
- c) La regulación o normalización de fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.

Artículo 137

1. En suelo urbano, la distribución justa de beneficios y cargas de la ordenación será exigible y se efectuará a través de las reparcelaciones que procedan en la forma establecida en la normativa urbanística de aplicación, salvo cuando se trate de actuaciones aisladas.

2. Especialmente, se actuará mediante reparcelación en las unidades de actuación que se delimiten en suelo urbano con el fin de distribuir el aprovechamiento de las fincas siguientes:

- a) Aquellas cuya superficie sea inferior a la parcela mínima edificable.
- b) Las emplazadas en los terrenos no aptos para la edificación, por destinarlos el planeamiento a viales, zonas verdes, etc. Asimismo, cuando se trate de normalizar la configuración de las fincas y adaptarlas a las determinaciones del planeamiento.

Capítulo III. Sistemas de actuación.

Artículo 138

Sin perjuicio de lo establecido en la legislación urbanística y de lo dicho en el capítulo precedente, la ejecución del planeamiento se realizará mediante los sistemas siguientes:

- a) Compensación (artículos 126 a 130 LS y 157 del RGU).
- b) Cooperación (artículos 131 a 133 LS y 186 a 193 del RGU).
- c) Expropiación (artículos 134 a 145 LS y 194 a 212 del RGU).

Capítulo IV. Actuaciones aisladas en suelo urbano.

Artículo 139

Sin perjuicio de la aplicación de la expropiación forzosa en la ejecución total o parcial de los sistemas generales en la forma normativamente establecida, en los supuestos previamente delimitados, la Administración podrá realizar actuaciones aisladas en suelo clasificado como urbano aplicando dicha expropiación forzosa.

Artículo 140

La Administración podrá optar por la realización de actuaciones aisladas, que se ajusten a las previsiones del planeamiento, en aquellos casos que resulte imposible o entrañe dificultad la delimitación de polígonos o unidades de actuación que permitan la obtención gratuita de terrenos destinados a dotaciones públicas.

Artículo 141

El procedimiento para dicha clase de actuaciones se ajustará a las prescripciones contenidas en los artículos 135.2 de la LS y 197 del RGU.

Capítulo V. Entidades urbanísticas colaboradoras.

Artículo 142

La participación de los particulares en la gestión urbanística se realizará a través de las entidades urbanísticas colaboradoras siguientes:

- a) Juntas de compensación.
- b) Asociaciones administrativas de cooperación.
- c) Entidades de conservación.

Artículo 143

Las entidades urbanísticas colaboradoras se regirán por sus propios estatutos, sin perjuicio de lo establecido en la normativa urbanística vigente de aplicación, especialmente contenida en los preceptos siguientes:

- a) Juntas de compensación (artículos 126 a 130 LS; 24 a 30 y 157 RGU).
- b) Asociaciones administrativas de cooperación (artículos 131, 24 a 30 y 191 del RGU).
- c) Entidades de conservación (artículos 24 a 30 y 67 a 70 RGU).

Artículo 144

1. El Ayuntamiento podrá imponer la obligación de conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios a los propietarios de terrenos comprendidos en polígonos, unidades de actuación o áreas del suelo, tanto del actual como del futuro.

2. El acuerdo municipal que imponga dicha obligación deberá ser motivado y justificado por la concurrencia de algunas circunstancias, tales como el deficiente estado de las obras o de los servicios, las dificultades de conservación o de suministros, la existencia de urbanizaciones análogas sometidas a dicho régimen.

3. En los supuestos contemplados en los números anteriores, los propietarios habrán de integrarse en una entidad de conservación.

Título IV. Intervención en la edificación y uso del suelo.

Capítulo I. Licencias.

Artículo 145

Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos siguientes:

1. Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
2. Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de toda clase existentes.
3. Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de toda clase existentes.
4. Las de modificación del aspecto de los edificios e instalaciones de toda clase existentes.
5. Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
6. Las que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.
7. Las obras de instalaciones de los servicios públicos.
8. Las parcelaciones urbanísticas.
9. Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado o autorizado.
10. La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general.
11. Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.
12. El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
13. La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

14. La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.

15. Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

16. La tala de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un plan de ordenación aprobados.

17. La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

18. Y, en general, los demás actos que señalen las presentes normas.

Artículo 146

Las licencias de obras, incluidas las de derribo, las otorgará el Ayuntamiento en pleno u organismo en que delegue.

Las obras menores y las licencias de primera ocupación las otorgará el alcalde.

Artículo 147

Las licencias determinarán el plazo en el que deben concluirse las obras. Dicho plazo podrá prorrogarse a solicitud del interesado, con anterioridad al vencimiento del término establecido en la licencia y por causas justificadas.

Artículo 148

Toda licencia de obras implica para su titular, sin perjuicio de los demás deberes, las siguientes obligaciones:

- a) Satisfacer cuantos gastos se ocasionen como consecuencia de las actividades autorizadas en la misma.
- b) Construir o reponer la acera frontera de la finca.
- c) Reparar o indemnizar los daños que se causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como aceras, pavimentos, bordillos, farolas, rótulos o placas de numeración, arboles, marquesinas, canalizaciones, infraestructuras y demás elementos análogos.

Artículo 149

1. La licencia de obras caducará en cualquiera de los supuestos siguientes:

- a) Al año de su concesión, si dentro del mismo no se empezaran a ejercer las actividades que la misma autoriza.
- b) Si, una vez iniciadas las obras autorizadas, se interrumpiesen por causa imputable al titular de la licencia durante un plazo superior a seis meses.
- c) Si no terminasen las obras dentro del plazo fijado o de las prórrogas concedidas por el Ayuntamiento, conforme al artículo 113.

2. La caducidad de la licencia operará sin necesidad de declaración ni requerimiento alguno.

3. La declaración de caducidad producirá los efectos siguientes:

- a) El cese de la autorización municipal para el ejercicio de las actividades objeto de la licencia.
- b) La pérdida de todos los derechos liquidados, aun cuando no se hubiesen ejecutado total o parcialmente la obra o actividad autorizada.

Artículo 150

1. Las solicitudes de licencia se formularán en los impresos que facilitará el Ayuntamiento y se presentará en el registro del mismo.

2. Si la solicitud se formula en nombre de persona jurídica o de interesado distinto del solicitante, deberá acompañarse copia del poder y exhibirse el original para su cotejo en el momento de presentación en el Registro.

3. A la solicitud se acompañará la documentación que, para cada tipo de licencia, se establece en las presentes normas, sin perjuicio de la exigida por la legislación específica.

Artículo 151

En las solicitudes de obra de nueva planta, además de la documentación señalada en el artículo anterior se acompañará:

- a) Proyecto técnico suscrito por facultativo competente y visado por el colegio oficial correspondiente.
- b) Fotocopia del último recibo de la cuota de licencia fiscal del impuesto industrial del constructor.
- c) Hoja de datos estadísticos.
- d) Licencia municipal para el ejercicio de la actividad, si se trata del edificio destinado específicamente a establecimiento de características determinadas que la exija para su funcionamiento.
- e) Cédula de calificación provisional, si se trata de viviendas acogidas a protección oficial.
- f) Si la parcela no reuniese la calificación de solar se dará cumplimiento a lo establecido en el capítulo II de las presentes normas.

#### Artículo 152

En las solicitudes de licencia de reforma de edificaciones existentes que afecten a la estructura, aspecto exterior o distribución interior, se acompañará la documentación señalada en el artículo anterior con las letras a), b) y c).

#### Artículo 153

En las solicitudes de licencia de derribo de edificios, se acompañará, además de la documentación señalada con la letra a), en el artículo 151, una fotografía de cada una de las fachadas del edificio.

#### Artículo 154

1. En las solicitudes de licencia para obras menores, se detallarán en impreso normalizado todas las obras a realizar, su presupuesto y referencia a la cuota de licencia fiscal del impuesto industrial del constructor, así como croquis acotado de los que se pretende ejecutar y su estado primitivo.

#### Artículo 155

A la solicitud de licencia de primera utilización de los edificios se acompañará certificación expedida por el facultativo director, visada por el colegio correspondiente, acreditativa de que las obras han sido totalmente terminadas de acuerdo con el proyecto autorizado, así como los justificantes de orden fiscal exigibles y, en su caso, documentación oficial acreditativa de la puesta en marcha de los aparatos elevadores.

#### Artículo 156

Las licencias podrán otorgarse con la presentación del denominado proyecto básico. Sin embargo, las obras amparadas por aquellas no podrán iniciarse en tanto no se presente y se autorice el correspondiente proyecto de ejecución.

#### Artículo 157

1. Las licencias para instalaciones eléctricas, telefónicas u otras requerirán la previa autorización del Ayuntamiento.
2. En las zonas urbanizadas, los tendidos de líneas que se autoricen serán, por regla general, subterráneos, salvo casos particulares de imposibilidad manifiesta o en los que se justifique su inconveniencia, en las que, excepcionalmente, podrán autorizarse otras modalidades de tendido.
3. Las instalaciones deberán adaptarse inexcusablemente a los planes de ordenación vigentes.

#### Capítulo II. Licencias en suelo urbano-no solar.

#### Artículo 158

1. En terrenos de suelo urbano que no tengan la condición de solar, el otorgamiento de licencias se ajustará a lo establecido en los artículos 40 y 41 del RGU.
2. Si los terrenos no están incluidos en polígonos o unidades de actuación, el peticionario de licencia deberá, como garantía de la realización de las obras de urbanización, cumplimentar los puntos a), a) y c) del artículo 40.1 del RGU.
3. Si los terrenos están incluidos en polígonos o unidades de actuación deberá cumplimentar, a los mismos fines que el punto precedente, los puntos a), b) y c) del artículo 41.1 del RGU.
4. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización y la pérdida de la fianza constituida.

#### Capítulo III. Licencias en suelo apto para urbanizar y no urbanizable.

#### Artículo 159

1. La autorización de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social y de viviendas familiares a que aluden los artículos 85 y 86 de la LS y 44 y 45 del RGU.
2. Si la resolución de la Comisión Territorial de Urbanismo es favorable al otorgamiento, el peticionario solicitará del Ayuntamiento la correspondiente licencia en la forma establecida en el capítulo I de este título.
3. Autorizadas las obras por el Ayuntamiento se hará constar en el Registro de la Propiedad el carácter de indivisible de la finca y su afección.

#### Capítulo IV. Autorizaciones de obras y usos provisionales a precario.

#### Artículo 160

1. Conforme a lo establecido en el artículo 58.2 de la LS, el Ayuntamiento podrá autorizar usos u obras justificadas de carácter provisional, con sujeción a las condiciones siguientes:

- a) Las obras y usos han de estar justificadas y tener carácter provisional.
- b) No han de dificultar la ejecución de los planes.
- c) Habrán de demolerse y extinguirse, sin derecho a indemnización, cuando lo acordare el Ayuntamiento.

2. El peticionario, para obtener la autorización, se ajustará al procedimiento siguiente:

1. Presentación en el Ayuntamiento de los datos y documentos siguientes:

- a) Datos personales.
- b) Plano de situación de los terrenos donde se pretende actuar, con indicación de características.
- c) Descripción de las obras y/o usos proyectados.
- d) Justificación de las obras y/o usos y de su carácter de provisionalidad.
- e) Compromiso de cumplimiento de todas y cada una de las condiciones impuestas en el artículo 58.2 de la LS y especialmente las relativas a la demolición de las obras y extinción de usos cuando lo ordene el Ayuntamiento sin derecho a indemnización y a la inscripción de la autorización, compromisos y condiciones en el Registro de la Propiedad.

2. El Ayuntamiento pleno emitirá informe favorable a la petición o la denegará motivadamente. La denegación constituirá un acto administrativo definitivo.

3. Informada favorablemente la petición, se elevará el expediente a la Comisión Territorial de Urbanismo.

4. La Comisión Territorial de Urbanismo emitirá informe sobre la petición. Dicho informe preceptivo vinculará al Ayuntamiento si es favorable.

5. Si el informe de la referida Comisión fuese favorable, el peticionario solicitará del Ayuntamiento la correspondiente licencia a precario en la forma establecida en el capítulo I del presente título.

6. A la vista de la solicitud, el Ayuntamiento concederá si procede, la correspondiente autorización que se condicionará al cumplimiento de las prescripciones establecidas en el artículo 58.2 de la LS.

#### Capítulo V. Licencias en edificaciones fuera de ordenación.

#### Artículo 161

En el desarrollo y sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 60 y 61 de la LS se regulan las condiciones de las obras y usos que pretendan llevarse a cabo en edificaciones que resulten disconformes con el planeamiento vigente, con independencia de que se hubiesen erigido o implantado con anterioridad o con posterioridad al mismo y sin perjuicio de la aplicación de los artículos 184 y siguientes de la LS.

#### Artículo 162

1. En dichos edificios podrán realizarse las obras siguientes:

- a) Pequeñas reparaciones que exigieran la higiene, ornato y conservación del inmueble.

b) Obras parciales y circunstanciales de consolidación, si no estuviese prevista la demolición o expropiación del edificio en el plazo de 15 años.

2. No podrán realizarse en dichos edificios las obras siguientes:

- a) De consolidación, salvo lo dicho en el apartado b, del punto precedente.
- b) De aumento de volumen.
- c) De modernización o que supongan incremento de su valor de expropiación, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado a) del punto anterior.

#### Artículo 163

No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, en los edificios calificados como fuera de ordenación podrán autorizarse obras y usos a precario al amparo de las prescripciones del artículo 58.2 de la LS y de las contenidas en el capítulo IV, título IV de estas normas.

#### Artículo 164

Las limitaciones enumeradas en los artículos precedentes deberán entenderse referidas a la ejecución de obras y en ningún caso afectarán a los usos a que las edificaciones puedan destinarse, cuando los mismos estén permitidos en la zona o sector de que se trate por el planeamiento vigente.

#### Capítulo VI. Ordenes de ejecución.

##### Artículo 165

1. Conforme lo establecido en los artículos 181 y 182 de la LS y 10 y 11 del RGU, los propietarios de terrenos, urbanizaciones y carteles deberán mantenerlos en las debidas condiciones de:

- a) Seguridad.
- b) Salubridad.
- c) Ornato público.

2. El Ayuntamiento ordenará la ejecución de las obras necesarias para conservar dichas condiciones.

##### Artículo 166

1. A los efectos prevenidos en el párrafo 2 del artículo anterior, el Ayuntamiento concederá a los interesados un plazo razonable para la ejecución de las obras ordenadas.

2. En caso de incumplimiento de lo ordenado se procederá a la incoación del correspondiente expediente sancionador, con imposición de multa, en cuya resolución se requerirá al propietario a la ejecución subsidiaria prevista en la Ley de Procedimiento Administrativo.

#### Capítulo VII. Edificaciones ruinosas.

##### Artículo 167

En esta materia se estará a lo dispuesto en los preceptos legales y reglamentarios siguientes:

- Artículo 183 de la LS: Supuestos de ruina técnica, económica, urbanística e inminente.
- Artículos 18 a 25 RDU: Tramitación del expediente.
- Artículos 26 a 28 RDU: Ruina inminente, medidas preventivas, etcétera.

#### Capítulo VIII. Condiciones generales para la ejecución de obras y actividades.

##### Artículo 168

Corresponderá al técnico municipal supervisar las alineaciones oficiales antes del comienzo de la obra correspondiente, debiendo los interesados solicitarlo por escrito a la Alcaldía un mes antes del inicio de dicha obra.

Ninguna obra o actividad sujeta a licencia podrá iniciarse sin haber satisfecho su beneficiario las tasas o derechos correspondientes.

##### Artículo 169

1. Las obras dispondrán de espacios destinados al depósito de materiales que no podrán almacenarse en espacios de usos públicos.

2. Los materiales se prepararán y colocarán dentro del recinto de la obra, salvo en casos de imposibilidad.

##### Artículo 170

En la ejecución de obras deberán observarse las normas que dicte la autoridad sobre horarios de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía.

##### Artículo 171

En la ejecución de las obras queda terminantemente prohibida la producción de polvo y otras molestias graves, en evitación de lo cual se adoptarán las medidas necesarias.

##### Artículo 172

Antes de las 48 horas siguientes a la conclusión de las obras, el promotor deberá:

- a) Retirar materiales sobrantes, andamios, vallas, barreras y demás elementos similares.
- b) Construir o reponer piso definitivo de las aceras.
- c) Reponer o reparar el pavimento, arbolado, conducciones u otros elementos que hubiesen resultado afectados por la obra, si no hubiese sido posible verificarlo antes por causa de las operaciones de la construcción.

##### Artículo 173

La apertura y reposición de zanjas en vía pública se ajustará a las condiciones siguientes:

- a) Las obras no podrán iniciarse en tanto no se haya constituido por el peticionario la fianza impuesta por el Ayuntamiento como garantía de su correcta reposición.
- b) Las obras se ejecutarán en el plazo señalado por el Ayuntamiento.
- c) Mientras permanezcan abiertas las zanjas, el peticionario deberá adoptar las necesarias medidas de seguridad y protección que eviten toda posibilidad de daños a personas y bienes.
- d) La devolución de la fianza se acordará por el Ayuntamiento a petición del interesado previo informe favorable del técnico municipal.
- e) Cualquier deficiencia en la reposición de la zanja será resuelta por el Ayuntamiento con cargo a la fianza depositada.

#### Título V. Disciplina urbanística.

##### Capítulo I. Protección de la legalidad urbanística.

##### Artículo 174

Sin perjuicio de la competencia de otros órganos, el alcalde ejercerá la inspección para comprobar la adecuación de las actuaciones a la normativa vigente.

##### Artículo 175

1. Los actos de edificación o usos del suelo que se realicen o se hayan ejecutado sin licencia se someterán al régimen establecido fundamentalmente en los artículos 184, 185 y 188.1 de la LS y concordantes del RDU y artículo 9 del Real Decreto Ley 16/1981, de 16 de octubre.

2. Los actos amparados por licencia irregularmente otorgada se registrarán por las determinaciones esencialmente contenidas en los artículos 186, 187, 188.2 y 224 de la LS y concordantes del RDU.

##### Capítulo II. Infracciones urbanísticas.

##### Artículo 176

Las infracciones urbanísticas se registrarán por las disposiciones siguientes:

- Artículos 225 a 231 de la LS y 9 del Real Decreto Ley 16/1981, de 16 de octubre: Régimen general.
- Artículos 51 a 56 del RDU: Disposiciones generales.
- Artículos 57 a 58 del RDU: Personas responsables.
- Artículos 59 a 63 del RDU: Aplicación de sanciones.
- Artículos 64 y 65 del RDU: Competencia y procedimiento.
- Artículos 66 a 91 del RDU: Tipos de infracciones y sanciones.