



N.N.S.S. DEL PLANEAMIENTO DE BENIFAIO

INDICE

1.- NORMAS URBANISTICAS. Normas de procedimiento y tramitación.

Capítulo I.- Instrumentos de planeamiento	2
Capítulo II.- Instrumentos de gestión	3
Capítulo III.- Instrumentos de ejecución	5
Capítulo IV.- Normas de tramitación	6

2. NORMAS URBANISTICAS. Régimen del suelo y gestión.

Capítulo I. Sistemas generales	8
Capítulo II.- Suelo urbano	8
Capítulo III.- Suelo apto para urbanizar	10
Capítulo IV.- Suelo no urbanizable	10

3. NORMAS URBANISTICAS. Normas generales de edificios y usos.

Capítulo I.- Definiciones	12
Capítulo II.- Condiciones generales de volumen, higiénicas y de calidad	12
Capítulo III.- Condiciones generales de uso	24
Capítulo IV.- Normativa específica de zonas	34

ORDENANZAS

IV.1. Casco antiguo.	34
VI. 2. Ensanche.	37
VI. 3. Baja densidad.	39
VI. 4. Viviendas unifamiliares.	41
VI. 5. Suelos de uso industrial.	44

Condiciones de volumen y uso:

- Zonas aptas para urbanizar de uso industrial.	46
- Zonas en suelo no urbanizable común.	48
- Zonas de suelo no urbanizable especialmente protegido.	50



NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO

AYUNTAMIENTO DE BENIFAIÓ

Anuncio del Ayuntamiento de Benifaió sobre aprobación definitiva de las normas subsidiarias de planeamiento.

ANUNCIO

Aprobado definitivamente por resolución de la Comisión Territorial de urbanismo, en sesión de 14 de mayo de 1991, las normas subsidiarias de planeamiento, tipo B de Benifaió en el ámbito territorial relativo a las áreas de suelo urbano (excepto las unidades de actuación 1, 2 y 4), y a las áreas de suelo apto para urbanizar 5, 6, 9, 10 y 12 contenidas en dichas normas subsidiarias, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 70.2 de la ley 7/85, de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local, se inserta en anexo el texto íntegro de dichas normas.

Contra dichas normas puede interponerse recurso de alzada ante el honorable señor conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, dentro del plazo de quince días contados a partir del siguiente al en que aparezca insertado el presente anuncio. No siendo ello obstáculo para que se interponga cualquier otro recurso o acción que se estime pertinente.

NORMAS URBANÍSTICAS

1. Normas de procedimiento y tramitación

Capítulo I.- Instrumentos de planeamiento

1. Competencias.

Corresponde a la Corporación Municipal de Benifaió las competencias para el desarrollo de estas normas subsidiarias. Asimismo, los particulares podrán redactar planes con idéntico objetivo, sin que la colaboración que para ello facilite el municipio menoscabe sus atribuciones en orden a la tramitación y aprobación del plan.

2. Planes.

Para el desarrollo de estas normas subsidiarias se formarán, planes parciales, especiales y estudios de detalle.

Podrá acudirse en todos los casos a la formación de planes especiales para cualquiera de los objetivos a que se hace referencia en el artículo 17 y siguientes de la Ley del Suelo, siendo aconsejable que la Administración redacte los planes especiales de mejora y saneamiento comprensivos de los suelos calificados como urbanos al oeste del término municipal, y carentes de planes parciales.

3. Primacía de las normas subsidiarias.

Cualquier documento urbanístico de desarrollo de las previsiones de estas normas subsidiarias, no podrá contener determinaciones contrarias a las mismas.

Lo establecido en el párrafo anterior es de aplicación también respecto de los planes y documentos de planificación, con incidencia en el territorio, previstos en legislaciones especiales, e incluso al planeamiento redactado con anterioridad a estas normas, manteniéndose vigentes en este último caso, el plan parcial denominado del Plà de les Clotxes y el proyecto de delimitación del suelo urbano de la zona industrial determinada por la gran vía Jaime I.

4. Instrumentos en suelo urbano.

Las normas subsidiarias podrán desarrollarse a través de planes especiales y estudios de detalle.

Los planes especiales contendrán las determinaciones de la Ley del Suelo definidas en los artículos 17 y siguientes y reglamento de planeamiento en sus artículos 26 y siguientes. Su documentación mínima



se compondrá de memoria y planos de información, memoria justificativa, normas urbanísticas, plan de etapas, estudio económico-financiero y planos de ordenación.

Los estudios de detalle contendrán las determinaciones de la Ley del Suelo definidas en sus artículos 6 y 14 y reglamento de planeamiento en sus artículos 65 y 66. Serán de obligatorio desarrollo para la ordenación o reordenación de la volumetría adscrita a las manzanas señaladas en la unidad de actuación U.A.I.

Dada la complejidad de las alineaciones en casco urbano se determina expresamente la posibilidad de redactar estudios de detalle que definan con precisión dichas alineaciones.

Los terrenos calificados de esta forma y contenidos en unidades de actuación, no podrán parcelarse ni urbanizarse, consiguientemente, no serán susceptibles de ser edificados, mientras no se hayan realizado las cesiones gratuitas por parte de los propietarios a favor del Ayuntamiento.

5. Instrumentos en suelo apto para urbanizar.

En este suelo las normas subsidiarias se desarrollarán mediante planes parciales.

Los terrenos clasificados de esta forma no podrán parcelarse ni urbanizarse sin la previa aprobación del correspondiente plan parcial, ni edificarse sin que se hayan realizado las obras de urbanización, contenidas en el preceptivo proyecto de urbanización, y que se hayan efectuado las cesiones gratuitas obligatorias por parte de los propietarios.

En estas normas subsidiarias se definen los sectores a los efectos de la redacción de planes parciales, y en su caso los criterios para su definición.

Determinándose expresamente la facultad municipal para mediante planes especiales poder actuar dentro de las áreas de suelo apto para urbanizar, antes de la redacción de los planes parciales correspondiente, en ejecución de sistemas generales o para la realización de infraestructuras y expresamente para la ejecución de las determinaciones obligatorias contenidas en estas áreas, bien sean zonas verdes, viales de acceso a otras áreas, equipamientos.

6. Instrumentos en suelo no urbanizable.

En este suelo las normas subsidiarias se desarrollan mediante planes especiales.

Capítulo II.- Instrumentos de gestión

1. Sistemas de actuación.

La ejecución de los polígonos o unidades de actuación que señalen las normas subsidiarias o sus instrumentos de desarrollo se ejecutará mediante cualquiera de los sistemas previstos en la Ley del Suelo. Compensación, cooperación o expropiación.

El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación, salvo cuando en estas normas subsidiarias ya venga fijado, dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, quedando el de expropiación para cuando razones de urgencia o necesidad urbanística hagan que la Corporación Municipal así lo estime.

2. Delimitación de polígonos y unidades de actuación.

La delimitación, cuando no esté señalada en las normas subsidiarias, se realizará según el artículo 36 y siguientes del Reglamento de Gestión.

El Ayuntamiento podrá exigir que su delimitación sea simultánea con el planeamiento parcial o especial.

3. Sistema de compensación.

Tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de un polígono o unidad de actuación por los propietarios del suelo, con solidaridad de beneficios y cargas.



En suelo apto para urbanizar se debe ceder al Ayuntamiento, urbanizado, el 10 por ciento del aprovechamiento.

4. Sistema de cooperación.

En este sistema los propietarios del suelo comprendidos dentro de un polígono o unidad de actuación aportan el suelo de cesión obligatoria y toman a su cargo los costos de la urbanización.

En suelo apto para urbanizar se debe ceder al Ayuntamiento el 10 por ciento del aprovechamiento participando este en los costes de urbanización en dicha proporción.

5. Sistemas de expropiación.

La Administración adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro del polígono o unidad de actuación, que sus titulares deben forzosamente enajenar.

La expropiación forzosa por razones urbanísticas se adoptará para el cumplimiento de alguna de estas finalidades,

- a) Ejecución de todo o parte de uno o varios sistemas generales.
- b) Llevar a efecto actuaciones aisladas en suelo urbano.
- c) Urbanización de polígonos o unidades de actuación completos.

6. Parcelaciones y reparcelaciones.

Se entiende por parcelación la subdivisión, simultánea o sucesiva, de terrenos en dos o más lotes.

Se considera parcelación urbanística toda la ejecutada en suelo clasificados por estas normas subsidiarias como urbanos o aptos para urbanizar. No podrán originarse parcelas inferiores a la mínima edificable.

Cualquier parcelación de suelos clasificados como no urbanizables se considera parcelación rústica y no podrá dar lugar a la construcción de núcleo de población, siendo la parcela mínima indivisible de 2.000 metros cuadrados en suelo de regadío y de 10.000 metros cuadrados en suelo de secano.

Las parcelaciones estarán sometidas a licencia municipal.

7. Proyecto de parcelación.

Cualquier parcelación urbanística o rústica debe ir precedida de un proyecto que como mínimo contendrá:

- a) Memoria descriptiva y justificativa.
- b) Planos de las fincas originales y resultantes.

8. Reparcelaciones.

Se entiende por reparcelación la agrupación o integración del conjunto de fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada al plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios primitivos, en proporción a sus respectivos derechos, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda conforme a la Ley del Suelo y a estas normas subsidiarias.

Causas.

Procede la reparcelación para:

- a) Distribuir justamente entre los interesados los beneficios y las cargas de la ordenación urbanística.
- b) Regularizar las fincas y adaptar su configuración a las necesidades del planeamiento.
- c) Situar sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación el aprovechamiento de los suelos aptos para urbanizar que corresponde al Ayuntamiento.



Capítulo III.- Instrumentos de ejecución

1. Proyectos de urbanización.

Son proyectos integrales de obras, para llevar a la práctica el conjunto de determinaciones establecidas en cuanto a obras y urbanización, tales como viario, espacios libres y zonas verdes, abastecimientos de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público y cualesquiera otros servicios e infraestructuras que el plan prevea.

Los proyectos de urbanización no sólo resolverán los servicios urbanísticos del ámbito del polígono sino que deben comprender la totalidad de los enlaces con los generales de la ciudad con los que se entronquen. Expresamente se determina la obligatoriedad de resolver los problemas hídricos del área según las recomendaciones del estudio de impacto ambiental.

En ningún caso contendrán determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación, sin por juicio de que pueden efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo o subsuelo en la ejecución material de las obras.

Dichas obras están sometidas a licencia municipal, siendo preceptiva la previa presentación de proyecto redactado por técnico competente.

2. Proyectos de obras de edificación. (Modificación nº 13 BOP-48 del 26/II/03)

Son aquellos que tienen por finalidad definir las condiciones de ejecución de los edificios dentro de los límites de la parcela en que se construya.

Contendrán las determinaciones necesarias para poder comprobar el cumplimiento de las condiciones de planeamiento y reflejarán la totalidad de construcciones e instalaciones necesarias para el uso al que se vaya a destinar el inmueble, uso que inexcusablemente deberá ser fijado en el proyecto. Caso de en una primera instancia de construcción se desconozca el uso posterior del inmueble, o parte de él, se considerará como uso de almacén al servicio del uso principal del edificio si este se definiera, y cuando se conozca éste, caso de ser distinto al de almacén, se deberá realizar nuevo proyecto que contenga la totalidad de obras e instalaciones a ejecutar para adaptar el inmueble, o parte de él, se considerará como uso de almacén al servicio del uso principal del edificio si este se definiera, y cuando se conozca éste, caso de ser distinto al de almacén, se deberá realizar nuevo proyecto que contenga la totalidad de obras e instalaciones a ejecutar para adaptar el inmueble al uso al que se va a dedicar.

A estos efectos se define como obra mayor toda aquella que o bien supera los veinticuatro mil euros de presupuesto de ejecución material o bien precise de proyecto arquitectónico, siendo obra de menor la inferior a la cantidad citada y que a la vez no precise de proyecto arquitectónico.

Dichas obras están sometidas a licencia municipal, siendo preceptiva la previa presentación del proyecto redactado por técnico competente.

3. Proyectos de obras de demolición

Contendrá la documentación necesaria para poder apreciar la necesidad y condiciones de seguridad para los espacios públicos y edificios colindantes de la destrucción.

Dichas obras están sometidas a licencia municipal, siendo preceptiva la previa presentación del proyecto redactado por técnico competente.



Capítulo IV.- Normas de tramitación

1. Actos sujetos a licencia.

Están sujetos a previa licencia municipal todos los actos legalmente previstos, tanto si son promovidos por particulares como por cualquier organismo de la Administración Pública. Siendo competencia de la Alcaldía su concesión o denegación.

Con carácter enunciativo y no limitativo están sujetos a licencia los siguientes actos.

1. Las parcelaciones y reparcelaciones.
2. La ejecución de los proyectos para desarrollo de las normas subsidiarias o de cualquier plan que a su voz las desarrolle.
3. Las obras de construcción en todas sus clases, incluso interiores a edificaciones.
4. La demolición de construcciones.
5. Las obras complementarias a otra con previa licencia.
6. Las obras de acometida a infraestructuras y servicios.
7. La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general, sea cual sea su uso, así como las ocupaciones derivadas de la transformación del uso.
8. La acometida por primera vez o por distinto usuario a los servicios de agua potable y energía eléctrica.
9. El uso del suelo por las edificaciones e instalaciones existentes de todas clases.
10. La tala de árboles.
11. Los movimientos de tierras sea cual sea la clasificación urbanística del suelo.
12. La colocación de carteles, placas anunciativas, rótulos, letreros luminosos visibles desde espacios públicos.
13. La colocación de toldos y marquesinas sobre espacios públicos.
14. La ocupación temporal de espacios públicos.
15. El vallado de propiedades en cualquier clasificación de suelo.
16. La fijación de alineaciones y rasantes.

La solicitud de una licencia para un acto cuya ejecución entienda el Ayuntamiento que implica la realización de otros actos, también sometidos a licencia, supondrá el sometimiento de estos segundos actos al trámite de expedición de licencia, aunque esta no hubiera sido expresamente solicitada.

2. Normas generales de tramitación.

Las peticiones de licencia estarán debidamente reintegradas y suscritas por el peticionario o por representante legal, en cuyo caso se acreditará tal representación.

Si el acto para el que se solicita licencia requiere la realización de cualquier tipo de obra se deberá adjuntar el acepto de esta por parte del constructor, adjuntándose original o copia compulsada de la licencia fiscal para tal actividad; debiendo quedar definida en la solicitud presentada el uso al que se destinará el inmueble.

En las solicitudes que requieran ir acompañadas de un proyecto técnico, este contendrá el nombre y dirección de los facultativos competentes, autores del proyecto y directores de la obra, figurará la aceptación expresa de la dirección de obra y la documentación deberá ir visada por el colegio oficial. Toda la documentación debe sujetarse a las normas UNE 1.011 y 1.027 y el formato A-4, y por triplicado ejemplar.

El no cumplimiento de alguno de los preceptos citados, por considerarlos requisitos previos a la presentación en el registro de entrada municipal correspondiente, implicará la no aceptación del expediente por el referido registro.

La concesión de licencia municipal de obras supondrá la obligación para el interesado de comunicar su transmisión, en su caso, y de colocar cartel de un metro por un metro, en lugar visible desde vía pública, en el que legiblemente figuren el promotor, los técnicos directores, el constructor y el número o clave del expediente municipal de referencia.

El no cumplimiento de alguno de los preceptos enunciados en los dos párrafos anteriores conllevará la sanción al titular de la licencia de veinticinco a cincuenta mil pesetas.



3. Señalamiento de alineaciones y rasantes

Cualquier solicitud de licencia que implique un acto lindante con espacios públicos supondrá la obligación aunque no se solicite de expedición y consiguiente pago de la tasa correspondiente a la licencia por alineaciones y rasantes.

4. Acometidas a los servicios de agua potable y energía eléctrica

La primera acometida, colocación de contador de consumo, o bien el cambio de usuario de estos servicios, supondrá la obligación de solicitar la correspondiente licencia. Sin la exhibición del documento acreditativo de la concesión de la licencia y unión de copia compulsada de este al expediente de solicitud, los titulares, públicos o privados, de los servicios citados no podrán conceder la acometida, instalar el contador o cambiar la titularidad del usuario.

5. Plazo de caducidad de las licencias

Las licencias tendrán un plazo de validez de seis meses, contados a partir de la fecha de notificación al interesado.

Cuando durante el plazo de seis meses a partir de la notificación al interesado no se hiciera uso del derecho que confiere la licencia, o cuando comenzada fuese interrumpida durante un periodo igual o superior a doce meses, la licencia perderá su validez.

Será obligación del titular de la licencia el comunicar al Ayuntamiento tanto la interrupción del acto para que se le concediera la licencia como su reanudación.

Podrá prorrogarse el plazo de validez de la licencia, por una sola vez, si dentro del mismo el interesado lo solicitase, prórroga que en ningún caso podrá exceder de seis meses.

En cualquier caso, incluida prórroga y períodos de paralización si los hubiese, toda obra deberá ser concluida en el tiempo de veinticuatro meses a partir de la notificación de la concesión de la licencia municipal.

Cualquier reforma de las normas subsidiarias o redacción de nuevo planeamiento, especial, parcial o estudio de detalle, supondrá con la aprobación inicial de este el que queden sin efecto todas las licencias concedidas con anterioridad, dentro del área de actuación, y de cuyo derecho no se hubiera hecho uso dentro de los plazos hasta aquí establecidos.

6. Obras exigidas en las edificaciones

El Ayuntamiento y, en su caso, los demás organismos competentes, ordenará de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para la conservación de las buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, obras de urbanización y terrenos, cuando sus propietarios no cuidasen de esta conservación.

Caso de no ser ejecutadas se podrá incoar expediente sancionador y proceder a su ejecución subsidiaria, de conformidad con los artículos 22.3 de la Ley del Suelo, 10.3 del Reglamento de Disciplina Urbanística y 104 y 106 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

El Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de las obras necesarias en viviendas habitadas a fin de mejorar sus condiciones de higiene y habitabilidad en el sentido de o los niveles mínimos que para el uso de vivienda.

Este acuerdo, tomado de oficio o a petición de los inquilinos de una finca, será considerado como reparación necesaria ordenada por la autoridad competente, a los efectos previstos en los artículos 108 y 110 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, texto refundido aprobado por decreto 1.104/64, de 24 del XII.



NORMAS URBANÍSTICAS

2. Régimen del suelo y gestión

Capítulo I.- Sistemas generales

1. Definición.

Pertencen a los sistemas generales los suelos sobre los que se sientan las actividades o instalaciones que aseguran el funcionamiento urbanístico del término municipal de forma integrada, prestando servicios que cubren necesidades del conjunto municipal.

El suelo de sistemas generales puede estar situado en suelo clasificado como urbano, apto para urbanizar y no urbanizable.

2. Obtención de sistemas generales.

Los terrenos afectados por sistemas generales deben adscribirse al dominio público, estarán afectados al uso o servicio que determinen las presentes normas subsidiarias y se transmitirán al Ayuntamiento.

- a) Cuando su uso actual sea el determinado por estas normas y su titular sea la Administración Pública no municipal, dependiendo de ella la gestión del uso o servicio, se conservará el titular. En el mismo caso se contemplan las futuras ampliaciones de estos sistemas.
- b) Los terrenos afectados por sistemas generales que en la actualidad sean de titularidad privada deben transmitirse en todo caso al Ayuntamiento, exceptuando los incluidos en el párrafo anterior que deberán transmitirse a la Administración Pública no municipal correspondiente.
- c) Las cesiones serán gratuitas a través de actas administrativas de cesión, de título de reparcelación o compensación cuando dichos terrenos formen parte de ámbitos de actuación en los que se haya definido alguno de estos sistemas de actuación.
- d) Cuando se decida el procedimiento expropiatorio se seguirá el previsto en el artículo 134 y siguientes de la Ley del Suelo, debiendo revertirse la totalidad de los costos de expropiación por medio de contribuciones especiales a las áreas afectadas al sistema general que se expropia.

3. Anexo.

En ningún caso se podrán considerar sistemas generales aquellos espacios destinados al uso y dominio público incluidos en unidades de actuación, y no expresamente nombrados como tales, en cuyo caso se adscribirán siempre a sistemas locales de la unidad de actuación.

Capítulo II.- Suelo urbano

1. Definición.

Es aquel que cumple las condiciones establecida en el artículo 78 de la Ley del Suelo.

Para ser clasificado un terreno como suelo urbano por estas normas subsidiarias se ha constatado que cumple uno de los dos preceptos del citado artículo 78.

No obstante si bien se considera como necesaria la condición enunciada, no se mantiene como suficiente, ya que cabe la posibilidad de no clasificar como suelo urbano zonas que aun cumpliendo con los requisitos no estén lo suficientemente desarrolladas, o tales que la función que las normas subsidiarias les asigne en el modelo urbano aconseje integrarlas en otra clase de suelo a fin de garantizar un tratamiento y control más adecuado e integral en un área de planeamiento más amplia.

2. Facultades de los propietarios de suelo urbano.

Tendrán derecho al aprovechamiento que le corresponde según la zonificación y ordenanza asignada por las normas subsidiarias.



3. Limitaciones de los propietarios de suelo urbano.

El uso de las parcelas no podrá apartarse del destino previsto en estas normas subsidiarias.

Las nuevas construcciones se ajustarán a la ordenación aprobada.

Además de las limitaciones impuestas por estas normas subsidiarias y por el planeamiento que la desarrolle, no podrá ser edificado hasta que:

La parcela merezca la calificación de solar.

Previa a la solicitud de licencia se haya formalizado a favor del Ayuntamiento, en escritura pública registral, la totalidad de cesiones obligatorias, libres de cargas y gravámenes, de terrenos que le correspondan y en su caso que corresponda ceder a la unidad de actuación correspondiente.

Para la edificación en unidades de actuación no se permiten acciones de edificación ni de urbanización en tanto no se haya aprobado el instrumento de planeamiento, en su caso, y de gestión correspondiente, y consecuentemente no se hayan cedido al Ayuntamiento la totalidad de espacios de cesión obligatoria.

4. Deberes y cargas.

Los propietarios de suelo urbano están obligados a:

Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, parques y jardines y centros de E.G.B., adscritos como sistema local dentro de la unidad de actuación.

Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a sistemas generales y adscritos a áreas determinadas de suelo urbano.

Costear la urbanización.

Conservar la urbanización ejecutada.

Edificar los terrenos dentro de los plazos fijados en el capítulo I del título IV de la Ley del Suelo. Incumplimiento que, sin que medie declaración temporal expresa del Ayuntamiento, dará lugar a su desclasificación como suelo urbano.

(Anexo del 31/VIII/91)(se añade)

5. Obligaciones específicas de la U.A.1.

Además de los deberes y cargas que con carácter genérico afectan al suelo urbano y de los anteriormente señalados, esta unidad de actuación, en base al Estudio de Impacto Ambiental y de él, en virtud de los riesgos hídricos detectados, se someterá a los siguientes condicionantes:

- La unidad se gestionará por el Sistema de Compensación.
- Previa a cualquier acción edificatoria se presentará por la Junta de Compensación Proyecto de Urbanización de toda la Unidad.
- El Proyecto de Urbanización obligatoriamente contendrá el estudio y solución de todos los riesgos hídricos señalados en el Estudio de Impacto Ambiental, y en concreto:
 - Encauzamiento del Barranco del Tramusser, al Norte de la Unidad.
 - Canalización o encauzamiento del llamado "Barranquet" o acequia del Matadero, al Sur de la Unidad.
 - Canalización de las aguas superficiales procedentes del Oeste a través de los pasos inferiores a la vía férrea.
 - Solución a las sugerencias existentes dentro de la Unidad.
- La Junta de Compensación justificará en cualquier caso la viabilidad técnica y económica de las soluciones proyectadas, debiendo a tal efecto presentar la documentación que garantice tales extremos y le sea requerida por la Administración actuante.



- La Junta de Compensación asumirá por entero la redacción y ejecución del Proyecto de Urbanización, así como de todas aquellas actuaciones complementarias que se consideren necesarias por la Administración actuante, al objeto de evitar inundaciones.
- Dado que el volumen adscrito a cada una de las manzanas de la Unidad debe ser ordenado mediante un Estudio de Detalle, individual manzana por manzana, éste contemplará la solución de las aguas superficiales propias de la manzana, debiendo disponerse las edificaciones de modo que no constituyan impedimento para las soluciones dadas por el Proyecto de Urbanización para los riesgos hídricos.
- Considerando que la solución de los riesgos hídricos es prioritaria, las actuaciones destinadas a este fin serán las programadas en primer lugar.

No será de aplicación el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística, para adquirir la condición de solar además de los requisitos establecidos en la Ley del Suelo, deberá estar totalmente finalizada la ejecución de la parte del Proyecto de Urbanización que se defina en el mismo como imprescindible para eliminar el riesgo hídrico.

La ordenación detallada se difiere a un Plan Especial, que debe tramitarse conjuntamente con la Estimación de Impacto Ambiental, centrada en el estudio y soluciones del riesgo hídrico, y con el Proyecto de Urbanización correspondiente.

Capítulo III.- Suelo apto para urbanizar

1. Definición.

Constituyen el suelo apto para urbanizar los terrenos que las normas subsidiarias de acuerdo con el modelo de utilización de suelo adoptado, incluye en esta clase por considerarlos adecuados, en principio, para ser urbanizados o incorporados al desarrollo urbano

2. Facultades y limitaciones de los propietarios de suelo apto para urbanizar.

Los propietarios de este suelo tienen derecho al 90 por ciento del aprovechamiento, que asignen las normas subsidiarias a cada una de las áreas o sectores en que se divide.

El derecho queda condicionado con todas sus consecuencias, al efectivo cumplimiento de los plazos, obligaciones y cargas, en su caso, establecidas.

3. Desarrollo de los planes parciales.

El suelo apto para urbanizar deberá ser obligatoriamente desarrollado por uno o varios planes parciales, cada plan parcial contendrá como mínimo el área abarcada por un sector. Con posterioridad o a la vez que el plan parcial deberá redactarse uno o varios proyectos de urbanización que abarquen la totalidad del área de actuación.

Los elementos de sistemas generales interiores al sector o incluso exterior al mismo, cuando las circunstancias urbanísticas, a juicio de la Administración Municipal lo hagan aconsejable, serán incluidos en los planes parciales correspondientes.

Las facultades de edificación contempladas en los sectores de suelo apto para urbanizar no podrán ser ejercitadas hasta tanto no sean aprobados los planes parciales correspondiente, se hayan cumplimentado los trámites del sistema de actuación acordado y se ejecuten las obras de urbanización previstas en los mismos, previa la formalización de las cesiones obligatorias del planeamiento, por lo que hasta que no se den esas circunstancias no se podrá edificar ni levantar otras instalaciones que no sean las previstas como sistemas generales o aquellas otras de carácter provisional previstas en el artículo 58.2 de la Ley del Suelo.

4. Obligaciones y cargas de los propietarios.

Los propietarios de terrenos situados en suelo apto para urbanizar, con independencia del uso y aprovechamiento que le adscriban estas normas subsidiarias, están obligados a:

Ceder gratuitamente al Ayuntamiento la superficie total urbanizada de los terrenos destinados a: Viales, sistema de espacios libres de uso y dominio público, centros docentes y culturales, parque deportivo, equipamiento social y los terrenos precisos para la instalación y servicio de los restantes



servicios públicos que el Ayuntamiento considere necesarios. Estableciendo la cuantificación de los terrenos en base a los módulos mínimos de reserva para dotaciones definidos en el anexo al reglamento de planeamiento.

Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos urbanizados suficientes para que en ellos se pueda adscribir el 10 por ciento del aprovechamiento total del sector o sectores.

Costear la totalidad de las obras de urbanización.

Edificar los terrenos dentro de los plazos fijados por el capítulo primero del título IV de la Ley del Suelo.

Anexo del 31/VIII/91 (se añade)

5. Obligaciones específicas de los S.A.U. números 3-6-7.

Dados los riesgos hídricos establecidos por el Estudio de Impacto Ambiental, en parte de los suelos enunciados, y de acuerdo con las recomendaciones de este, se determinan los siguientes condicionantes, obligatorios en cualquier caso para la redacción de los documentos de ordenación, gestión y urbanización de cada uno de los sectores.

- En el S.A.U. 3 se ubicarán las zonas verdes en su extremo Sur-Este, zona de riesgos hídricos.
- En el S.A.U. 6 se ubicarán sus zonas verdes a lo largo del llamado "Barranquet", zona de riesgos hídricos.
- En el S.A.U. 7, con Plan Parcial aprobado definitivamente, el Proyecto de Urbanización contendrá las obras de defensa y elevación de rasante necesarias en el extremo Sur del sector, límite de una holla alargada, de modo que encaucen las aguas laminadas en ese punto.
- Los Planes Parciales contendrán el estudio concreto de la ordenación, así como de los esquemas de infraestructuras necesarios para evitar los riesgos de inundaciones. Debiendo en el estudio económico-financiero justificar la viabilidad de las actuaciones propuestas.
- Los Proyectos de Urbanización obligatoriamente contendrán el estudio y solución de todos los riesgos hídricos señalados en el Estudio de Impacto Ambiental.
- Los gestores de los Planes Parciales justificarán, en cualquier caso, la viabilidad técnica y económica de las soluciones proyectadas, debiendo a tal efecto presentar la documentación que garantice tales extremos y le sea requerida por la Administración actuante.
- Los gestores de los Planes Parciales asumirán por entero la redacción y ejecución de los Proyectos de Urbanización, así como de todas aquellas actuaciones complementarias que se consideren necesarias por la Administración actuante al objeto de evitar inundaciones.
- Considerando que la solución de los riesgos hídricos es prioritaria, las actuaciones destinadas a este fin serán las programadas en primer lugar.
- Conjuntamente con el Plan Parcial se deberá tramitar la Estimación de Impacto Ambiental, centrada en el estudio del riesgo hídrico que deberá resolver el Proyecto de Urbanización correspondiente.

Capítulo IV.- Suelo no urbanizable.

1. Definición.

Constituyen el suelo no urbanizable los terrenos delimitados por estas normas subsidiarias como áreas en las que no se permiten los procesos de urbanización de carácter urbano.

Se señala como finalidad de la regulación del suelo no urbanizable:

Preservar la explotación agraria.

Proteger los elementos naturales más destacados del territorio, en particular los de interés ecológico, forestal y paisajístico, así como los sistemas generales de infraestructura establecidos en este suelo.

Establecer criterios sobre las características y localización adecuada de las instalaciones y usos de interés público y social que por razones de aislamiento o localización específica deban instalarse fuera del suelo de carácter urbano.



2. Regulación.

La regulación de las condiciones de uso y de actuaciones en suelo no urbanizable en relación a las características de cada zona y necesidades de protección, se realiza en el apartado dedicado a las normas generales de edificación y usos de estas normas subsidiarias.

NORMAS URBANÍSTICAS

3. Normas generales de edificación y usos

Capítulo I.- Definiciones

Definiciones sobre parcela.

1. Parcela.

Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial. En función de su destino urbanístico, clasificación y uso según estas normas subsidiarias, podrá ser rústica o con destino urbano.

2. Solar.

Parcela de suelo clasificado por estas normas subsidiarias como urbano, y que, además, cumple las siguientes condiciones:

Dispone de acceso rodado, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas mediante alcantarillado municipal, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

Tiene pavimentada la calzada, encintadas y pavimentadas las aceras, en todas las vías con las que limita.

Tiene señaladas alineaciones y rasantes.

A su vez, las condiciones señaladas en los párrafos primero y segundo son acordes con las normas mínimas de urbanización establecidas en estas normas subsidiarias.

3. Parcela mínima.

Es la establecida en estas normas subsidiarias o en los planes parciales, especiales o estudios de detalle, en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de geometría y superficie marcadas como mínimas, conducirán a soluciones urbanísticas inadecuadas.

Para poder edificar será necesario cumplir estos mínimos de geometría y superficie.

De acuerdo con el artículo 5.1 de la NBE-CPI, la fachada mínima a vía pública será de cuatro metros.

4. Linderos, fachadas y medianeras.

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y separan una propiedad de otra.

Según su localización con respecto de la vía pública principal que sirve de acceso a la parcela, se clasifican en:

Lindero frontal, el que delimita el frente de la parcela en su deslinde con la vía pública principal, por la que se le da acceso. Su proyección vertical dará lugar al plano definido como fachada principal.

Lindero posterior o testero, es el linde o lindes opuestos al lindero frontal. Su proyección vertical dará lugar al plano definido como fachada posterior.

Linderos laterales, los restantes lindes de la parcela que la delimitan con respecto a las parcelas colindantes. Su proyección vertical dará lugar al plano definido como medianera.



5. Alineaciones oficiales.

Son las fijadas en los planos correspondientes de estas normas subsidiarias o en los documentos que las desarrollen, planos parciales, especiales y estudios de detalle.

La alineación oficial supone la fijación de la línea que separa la propiedad privada de la destinada a uso y dominio público. Coincide con el lindero frontal.

Como norma general de interpretación se señalan como alineaciones oficiales las existentes, definidas por las edificaciones ya ejecutadas y que van conformando los viales actuales.

6. Rasantes oficiales.

Son los perfiles longitudinales de los espacios destinados a uso y dominio público, definidos según las cotas fijadas en los planos correspondientes.

Las rasantes actuales, perfil longitudinal del viario existente, se constituyen en rasantes oficiales, salvo que las normas subsidiarias señalen otras.

Definiciones sobre la posición de la edificación.

7. Retranqueo.

Es el valor obligado, medido en metros, de la distancia mínima a que debe situarse el plano de fachada o medianera respecto a la alineación oficial, o a uno cualquiera de los linderos de la parcela.

El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

8. Separación entre edificaciones.

Es la menor distancia, medida en metros, entre los puntos más próximos de dos edificaciones, en una misma parcela, parcelas colindantes o no.

9. Edificación aislada.

La exenta dentro de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada entre en contacto con los linderos de la parcela, independiente de la tipología arquitectónica.

10. Edificación entre medianeras.

La que al menos uno de sus planos de fachada o medianera está en contacto con alguno de los linderos, estando construida en una sola parcela.

11. Edificación pareada.

La que siendo medianera, al menos dos de sus planos de fachada se retranquean con respecto a los linderos de parcela presentando condiciones de exenta respecto a ellos.

Definiciones sobre ocupación de parcela.

12. Fondo edificable.

Es la dimensión fija, medida en metros, perpendicularmente a la alineación oficial de fachada y en cada punto de esta. Determina el plano de fachada posterior.

13. Superficie ocupable.

Es la superficie de una parcela ocupada en planta por la edificación.

La superficie ocupable sobre rasante según las distintas ordenaciones es:



En edificación entre medianera, ordenada por la alineación de vial, viene determinada por esta, por la profundidad edificable y por la ocupación admitida en planta baja.

En edificación aislada o pareada viene determinada, geométricamente por las alineaciones oficiales, los retranqueos a linderos y viales, y, en su caso, la separación entre edificaciones, y superficialmente, en su caso, por el porcentaje ocupado en planta por la edificación, aplicado sobre la superficie de la parcela.

14. Espacio libre.

Son las superficies de parcela no ocupables por la edificación.

No podrán ser objeto de ningún tipo de aprovechamiento por encima de la rasante, excepto el de instalaciones deportivas descubiertas.

Definiciones sobre aprovechamiento de las parcelas.

15. Superficie construida.

Se identifica con cualquier edificación que se encuentre cubierta.

Los cuerpos volados cubiertos, siempre que sean habitables y abiertos al menos por un lado, se contabilizarán al 50 por ciento.

Las plantas de edificación cubiertas se contabilizarán al 100 por ciento, aun cuando se encontrarán abiertas por alguno de sus lados.

Las plantas bajas exentas y abiertas en todo su perímetro, se contabilizarán al 50 por ciento.

16. Superficie útil.

Se obtiene de sustraer a la superficie construida la superficie de todos aquellos elementos de la construcción que suponen una ocupación permanente en planta, así como la superficie de suelo en que la altura libre es inferior a 1.50 metros. Se puede asimilar a la superficie pisable.

17. Edificabilidad.

Es el valor expresado en m^2/m^2 , de la relación entre la superficie total construida y la superficie de una parcela.

18. Altura de la edificación.

Es la distancia vertical desde la rasante de acera o desde la rasante natural del terreno en contacto con la edificación, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

También es el número de plantas de la edificación, incluida la planta baja y excluidos los sótanos, semisótanos y áticos si existieran.

19. Altura libre de pisos.

Distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado techo de la misma o del falso techo si lo hubiese.

20. Altura de pisos.

Distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Definiciones sobre tipos de locales y habitaciones.

21. Habitación exterior.

La que dispone de huecos de ventilación e iluminación con las condiciones establecidas para cada uso y, además, cumplen alguna de las siguientes condiciones:



Dar a un vial, plaza o espacio libre de uso y dominio público.

Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de las ordenanzas de edificación que le sean de aplicación.

Dar a un patio cerrado o abierto que cumpla las condiciones correspondientes a patios.

La habitación que no cumpla alguna de las condiciones referidas, será interior.

22. Habitación con segundas luces.

Es la que siendo interior, está incorporada a una exterior con la que se conecta mediante un vano diáfano de dimensión superior al 20 por ciento de la superficie útil de la habitación interior, siendo la distancia del citado vano al exterior no mayor de 10 metros.

23. Pieza habitable.

Toda habitación exterior en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo, que requiera la permanencia sedentaria de personas.

24. Pieza no vividera.

Es aquella en la que se realizan actividades desligadas de la permanencia duradera de personas, por lo que puede ser habitación interior.

25. Local interior.

Es aquel en que alguna de sus piezas es interior.

26. Local exterior.

Es aquel que tiene exteriores todas sus piezas.

Capítulo II.- Condiciones generales de volumen, higiénicas y de calidad

1. Ámbito de aplicación.

Estas condiciones establecen las limitaciones a que han de ajustarse las características de cualquier edificación, así como las condiciones de salubridad, higiénicas y de calidad. Estando supeditadas a las particulares que para cada uso o zona concreta se determinan.

2. Medición de altura. (Modificación nº 9 BOP-292 del 9/XII/98 y 2.5.BOP-247 del 18/X/94)

Se establecen dos formas de medir, por número de plantas y por la distancia existente desde la rasante de vía pública a la cara inferior del último forjado, altura de cornisa. Caso de que no se oiga nada en contrario y cuando la ordenanza fije ambas magnitudes, deberá respetarse las dos.

Al objeto de la medición se considerarán todas las plantas, excepto la baja, con una altura de piso mínima de 2.80 metros.

La altura de cornisa se fijará en el punto medio de cada fachada, (se añade:) se considera como fachada, todos los paramentos exteriores de la edificación, incluso aquellos que denominaremos fachadas laterales por haberse retirado la edificación de los linderos laterales de la parcela, consideración que expresamente se extiende al ámbito del Plan Parcial Plà de les Clotxes. Fijándose la altura de cornisa en dichas fachadas en alineaciones máximas de 20.00 metros. Caso de que la aplicación de esta norma originara diferencias de más de 0.25 metros, se determinará dicha altura de cornisa en fracciones de alineación tales que no provoquen diferencias mayores a la citada.

En los casos de edificación en esquina o con fachada a más de una calle, la altura de cornisa se fijará como si se tratara de fachadas de inmuebles distintos. En plazas, la correspondiente a la calle que afluya de mayor categoría.



En la confluencia de calles con distinta altura de cornisa, o número de plantas, se podrá conservar la altura mayor en la calle de altura menor, una longitud máxima, medida desde el punto de encuentro de ambas alineaciones, no chafalán, igual al doble del ancho de la calle menor y a su vez no mayor de doce metros.

En las manzanas que por su geometría sean totalmente edificables sin que reste patio central de manzana, y cuando sus alineaciones se correspondan con calles de distintas alturas, la altura adscrita a cada una de las calles se podrá llevar hasta la mitad de la longitud entre ambas calles.

~~(se elimina) En cualquier caso todos los paramentos exteriores de la edificación, fachadas, medianeras o cualquier otro, serán tratados como fachadas, con igual detalle y acabados, quedando expresamente prohibidos los enfoscados vistos sin pintar.~~

En cualquier caso todos los paramentos distintos de las fachadas serán pintados con colores aproximados a fachadas quedando expresamente prohibidos los enfoscados vistos sin pintar.

3. Condiciones de protección en el casco antiguo.

En casco antiguo, se establece una serie de medidas que tienen a garantizar la adecuación de las nuevas construcciones al entorno, basándose siempre en las tipologías que posean los inmuebles próximos.

La propuesta de acabados exteriores del inmueble del peticionario de una licencia de edificación conllevará el siguiente procedimiento.

- A) Análisis de las tipologías edificatorias que se han ido implantando en la zona a lo largo del tiempo.
- B) Elaboración de un croquis con propuestas alternativas, en los que reflejándose el alzado completo del tramo de calle, se determinen los alzados de las distintas posibilidades de tratamiento de fachada, zócalos, impostas, cornisas, ordenación de huecos, al objeto de poder fijar la solución más ajustada a la imagen de la calle.

A los efectos del apartado B, no se considerarán las edificaciones recientes, discordantes con el entorno.

La propuesta del peticionario, previo informe favorable de los servicios municipales de Urbanismo, será aprobada, si procede, por la Comisión de Gobierno Municipal.

Las condiciones establecidas se generalizan a toda el área denominada como Casas del Alcalde, área señalada en los planos correspondientes como protegida, en la que la altura máxima se fija en planta baja más una planta alta.

4. Obras permitidas en los inmuebles y conjuntos protegidos.

Los inmuebles, o conjunto de estos, protegidos deberán respetarse íntegramente, admitiéndose en ellos tan sólo las intervenciones que los restituyan a su estado original, a cuyos efectos la altura permitida se identificará con la correspondiente al edificio primitivo.

Las obras que se realicen con la finalidad descrita en el párrafo anterior estarán exentas del 50 por ciento de las tasas por licencia de obras.

(Aclaración) " Se entenderá como protección de las fachadas exteriores, las cuales mantendrán su composición de puertas y ventanas adaptándose siempre al máximo a la configuración y ornamentación original, también las de crujías primeras de la casa tendrán que respetar los niveles y la cubierta de teja árabe a dos aguas. Las alturas máximas que se pueden hacer en este conjunto se limitan a dos (planta baja y primer piso)"

5. Construcciones por encima de la altura de cornisa. (Modificación nº 9 BOP-292 del 9/XII/98)(a), (Modificación nº 16 DOGV nº5135 del 14/10/05)(c).(Modificación nº 20 BOP-96 del 24/04/2009)

- A) La cubierta del edificio. Dicha cubierta en las zonas de casco antiguo, baja densidad y viviendas unifamiliares será inclinada, acabada con teja árabe o plana y englobando a cualquier elemento de inmueble, admitiéndose hasta un máximo del 30 por ciento de la superficie en planta de la



cubierta con solución de terraza plana pisable, debiendo en este caso estar retranqueada un mínimo de tres metros de cualquiera de las fachadas o medianeras visibles. **(se añade)** Las cubiertas inclinadas, en cualquier ámbito de zonificación, no alcanzarán una altura máxima, cumbre, superior a 2 metros contabilizados a partir de la cara superior del último forjado.

(Se añade) Se eximirá de la obligatoriedad de cubierta inclinada:

Casco Antiguo: edificios públicos, previo informe técnico municipal justificativo de la conveniencia por criterios medioambientales.

Baja Densidad: edificios públicos y privados.

- B) Los antepechos o remates de protección de cubiertas.
- C) Los remates de cajas de escalera y ascensor, cuyas cubiertas cumplirán las condiciones generales, siendo tratados todos sus paramentos exteriores como fachadas, **(se elimina)** ~~y estando retranqueados un mínimo de tres metros de cualquier fachada.~~ Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos y las antenas de telecomunicación, radio y televisión.
- D) Se prohíbe expresamente cualquier otro tipo de edificación no destinada a los usos, y con las dimensiones mínimas estrictamente imprescindibles, reseñados en los apartados anteriores.

6. Regulación de las plantas de la edificación. (Modificación nº 2.6 y nº 2.7 BOP-247 del 18/X/94)

Sótano

Es aquella en la que más del 50 por ciento de su superficie construida tiene la cara inferior de su forjado techo por debajo, o a la misma cota, de la rasante de la acera.

No podrá instalarse pieza alguna habitable, la altura libre mínima será de 2.25 metros, si existen rampas de acceso éstas no tendrán más del 16 por ciento en tramos rectos y no más del 12 por ciento en tramos curvos con un ancho mínimo de 3 metros, debiendo tener una meseta horizontal, libre de todo obstáculo, en su acceso a vía pública, con unas dimensiones mínimas de 5 metros de profundidad por 3 metros de anchura. Se exceptúan las viviendas unifamiliares del cumplimiento de las normas relativas a pendientes en rampas, **(se añade)** a su vez el ancho de la rampa así como las dimensiones de la meseta se ajustarán a lo dispuesto por la HD-91, o disposición de igual o mayor rango legislativo que pudiera modificarla o sustituirla.

Semisótano

Es aquella en la que más de un 50 por ciento de su superficie construida tiene la cara inferior de forjado techo por encima de la rasante de acera, no estando su suelo a una cota superior a 1.30 metros de la rasante de acera.

Se admite la ubicación de locales habitables, no adscritos al uso residencial.

La altura libre mínima será de 2.25 metros.

Planta baja

Es aquella en la que el suelo, de más de un 50 por ciento de su superficie construida, se encuentra a 17 cm. por encima de la rasante de vía pública y no superando la altura de 5.50 metros medidos desde la rasante de vía pública hasta la cara inferior del forjado techo, siendo obligatorio que el suelo esté como mínimo elevado 17 cm. sobre la rasante de vía pública.

Entreplanta

Planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo entre los planos de pavimento y techo de la planta baja. No admitiéndose su uso residencial.

La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta no será inferior a 2.25 metros. Se admite la construcción de entreplantas en planta baja siempre que no superen el 50 por ciento de la superficie útil del local al que están adscritas, al cual se deberán vincular registralmente como anejo inseparable.

Planta piso

Es toda aquella situada por encima del forjado techo de la planta baja.



Planta ático

Es aquella comprendida entre la cara superior del último forjado, forjado cuya cara inferior sirve para definir la altura de cornisa, y la cara inferior de la cubierta.

Siempre vendrá retirada 3 metros de cualquier fachada, quedando dichos retiros libres de edificación.

Número máximo de plantas de edificación

No se limita tal numero por debajo de la rasante de vía pública, por encima de tal cota el número de plantas será el definido por la ordenanza correspondiente; pudiéndose levantar menor número de plantas, en cuyo caso el peticionario de la licencia quedará obligado **(se elimina)** a tratar como fachadas las medianeras que se provoquen o pudieran provocarse en el futuro pintar con colores aproximados a fachadas todos los paramentos distintos de las fachadas, quedando expresamente prohibidos los enfoscados vistos y sin pintar, debiendo quedar constancia en escritura publica registral de esta obligación en el caso de que los terrenos colindantes no estuvieran edificados.

Se exceptúan los inmuebles destinados a viviendas unifamiliares, los cuales podrán construirse en cualquier caso con menos de dos plantas con respecto a la máxima autorizada, estando sometido al resto de obligaciones enunciadas en el párrafo anterior.

El número de plantas definido en las zonas de protección, conjuntos e inmuebles individuales no podrá variarse, teniendo en estos casos condición de altura fija.

7. Cuerpos volados sobre espacios públicos. (Modificación nº 3 BOP-239 del 8/X/94)

No superarán el 90 por ciento del ancho real de la acera.

A los efectos del cómputo de superficies, se contabilizarán al 100 por ciento siempre que estén cerrados, en caso distinto al 50 por ciento.

Se prohíben por debajo de los 3.50 metros, medidos a partir de la rasante de vía pública y en cualquier caso en las entreplantas.

La longitud de los cuerpos volados con tipología de miradores, medida en un plano paralelo a la alineación de fachada, no superará el 50 por ciento de ésta, dicha longitud podrá ser superada siempre que los vuelos sean balcones abiertos a tres lados y sus antepechos san calados en todo su desarrollo, de modo que no exista la posibilidad de conversión de los balcones en miradores. Como excepción podrá extenderse el mirador a la totalidad del vuelo siempre que la fachada no supere en más de un metro a la mínima de la zona.

Los cuerpos volados respetarán en cualquier caso las distancias mínimas establecidas por el Código Civil para luces y vistas, rectas u oblicuas.

Cuadro de vuelos: **(se modifica)**

Categoría de calle	Vuelo máximo (metros)
Sexta.....	0-00 0.35
Quinta.....	0-30 0.50
Cuarta.....	0-45 0.65
Tercera.....	0-80 0.80
Segunda.....	0-90 0.90
Primera.....	1-20 1.20

En plazas, según diámetro círculo inscrito se determinará la categoría a efectos de los vuelos permitidos. En ningún caso se superarán los 1.0 metros de suelo.

8. Cuerpos entrantes a partir de las alineaciones oficiales.



Se admiten siempre que su anchura sea igual o mayor a su profundidad, medida verticalmente a partir de los planos de fachada.

En el caso de que el cuerpo entrante no posea la configuración de terraza, y su utilización sea la de patio de luces o vistas, deberá, además, cumplir la ordenanza correspondiente a tales patios.

Esta norma será de igual aplicación a los cuerpos entrantes referidos a cualquier plano de la edificación, incluso a los paramentos verticales delimitadores de patios de luces o vistas.

9. Elementos salientes. (Modificado 2.9 BOP-247 del 18/X/94)

Son elementos constructivos no habitables ni ocupables y de carácter permanente, que sobresalen del plano de fachada de una edificación, tales como zócalos, aleros, impostas, molduras, vigas, gárgolas, marquesinas y otros elementos similares justificables por su exigencia constructiva o funcional.

Deben cumplir:

No se encontrarán a una altura inferior a 2.80 metros a partir de la rasante de la acera, su vuelo no será superior al 50 por ciento del ancho de la acera, guardarán la distancia mínima de un metro al eje de las farolas, o a cualquier tipo de alumbrado público, y troncos de arbolado.

(Se añade:) En el caso de que un elemento urbano, entendiéndose como tal los elementos de propiedad municipal situados en vía pública, ejemplo: árboles, farolas, ... impidiera la construcción de voladizos, el peticionario de la licencia de obras correspondiente tendrá derecho a que se traslade la farola o árbol, en el caso en que no pueda sacar voladizos, siendo el coste a su cargo, debiendo estudiar el Ayuntamiento en cada caso el proyecto de obra así como la nueva ubicación de los elementos urbanos.

10. Condiciones de los patios. (Modificación nº 9 BOP-292 del 9/XII/98)

Patios de manzana

Es el espacio libre central de la manzana, sólo edificable en planta baja, determinado por las alineaciones interiores, alineaciones que se sitúan, como cota fija, a veinte metros de la alineación oficial de calle; excepto en las manzanas en las que el plan general plano número 10, hasta ahora vigente definía una profundidad de veinticinco metros, la cual se mantiene para aquellas cuya configuración perimetral no se altera.

Patios de luces

Es el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación o en el interior de la parcela, destinado a permitir la iluminación y ventilación de las dependencias del edificio crear en el interior espacios libres privados.

El patio de luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. La mancomunidad se debe establecer por escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad, y esa servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar las dimensiones mínimas que rigen para los patios de luces.

Dimensiones de los patios de luces

~~(se elimina) Serán tales que permitan inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a un tercio de la altura del patio (definida según anexo II de las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Generalidad Valenciana), excluyendo la planta baja si está cerrada con techo indesmontable, con un mínimo de tres metros, y una superficie mínima fijada en la siguiente tabla:~~

<u>Altura de patio (nº plantas)</u>	<u>Superf. Mín. (m²)</u>
1	9
2	10
3	12
4	14



más de 4

46

~~La superficie y dimensiones mínimas del patio no podrán reducirse con salientes o cuerpos volados de cualquier tipo.~~

En el uso de viviendas se adoptan las de la HD-91, o disposición de igual o mayor rango legislativo que pudiera modificarla o sustituirla.

11. Cuadro de alturas.

<u>Número de plantas</u>	<u>Categoría</u>
Planta baja +1.....	6
Planta baja +2.....	5
Planta baja +2+ático.....	4
Planta baja +3.....	3
Planta baja+3+ático.....	2
Planta baja +4+ático.....	1

12. Condiciones de iluminación y ventilación.

Cualquier local contará con un nivel de iluminación artificial no inferior a 50 lux, medidos sobre un plano horizontal teóricamente situado a 75 cm. del suelo, debiendo tener garantizada una renovación mínima de un volumen por hora.

Todas las dependencias habitables poseerán huecos de ventilación e iluminación directa al exterior no menores de la décima parte de la superficie útil del local. Se excluyen los aseos y cuartos de baño.

No se permiten piezas habitables con segundas luces, admitiéndose únicamente siempre que se haga a través de terrazas, cuya profundidad, medida a partir del plano de contacto con el exterior, no supere a su anchura.

Se prohíbe la ventilación forzada de locales no habitables mediante conductos horizontales, esta se debe realizar mediante chimeneas o shunts, que en cualquier caso acometerán al exterior por encima de la cumbrera del edificio.

Todas las cocinas poseerán un conducto de ventilación forzada estática o dinámica, que acometerá al exterior por encima de la cumbrera del edificio, conducto al que no podrá acometer el de eliminación de humos de combustión.

13. Evacuación de humos.

Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes y ventanas.

Las salidas de humos nunca acometerán a espacios públicos. Toda salida de humos se efectuará por encima de la cumbrera del edificio y por conductos únicamente verticales dedicados exclusivamente a este fin. Es preceptivo el uso de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones de calefacción, extracciones de cocinas, hoteles, restaurantes y cafeterías.

Los conductos de evacuación estarán provistos de revestimientos que garanticen su total aislamiento al objeto de evitar paso de humos que pudieran causar molestias a terceros.

Las cocinas tendrán conductos de eliminación de humos de combustión directamente al exterior con acometida al exterior por encima de la cumbrera del edificio.

14. Instalaciones de aire acondicionado.

En ningún caso ventilarán o evacuarán las aguas de condensación a vía pública.

Los aparatos ventilarán a patios interiores o mediante chimeneas que acometan al exterior por encima de la cumbrera del edificio.



La ventilación a patio se hará en la proporción máxima de 20 metros cúbicos por cada metro cuadrado de patio.

15. Abastecimiento de agua.

Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso.

Las viviendas tendrán un caudal mínimo de 150 litros diarios por habitante.

No se podrá conceder licencia para construcción o actividad, sea cual sea el tipo de edificación o actividad, hasta que no queda garantizado el caudal necesario de agua necesario para el desarrollo de la actividad, a través del suministro municipal y otro distinto, acreditándose en este caso la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano.

Las instalaciones de agua de los edificios, además de las disposiciones en la materia de obligatorio cumplimiento, cumplirán.

Si existe posibilidad de discontinuidad en el abastecimiento se establecerá en la edificación un depósito regulador con capacidad para la dotación de un día. Esta norma es obligatoria en las edificaciones con uso de vivienda. El depósito se instalará en local independiente con sumidero.

Se deberá establecer un grupo de presión cuando la presión de servicio sea inferior a 10 m.c.d.a. El grupo se instalará en local independiente con sumidero.

El contador o contadores de agua se instalarán en local independiente en planta baja, con sumidero. Caso de utilizar un solo contador de agua todo el inmueble se autoriza su colocación en hornacina en planta baja, con registro a fachada desde la vía pública, y dotado de sumidero. Todo contador se intercalará entre dos llaves de paso.

En arquea sobre vía pública u hornacina en fachada de planta baja accesible desde vía pública, con tapa metálica según modelo municipal, se intercalará válvula de compuerta entre la red general y la acometida particular, la cual permita el corte total de suministro al edificio.

16. Red de saneamiento. (Modificación nº 2.8 BOP-247 del 18/X/94)

Las aguas pluviales se conducirán al interior del edificio, prohibiéndose la instalación de bajantes que viertan a espacio público.

Las instalaciones de los edificios entroncarán con la red municipal.

No se podrá conceder licencia de construcción o actividad, sea cual sea el tipo de edificación o actividad, hasta que no quede garantizada la evacuación de aguas residuales y pluviales por la red municipal.

Las instalaciones de evacuación de aguas, además de las disposiciones en la materia de obligatorio cumplimiento, deberán cumplir:

La red horizontal de desagües se dispondrá con pendientes iguales o superiores al 1.50 por ciento.

Entre la red horizontal de desagüe propia del edificio y de la red municipal de alcantarillado se intercalará una arqueta con tapa metálica con llave, según modelo municipal, registrable desde espacio público. **(se añade)** Se exime de esta obligación a las edificaciones con uso residencial.

Se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta general, citada en el apartado anterior, cuando la instalación reciba aguas procedentes del garaje-aparcamiento, u otras instalaciones que contengan grasas o fangos.

La red vertical de desagües de pluviales se admite que discurra por fachada hasta su encuentro con el forjado techo de la planta baja, a partir del cual se deberá empotrar, no sobrepasando la cota de alineación de fachada.

17. Red eléctrica.



Todos los edificios contarán con instalación interior de electricidad mediante conexión a la red general, o bien por fuentes de generación propias.

Los centros de transformación no podrán ubicarse en espacios públicos, ni por debajo de la rasante de vía pública.

Las redes de transporte de energía eléctrica, ya sean en baja, media o alta tensión, en suelos urbanos, aptos para urbanizar o no urbanizables especialmente protegidos o en terrenos destinados a sistemas generales, no podrán ser aéreas, debiendo discurrir por debajo de la cota de rasante de vía pública, bajo canalización blindada y debidamente señalizada. Prohibiéndose los grapados sobre fachada.

Todas las edificaciones contarán con una hornacina con tapa metálica situada en fachada de planta baja y accesible desde la vía pública, en la que se ubicará un interruptor general de corte intercalado entre la acometida general al edificio y la red de transporte, el cual en caso de necesidad permitirá la desconexión total del edificio.

18. Red de alumbrado público.

No se podrá conceder licencia de construcción o actividad, sea cual sea el tipo de edificación o actividad, hasta que no quede garantizada la ejecución de la red de alumbrado público, la cual a los efectos de normas mínimas de urbanización poseerá las siguientes características.

Una luminaria cada 50 metros para calles menores de 12 metros, brazo de pared al tresbolillo, para calles de 12 metros hasta menores de 20 metros, farolas pareadas, y a partir de calles de 20 metros báculos dobles centrales o pareados sobre las aceras.

Se garantizará un nivel de iluminación mínimo de 40 lux.

Las redes irán enterradas bajo tubo blindado y debidamente señalizadas, debiendo discurrir siempre por espacios públicos.

Se prohíben expresamente las redes aéreas y los grapados sobre fachadas.

19. Otras instalaciones.

Las antenas de TV y FM se instalarán en las cubiertas de los edificios, sin que las conducciones queden vistas por fachadas.

Las canalizaciones telefónicas de una edificación no podrán quedar vistas por fachadas. Los tendidos de esta red, así como cualquier tipo de instalación o aparataje anexo a ella, hasta la cometida a las edificaciones, discurrirán siempre subterráneos, bajo canalización blindada y debidamente señalizados.

De un modo general, y salvo que medie notificación expresa de esta ordenanza en tal sentido, cualquier tipo de instalación o servicio que discurra por suelos clasificados como urbanos, aptos para urbanizar o no urbanizables especialmente protegidos debe discurrir subterráneo y no apreciarse en las fachadas de los edificios, al objeto de no deteriorar su aspecto exterior y garantizar el aislamiento y carencia de molestias hacia las zonas colindantes.

20. Pavimentos y aceras en vía pública. (Modificación nº 17 DOGV del 9/12/2005).

Se prohíben expresamente las rampas entre bordillo y calzada, autorizándose la colocación de bordillos aplantillados frente a los vados de aparcamiento, según las condiciones que fije el Ayuntamiento.

En ningún caso la acera quedará invadida por rampas o escalones de acceso a inmuebles particulares.

Se prohíben con carácter general las ocupaciones de vía pública, salvo las autorizadas expresamente en las condiciones de uso y reguladas mediante ordenanza aparte, ~~(se elimina) quedando expresamente prohibidas las ocupaciones por grúas, materiales y otros elementos anejos a las obras de construcción.~~



Las aceras se pavimentarán a base de baldosas de terrazo en relieve de 40 x 40 cm. , micrograno, según modelo municipal. El bordillo, que llevará incorporada la rigola, será de hormigón prefabricado y de 15 x 20 x 20 cm.; los alcorques se cubrirán con elemento prefabricado de hormigón armado de 80 x 80 cm. con vano central circular de 40 cm., según modelo municipal.

Las calzadas, una vez compactada la base de asiento en tongadas máximas de 20 cm. de espesor con zahorras a las que se exige un 95 % del proctor modificado, se pavimentarán con dos capas de cuatro cm. de espesor cada una de aglomerado asfáltico en caliente.

Se admite expresamente las plantaciones de arbolado, especies vegetales y colocación de cualquier elemento de ornato o instalaciones sobre los espacios públicos, ya sea aéreo o subterránea, sin que medie distancia alguna a las edificaciones próximas y siempre que sean de promoción municipal.

21. Accesibilidad a las edificaciones.

El acceso podrá hacerse desde la vía pública o desde un espacio libre privado. En el último caso dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con un viario público y, tener en la línea de contacto entre ambos, rasantes coincidentes con un ancho mínimo de 5 metros y, además, deberá ser posible la accesibilidad hasta el edificio vehículos de urgencia, ambulancias, bomberos y vehículos de recogida de basuras.

El portal de entrada a un edificio tendrá un ancho mínimo desde la calle, hasta el acceso a la escalera principal y los ascensores de 2.50 metros, la altura libre no será inferior a 2.50 metros y el hueco practicable de entrada al portal no tendrá un ancho inferior a 1.30 metros. En viviendas unifamiliares el ancho del portal podrá reducirse hasta 1.50 metros.

Los accesos de vehículos a sótanos y semisótanos, se harán a través de meseta horizontal y rampa. Caso de destinarse al uso de aparcamiento cada plaza tendrá un mínimo de 2.20 metros por 4.50 metros, y un mínimo de 20 metros cuadrados útiles por plaza.

22. Elementos de comunicación vertical. (Modificación nº 9 BOP-292 del 9/XII/98 y 2.10 BOP-247 del 18/X/94)

Excepto en viviendas unifamiliares, las escaleras deben tener iluminación y ventilación directa al exterior, no a través de piezas intermedias, en todas sus plantas, con una superficie mínima de iluminación de 1 metro cuadrado.

En edificios de hasta cuatro plantas de altura, a partir de la rasante de vía pública se admite la ventilación e iluminación cenital de las escaleras, con las condiciones y características fijadas por la HD-91, o disposición de igual o mayor rango legislativo que pudiera modificarla o sustituirla.

Los rellanos, con salida de ascensor o mediante los cuales se acceda a locales, tendrán un ancho mínimo de 1.20 metros, en los restantes casos igual dimensión a la zanca de escalera y como mínimo de 1.20 metros (se añade:) y en cualquier caso cumplirán las HD-91, o disposición de igual o mayor rango legislativo que pudiera modificarla o sustituirla.

La huella será no menor de 25 cm., la tabica no mayor de 18 cm.

Las zancas no tendrán un ancho inferior a 1 metro, su altura libre no será inferior a 2.25 metros, y cada tramo entre rellanos no tendrá más de 16 tabicas.

23. Antepechos y barandillas.

Las ventanas o huecos y las terrazas accesibles estarán protegidas por un antepecho o barandilla de 1 metro de altura mínima, medida a partir de la solera. Por debajo de esta altura no habrá huecos mayores de 12 cm., ni ranuras a ras del suelo mayores de 5 cm., caso de adoptarse soluciones con vidrio este será templado o armado con malla metálica.

Las mismas disposiciones regirán para las barandillas de escalera.

24. Altura libre.

Sótano, mínimo 2.25 metros.



Semisótano, mínimo 2.25 metros.
Planta baja, mínimo 2.50 metros.
Entreplanta, mínimo 2.25 metros.
Planta piso, mínimo 2.50 metros.
Planta ático, mínimo 2.50 metros.

En planta baja, piso y ático se admite hasta un 10 por ciento de la superficie útil con alturas inferiores, pero siempre superiores a 2.25 metros, no pudiendo en cada dependencia superarse el 30 por ciento de su superficie útil con tal altura.

25. Altura de piso.

A los efectos del cómputo de la altura de pisos, distancia del suelo de una planta al suelo de la planta siguiente, se considerará en cualquier caso un espesor de forjado, incluidas soleras y acabados de techo de 30 cm.

26. Situación de las viviendas. (Modificación nº 2.11 BOP-247 del 18/X/94)

No se admiten en plantas de sótanos y semisótano.

Si se ubican en planta baja deberán mediar entre las zonas habitables y la rasante de vía pública (**se elimina:**) ~~un forjado, con un espesor mínimo incluida solera de 30 cm.~~ solución constructiva que garantice el aislamiento de la vivienda de acuerdo con las HD-91, o disposición de igual o mayor rango legislativo que pudiera modificarla o sustituirla.

27. Condiciones de distribución y acceso. (Modificación nº 2.12 BOP-247 del 18/X/94)

Los pasillos interiores de un local tendrán un ancho mínimo de 90 cm., podrán existir estrangulamientos con un ancho mínimo de 80 cm. en longitudes máximas de 30 cm., y nunca situados frente a puertas. Cuando se trate de pasillos de acceso a un local su ancho mínimo será de 1.20 metros.

El acceso a cuartos de baño y aseos se realizará mediante vestíbulo independiente, no directamente desde otra dependencia, excepto pasillos. Cuando exista más de un cuarto de baño se podrán incorporar a los dormitorios siempre que uno de ellos reúna las condiciones del párrafo anterior.

En todo vestíbulo de acceso desde el exterior a un local podrá inscribirse un cuadrado de 1.20 metros de lado.

En toda vivienda o local cuyo uso haga presumir la posibilidad de lavado de ropa, existirá la posibilidad de tendido al exterior mediante dependencia independiente, si esta se dispusiera en fachadas o recayente a espacio público se deberá dar de las protecciones, tanto físicas como de corte de visuales, necesarias al objeto de no provocar molestias a los viandantes, ni vistas.

Los anchos mínimos de hojas de puerta serán:

Acceso: 825 mm.
Baños y aseos: 625 mm.
Resto de dependencias: 725 mm.

En cualquier local dedicado a un mismo uso, habrá un hueco practicable desde el exterior de (**se elimina**) ~~2 x 1~~ 1 x 1.50 metros para la introducción de muebles y utillaje, de acuerdo con lo dispuesto en las HD-91, o disposición de igual o mayor rango legislativo que pudiera modificarla o sustituirla.

28. Condiciones de los servicios.

Se entiende como servicios de un inmueble el conjunto de equipamientos e instalaciones que forman parte de él, bien originariamente, bien aquellos que a lo largo del tiempo se han ido añadiendo. Como por ejemplo: Instalaciones de calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas de TV y FM, cocinas, musicales o de amplificación de sonido.

En todo caso entre las veintidós y las ocho horas el nivel sonoro admisible en el inmueble o local vecino más afectado, con las ventanas abiertas, no podrá sobrepasar en más de 3 dba. Al ruido de fondo, entendiéndose como tal el ambiental sin valores punta accidentales.



29. Cerramientos. (Modificado nº 2.4 BOP-247 del 18/X/94)

En todos los terrenos libres de edificación en suelo urbano el Ayuntamiento podrá exigir su vallado con cerramiento opaco, establece macizo e indismontable, hasta una altura de dos metros, realizado con materiales adecuados a las edificaciones colindantes y situado según las alineaciones oficiales. Quedando expresamente prohibidos los vallados de terrenos de propiedad privada calificados como de uso público, sistema general o local.

El cerramiento descrito en el párrafo anterior será obligatorio para los locales comerciales, que no se habiliten de momento como tales, y se sitúen en planta baja o semisótano.

Los terrenos clasificados como suelo apto para urbanizar y no urbanizables podrán ser vallados de acuerdo con lo definido en el párrafo primero, debiendo ser su cerramiento totalmente calado, no opaco, a base de malla metálica y con un máximo de base maciza de veinte cm. de altura. El vallado en cualquier caso se situará como mínimo a tres metros del eje de los caminos públicos y en todo caso a ~~un metro~~ cincuenta centímetros de la arista exterior de la cuneta, **(se añade)** se extiende la presente norma de vallado a las obras relativas a riegos, márgenes,... y cualesquiera otras de adecuación o mejora de los terrenos. En el caso de que el ensanchamiento de un camino fuera promovido por el Ayuntamiento, éste se comprometerá siempre que legalmente proceda, al pago de la superficie retirada por la propiedad privada y a la reconstrucción en sus nuevos límites, del vallado primitivo.

30. Cauces públicos.

Se respetará, en cualquier caso, la zona de servidumbre de 5 metros de anchura en cada una de las márgenes de los cauces públicos, según el artículo 6 de la ley 29/85, de 2 de agosto, de Aguas, y Reglamento del Dominio Público Hidráulico que la desarrolla. Del mismo modo la ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces, 100 metros de anchura en cada una de las márgenes de los cauces públicos, precisará de autorización administrativa previa del Organismo de Cuenca.

31. Anexo.

Las presentes condiciones quedan sometidas a las Normas de Habitabilidad de la Generalidad Valenciana.

Capítulo III.- Condiciones generales de uso

1. Definición.

La presente reglamentación de usos regula las diferentes utilizaciones de los terrenos y las edificaciones, según las actividades que en ellos pueden realizarse.

Se fija como condición indispensable para la concesión de licencia municipal la determinación exacta del uso, caso de quedar este indefinido, en todo o en parte, se adscribirá al de almacén, y si existiera ya algún uso definido, dicho almacén se considerará como anexo a este.

2. Regulación según clases de suelo.

Las normas subsidiarias establecen y exigen para cada una de las distintas clases de suelo en que se clasifica el territorio, la siguiente regulación.

En suelo urbano la regulación del uso pormenorizado.

En suelo apto para urbanizar los usos globales de cada sector o área susceptible de ser dividida en varios sectores, y en su caso los usos pormenorizados.

En suelo no urbanizable los usos admisibles, entendiéndose que aquellos no expresamente autorizados son usos prohibidos.

3. Clasificación de usos por su función.

Usos globales:

Residencial:

Usos pormenorizados:



Vivienda.
Residencia comunitaria.
Hotelero.
Productivo:
Industrial.
Almacenes.
Terciario.
Comercial.
General dotacional:
Escolar.
Sanitario.
Deportivo.
Asistencial.
Cultural.
Espectáculos.
Salas de reunión.
Usos ligados al transporte:
Garaje y servicios.
Centros de venta de combustible.

4. Definición de usos. (Modificación nº 2.13 BOP-247 del 18/X/94)

Uso característico.

Es el que caracteriza la ordenación de una zona, siendo el dominante.

Uso complementario.

Es el que por exigencia de estas normas o de la legislación urbanística debe coexistir forzosamente con el uso característico, por ser equipamiento necesario derivado del uso característico.

Uso compatible.

Es aquél que puede implantarse en coexistencia con el uso característico de la zona, estando sometido a las restricciones en su intensidad que se determinen en base al uso característico.

Uso tolerado.

Es el que puede admitirse:

- a) Siempre que no supere una intensidad por acumulación a otros existentes que amenazasen con desvirtuar el uso característico de la zona.
- b) Siempre que se garantice que su funcionamiento no genere condiciones de tráfico o aparcamiento negativas para la zona o para el uso característico.

A tal efecto para la concesión de licencia de obra y de uso será preceptivo la presentación de un **(se elimina)** ~~proyecto de adecuación de medidas de tráfico y aparcamiento generados por el uso~~ estudio de adecuación de medidas de tráfico y aparcamiento generadas por el uso, el cual previo informe favorable del Servicio Municipal de Urbanismo, deberá ser aprobado por el órgano municipal correspondiente.

Uso prohibido.

Es aquél que impiden estas normas o bien el planeamiento que las desarrolle, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en la zona.

También lo es aquel que, aún no estando específicamente prohibido, es incompatible para el buen funcionamiento de los usos permitidos en la zona, incluso aunque se le pudiera someter a restricciones en su intensidad o forma de uso.

La consideración de uso prohibido atenderá, entre otras a las condiciones de seguridad, salubridad, moralidad y tranquilidad necesarias para el desarrollo de los usos permitidos y específicamente del característico de la zona.



Uso residencial.

4. Definición.

El uso residencial abarca los usos de:
Vivienda, alojamiento familiar.
Residencial, alojamiento comunitario o temporal de personas.

El uso de vivienda comprende los siguientes usos pormenorizados:
Vivienda unifamiliar.
Vivienda colectiva.

El uso residencial comprende los siguientes usos pormenorizados:
Residencia comunitaria.
Alojamientos hoteleros.

5. Condiciones uso de vivienda. (Modificación nº 4 BOP-286 del 2/XII/94)

Le serán de aplicación las condiciones generales de volumen, higiénicas y de calidad.

Cada inmueble o edificio independiente, cuyo número de viviendas sea igual o mayor a seis, deberá establecer la reserva de superficie suficiente para ubicar una plaza de aparcamiento por vivienda, con acceso directo desde vía pública. Dicha reserva se hará constar en escritura pública registral, indicando que tal superficie tiene el uso exclusivo de aparcamiento. Se admite la ubicación de las plazas en inmueble que no diste más de **(se elimina)** ~~en~~ 350 metros del que genera la reserva. Se extiende esta obligación a las viviendas e inmuebles unifamiliares, entendiéndose como tal los de uso propio.

6. Condiciones del uso residencial comunitario y hotelero.

Se establecen tres niveles.

1. Hasta 10 dormitorios o 200 metros cuadrados construidos.
2. De 11 a 30 dormitorios o de 201 metros cuadrados a 600 metros cuadrados construidos.
3. Más de 30 dormitorios o más de 600 metros cuadrados construidos.

Dado el carácter residencial de este uso serán de aplicación las mismas condiciones del uso de vivienda.

La dotación mínima de aparcamientos será de una plaza por cada habitación.

Los niveles 2 y 3 contarán con acceso independiente al inmueble desde la vía pública.

Uso productivo.

7. Definición.

Es el correspondiente a la transformación y almacenaje de materiales y a la producción de bienes de servicio.

El uso productivo abarca como usos pormenorizados:

Industrial, es el correspondiente a las operaciones de transformación.

Almacenes, locales destinados a la conservación, guarda y distribución de productos, cuando no venden directamente al público en general.

Terciario, corresponde a actividades administrativas, burocráticas y de carácter análogo, así como a despachos profesionales.

Comercial, abarca las actividades productivas ligadas al comercio o a la prestación de servicios privados al público.

8. Condiciones del uso industrial. (Modificación nº 2.14 BOP-247 del 18/X/94)



Comprende los siguientes usos pormenorizados.

En polígonos, son los incompatibles con el uso residencial y deben estar en polígonos.

En polígonos las condiciones de aislamiento acústico serán tales que el máximo ruido transmitido por la actividad no sea superior a 65 dBA, medidos a 1.5 metros de altura y a 5 metros en cualquier punto alrededor de la industria.

Cada industria deberá destinar en su propia parcela una superficie destinada a reserva de aparcamiento en la proporción de una plaza cada 100 metros cuadrados construidos o fracción.

Industria compatible, la que puede establecerse en zonas residenciales por no ofrecer riesgo ni causar molestias al uso residencial.

Deberán cumplir las condiciones de compatibilidad y los límites de funcionamiento que se especifican.

Se establecen tres niveles para industria compatible.

1. Superficie menor o igual a 150 metros cuadrados, en planta baja y potencia máxima de 20 Kw.
2. Superficie menor o igual a 300 metros cuadrados en planta baja y/o semisótano y potencia máxima de 35 Kw.
3. Sin límite de superficie en planta baja y/o semisótano, sin superar el 35 por ciento de la superficie construida de las restantes plantas y potencia máxima de 50 Kw.

Siendo la densidad máxima de potencia de 0.085 Kw. /m².

Se exceptúan del cómputo de potencia la correspondiente a alumbrado, calefacción y aire acondicionado.

El nivel de ruido será inferior a (medido en dBA):

Horas día (8 a 23): 40.

Horas noche (23 a 8): 30.

Mediciones efectuadas en el local contiguo o más próximo, en el que puedan originar molestias y en la vía pública.

Las vibraciones serán inferiores a 5 pals.

En el nivel 3 se establecerá una reserva para plazas de aparcamiento en la proporción de una plaza cada 150 metros cuadrados construidos o fracción.

Talleres y artesanía, destinados a la realización de actividades de artes y oficios que pueden situarse en edificios de uso residencial por no entrañar molestias ni peligro y ser necesarios para el servicio de la zona. También locales donde se realicen actividades de revisión, conservación y reparación de maquinaria, herramientas o utensilios.

Se establecen tres niveles para talleres y artesanía.

1.-Local menor de 100 metros cuadrados y potencia máxima de 15 Kw. Instalado en planta baja y/o semisótano.

2.-Local menor de 300 metros cuadrados y potencia máxima de 15 Kw. Instalado en planta baja y/o semisótano.

3.-Sin límite de superficie y máximo del 25 por ciento de la superficie construida, instalando en planta baja y/o semisótano, y potencia máxima de 25 Kw.

Siendo la densidad máxima de potencia de 0.05 Kw/m².

Se exceptúan del cómputo de potencia la destinada a alumbrado, calefacción y aire acondicionado.



En nivel de ruido será inferior a (medido en dBA):

Horas día: 40.

Horas noche: 0.

Las vibraciones serán inferiores a 5 pals.

La actividad de tintorería, lavandería o limpieza en seco, se autorizará con una potencia máxima de 7.5 Kw., condicionada a que ningún motor tenga más de 3 CV.

El acceso se proyectará de forma que no cause molestias a los vecinos, siendo independiente y directamente desde vía pública en los niveles 2 y 3.

Tendrán al menos un servicio dotado de inodoro y lavabo.

En el nivel 3 se establecerá una reserva para plazas de aparcamiento en la proporción de una plaza cada 150 metros cuadrados construidos o fracción.

Industria en medio rural, la que debe situarse aislada de cualquier centro urbano.

9. Condiciones del uso de almacenes. (Modificación nº 2.3 BOP-247 del 18/X/94)

Podrán tener las instalaciones auxiliares, locales de oficina, que sean necesarias para el desarrollo de la actividad.

Los locales destinados a este uso cumplirán las condiciones de los usos industriales, de oficina o comerciales que les sean de aplicación. (se añade) No obstante cuando se solicite licencia de obra para la construcción de locales junto con proyecto de vivienda y no tengan uso definido, no se adscribirán a ningún uso.

No podrán almacenarse materias peligrosas en las zonas con uso residencial.

En cualquier caso cumplirán las condiciones impuestas para el uso industrial.

10. Condiciones del uso terciario. (Modificación nº 7 BOP-56 del 7/III/98)

A) Bajos de oficina.

Se incluyen en este uso los locales en que se realicen actividades administrativas o burocráticas de carácter público privado: Los de banca, bolsa, seguros, y los que con carácter análogo pertenecen a empresas privadas o públicas, y los que se dedican a despachos profesionales de cualquier clase.

Se establecen tres niveles:

1. Superficie máxima en planta baja de 100 metros cuadrados.
2. Superficie máxima en planta baja y/o semisótano de 300 metros cuadrados.
3. Sin limitación de superficie pero restringiendo el uso a planta baja, sótano o semisótano y entreplanta.

En el caso de que en el edificio exista el uso de viviendas, deberán de disponer estas de accesos, escalera y ascensores independientes.

(se añade) Los locales con una superficie comprendida entre 25 y 100 m² deberán disponer de un servicio higiénico-sanitario destinado al público, sin menoscabo de cualquier obligación impuesta por normativa de rango superior.

Son condiciones específicas para el nivel 3, el que los bajos de oficina que utilicen el sótano y/o semisótano serán indivisibles de la planta baja respectiva, la altura libre mínima para sótano o semisótano será de 2.50 metros, las escaleras de comunicación, si tienen acceso público, tendrán un mínimo de 1.10 metros de ancho.

B) Locales de oficina.



Se corresponde con el mismo uso que en de bajos de oficina pero limitada su situación a planta primera o superiores de edificios con otros usos.

En ningún caso podrán estar situados en plantas con este uso exclusivo y por encima de plantas de viviendas.

Son de aplicación las condiciones del uso bajos de oficinas excepto lo referente a sótano y semisótanos.

Caso de ser el edificio de uso exclusivo de oficinas o bien de uso compartido con los de carácter terciario o comercial se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos o fracción.

11. Condiciones del uso comercial. (Modificación nº 7 BOP-56 del 7/III/98)

A) Bajos comerciales.

Es el uso, situado en planta baja excepto en el nivel 3 como posteriormente se indica que corresponde a:

Locales abiertos al público destinados al comercio al por mayor o al por menor.

Locales destinados a la prestación de servicios privados al público como peluquerías, salones de belleza, y similares.

Los usos comerciales que por sus características, materias manipuladas o almacenadas o medios utilizados, originen molestias o generen riesgos a la salubridad o la seguridad de las personas o de las cosas, se regirán para lo establecido para el uso industrial.

Se establecen 3 niveles.

1. Superficie máxima de 50 metros cuadrados, tolerancia de almacenen sótano, sin acceso al público, de igual superficie.
2. Superficie máxima de 150 metros cuadrados, tolerancia de almacén en sótano, sin acceso a público de 100metros cuadrados.
3. Si limitación de superficie, pero restringido el uso a planta baja, sótano o semisótano y entreplanta.

La zona destinada al público de los locales de uso comercial tendrá una superficie útil mínima de 6 metros cuadrados, y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

En el caso de que en el mismo inmueble exista el uso de viviendas, deberán disponer estas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera, ascensor y zaguán si no es a través de vestíbulo de independencia con puerta de salida resistente 90 minutos al fuego.

(se añade) Los locales con una superficie comprendida entre 25 y 100 m² deberán disponer de un servicio higiénico-sanitario destinado al público, sin menoscabo de cualquier obligación impuesta por normativa de rango superior.

Los locales comerciales establecidos en plantas sótano o semisótano no podrán ser independientes de la inmediata superior y estas de la planta baja, debiendo al menos el 15 por ciento de la superficie útil de contacto entre cada dos plantas consecutivas estar destinada a huecos de comunicación entre ambas.

La altura libre mínima para sótanos y semisótanos será de 2.50 metros.

Las escaleras de servicio al público tendrán un ancho mínimo de 1.10metros.

B) Edificios comerciales.



Es el uso definido como bajo comercial extendido a todo el inmueble al menos por encima de la rasante de vía pública, o a parte de él si los usos restantes son de carácter terciario y en ningún caso de vivienda.

Serán de aplicación las condiciones del uso de bajo comercial.

Si se dispone de luz y ventilación artificial no serán obligatorias las condiciones de superficies de contacto establecidas para el nivel 3.

Las escaleras de servicio al público tendrán un ancho mínimo de 1.30 metros.

Dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos o fracción.

Uso general dotacional.

12. Definición.

Se agrupan bajo este concepto los usos pomenorizados públicos o privados, que teniendo el carácter de equipamiento recojan las actividades detalladas en las normas que a continuación se detallan.

13. Condiciones del uso escolar.

Locales y edificios destinados a actividades de formación, enseñanza o investigación.

Se establecen cuatro niveles.

1. Superficie útil máxima en planta baja de 100 metros cuadrados.
2. Ídem de 300 metros cuadrados.
3. Sin limitación superficial en planta baja.
4. En edificio de uso exclusivo.

Con independencia de la legislación existente en esta materia, en todo caso cumplirán las que sean de aplicación por afinidad con otros usos, como los de oficinas y talleres en lo que se refiere a ruidos e instalaciones y las de espectáculos en lo referente a seguridad.

Todas las aulas tendrán en cualquier situación iluminación y ventilación natural.

En los niveles 3 y 4 se dispondrá de acceso independiente desde vía pública y una plaza de aparcamiento por cada aula.

14. Condiciones del uso sanitario.

Uso que corresponde a los espacios y locales destinados a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgica los enfermos, con o sin alojamiento en los mismos, tales como hospitales, clínicas, dispensarios, ambulatorios.

Incluye también los usos sanitarios ejercidos sobre animales.

Se establecen cinco niveles:

1. Para más de 20 camas, con ambulatorio en edificio de uso exclusivo.
2. Para menos de 20 camas, con ambulatorio, en edificio de uso exclusivo.
3. Clínica, ambulatorio, consultorio, etc., sin hospitalización, en edificio de uso exclusivo.
4. Clínica, ambulatorio, consultorio, etc., sin hospitalización, en planta baja y/o semisótano y primera planta con superficie máxima de 1.000 metros cuadrados.
5. Clínicas veterinarias, sólo en planta baja.

Cumplirán las de vivienda y hoteleras, así como las que le sean de aplicación por afinidad con otros usos.

Los niveles 4 y 5 contarán con acceso exclusivo desde vía pública.



En los niveles 1 y 2 se efectuará la reserva para aparcamiento de una plaza cada dos camas, en los niveles 3 y 4 de una plaza cada 100 metros cuadrados útiles de uso público y siempre que se superen los 200 metros cuadrados construidos.

15. Condiciones del uso deportivo.

Uso que incluye los espacios, locales o edificios destinados a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física.

Podrán ser públicos o privados, tengan o no capacidad para espectadores.

Se distinguen tres niveles:

1. En locales de edificios de otros usos, nunca sobre viviendas, y sin espectadores.
2. Igual que el nivel 1 pero con espectadores.
3. En espacios o edificios de uso exclusivo.

En las que haya espectadores se ajustarán a los usos de espectáculos y contarán con acceso independiente desde vía pública.

En los niveles 2 y 3 se efectuará la reserva de una plaza de aparcamiento cada diez plazas de espectador.

16. Condiciones del uso asistencial.

Comprende los espacios y locales destinados a la asistencia no sanitaria y sin alojamiento de personas.

Puede aparecer acompañado del uso de residencia comunitaria o del sanitario. Rigiéndose en cualquier caso por las normas de usos afines.

Se distinguen tres niveles:

1. Hasta 200 metros cuadrados en planta baja, primera y/o semisótano.
2. Como en el nivel 1 sin límite de superficie.
3. En edificio de uso exclusivo.

17. Condiciones del uso cultural.

Es el uso que corresponde a los espacios o locales destinados a la conservación, transmisión y génesis de conocimientos, tales como archivos, museos, centros de investigación y salas de exposiciones.

Se distinguen dos niveles:

1. En planta baja, semisótano y/o primera planta.
2. En edificio de uso exclusivo.

Cumplirán las normas que les sean de aplicación por afinidad con otros usos, como son los de oficinas, comercio y espectáculo, y las instalaciones cumplirán las de industrias.

18. Condiciones del uso de espectáculos.

Es el uso que corresponde a los espacios o locales en que se desarrollen actividades artísticas culturales, como son circos, teatros, cines.

Se distinguen dos clases:

Local de espectáculo, cuando se sitúa en planta baja, semisótano o sótano, de edificios de otro uso característico.

Edificio de espectáculo, cuando ocupan la totalidad o parte del edificio, si los usos restantes son terciarios o comerciales, nunca viviendas.

Se distinguen tres niveles:



1. Situados en bajo y/o semisótano con menos de 200 metros cuadrados.
2. Situados en bajo y/o semisótano sin límite de superficie.
3. En parcela o edificio de uso exclusivo.

Cumplirán las normas de bajos comerciales y usos industriales compatibles.

En el nivel 3 se deberá reservar una plaza de aparcamiento por cada quince localidades de aforo total.

19. Condiciones del uso de salas de reunión. (Modificación Puntual nº21)

Comprende los locales destinados al público para el desarrollo de la vida de relación, tales como bares, discotecas, casinos.

Se distinguen dos clases:

Locales de reunión, cuando el uso se ubica en planta baja de edificios de uso característico residencial.

Edificios de reunión, cuando el uso se extiende a la totalidad del edificio o parte de él, si los usos restantes son terciarios y nunca viviendas.

Se distinguen cuatro niveles:

1. Al aire libre, terrazas o áreas de recreo, admitiéndose puestos de bebida de superficie inferior a 5 metros cuadrados.
2. Superficie máxima de 150 metros cuadrados en planta baja y semisótano, con tolerancia de almacén en sótano o semisótano no accesible al público y no mayor de 25 metros cuadrados.
3. Superficie máxima de 250 metros en planta baja y semisótano, con tolerancia de almacén en sótano semisótano no accesible al público y no mayor de 50 metros cuadrados.
4. Sin limitación de superficie en planta baja, semisótano, entreplanta y planta primera.

Cumplirán las normas para los usos comerciales y las instalaciones las de industria compatible.

Tendrán las mismas condiciones de reserva para aparcamiento que los espectáculos.

(MP nº21) Las de nivel 1 y 2 se podrán establecer en áreas públicas, sometiéndose a las condiciones que les imponga el Ayuntamiento y la normativa vigente.

Usos ligados al transporte.

20. Definición.

Se agrupan bajo este concepto los usos destinados al servicio de los vehículos de transporte de mercancías y pasajeros.

21. Garajes y servicios.

Se incluyen los locales destinados a la venta, mantenimiento y reparación de los vehículos, incluso los de lavado y engrase.

Se distinguen los siguientes niveles.

1. Hasta un máximo de cien metros cuadrados construidos en planta baja y sótano o semisótano.
2. Ídem. Hasta un máximo de 200 metros cuadrados construidos.
3. Sin limitación superficial.

Los de plancha y/o pintura se califican como peligrosos, no compatibles con el uso residencial.

Serán de aplicación las normas del uso industrial y en su caso las de usos afines.

22. Centros de venta de combustible.



Se califican como actividad peligrosa, incompatible con el uso residencial.

Se deben ubicar en edificio con uso exclusivo.

Se localizarán lindantes con las infraestructuras de transporte, concretadas a las carreteras comarcales o nacional.

Anexo

Se considera compatible con cualquier uso, excepto con aquellos cuya actividad se califique como insalubre, nociva o peligrosa, el de vivienda unifamiliar vinculada al mantenimiento o explotación de dicha actividad.

Capítulo IV.- Normativa específica de zonas

Ordenanzas

Se establecen en estas normas subsidiarias de planeamiento de Benifaió cinco ordenanzas:

1. Casco antiguo.
2. Ensanche.
3. Baja densidad.
4. Viviendas unifamiliares.
5. Suelos de uso industrial.

Normas de uso y volumen.

Se establecen en estas normas subsidiarias de planeamiento de Benifaió dos normativas:

1. Suelo apto para urbanizar de uso industrial.
2. Suelo no urbanizable.

(Los suelos aptos para urbanizar de uso residencial, bien sean de baja densidad o de viviendas unifamiliares, se atenderán en cuanto a normas de uso y volumen, como quedó dicho en la memoria justificativa, a las ordenanzas de los suelos urbanos de baja densidad o viviendas unifamiliares. Del mismo modo los suelos aptos para urbanizar de uso industrial, e incluso los urbanos de este mismo uso, se atenderán en cuanto a normas de uso y volumen a las ordenanzas aprobadas correspondientes a la U.A.2., y para todo aquello que no esté expresamente especificado en las normas que continuación se dictan.)

Ordenanza I.- Casco antiguo.

1. Parcela mínima. (Modificación nº 18 BOP-169 del 18/07/07)

Fachada cuatro metros. Para vivienda unifamiliar tres metros.

La geometría de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro no menor a cuatro metros.

Superficie mínima la que resulte del sometimiento a las condiciones de fondo edificable y fachada mínima, y como mínimo 40 metros cuadrados.

(se añade) A efectos de su edificación quedan excluidas de las anteriores condiciones aquellas parcelas, que sin cumplirlas, sean solares residuales resultantes de la demolición de edificios existentes.

2. Alineaciones.

Las existentes, salvo fijación expresa en los planos correspondientes. Se prohíben los retranqueos y patios abiertos en fachada principal.



3. Retranqueos.

Prohibidos respecto a fachadas visibles desde espacios públicos.

4. Superficie ocupable.

En planta baja, semisótano y sótanos toda la parcela.

5. Fondo edificable.

20 metros fijos, en todas las plantas por encima de la baja, excepto en las manzanas de profundidad 25 metros definidas por el anterior plan general, sitas en las calles Alginet y Ermita, Nueva y Valencia, Mayor y La Fuente.

Cuando la fachada sea menor de seis metros, estando destinado el inmueble a vivienda unifamiliar, y la superficie de las plantas por encima de la baja resulte inferior a 120 metros cuadrados, se podrá autorizar por la Comisión de Gobierno Municipal, previo informe favorable de los Servicios de Urbanismo municipales, una profundidad edificable de hasta veinticinco metros.

6. Chaflanes.

Las edificaciones en esquina adoptarán una solución constructiva de chaflán ambas alineaciones se retranquearán distancias iguales desde su punto de encuentro de modo que se forme un chaflán recto de dos metros, excepto en las rondas que delimitan esta zona con la de ensanche que serán de tres metros.

7. Coeficiente de ocupación.

No se establece.

8. Edificabilidad.

No se establece.

9. Superficie edificable.

No se establece.

10. Altura.

Según cuadro de alturas de las condiciones generales de volumen, higiénicas y de calidad, no superando, en todo caso, las de la categoría de calle señalada en el plano correspondiente, categoría de calle que define la altura según el artículo 11 del citado capítulo.

En planta baja recayente a patio central de manzana se establece una altura fija de piso de 3.50 metros, pudiéndose llegaren el resto de la planta baja hasta un máximo de cuatro metros.

11. Áticos.

Condicionados a la fijación de altura según la ordenanza 10.

12. Entreplantas.

Prohibidas.

13. Voladizos.

Según condiciones generales de volumen.

14. Usos. (Modificación nº 1 BOP-25 del 31/I/94 y nº 2.15 BOP-247 del 18/X/94 y nº 20 BOP-96 24/04/2009)

En las rondas que delimitan esta zona con la de ensanche la normativa de usos o se atenderá a la de ensanche.



Vivienda

- Uso característico.
- Unifamiliar y colectiva.
- Permitido respetando la tipología de la zona. **(se añade)** Quedan exentas de la reserva de plazas de aparcamiento las viviendas unifamiliares de uso propio.

Residencia comunitaria y hotelera

- Uso compatible
- Nivel 1 y 2.

Industria compatible

- Uso tolerado.
- Se permite en planta baja y/o semisótano la que sea compatible con vivienda en nivel 1 y 2.
- Se prohíbe en edificio exclusivo o superando el 50 por ciento de su superficie total construida.
- Se admiten las incluidas en el grupo IX-123 de la clasificación nacional de actividades económicas que sean necesarias para la zona.

Talleres y artesanía

- Uso tolerado.
- Se permiten los niveles 1 y 2.

Almacenes

- Uso prohibido.

Terciario

- Uso compatible.
- Tipo A) se admiten los niveles 1, 2 y 3.
- Tipo B) se admiten los niveles 1 y 2.

Comercial

- Uso complementario.
- Tipo A) se admiten los niveles 1, 2 y 3.
- Tipo B) uso prohibido.

Escolar

- Uso compatible.
- Se admiten los niveles 1 y 2, con acceso independiente al de las viviendas.
- (Se añade)** Se admiten los niveles 3 y 4 para el supuesto de proyectos de obras públicas educativas que hayan sido promovidos y aprobados por la Administración competente, conforme a la normativa vigente que regule la redacción de proyectos de centros escolares.

Sanitario

- Uso tolerado.
- Se admiten los niveles 4 y 5, con acceso independiente al de las viviendas.

Deportivo

- Uso tolerado.
- Se admite el nivel 1.

Asistencial

- Uso tolerado.
- Se admiten todos los niveles.

Cultural

- Uso compatible.

Espectáculos

- Uso tolerado.
- Se admite el nivel 3.

Salas de reunión

- Uso tolerado.



- Se admiten los niveles 1, 2 y 3.
- Se prohíben las discotecas y los pubs con ambiente musical, admitiéndose estos últimos sólo en edificio de uso exclusivo.

Garaje y servicios

- Uso tolerado.
- Se admiten los niveles 1 y 2.
- Se admiten en planta baja, semisótano y sótano.
- (Se añade:-)Se admite el nivel 3 en uso de aparcamientos.

Centros de venta de combustible

- Uso prohibido.

Ordenanza 2.- Ensanche.**1. Parcela mínima.** (Modificación nº 18 BOP-169 del 18/07/07)

Fachada seis metros.

La geometría de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro no menor a seis metros.

Los linderos laterales serán octogonales al lindero frontal.

Superficie mínima la que resulte del sometimiento a las condiciones de fondo edificable y fachada mínima.

(se añade) A efectos de su edificación, quedan excluidas de las anteriores condiciones aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación.

2. Alineaciones.

Las existentes, salvo fijación expresa en los planos correspondientes.

3. Retranqueos.

Se admiten cumpliendo las normas de cuerpos entrantes definida en las condiciones generales de volumen, higiénicas y de calidad.

4. Superficie ocupable.

En planta baja, semisótano y sótanos toda la parcela.

5. Fondo edificable.

Veinte metros, fijos, en todas las plantas por encima de la baja.

Cuando la fachada sea menor de ocho metros estando destinado el inmueble a vivienda unifamiliar, se podrá autorizar por la Comisión de Gobierno Municipal, previo informe favorable de los Servicios de Urbanismo Municipales, una profundidad edificable de hasta 25 metros.

6. Chaflanes.

Las edificaciones en esquina adoptarán una solución constructiva de chaflán, ambas alineaciones se retranquearán distancias iguales desde su punto de encuentro de modo que se forme un chaflán recto de 3 metros.

7. Coeficientes de ocupación.

No se establece.

8. Edificabilidad.



No se establece.

9. Superficie edificable.

No se establece.

10. Altura.

Según cuadro de alturas de las condiciones generales de volumen, higiénicas y de calidad, no superando, en todo caso, las de la categoría de calle señalada en el plano correspondiente, categoría de calle que define la altura según el artículo 11 del citado capítulo.

En planta baja recayente a patio central de manzana se establece una altura fija de piso de 3.50 metros.

11. Áticos.

Se admiten, respetando la altura máxima correspondiente a la categoría de la calle.

12. Entreplantas.

Se admiten en planta baja, no superando el 50 por ciento de la superficie útil de dicha planta baja.

13. Voladizos.

Según condiciones generales de volumen.

14. Usos. (Modificación nº 1 BOP-25 del 31/I/94 y nº 2.16 BOP-247 del 18/X/94) (Modificación puntual nº14 DOGV, con conformidad art.38,55 LRAU y art.158, 175 del RPCV).

Vivienda

-Uso característico.
-Unifamiliar y colectiva. (se añade) Permitido respetando la tipología de la zona. "Quedan exentas de la reserva de plazas de aparcamiento las viviendas unifamiliares para uso propio".

Residencia comunitaria y hotelera

-Uso compatible.
-Se admite en todos los niveles.

Industria compatible

-Uso tolerado.
-Se admite en planta baja, sótano y/o semisótano la que sea compatible con vivienda, en todos los niveles.
-Se admiten las incluidas en el grupo IX-123, de la clasificación nacional de actividades económicas que sean necesarias para la zona.

Talleres y artesanía

-Uso tolerado.
-Se admiten todos los niveles.

Almacenes

-Uso tolerado.
-Se admiten.

Terciario

-Uso complementario.
-Tipo A) se admiten todos los niveles.
-Tipo B) se admiten todos los niveles.

Comercial

-Tipo A) uso complementario, se admiten, todos los niveles.
-Tipo B) uso tolerado, se admite.

**Escolar**

- Uso compatible.
- Se admiten todos los niveles, con acceso independiente al de las viviendas.

Sanitario

- Uso tolerado.
- Se admiten todos los niveles, con acceso independiente al de las viviendas.

Deportivo

- Uso tolerado.
- Se admiten todos los niveles.

Asistencial

- Uso tolerado.
- Se admiten todos los niveles.

Cultural

- Uso tolerado.

Espectáculos

- Uso tolerado.

Salas de reunión

- Uso tolerado.
- Se prohíben las discotecas.

Garaje y servicios

- Uso tolerado.
- Se admiten en planta baja, semisótano y sótano.

Centros de venta de combustible

- Uso prohibido.

Como excepción y dado su actual existencia, se zonifica como uso tolerado en manzana exenta y con uso exclusivo de centro de venta de combustible, la manzana grafiada en el plano a escala uno mil, recayente a la carretera de Almussafes. Adscribiéndoles una altura máxima de cornisa de siete metros y dos plantas.

(se añade) Relativa a concretar que los terrenos situados al sur y oeste lindante con edificaciones existentes, de la manzana grafiada en zona de ensanche como "uso exclusivo de centro de venta de combustible, plano número 18 de clasificación de suelos, terrenos que aparecen libres de edificación al objeto de dejar dicha manzana exenta, se configuran como de aprovechamiento cero y uso privado. Se adjunta plano número 18 "Clasificación de suelos. Alineaciones y rasantes en suelo urbano".

(se añade) (Modificación Puntual nº 14 DOGV, con conformidad art. 38, 55 LRAU y art.158, 175 del RPCV).

El ámbito de aplicación de esta modificación puntual es la manzana comprendida entre las calles Juan José Llorca, calle del Papa Juan XXIII, calle Almussafes y el callejón comprendido entre la Avenida Caja de Ahorros de Valencia y calle Juan José Llorca.

1.Parcela mínima: Fachada de seis metros. La geometría de la parcela le permitirá inscribir un círculo no menor de seis metros. Superficie mínima de la parcela, noventa metros cuadrados.

3.Retranqueos: Prohibidos respecto a fachadas visibles desde espacios públicos.

10.Altura: La altura máxima se fija en planta baja más una planta alta, de conformidad a lo establecido para el área denominada como Casas del Alcalde en el artículo 3 "Condiciones y protección del casco antiguo", del capítulo II " Condiciones Generales de volumen, higiénicas y de calidad. No se admite un número de plantas menor respecto a la máxima autorizada.

11.Áticos: No se permiten.

14. Usos:



- Vivienda: Uso característico.
- Unifamiliar y colectiva: Quedan exentas de la reserva de plazas de aparcamiento las viviendas unifamiliares para su uso propio.
- Residencia comunitaria y hotelera: uso prohibido.
- Industria: Uso prohibido.
- Talleres y artesanía: Uso tolerado. Se admite el nivel 1.
- Almacenes: Uso prohibido.
- Terciario: Uso complementario. Tipo A, se admite nivel uno. Tipo B, no se admite.
- Comercial: Tipo A, uso complementario. Se admite nivel 1. Tipo B, no se admite.
- Escolar: Uso compatible. Se admite nivel 1, con acceso independiente al de viviendas.
- Sanitario: Uso tolerado. Se admiten los niveles 4 y 5, con acceso independiente al de la vivienda.
- Deportivo: Uso tolerado. Se admite nivel 1.
- Asistencial: Uso tolerado. Se admiten todos los niveles.
- Cultural: Uso tolerado.
- Espectáculos: Uso tolerado. Se admite nivel 1.
- Salas de reunión: Uso tolerado. Se admite la clase Local de espectáculo. Se admite nivel 1. Se priven las discotecas.
- Garaje y servicios: Uso tolerado. Se admite el nivel 1.
- Centros de venta de combustible: Uso prohibido.

Ordenanza 3.- Baja densidad (SAUs 1, 2.1, 3.1, 4, 5, 6)

1. Parcela mínima.

Fachada seis metros.

La geometría de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro no menor a seis metros.

Los linderos laterales serán ortogonales al lindero frontal y al posterior.

Superficie mínima 120 metros cuadrados.

2. Alineaciones.

Las existentes, salvo fijación expresa en los planos correspondientes.

3. retranqueos.

3 metros a fachadas.

4. Superficie ocupable.

La resultante de efectuar los retranqueos obligatorios.

5. Fondo edificable.

No se establece.

6. Chaflanes.

Las edificaciones o parcelas en esquina adoptarán una solución constructiva de chaflán, ambas alineaciones se retranquearán distancias iguales desde su punto de encuentro de modo que se forme un chaflán recto de tres metros.

7. Coeficiente de ocupación.

No se establece.

8. Edificabilidad.

Máxima 0.75 metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de superficie aplicable a toda el área de actuación.



El sistema de actuación previsto para cada una de las unidades de actuación, dentro de su proyecto de reparcelación o compensación, según el caso, contendrá la asignación del total del volumen adscrito a cada una de las manzanas edificables.

Previa a la edificación de cada una de las manzanas comprendidas dentro de las unidades de actuación, se redactará un estudio de detalle de reordenación de volúmenes.

9. Superficie edificable.

La resultante de la aplicación del coeficiente de edificabilidad, retranqueos y altura máxima.

10. Máxima: Planta baja + I + ático.

En edificio exento se autoriza la construcción de menos de una planta con respecto a la máxima autorizada, con obligación de tratar como fachadas las medianeras que se provoquen.

11. Áticos.

Se admiten, retranqueos a fachadas.

12. Entreplantas.

Se admiten en planta baja.

13. Voladizos.

Según condiciones generales de volumen.

14. Usos.

Vivienda

- Uso característico.
Unifamiliar.
- Uso complementario.
Colectivo.

Residencia comunitaria y hotelera

- Uso compatible.
- Se admite en todos los niveles en edificio de uso exclusivo.

Industria compatible

- Uso tolerado.
- Se admite en planta baja, sótano y/o semisótano la que se compatible con vivienda, nivel 1.
- Se admiten las incluidas en el grupo IX-123 de la clasificación nacional de actividades económicas que sean necesarias para la zona.

Talleres y artesanía

- Uso complementario.
- Se admiten todos los niveles.

Almacenes

- Uso prohibido.

Terciario

- Uso compatible.

Comercial

- Tipo A) uso complementario.
- Los niveles 1 y 2.
- Tipo B) uso tolerado. Se admite en manzana de uso exclusivo.

Escolar



- Uso compatible.
- Se admiten todos los niveles, en edificio de uso exclusivo.

Deportivo

- Uso tolerado.
- Se admiten todos los niveles.
- Los niveles 2 y 3 se restringen a manzana de uso exclusivo.

Asistencial

- Uso tolerado.
- Se admiten todos los niveles.
- El nivel 2 en edificio de uso exclusivo.

Cultural

- Uso tolerado.

Espectáculos

- Uso tolerado.
- Se admite en edificio exento de uso exclusivo.

Salas de reunión

- Uso tolerado.
- Se admiten los niveles 1 y 2.
- El nivel 3 se admite en edificio de uso exclusivo, y el nivel y en manzana de uso exclusivo.
- Se prohíben las discotecas.

Garaje y servicios

- Uso tolerado.
- Se admiten en planta baja, semisótano y sótano, los niveles 1 y 2.
- El nivel 3 se ubicará en edificio de uso exclusivo.

Centros de venta de combustible

- Uso prohibido.

Ordenanza 4.- Viviendas unifamiliares. (SAUs 9, 10)

1. Parcela mínima.

Fachada quince metros.

Los linderos laterales serán ortogonales al lindero frontal y al posterior.

Superficie mínima 600 metros cuadrados.

2. Alineaciones.

Las existentes, salvo fijación expresa en los planos correspondientes.

3. Retranqueos.

Tres metros a todos los linderos, cuatro si se edifica en planta primera, cinco metros a lindero frontal.

4. Superficie ocupable.

La resultante de efectuar los retranqueos obligatorios y como máximo el 40 por ciento de la parcela edificable, siendo un 30 por ciento ocupable por edificación principal y un 10 por ciento por complementaria.

Se admiten dos viviendas adosadas entre sí por las medianeras, previo consentimiento de ambos propietarios, con tratamiento de fachada en todos sus paramentos exteriores y siempre que corresponda a dos parcelas contiguas y se presente proyecto conjunto.



5. Fondo edificable.

No se establece.

En el uso residencial será tal que permita la no existencia de patios interiores de luces o vistas.

6. Chaflanes.

Las edificaciones o parcelas en esquina adoptarán una solución constructiva de chaflán, ambas alineaciones se retranquearán distancias iguales desde su punto de encuentro de modo que se forme un chaflán recto de tres metros.

7. Coeficiente de ocupación.

40 por ciento de la superficie neta de la parcela edificable.

8. Edificabilidad. (Modificación 10 del BOP nº 240 del 9-X-00: corrección de error).

Máxima 0.30 metros cúbicos construidos por cada metro cuadrado de parcela neta edificable.
0.30 m² construidos por cada m² de parcela neta edificable.

9. Superficie edificable.

La resultante de la aplicación del coeficiente de edificabilidad, retranqueos a linderos y altura máxima.

10. Altura.

Edificación complementaria.

Máximo 7 metros, sótano o semisótano + planta baja + 1.

Edificación complementaria.

Máxima 3 metros.

11. Áticos.

No se admiten.

12. Entreplantas.

No se admiten.

13. Voladizos.

De acuerdo con las condiciones de retranqueo.

14. Usos.

Vivienda

-Uso característico: unifamiliar

Unifamiliar

-Uso complementario: colectivo

Colectivo

Residencia comunitaria y hotelera

-Uso compatible.

-Se admite en todos los niveles en edificio de uso exclusivo.



Industria compatible

-Uso prohibido.

Talleres de artesanía

-Uso prohibido.

Almacenes

-Uso prohibido.

Terciario

-Uso prohibido.

Comercial

-Tipo A) uso prohibido.

-Tipo B) uso tolerado. Se admite en edificio y parcela de uso exclusivo y en niveles 1 y 2.

Escolar

-Uso complementario.

-Se admiten todos los niveles, en edificio y parcela de uso exclusivo.

Sanitario

-Uso prohibido.

Deportivo

-Uso tolerado.

-Se admiten todos los niveles en manzana de uso exclusivo.

Asistencial

-Uso prohibido.

Cultural

-Uso prohibido.

Espectáculos

-Uso tolerado.

-Se admite en edificio y manzana de uso exclusivo.

Salas de reunión

-Uso tolerado.

-Se admiten en edificio y manzana de uso exclusivo.

Garaje y servicios

-Uso prohibido.

Centros de venta de combustible

-Uso prohibido.

Anexo del 31/VIII/91 (se añade)
(Modificación nº 12. BOP nº207 31-VIII-2001)

Ordenanza 5.- Zonas Industriales U.A.2 - U.A.3 - U.A.4 (Jaume I)

1. Parcela mínima. (Modificación nº 12. BOP nº207 31-VIII-2001)

(se modifica) Fachada cuatro metros.

La geometría de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro no menor a 4 m.

Los linderos laterales serán ortogonales al lindero frontal y al posterior, siempre que la existencia de edificaciones colindantes no impida el cumplimiento de la condición expresada.

(Se añade) Superficie mínima 150 m².



2. Alineaciones.

Las existentes, salvo fijación expresa en los planes correspondientes.

3. Retranqueos.

No se establecen.

4. Superficie ocupable. (Modificación nº 12. BOP nº207 31-VIII-2001)

La totalidad de la parcela.

(se modifica) Debiendo reservar, libre de toda construcción, una superficie de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos. La plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas y superficies de maniobra iguales a las definidas por las Normas de Habitabilidad y Diseño de la Generalitat Valenciana. Se exime de esta reserva la U.A. 2 y U.A. 3.

5. Fondo edificable.

No se establece.

6. Chaflanes.

Las edificaciones o parcelas en esquina adoptarán una solución constructiva de chaflán, ambas alineaciones se retranquearán distancias iguales desde su punto de encuentro, de modo que se forme un chaflán recto de 5 m. Salvo chaflán mayor graficado en el plano correspondiente.

7. Coeficiente de ocupación.

No se establece.

8. Edificabilidad.

No se establece.

9. Superficie edificable.

No se establece.

10. Altura. (Modificación nº 12. BOP nº207 31-VIII-2001) (Modificación puntual nº 15, BOP nº 243 del 12/10/2006)

(se modifica) 15.00 m de altura total para uso industrial, y una sola planta. Dicha altura se medirá desde la rasante oficial de vía pública hasta la coronación de pilares o muros.

(se modifica) En ningún caso se autorizará el fraccionamiento en varias plantas de la altura total definida en el párrafo anterior al objeto de destinarlas a actividades distintas. Dicho fraccionamiento solo será admitido cuando circunstancias excepcionales, justificadas por el proceso productivo, hagan necesario el establecimiento de varias plantas, y en todo caso destinadas al mismo uso industrial y bajo la misma titularidad.

(se modifica) Podrán elevarse hasta veinte metros (20'00 m) de altura máxima de los elementos de cubierta, caso explícito de cubiertas. Esta última altura citada podrá ser superada puntualmente, y del mismo modo fraccionada en plantas distintas, por las instalaciones accesorias al uso, como torres de refrigeración, grúas, tolvas, etc. En cualquier caso los elementos situados por encima de los 15 m de altura máxima procurarán alejarse un mínimo de tres metros (3'00 m) de los límites de la edificación y estar contenidos en una línea a cuarenta y cinco grados (45º) trazada desde dicho límite de edificación y a partir de 15 m de altura.

(Se modifica) Para cualquier otro uso queda limitada a planta baja más dos alturas, tres plantas (10,50 m. altura de cornisa máxima, cara inferior del forjado más elevado).



11. Áticos.

No se admiten.

12. Entreplantas. (Modificación nº 12. BOP nº207 31-VIII-2001)

(Se modifica) No se admiten.

13. Voladizos. (Modificación nº 12. BOP nº207 31-VIII-2001)

(Se modifica) No se admiten

(Se modifica) 14. Cumplimiento normativa contra incendios (Modificación nº 12. BOP nº207 31-VIII-2001) (Modificación puntual nº 15, BOP nº 243 del 12/10/2006)

(Se añade) La normativa a aplicar es la Norma Básica de la edificación “NBE-CPI-96 Condiciones de protección contra incendios en los edificios”, el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales, y aquellas medidas de protección contra incendios establecidas en las disposiciones vigentes que regulan actividades industriales, sectoriales o específicas, o cualesquiera otra norma que sustituya a las actualmente en vigor.

Todos aquellos proyectos que soliciten licencia de obras y no determinen la actividad a desarrollar deberán justificar las condiciones de protección contra incendios con un nivel de riesgo intrínseco bajo para la estabilidad al fuego de elementos estructurales portantes y la estructura principal de cubiertas ligeras y sus soportes sobre rasante. En el momento en que solicite la Licencia de Actividad, y si el Técnico del Ayuntamiento considera que el nivel de riesgo bajo no es el adecuado, deberá adaptarse convenientemente las condiciones de protección contra incendio para alcanzar el nivel de riesgo indicado por el Técnico. El proyecto se adscribirá al tipo correspondiente según la caracterización de los establecimientos industriales reflejada en el Anexo I del Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

(Modificación nº 12. BOP nº207 31-VIII-2001)

(se añade) 15. Condiciones estéticas

La totalidad de los cerramientos perimetrales de la edificación –entendiendo como tal las superficies que delimitan el volumen definido por la edificación del espacio abierto y libre de edificación- incluyendo en dichos cerramientos la totalidad de fachadas y cubiertas, deberán tratarse de un modo similar al cerramiento que deberán tratarse de un modo similar al cerramiento que constituya la fachada a vía pública del edificio.

De este modo todo aquel elemento que sobresalga de la cubierta general del edificio, o del resto de cierres de la edificación, estará obligado a ser englobado por el volumen general del edificio o a formar una unidad estética con el, al objeto de conseguir a su vez la unicidad de tratamiento en las superficies definidas en el párrafo anterior.

(Modificación nº 12. BOP nº207 31-VIII-2001)

16. (se añade) Vallados y Rasantes en parcelas de titularidad privada.

Los cerramientos de parcela en cualquiera de sus lindes –frontal, posterior y laterales- no sobrepasarán la altura de dos metros (2'00 m).

Se formará con elementos opacos hasta una altura de cincuenta centímetros (50'00 cm), siendo el resto transparente del tipo malla metálica calada, herrería, etc. Admitiéndose los cerramientos transparentes en toda su altura.

El vallado adoptará, caso de ser variable la rasante, sucesivos escalonamientos al objeto de no sobrepasar en punto alguno la altura máxima de dos metros (2'00 m).

Del mismo modo, al definido en el párrafo anterior, se actuará en parcelas de titularidad privada con varios lindes a espacios de uso y dominio público al objeto de ajustar la rasante de los terrenos



particulares a las rasantes oficiales de vía pública, admitiéndose en cualquier caso las rasantes de parcela por debajo de las rasantes oficiales de vía pública.

17. Usos. (Modificación nº 12 BOP-207 del 31/08/07) (Modificación puntual nº 15, BOP nº 243 del 12/10/2006)

Vivienda: Uso prohibido.

Se admite únicamente anexa a la edificación industrial y exclusivamente para el personal de custodia.

Residencia comunitaria y hotelera: Uso prohibido.

Industria: Uso característico. Industria en polígono.

Talleres y artesanía: Uso compatible. Se admiten en todos los niveles.

Almacenes: Uso compatible.

Terciario: Uso compatible. Anexo siempre al uso industrial y vinculado a este. Prohibido en edificio de uso exclusivo.

Comercial: Uso tolerado. Se admite en edificio de uso exclusivo.

Escolar: Uso prohibido.

Sanitario: (se añade) Uso tolerado. Se admite en edificio de uso exclusivo.

Deportivo: (Se modifica) Uso tolerado. Se admite en edificio de uso exclusivo.

Asistencial: Uso prohibido.

Cultural: Uso tolerado. (Se añade) Se admite en edificio de uso exclusivo.

Espectáculos: (se añade) Uso tolerado. Se admite en edificio de uso exclusivo.

Salas de reunión: Uso tolerado. (Se añade) Se admiten en edificio de uso exclusivo.

Garaje y servicios: Uso compatible.

Centros de venta de combustible: (se añade) Uso tolerado. Se admite en edificio de uso exclusivo.

Anexo: Las presentes ordenanzas, para lo no especificado en ellas, se complementan con las existentes en la U.A. 2.

(Modificación puntual nº 15, BOP nº 243 del 12/10/2006)

(Se añade artículo) 18. Acometidas a la red de agua potable

El petionario de licencia de obras y actividad vendrá obligado a realizar una sola acometida por la parcela desde la red general hasta una hornacina de dimensiones suministradas por la empresa concesionaria del servicio, con marco y puerta de hierro abisagrada, ésta llevará una malla romboidal del mismo material que permita la lectura desde la vía pública del contador, la cara inferior de la hornacina estará a un metro de altura sobre la rasante de acera.

(Modificación puntual nº 15, BOP nº 243 del 12/10/2006)

(Se añade artículo) 19. Acometidas a la red de alcantarillado

Todos los vertidos de aguas residuales se realizarán al colector municipal de alcantarillado, en ningún caso al terreno, cauce público o privado.

La acometida a la red municipal se hará siempre a través de arqueta sifónica situada en la acera a que de fachada el inmueble, con marco y tapa con cerradura, de hierro fundido. En caso de imposibilidad física de ubicar la arqueta en la acera se deberá consultar su ubicación a los Servicios Técnicos Municipales.



Cada industria o instalación comercial verterá sus aguas residuales al colector general de alcantarillado, previa depuración con medios propios e instalaciones al respecto dentro de su recinto particular.

Los vertidos al colector municipal deberán llegar con un nivel mínimo de depuración que en cualquier caso será el determinado por el servicio de urbanismo municipal previa aprobación por la Comisión de Gobierno municipal.

Tales características se determinarán anualmente durante el primer trimestre, caso de no determinarse se considerarán tácitamente prorrogados los existentes.

En todos los proyectos sometidos al trámite de licencias de obras y de actividad se determinarán expresamente las instalaciones de depuración necesarias para cumplir los requisitos mínimos exigidos; debiendo a su vez adjuntarse estudio que precise las características químicas y organolépticas de los vertidos que van a producirse.”

Condiciones de volumen y uso.

Zonas aptas para urbanizar de uso industrial.

S.A.U.2.2-3.2-12-7-8-11.

1. Parcela mínima.

Fachada seis metros.

La geometría de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro no menor a seis metros.

Los linderos laterales serán ortogonales al lindero frontal y al posterior.

Superficie mínima 500 metros cuadrados.

2. Viales.

Principales 20 metros. De distribución no menores de 12 metros.

3. Retranqueos.

A linderos laterales y posterior mínimo de 3 metros.

A lindero frontal mínimo 5 metros.

4. Aparcamientos.

Se debe reserva, libre de toda construcción, una superficie de una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados construidos.

5. Chaflanes.

Las edificaciones o parcelas en esquina adoptarán una solución constructiva de chaflán, ambas alineaciones se retranquearán distancias iguales desde su punto de encuentro de modo que se forme un chaflán recto de cinco metros.

6. Edificabilidad.

2.50 Metros cuadrados construidos aplicados a toda el área de actuación.

7. Altura.

No se establece limitación para el uso industrial, para cualquier otro uso queda limitada a planta baja más dos alturas (9 metros).

8. Usos.

Vivienda

- Uso prohibido.



- Se admite únicamente anexa a la edificación industrial y exclusivamente para el personal de custodia. Colectivo.

Residencia comunitaria y hotelera

- Uso prohibido.
- En S.A.U. 8, uso tolerado en manzana de uso exclusivo.

Industria

- Uso característico.

Industria en polígono

- En S.A.U. 2.2. y 3.2, uso exclusivo industria de transformación y manipulación de productos agrarios.

Talleres y artesanía

- Uso compatible.
- Uso prohibido en S.A.U. 2.2 y 2.3.
- Se admiten en todos los niveles.

Almacenes

- Uso compatible.

Terciario

- Uso compatible.

Anexo siempre al uso industrial

Prohibido en edificio de uso exclusivo excepto en S.A.U. 8, uso tolerado.

Comercial

- Uso tolerado.
- Uso prohibido en S.A.U. 2.2 y 3.2.
- Se admite en edificio de uso exclusivo.

Escolar

- Uso prohibido.

Sanitario

-Uso tolerado. Se admite en edificio de uso exclusivo.(Mod:

Deportivo

- Uso prohibido.

Asistencial

- Uso prohibido.

Cultural

- Uso tolerado.
- Se admite en edificio de uso exclusivo.

Espectáculos

- Uso prohibido.

Salas de reunión

- Uso tolerado.
- Se admiten en edificio exento de uso exclusivo.

Garaje y servicios

- Uso compatible.

Centros de venta de combustible

- Uso prohibido.



- Uso tolerado en manzana de uso exclusivo junto a la CN-340 y comarcales al marquesado de Llombai y Alcira.

Anexo: Las presentes ordenanzas, para lo no especificado en ellas, se complementan con las existentes de la U.A.2.

Condiciones de volumen y uso. Suelo no urbanizable común.

1. Parcela mínima. (Modificación 2.1 BOP-247 del 18/X/94)

Superficie mínima diez mil metros cuadrados. (se añade:) Se admite parcela mínima de 7000 m² para las actuaciones autorizadas junto a las carreteras nacionales y comarcales.

La geometría de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro no menor a cuarenta metros.

2. Retranqueos. (Modificación 2.1 BOP-247 del 18/X/94)

Cinco metros a todos los linderos. (se añade:) En cualquier caso las edificaciones se retirarán de los linderos una distancia igual a su altura, y como mínimo 5 metros.

3. Edificabilidad. (modificación nº 8 BOP-55 del 6/III/98)

0.015 metros cuadrados construidos por metro cuadrado de parcela. (se añade:) En actuaciones junto a carreteras nacionales y comarcales y en aquellas que por su carácter sanitario, benéfico o asistencial declaradas de interés comunitario deban estar alejadas de la carretera 0.15 m²/m².

4. Altura.

Una planta.

Máximo 3.50 metros de altura total en punto más alto de la cubierta.

5. Acabados.

Cubierta de teja curva o plana, englobando a cualquier elemento de la edificación. Excepto en uso complementario a las explotaciones agrícolas.

Acabados exteriores enfoscados en color blanco u ocre.

6. Vertidos.

Se acreditará documentalmente la ausencia de vertidos contaminantes, justificando en cualquier caso la depuración de las aguas residuales.

7. Usos. (Modificación nº 8 BOP-55 del 6/III/98) (Modificación puntual nº 11, BOP-310 del 30/XII/2000) (Modificación nº 19 BOP-236 del 04/10/2007)

(se añade) Cualquier uso deberá cumplir las condiciones de no formación de núcleo de población.

Vivienda

- Uso compatible.

Vivienda unifamiliar

- Uso prohibido.

Vivienda colectiva

Residencia comunitaria y hotelera

- Uso tolerado.

- Se admite en edificios de uso exclusivo junto a las carreteras comarcales y nacional.

- Altura máxima 7 metros, planta baja + I.

(Se añade:) - Para residencia hotelera altura máxima 12 ml.

- Planta baja + III.



Las residencias con carácter benéfico asistencial o sanitario declaradas de interés comunitario pueden situarse alejadas de la carretera.

Industria

-(se añade) Uso prohibido. (se añade:) Se exceptúa el uso de la subestación eléctrica: uso tolerado.

Talleres y artesanía

- Uso prohibido.

Almacenes (se añade)

- Uso compatible, cumpliendo condiciones de no formación de núcleo de población.
- Exclusivamente destinado para el servicio de la explotación agraria, no para la transformación de sus productos.

Terciario

- Uso prohibido.

Comercial

- Uso prohibido.

Escolar

Uso tolerado.

Deportivo

- Uso prohibido.

Sanitario

- Uso tolerado.

(Se añade) Altura máxima 7 metros, planta baja + I.

(Se añade) No se exigira el cumplimineto de las condiciones de no formación de nucleo de la población.

Asistencial

- Uso tolerado.

(Se añade) Altura máxima 7 metros, planta baja + I.

(Se añade) No se exigira el cumplimineto de las condiciones de no formación de nucleo de la población.

Benéfico

- Uso tolerado.

Altura máxima 7 metros, planta baja + I.

(Se añade) No se exigira el cumplimineto de las condiciones de no formación de nucleo de la población.

Cultural

- Uso prohibido.

Espectáculos

- Uso prohibido.

Salas de reunión, garaje y servicios, centros de venta de combustible

- Uso tolerado.

- Se admiten en edificio de uso exclusivo junto a las carreteras comarcales o nacional.

- Altura máxima 7 metros, planta baja + I

Suelo no urbanizable especialmente protegido.

(Modificación puntual nº 11, BOP-310 del 30/XII/2000)

Genéricamente se adscribe a la ordenanza de suelo no urbanizable, con la absoluta prohibición de realizar transformaciones de cualquier tipo, permitiéndose tan solo las actuaciones destinadas a su acondicionamiento para su uso y dominio público y con el menor impacto edificatorio.



Definición del concepto de núcleo de población.

A los efectos de las construcciones permitidas en los suelos no urbanizable común y aptos para urbanizar, en tanto no se apruebe y desarrolle un plan parcial de ordenación, estas y para que no formen núcleo de población, sea cual fuere su uso, deberán cumplir las siguientes condiciones.

Parcela mínima diez mil metros cuadrados, la cual se vinculará registralmente a la edificación.

La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de cuarenta metros de diámetro.

Un círculo con radio de ochenta metros y centro el de gravedad de la construcción que se pretende realizar no podrá contener a más de dos edificaciones, incluida la primera.

Coefficiente de edificabilidad 0.015 metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.

Superficie máxima 150 metros cuadrados construidos.

(se modifica) Se establece la excepción en cuanto a la parcela mínima de los almacenes para aperos agrícolas, pudiendo situarse sobre una parcela mínima de dos mil metros cuadrados.

(se añade) El coeficiente de edificabilidad 0,02 metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela y hasta una superficie máxima de 150 metros cuadrados construidos.

El arquitecto municipal, Bartolomé González Buigues.

En Benifaió, a quince de junio de mil novecientos noventa y uno.- El alcalde, Vicente Choví Añó.