



## ADMINISTRACIONES AUTONÓMICAS

### CONSELLERIA DE INFRAESTRUCTURAS, TERRITORIO Y MEDIO AMBIENTE

04222-2015-U

**DIRECCIÓN TERRITORIAL**

ASUNTO: ACUERDO CTU

N.REF: 2005/0163

La Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón, en sesión de 13 de mayo de 2015, adoptó el siguiente acuerdo:

"VISTO el expediente relativo al Plan General de Gaibiel, y de conformidad con los siguientes

**ANTECEDENTES**

PRIMERO.- En fecha 21 de marzo de 2005 tuvo entrada en este Servicio Territorial de Urbanismo de Castellón la documentación completa relativa al expediente y proyecto del Plan General de Gaibiel, sometido a exposición pública por acuerdo del pleno del ayuntamiento en sesión celebrada el 24 de octubre de 2.003, y del que se publicaron edictos en el periódico Mediterráneo de 19 de diciembre de 2.003, y en el D.O.G.V. nº 4.667 de 12 de enero de 2.004, durante el que se produjeron 4 alegaciones y que fue aprobado provisionalmente en fecha 17 de marzo de 2.005.

En fecha 25 de julio de 2006 el ayuntamiento pleno aprueba nuevo documento relativo al Catalogo de Patrimonio y el 21 de diciembre de 2006 el ayuntamiento pleno aprueba un documento de adaptación del plan general a la ley 10/2004 del suelo no urbanizable.

En fecha 25 de mayo de 2009 la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón adopta el acuerdo de "Suspender la aprobación definitiva del Plan General de Gaibiel, hasta tanto por el ayuntamiento se elabore y apruebe un Texto Refundido del Plan General que corrija, complete y aclare las cuestiones detalladas en el apartado quinto de consideraciones del presente informe, así como las que se derivan en cumplimiento de la Declaración de Impacto Ambiental y de los informes de la Conselleria de Cultura y de Educación. Además se realizarán consultas y se requerirá informe a la Sección de Carreteras de la Diputación Provincial de Castellón, al objeto de confeccionar un texto refundido completo que contemple la corrección de todos los reparos y sea aprobado de nuevo por el pleno de la corporación local y remitido de nuevo para su aprobación definitiva."

En fecha 8 de abril de 2015 y tras haber realizado los trámites requeridos por el acuerdo anterior, el ayuntamiento elabora nueva documentación refundida de su planeamiento general que quedó aprobada por el pleno de la corporación de fecha 31 de marzo de 2015, y que es la que ahora se somete a análisis.

SEGUNDO.- La documentación del Plan General de Gaibiel está compuesta por memoria justificativa, memoria informativa, directrices definitivas de estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio, normas urbanísticas, catálogo de bienes y espacios protegidos, catálogo arqueológico, estudio acústico, estudio de impacto ambiental, estudio de inundabilidad de los ámbitos afectados por riesgo de inundación y documentación gráfica compuesta por planos de ordenación estructural y planos de ordenación pormenorizada.

TERCERO.- El objeto del documento que se examina es constituir el nuevo Plan General del municipio de Gaibiel, en sustitución de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal vigentes.

El resumen de superficies del nuevo Plan General es el siguiente:

SUELO URBANO			
casco urbano			11,28 ha
TOTAL SUELO URBANO			11,28 ha
SUELO URBANIZABLE			
	SUZR-1 (pormenorizada)	1,46 Ha	
	SUZR-2 (no pormenorizada)	2,26 Ha	
	SUZR-3 (no pormenorizada)	1,25 Ha	
	SUZIND-1 (no pormenorizada)	1,35 Ha	
TOTAL SUELO URBANIZABLE			6,32 Ha
SUELO NO URBANIZABLE			
COMÚN			187,76 Ha
	Uso agropecuario	179,30 Ha	
	Uso dotacional turístico-recreativo	7,46 Ha	
PROTEGIDO			1601,64
	Forestal y paisajística y	1.601,00 Ha	
	Otras protecciones	76,38 Ha	
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE			1.788,40 Ha
TOTAL SUELO DEL TÉMINO DE GAIBIEL			1.806,00 Ha

El cuadro comparativo de superficies y clasificación del suelo entre el planeamiento vigente y el propuesto:

	PLANEAMIENTO VIGENTE (INSS 1989)	PLANEAMIENTO PROPUESTO (PGOU 2005)
SUELO URBANO	8,39 ha	11,28 ha
SUELO URBANIZABLE	0 ha	6,32 ha
SUELO NO URBANIZABLE COMÚN	1.742,61 ha	187,76 ha
SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO	55 ha	1.788,40 ha

El municipio de Gaibiel cuenta con unas Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente el 26 de septiembre de 1989, que ha sufrido cuatro modificaciones puntuales, así como la aprobación definitiva de un Plan Especial para la reserva de suelo dotacional, aprobada definitivamente el 26 de abril de 2007, con el objeto de ubicar un camping municipal.

El modelo territorial escogido para el nuevo planeamiento general de Gaibiel propone la ampliación de la delimitación del suelo urbano en una pequeña extensión hacia el borde oeste, la reducción de la delimitación del suelo urbano en el borde norte central, donde se encontraba una gran dotación de zona verde, y la creación de un único sector de suelo urbanizable con ordenación pormenorizada de uso residencial (SUZR-1) y tres sectores sin ordenación pormenorizada dos de ellos de uso residencial (SUZR-2 y SUZR-3) y otro más de uso industrial (SUZIND-1) localizados al este y norte del casco.

Respecto a la red primaria de dotaciones el plan propone una dotación PRD-2 área turístico recreativa zona de servicios donde se



sitúan las instalaciones dotacionales deportivo-recreativas del municipio y otro ámbito con la misma calificación definida como área turístico recreativa zona de cabañas y zona verde en el ámbito del camping municipal, todos ellos en el suelo no urbanizable.

El número de habitantes del término municipal, según señala la memoria, es de 195 habitantes. La propuesta de desarrollo en un horizonte temporal de 10 años pretende cubrir las demandas con la paulatina incorporación al proceso urbanizador de los sectores, que según la memoria supondrán una cuantificación poblacional de 3.038 habitantes, para los que se efectúa una reserva PNL de parque público de 44.237 m<sup>2</sup>, superando el estándar de 5 m<sup>2</sup>/hab.

La memoria establece una reserva para la ubicación de la EDAR, así como para su futura ampliación cubriendo las necesidades ya existentes como las debidas a los sectores de planeamiento parcial y unidades de ejecución previstas. También establece dos reservas de vertedero una de inertes y otra de sólidos en plano OE-02, en una localización próxima a la EDAR, aun cuando también señala la memoria que los residuos generados en la población se disponen en el vertedero de la Mancomunidad del Alto Palancia, situado en la población de Altura, existiendo dos vertederos situados en la Partida del Monzón y en la Partida del Camino de Matet, aunque en previsión de su clausura y sellado, ya que la Mancomunidad va a concentrarlos en un nuevo vertedero fuera del término de Gaibiel.

**CUARTO.-** Se han emitido los siguientes informes:

1.- Se ha dado cumplimiento a los condicionantes establecidos en los informes de 1 de febrero de 2006 del Servicio de Proyectos y Construcciones Educativas de la Conselleria de Educación, estableciéndose en el sector SUZR-3, una reserva para uso educativo de una parcela de 2.500 m<sup>2</sup> y se han incorporado en el catálogo los condicionantes establecidos en el informe de 18 de mayo de 2009 de la Dirección General de Patrimonio Cultural Valenciano

2.- La Declaración de fecha 15 de mayo de 2.009 condicionaba la aprobación definitiva del plan al cumplimiento de una serie de condicionantes (diez) y al informe favorable del servicio competente en evaluación de impacto ambiental sobre el cumplimiento de los mismos, mediante la formulación de Resolución Complementaria. El 21 de octubre de 2011 se emite esta resolución complementaria a la Declaración de Impacto Ambiental en el que se señala lo siguiente:

“Estimar necesaria, en función de lo establecido en el condicionante 7 de la Declaración de Impacto Ambiental:

La redacción de un estudio que concrete el riesgo de inundación, según lo establecido en la normativa del PATRICOVA. Según los resultados obtenidos en el estudio, aquellos suelos no urbanizables afectados por riesgo de inundación no podrán ser objeto de reclasificación como suelo urbano o urbanizable.

Deberá garantizarse que el sector de suelo urbanizable para uso residencial, separado por el barranco y bordeado al sur por la CV-213, este conectado con el núcleo urbano mediante una red de recorridos peatonales o no motorizados.

Estimar necesario, en función de lo establecido en el condicionante 10 de la Declaración de Impacto Ambiental, para el caso particular de la Fuente de Bonet, el establecimiento del radio de protección de 300 metros mediante su incorporación al régimen de protección del suelo no urbanizable de especial protección o estudio justificado.

Estimar necesaria la obtención de los informes establecidos en los condicionantes 5, 6, 8 y 9 de la Declaración de Impacto Ambiental y actuar en consecuencia con el contenido de los mismos.

Estimar cumplidos los condicionantes 1, 2, 3 y 4 establecidos en la Declaración de Impacto Ambiental.”

En función de ello se han obtenido los informes favorables de patrimonio (18 de mayo de 2009) y se han corregido los condicionantes establecidos en el informe de la Sección Forestal del Servicio Territorial de Medio Ambiente (19 de diciembre de 2011). También se obtuvo en fecha 18 de mayo de 2009 informe favorable por parte de la Confederación Hidrográfica del Júcar, y en fecha 24 de febrero de 2015, se aprueba el estudio de inundabilidad en el término municipal de Gaibiel, habiéndose ajustado los límites de los suelos afectados por el barranco, en cumplimiento de las exigencias en el establecidas. También se han incorporado tanto en planos como en documentación escrita el resto de las exigencias establecidas en dicha resolución por lo que se entienden atendidos todos los condicionantes de tipo medioambiental.

3.- Por otra parte se ha dado cumplimiento a los requisitos exigidos en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 25 de mayo de 2009, por cuanto se aporta estudio acústico, que ha sido informado favorablemente en fecha 9 de enero de 2012, se ha obtenido informe favorable de fecha 25 de julio de 2011 de la Sección de Carreteras de la Diputación Provincial de Castellón, se establece una Red Primaria de reservas de suelo dotacional y en concreto se da cumplimiento a la reserva de parque público que la legislación urbanística exige, se incluyen tablas que expresan las dimensiones de la evolución urbana previsible y las superficies incluidas en cada clase de suelo, así como las fichas de planeamiento de los distintos sectores y unidades de ejecución y las condiciones de conexión e integración en su desarrollo, en función de las exigencias para ellos establecidas, adaptándose la documentación normativa del plan, de conformidad con lo establecido en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 25 de mayo de 2009, la Declaración de Impacto Ambiental de fecha 15 de mayo de 2.009 y la Resolución Complementaria de fecha 21 de octubre de 2011.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** La primera de las consideraciones que debe hacerse es la relativa a la legislación urbanística aplicable a la aprobación definitiva del Plan General de Gaibiel.

Tal y como se concluyó en el acuerdo de 25 de mayo de 2009 de la Comisión Territorial de Urbanismo, la legislación aplicable al presente plan general es la ley 6/94 de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística y el Decreto 201/1998, de 15 de diciembre, del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, así como la Ley 4/92 del Suelo No Urbanizable, no siéndole plenamente aplicable, por la fecha en la que se produjo su exposición al público, ni la ley 10/2004 del Suelo No Urbanizable (aunque el documento justifica el régimen urbanístico del suelo no urbanizable según determinaciones de esta disposición legal), ni la ley 4/2004 de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (en adelante LOTPP), aunque habida cuenta de su prolija tramitación, el documento ha tenido ocasión y de hecho ha conseguido una casi plena adaptación a estas disposiciones legales.

**SEGUNDO.-** La tramitación del Plan General de Gaibiel ha sido correcta, a los efectos del cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 38 y siguientes de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, Reguladora de la Actividad Urbanística (en adelante LRAU), en relación con el artículo 143 y siguientes del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, aprobado por el Decreto 201/1998, de 15 de diciembre (en adelante RPCV).

En relación con los informes solicitados de las distintas Administraciones sectoriales y no emitidos en plazo, de conformidad con lo establecido en el artículo 38.2 de la LRAU y en el artículo 83 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, procede continuar con las actuaciones.

**TERCERO.-** La documentación que integra el Plan General de Gaibiel es suficiente para tener por cumplido lo establecido en el artículo 27 de la LRAU, ello en relación con los artículos 45 a 59 del RPCV, y se ha dado cumplimiento a lo señalado en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 25 de mayo de 2009, redactándose un texto refundido que incorpora todas las exigencias impuestas, que ha quedado aprobado por el pleno del ayuntamiento de fecha 31 de marzo de 2015.

**CUARTO.-** El nuevo documento da cumplimiento al estándar de parque público que señala el artículo 17.2 de la LRAU, en cumplimiento del artículo 44.1.b del RPCV, la memoria justificativa incluye tablas que expresan las dimensiones de la evolución urbana previsible y las superficies incluidas en cada clase de suelo, cuantificándose los suelos dotacionales previstos con distinción de los que pertenecen a la ordenación primaria de los que pertenecen a la secundaria, así como los ámbitos que ocupan las distintas zonas de calificación urbanística.

Se establece una Red Primaria de reservas de suelo dotacional, garantizándose la suficiencia de la capacidad de la red general de infraestructuras y de la red de servicios públicos y estableciéndose las condiciones objetivas de conexión e integración de cada sector de planeamiento en su incorporación al proceso urbanizador, reflejadas en las respectivas fichas de planeamiento. También se han corregido todas las exigencias señaladas respecto de las deficiencias advertidas en la memoria justificativa y el texto normativo, así como en su encuadre respecto a lo que señalan las disposiciones legales en materia urbanística de aplicación al documento, dándose en resumen también cumplimiento al conjunto de condicionantes señalados por los informes de los organismos sectoriales con incidencia en su aprobación, habiéndose corregido el documento en cumplimiento de los condicionantes establecidos en el acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de 25 de mayo de 2009, y los condicionantes establecidos tanto en la Declaración de Impacto Ambiental de fecha 15 de mayo de 2.009, como en la Resolución Complementaria de fecha 21 de octubre de 2011.

**QUINTO.-** La Comisión Territorial de Urbanismo es el órgano competente para resolver sobre la aprobación definitiva de planes generales, ello conforme a lo que resulta del artículo 8.1 del Reglamento de los órganos territoriales, de evaluación ambiental y urbanísticos de la Generalitat, aprobado por el Decreto 135/2011, de 30 de septiembre.

En virtud de todo lo que antecede, la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón ACUERDA:

**APROBAR DEFINITIVAMENTE** el Plan General de Gaibiel.

Contra el instrumento de planeamiento aprobado podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el plazo de DOS MESES a contar desde el día siguiente de su publicación, de conformidad con lo previsto en el artículo 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso administrativa.

Todo ello sin perjuicio de que se puedan ejercitar cualquier otro recurso o acción que estime oportuno.”



Castellón, 13 de mayo de 2015.— EL SECRETARIO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE URBANISMO, Fernando Renau Faubell.

PLAN GENERAL DE GAIBIEL \_  
NORMAS URBANÍSTICAS  
TÍTULO PRELIMINAR  
CAPÍTULO ÚNICO

Art. 0.1.- Fines y objetivos.

El presente Plan General supone la revisión del planeamiento urbanístico del municipio de Gaibiel, así como su adaptación a la legislación urbanística vigente y, en concreto, a la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, a la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRAU en adelante), al Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana y al Reglamento de Zonas de Ordenación Urbanística de la Comunidad Valenciana.

Art. 0.2.- Ámbito de aplicación.

1.- A través de las determinaciones del Plan General se regulan cuantas actuaciones, referidas a materias propias de planeamiento, urbanización o edificación, se lleven a cabo en el término municipal de Gaibiel, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable.

Art. 0.3.- Documentación.

1.- El alcance normativo del Plan General es el comprendido en los documentos que seguidamente se citan y que, a dicho efecto, lo integran:

- Las Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.
- Las presentes Normas Urbanísticas que establecen la regulación urbanística del término municipal de Gaibiel.
- Las Fichas de Planeamiento de Desarrollo y de Gestión.
- El Catálogo de Bienes Protegidos.
- Los Planos de Ordenación, en los que se expresan gráficamente las determinaciones sustantivas del Plan.

2.- El resto de los documentos que componen el Plan General (Memorias Informativa y Justificativa y Planos de Información) no tiene carácter normativo.

3.- En caso de discrepancia entre documentos se otorgará primacía al de mayor escala sobre el de menor, salvo que del texto se desprendiere una interpretación en sentido contrario.

4.- En caso de discrepancia entre documentos escritos primará siempre el texto de las Normas Urbanísticas.

5.- En los casos en que ofrezca dudas la interpretación del presente Plan General, prevalecerá la solución más favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación de equipamientos comunitarios.

Art. 0.4.- Vigencia, modificación y revisión.

1.- El presente Plan General entrará plenamente en vigor a los quince días de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de sus Normas Urbanísticas.

2.- Se entiende por revisión del Plan la adopción de nuevos criterios respecto de la ordenación urbanística estructural motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan substancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan. Serán causas de revisión las siguientes:

a) El agotamiento de la capacidad de desarrollo prevista por el Plan y, en concreto, cuando el parque de viviendas alcance el 75 por ciento del potencial máximo fijado.

b) La aparición de nuevas demandas de suelos y usos de importancia tal que no pueda ser satisfecha por una mera modificación del Plan.

c) El advenimiento de circunstancias catastróficas que impliquen la alteración de las previsiones de todo tipo en relación con los indicadores básicos de la población y hagan imposible mantener las premisas sobre las que el Plan se asienta.

d) La aprobación de un Plan de Acción Territorial que obligue a la revisión total de los criterios sobre los que se redactó el Plan.

3.- En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará modificación del mismo. Cuando la modificación afecte a las determinaciones estructurales establecidas en el art. 1.1 de estas Normas, la aprobación corresponde a la Conselleria competente en materia de Urbanismo. La ordenación pormenorizada del Plan será modificable mediante Planes Parciales o de Reforma Interior de aprobación municipal, previa obtención de la Cédula de Urbanización.

4.- No tendrán la consideración de modificaciones:

a) La modificación de la Normativa Técnica de cualquier clase a la que remite el Plan.

b) Cualquier tipo de ordenanzas municipales particulares y precisas para el desarrollo de la presente normativa, siempre que guarde coherencia con el presente documento y tenga carácter aclaratorio o interpretativo, aun cuando no esté expresamente contemplado en el presente texto.

c) El ajuste de superficies derivado de nuevas planimetrías, cambios de escala o mediciones topográficas sobre el terreno, siempre que ello no comporte desviaciones en las cifras aquí contenidas superiores a un 5 por ciento.

Art. 0.5.- Publicidad.

1.- La publicidad de este Plan alcanza a la totalidad de documentación, que debe poder ser consultada, en horas de despacho al público, en las oficinas municipales.

2.- Todo administrado tiene derecho a obtener del Ayuntamiento informe por escrito del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector.

Art. 0.6.- Obligatoriedad.

Este Plan obliga a particulares y Administración de conformidad con lo dispuesto en el art. 134.1 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio.

Art. 0.7.- Declaración de utilidad pública.

La aprobación de este Plan implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres.

## TÍTULO I. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.1.- Estructura del territorio.

La ordenación urbanística estructural del término municipal se concreta a través de las siguientes determinaciones:

a) Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y de ocupación del territorio.

b) Clasificación del suelo.

c) División del territorio en Zonas de Ordenación Urbanística reflejadas en los planos de ordenación que tienen su correspondiente tratamiento normativo.

d) Ordenación y zonificación del suelo no urbanizable

e) Delimitación de sectores definitorios de ámbitos mínimos de planeamiento parcial.

f) Tratamiento, conforme a su legislación reguladora para su protección y funcionalidad, de los bienes de dominio público no municipal.

g) Las áreas de reparto y la determinación de sus aprovechamientos tipo correspondientes.

h) Expresión de los objetivos a considerar en la redacción de los instrumentos de desarrollo del Plan General, indicando los usos dominantes, las posibles tipologías, las densidades máximas, y el coeficiente de máxima edificabilidad.

i) Delimitación de una red primaria o estructural de dotaciones públicas, grafiada en los planos de ordenación.

Art. 1.2.- Clasificación del suelo.

El Plan clasifica el suelo del término municipal en las siguientes categorías:

- Urbano (SU).

- Urbanizable (SUZ).

- No urbanizable (SNU).

Art. 1.3.- División en zonas.

1.- A los efectos del presente Plan se denomina Zona de Ordenación Urbanística al conjunto de terrenos de una misma clase de suelo que se encuentra sujeto a determinadas condiciones homogéneas de uso, edificación y ejecución.

2.- Se han delimitado las siguientes Zonas de Ordenación Urbanística:

a) En suelo urbano:

Usos global Residencial.

- NUH Núcleo Histórico.



- ACA Ampliación de Casco.
- AIS Viviendas Aisladas.
- ADO-1 Viviendas Adosadas 1
- ADO-2 Viviendas Adosadas 2

b) En suelo urbanizable:

Uso global Residencial.

- ADO-3 Viviendas Adosadas 3

- SUZR-2

- SUZR-3

Uso global Industrial.

- SUZIND-1 Industrial Bloque Exento

c) En suelo no urbanizable:

Suelo no urbanizable Común

Suelo no Urbanizable de Régimen Común de Uso Agropecuario (SNUca)

Suelo no Urbanizable de Régimen Común de Uso Dotacional Turístico-Recreativo (SNUctr)

Suelo no urbanizable Protegido

Suelo no Urbanizable de Protección Forestal y Paisajística (SNUfpf)

Suelo no Urbanizable de Protección Arqueológica (SNUpar)

Suelo no Urbanizable de Protección de Abastecimiento de agua y Fuentes (SNUpf)

Suelo no Urbanizable de Protección de Cauces (SNUpc)

Suelo no Urbanizable de Protección de Infraestructuras (SNUpi)

(Los usos y parámetros urbanísticos de todas las zonas de suelo no urbanizable se establecen en el artículo 4.1 y siguientes de las presentes Normas Urbanísticas).

3.- La calificación pormenorizada referida a cada predio expresa el destino público o privado del suelo, así como sus condiciones concretas de uso y edificación.

Art. 1.4.- Red primaria de dotaciones públicas.

Está compuesta por los elementos que aseguran el funcionamiento urbanístico del término municipal de forma integrada, de modo que se garanticen las interrelaciones entre áreas y funciones, así como las dotaciones básicas necesarias.

Art. 1.5.- Facultades del derecho de propiedad.

1.- Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento en arreglo a la clasificación urbanística de los predios.

2.- La ordenación del uso de los terrenos y construcciones enunciadas en este Plan no conferirá derechos a los propietarios a exigir indemnización por implicar limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad según su clasificación y calificación urbanística. Los afectados tendrán derecho, no obstante, a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento en los términos previstos por la Ley.

3.- Las ordenaciones que impusieran limitaciones o vinculaciones singulares que lleven consigo una restricción del aprovechamiento urbanístico del suelo, que no pueda ser objeto de distribución equitativa entre los interesados, conferirán derecho a indemnización.

Art. 1.6.- Aprovechamiento objetivo.

Es la cantidad de metros cuadrados de construcción de destino privado cuya materialización permite o exige el Plan en un terreno dado.

Art. 1.7.- Aprovechamiento subjetivo.

Es la cantidad de metros cuadrados edificables que expresan el contenido urbanístico lucrativo del derecho de propiedad de un terreno.

Art. 1.8.- Aprovechamiento tipo.

Es la edificabilidad unitaria que el Plan establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área de reparto.

Art. 1.9.- Excedente de aprovechamiento.

1.- Es la diferencia positiva que resulta al restar del aprovechamiento objetivo de un terreno el aprovechamiento subjetivo que corresponde a la propiedad del mismo.

2.- Corresponderán a la Administración los excedentes de aprovechamiento permitidos por el planeamiento en una parcela o solar respecto al que es susceptible de apropiación por los particulares.

3.- Los particulares no pueden construir un excedente de aprovechamiento sin haberlo adquirido previamente. Para ello deberán ceder terrenos equivalentes, libres de cargas, o bien abonar su valor en metálico, de forma que los ingresos públicos por este concepto queden afectos al patrimonio municipal de suelo.

## CAPÍTULO II. DEL SUELO NO URBANIZABLE

Art. 1.10.- Definición.

Tendrán la condición de suelo no urbanizable los terrenos en que concurren algunas de las circunstancias siguientes:

1.- Que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditativos en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

2.- Que el Plan considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales.

Art. 1.11.- Remisión a la normativa general.

En todo lo no previsto en esta Normas, para el suelo no urbanizable se estará a lo dispuesto en la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable.

Art. 1.12.- Disposiciones comunes a todas las zonas.

El suelo no urbanizable tiene como destino específico su conservación y explotación con actividades que no sean contrarias al sentido específico de su clasificación. Asimismo, es el soporte de las infraestructuras de carácter municipal y supramunicipal que, por tener una gran trascendencia en el desarrollo económico y social, imponen determinadas limitaciones en su entorno derivadas de su propia normativa sectorial.

## CAPÍTULO III. DEL SUELO URBANIZABLE

Art. 1.13.- Definición.

1.- Integra el suelo urbanizable el clasificado como tal en este Plan General por suponer probada la aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos, estando previsto someterlos al régimen de ejecución de Actuaciones Integradas. Su ámbito viene definido en los Planos de Ordenación.

2.- Hasta que se apruebe el Programa para el desarrollo de la correspondiente Actuación Integrada el suelo urbanizable quedará sujeto al régimen propio del denominado suelo urbanizable no programado, regulado en la Disposición Adicional Segunda de la Ley del Suelo no Urbanizable, de la Generalitat Valenciana.

3.- Los terrenos incluidos en esta clase de suelo no podrán destinarse a usos o aprovechamientos distintos de los establecidos en las presentes normas.

Art. 1.14.- Formas de ordenar el suelo urbanizable.

1.- El suelo urbanizable se ordena con un grado de definición variable según la prioridad de su desarrollo urbanístico.

2.- Se ordenan de forma pormenorizada aquellos terrenos inmediatos al suelo urbano cuyo desarrollo se considera preciso para atender las demandas previsibles del mercado inmobiliario a corto y medio plazo, no siendo exigible la redacción de Planes Parciales.

3.- En los demás supuestos el Plan delimita el ámbito del sector cuya ordenación pormenorizada deberá establecerse a través del correspondiente Plan Parcial.

Art. 1.15.- Programación del suelo urbanizable.

Para poder urbanizar y, posterior o simultáneamente, edificar en un suelo urbanizable se debe haber definido su ordenación pormenorizada y contar con una programación de la misma a través de la aprobación del correspondiente Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas.

Art. 1.16.- Áreas de reparto en suelo urbanizable.

1.- Para el conjunto del suelo urbanizable que no cuenta con ordenación pormenorizada se delimitan tres áreas de reparto, AR-2,





AR-3 y AR-4, constituidas, respectivamente, por los sectores SUZR-2, SUZR-3 y SUZIND-1 completos.

2.- En el suelo urbanizable que cuenta con ordenación pormenorizada, SUZR-1, se define una única unidad de ejecución, UE-1 que, a su vez, constituye su propia área de reparto (AR-1).

3.- Cada sector de suelo urbanizable constituye un área de ordenanza, cuyo tratamiento normativo se recoge en la Ficha de Planeamiento y Gestión correspondiente.

Art. 1.17.- Aprovechamiento tipo en suelo urbanizable.

1.- En suelo urbanizable el aprovechamiento tipo se calcula dividiendo el aprovechamiento objetivo total del área de reparto correspondiente por su superficie, excluida la del terreno dotacional público existente ya afectado a su destino.

2.- Los valores concretos de aprovechamiento tipo en suelo urbanizable correspondientes a las distintas áreas de reparto son los siguientes:

- Aprovechamiento tipo AR-1: 0,500 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Aprovechamiento tipo AR-2: 0,400 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Aprovechamiento tipo AR-3: 0,350 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Aprovechamiento tipo AR-4: 0,600 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

3.- Para cada sector se define un uso y tipología edificatoria característicos, así como el régimen de otros usos compatibles e incompatibles. Los Planes Parciales establecerán las ponderaciones relativas para los usos y tipologías pormenorizadas resultantes de las subzonificaciones o áreas de ordenanza que contengan, con referencia igualmente al uso y tipología edificatoria característicos.

Art. 1.18.- Usos globales de los suelos urbanizables.

1.- Se definen como usos globales o dominantes, de acuerdo con el Título II de estas Normas, aquéllos que sirven para definir el destino global de un sector, de manera que en función de este uso se ponderen los restantes y se impidan los no deseables. Los Planes Parciales tendrán en cuenta esos usos dominantes a la hora de establecer la regulación pormenorizada.

2.- En ningún caso podrá resultar mayor cantidad de viviendas que las máximas señaladas para cada área.

Art. 1.19.- Tipologías características.

Se entienden por tales aquéllas que definen la fisonomía de un sector o un área de ordenanza. Estas tipologías vienen reflejadas en los planos y en las determinaciones de cada sector, de acuerdo con lo dispuesto en estas Normas. Cuando sean posibles distintas tipologías compatibles entre sí, y no se fije explícitamente el porcentaje máximo relativo que pueden alcanzar éstas, corresponderá a los Programas determinar la cuantía ponderada que pueden alcanzar.

Art. 1.20.- Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes legalmente establecidos dentro de los plazos señalados por el planeamiento, debiendo los propietarios acreditar el cumplimiento de los expresados deberes.

Art. 1.21.- Aprovechamiento subjetivo en suelo urbanizable.

El aprovechamiento subjetivo o aprovechamiento susceptible de apropiación en suelo urbanizable es el 90 por ciento del aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente, conforme a lo dispuesto en la Ley 14/1997, de 26 de diciembre, de Medidas de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización, de la Generalitat Valenciana.

Art. 1.22.- Condiciones de urbanización.

Los planes parciales que desarrollen los sectores en suelo urbanizable deberán cumplir como mínimo con las condiciones de urbanización establecidas en el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (Decreto 67/2006 de 12 de mayo, del Consell), además de con las siguientes condiciones mínimas:

a) Alumbrado público: será el necesario para asegurar una intensidad de iluminación mínima de 15 lux.

b) Saneamiento: se asegurará la conexión a la red de saneamiento existente o, ante la imposibilidad de ello, se asegurará la construcción de los sistemas de depuración y vertido necesarios.

c) Abastecimiento de agua: se asegurará el suministro directo de agua potable en cantidad suficiente para desarrollar las diferentes actividades según los usos e intensidades permitidos. Se proyectará una red mallada de abastecimiento de agua potable.

d) Suministro de energía eléctrica: se asegurará la conexión directa con la red general de distribución de energía eléctrica, con la potencia suficiente para desarrollar las distintas actividades según los usos e intensidades permitidos. La conexión y acometida cumplirán la normativa sectorial de aplicación.

#### CAPÍTULO IV. DEL SUELO URBANO Y SUS DISTINTAS ZONAS

Art. 1.23.- Definición.

Integra el suelo urbano el clasificado como tal en el Plan General, estando previsto su desarrollo preferentemente mediante Actuaciones Aisladas. Su delimitación se refleja en los Planos de Ordenación.

Art. 1.24.- Zonas en suelo urbano.

El suelo urbano se divide en cinco zonas (NUH, ACA, AIS-1, ADO-1 y ADO-2) a los efectos de establecimiento de las respectivas ordenanzas particulares que se desarrollan en el Título VII de estas Normas Urbanísticas.

Art. 1.25.- Áreas de reparto en suelo urbano.

1.- Integra un área de reparto cada solar o, en su caso, cada parcela de destino privado, junto con el suelo dotacional colindante que le confiere la condición de solar o que sea preciso para dotarle de ella mediante su urbanización en los términos establecidos en el Plan.

2.- Cuando la urbanización a que se refiere el número anterior fuera común a varias parcelas se podrán incluir todas ellas en el área de reparto con el fin de que contribuyan en proporción a su respectivo aprovechamiento objetivo.

Art. 1.26.- La red de dotaciones públicas.

Independientemente de la zona a la que pertenezcan se incluyen en suelo urbano elementos de las redes estructural y local de dotaciones públicas, que aseguran la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico, y que se dividen en los siguientes grupos:

- Red viaria.

- Equipamientos.

- Zonas verdes y espacios libres.

#### CAPÍTULO V. DE LOS ELEMENTOS DE LA RED PRIMARIA DE DOTACIONES PÚBLICAS

Art. 1.27.- Definición.

La red primaria o estructural de dotaciones públicas está integrada por los siguientes elementos:

a) Red primaria viaria (PRV)

b) Red primaria de equipamientos que, a su vez, puede ser:

- Infraestructura-servicio urbana (PID)

- Asistencial (PTD)

- Educativo-cultural (PED)

- Administrativo-institucional (PAD)

- Religioso (PRG)

- Deportivo-recreativo (PRD)

b) Red primaria de zonas verdes y espacios libres, que pueden ser:

- Parque Natural (PNL)

- Jardines (PJJL)

- Áreas de juego (PAL)

Art. 1.28.- De la red primaria viaria.

Está compuesta por los terrenos e infraestructuras destinados a la circulación y al transporte de personas y mercancías, y que comunican el municipio con el exterior, así como las vías fundamentales en el interior del municipio. Comprende las vías propiamente dichas y los espacios de reserva y protección.

Art. 1.29.- De la red primaria de equipamientos.

1.- Abarca todo el conjunto de usos destinados a proporcionar una adecuada calidad de vida a los habitantes de la población. Se distinguen las siguientes categorías:

a) Infraestructura-servicio urbana (PID). Comprende todo el conjunto de actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios:

PID 1 - Tendidos eléctricos y subestación de baja tensión

PID 2 - Conducción de agua

PID 3 - Colector general de aguas residuales

PID 4 - Nacimiento de agua

PID 5 - Depósito de agua



- PID 6 - Depuradora
- PID 7 - Reserva de suelo ampliación de depuradora
- PID 8 - Reserva de suelo vertedero de residuos sólidos
- PID 9 - Reserva de suelo vertedero residuos inertes
- PID 10 - Cementerio

b) Asistencial (PTD). Comprende las actividades relacionadas con el tratamiento o alojamiento de enfermos y la atención y cuidado de las personas. Se incluyen en este uso los sanatorios, clínicas, dispensarios, consultorios, hogares de jubilados y similares.

c) Educativo-cultural (PED). Comprende las actividades que tienen por fin la enseñanza en todos sus modos y grados, sea de titularidad pública o privada. También incluye las actividades encaminadas al fomento del patrimonio cultural de la población, y a facilitar la transmisión de cultura entre personas y grupos. Dará lugar a bibliotecas, museos, salas de exposiciones y conferencias, archivos y similares.

Los parámetros urbanísticos que regirán las parcelas escolares no estarán en contradicción con los establecidos por la administración.

d) Administrativo-institucional (PAD). Comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de los de sus organismos autónomos. Incluye sedes institucionales y dependencias administrativas y otras análogas.

e) Religioso (PRG). Comprende las actividades destinadas a la celebración de los distintos cultos en espacios tales como capillas, parroquias y similares.

f) Deportivo-recreativo (PRD). Comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte.

2.- Los usos que figuran en este Plan tienen la categoría de indicativos o preferentes, por lo cual podrán ser en cualquier momento intercambiables en función de posibles demandas sociales.

3.- Los edificios públicos en suelos consolidados se ajustarán a las particularidades propias de sus requerimientos funcionales derivados de la normativa sectorial aplicable o, en su caso, de las exigencias de un óptimo desarrollo del programa de necesidades impuesto, si bien se adoptará, como criterio orientativo de referencia, la normativa que rija para el área de ordenanza en que se encuentren.

Art. 1.30.- Aplicación subsidiaria.

Las determinaciones establecidas en el presente capítulo en relación con la regulación normativa de los elementos integrantes de la red primaria de dotaciones públicas serán de aplicación, asimismo, a aquellos elementos que, por tener un carácter más local o estar al servicio de una zona concreta, constituyen la red secundaria dotacional del Plan que se representa con la letra "S" delante de las siglas que identifican a cada elemento.

## CAPÍTULO VI. CONDICIONANTES COMUNES PARA EL DESARROLLO EN CUALQUIER CATEGORÍA DE SUELO

Art. 1.31.- Prevención de riesgos forestales.

Debe haber siempre una franja de 25 metros de anchura separando la zona edificada de la forestal, permanentemente libre de vegetación baja y arbustiva, y en su caso, con el estrato arbóreo fuertemente aclarado y podado hasta 2/3 de la altura total de cada pies, así como un camino perimetral de 5 metros de anchura.

La zona urbanizada debe disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas, cada una de las cuales debe cumplir:

- a) Anchura mínima libre: 5m
- b) Anchura mínima libre o gálbo: 4m
- c) Capacidad portante del vial: 2.000 kp/m<sup>2</sup>

En los tramos curvos, el carril de rodadura debe quedar delimitado por la traza de una corona circular cuyos radios mínimos deben ser 5,30 m y 12,50 m con una anchura libre para la circulación de 7,20 m.

Cuando no se pueda disponer de las dos vías alternativas, el único acceso debe finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50 m de radio.

Los viales de acceso y sus cunetas deberán mantenerse libres de vegetación y dispondrán de una faja de protección de 10 metros a cada lado del camino, permanentemente libre de vegetación baja y arbustiva y, en su caso con el estrato arbóreo fuertemente aclarado y podado hasta 2/3 de la altura total de cada pies, así como un camino perimetral de 5 metros de anchura.

En el trazado de la red de abastecimiento de agua debe contemplarse una instalación de hidrantes perimetrales. Los hidrantes deben estar situados en el perímetro exterior de la zona edificada, en lugares fácilmente accesibles, fuera de lugares destinados a circulación y estacionamiento de vehículos, debidamente señalizados conforme a la Norma UNE 23033 y distribuidos de manera que la distancia entre ellos medida por espacios públicos no sea mayor de 200 m. La red hidráulica que abastece los hidrantes debe permitir el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes consecutivos durante dos horas, cada uno de ellos con un caudal del 1.000 l/min y una presión mínima de 10 m.c.a. Si por motivos justificados la instalación de hidrantes no pudiera conectarse a una red general de abastecimiento de agua, debe haber una reserva adecuada para proporcionar el caudal.

Las zonas edificadas limítrofes o interiores a áreas forestales dispondrán de los planes de autoprotección de urbanización que recoge el Decreto 163/1998, de 6 de octubre, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Plan Especial Frente al Riesgo de Incendios Forestales de la Comunidad Valenciana.

## TÍTULO II. DEL CONCEPTO Y CLASIFICACIÓN DE USOS

### CAPÍTULO ÚNICO. DEFINICIONES

Art. 2.1.- Alcance y desarrollo.

Las presentes Normas regulan la asignación de usos de forma global o pormenorizada, según la clase de suelo de que se trate, con expresión, en ambos casos, de su nivel de intensidad.

Art. 2.2.- De la clasificación de los usos.

1.- A efectos de lo establecido en las presentes Normas y en las que se dicten en el planeamiento derivado, se establecen las distintas clases de usos adoptados, precisándose su alcance en los artículos siguientes. Esta clasificación se hace en virtud de sus características funcionales, de la tipología arquitectónica que implica su establecimiento, y de los efectos secundarios que pueden reportar al entorno urbano, con el objeto de fijar el grado de permisividad en cada una de las zonas que prevé el Plan. Todo ello con independencia de que el Ayuntamiento pueda dictar unas Ordenanzas Especiales de Usos y Actividades complementarias.

2.- Dependiendo de su adecuación a un área de ordenanza los usos se clasifican de la manera siguiente:

- a) Global o dominante: es el uso predominante de las edificaciones de un área determinada.
- b) Permitido o compatible: el que en la regulación de las zonas o subzonas no está expresamente prohibido y, en su caso, no se incluye en alguno de los supuestos de incompatibilidad con el uso dominante.
- c) Prohibido o incompatible: el que en una zona o situación determinada está prohibido por el presente Plan o por el planeamiento derivado que lo desarrolle.

3.- Dependiendo del usuario los usos pueden clasificarse en:

- a) Públicos: los desarrollados por la administración pública, aun cuando la gestión haya sido encomendada a la iniciativa privada.
- b) Privados: los que se realizan por particulares en bienes de propiedad privada.
- c) Colectivos: los que los particulares realizan sobre sus bienes de forma que el acceso del público en general está limitado por algún condicionante específico, sea éste el abono de una entrada, el pago de cuotas, o contraprestación análoga.

Art. 2.3.- Usos globales.

Los usos globales se diferencian en las tres categorías siguientes, con sus correspondientes subcategorías:

- a) residencial
  - a.1. Residencial unitario (Ru)
  - a.2. Residencial múltiple (Rm)
- b) Terciario
  - b.1. Comercial (TCO)
  - b.2. Recreativo (TRE)
  - b.3. Hotelero (THO)
  - b.4. Residencias colectivas (TRC)
  - b.5. Aparcamientos (PAR)
- c) Industrial y almacenamiento
  - c.1. Talleres compatibles con viviendas (IND-1)
  - c.2. Industrial en zona no residencial (IND-2)
  - c.3. Almacenamiento compatible con vivienda (ALM-1)
  - c.4. Almacenamiento en zona no residencial (ALM-2)



## CAPÍTULO I. LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA

### Sección 1ª. Disposiciones comunes

#### Art. 3.1.- Ejecución del planeamiento.

La actividad urbanística de ejecución del planeamiento se realizará mediante Actuaciones Aisladas o Integradas.

#### Art. 3.2.- Definición de solar.

Son solares las parcelas que, estando legalmente divididas o conformadas, se ajustan a las alineaciones y rasantes reflejadas en este Plan y cumplen los siguientes requisitos:

a) Será de uso y dominio público todo el ámbito vial de servicio de la parcela, entendido como la superficie comprendida entre todas sus alineaciones de calle y las líneas de referencia, fijándose una línea de referencia para cada calle o plaza a la que recaiga la parcela. Estas líneas serán paralelas a la alineación de calle de la parcela o, en su caso, coincidentes con el eje de la calle. Para la fijación de dichas líneas se obtendrá la distancia D entre las mismas y las alineaciones de calle, de acuerdo con las siguientes reglas:

a.1. La distancia D será igual a la dimensión de la máxima altura de cornisa de la edificación permitida por el Plan sobre la parcela. Esta distancia podrá ser menor en los supuestos citados en los siguientes apartados.

a.2. Si el ancho de calle fuese menor que el doble de la dimensión de la altura de cornisa máxima, la línea de referencia coincidirá con el eje de calle, salvo cuando esta distancia resultase menor que 12 metros, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el apartado siguiente.

a.3. La distancia D no podrá ser, en ningún caso inferior a 12 metros, excepto cuando la calle sea de ancho menor. En este caso el ámbito vial de servicio quedará comprendido entre las alineaciones de calle consideradas para determinar el ancho de la misma, abarcando toda su superficie.

a.4. El ámbito vial de servicio se extiende hasta las intersecciones entre líneas de referencia o entre éstas y la línea perpendicular a ellas que las une con el punto donde la alineación de calle más próxima intersecta al linde lateral.

b) Cuentan con encintado de acera en todo el perímetro de la parcela, y pavimentado de calzada en toda la anchura definida por el ámbito vial de servicio de la parcela.

c) Cuentan con acceso rodado desde la red general de la ciudad o desde el vial más próximo conectado con área de urbanización definitiva, de forma que se acceda al vial perimetral de la parcela definido por su ámbito de servicio viario a través de vía de ancho mínimo de 3 metros de calzada.

d) Cuentan con suministro de agua potable y energía eléctrica, con caudal y potencia suficientes para los usos previstos.

e) Cuentan con evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.

#### Art. 3.3.- Actuaciones Integradas.

Se considera Actuación Integrada la obra pública de urbanización conjunta de dos o más parcelas, realizada de una sola vez o por fases, conforme a una única programación.

#### Art. 3.4.- Actuaciones Aisladas.

1.- Son las que tienen por objeto una sola parcela y suponen su edificación, así como, en su caso, la previa o simultánea urbanización para convertirla en solar, conectándola con las redes de infraestructuras y servicios existentes e inmediatas.

2.- Se podrá completar mediante Actuaciones Aisladas la urbanización parcialmente existente en manzanas o pequeñas unidades urbanas equivalentes donde al menos alguna de sus parcelas características ya sea solar.

3.- También se ejecutará el Plan mediante Actuaciones Aisladas en los solares que no precisen de obra de urbanización, salvo que ésta haya devenido obsoleta o inadecuada para el fin al que han de servir.

#### Art. 3.5.- Gestión de las actuaciones.

1.- La gestión de las Actuaciones Aisladas puede ser pública o privada, mientras que la ejecución de las Actuaciones Integradas es siempre pública, correspondiendo a la Administración decidir su gestión directa o indirecta.

2.- Se considera que una actuación es de ejecución directa por la Administración cuando la totalidad de las obras e inversiones que comporta es financiada con fondos públicos y gestionada por los órganos o empresas de la Administración. La gestión es indirecta cuando la Administración delega la condición de agente urbanizador adjudicándola en favor de una iniciativa empresarial seleccionada en pública competencia.

### Sección 2ª. Ejecución del Plan en suelo urbanizable

#### Art. 3.6.- Requisitos básicos.

1.- La urbanización y posterior o simultánea edificación en suelo urbanizable requiere que se cuente con ordenación pormenorizada y la programación de la misma a través del correspondiente Programa para el desarrollo de Actuaciones Integradas que abarcará una o varias Unidades de Ejecución completas.

2.- La aprobación del Programa puede ser simultánea o posterior a la de la ordenación pormenorizada. Excepcionalmente, también puede ser anterior cuando el Programa se desarrolle en fases correspondientes a varios sectores y junto a él se apruebe el Plan Parcial de la primera fase.

#### Art. 3.7.- Delimitación de Unidades de Ejecución.

1.- Las Unidades de Ejecución son superficies acotadas de terrenos que delimitan el ámbito completo de una actuación integrada o de una de sus fases.

2.- Se incluirán en la Unidad de Ejecución todas las superficies de destino dotacional precisas para ejecutar la Actuación y, necesariamente, las parcelas edificables que, como consecuencia de ella, se transformen en solares.

3.- Todo el suelo urbanizable que cuenta con ordenación pormenorizada se incluye en Unidades de Ejecución. Asimismo, los Planes Parciales que se redacten en desarrollo del suelo urbanizable que no cuenta con ordenación pormenorizada incluirán en una o varias Unidades de Ejecución todo el ámbito de los sectores.

### Sección 3ª. Ejecución del Plan en suelo urbano

#### Art. 3.8.- Requisitos para la edificación de los solares.

1.- Los solares podrán ser edificados por los particulares cuando se hayan satisfecho las cargas y cánones de urbanización que gravan su propiedad, siempre que hayan adquirido de la Administración los excesos de aprovechamiento radicados en ellos, en los términos exigidos por el Plan.

2.- Las parcelas para ser edificadas requieren su previa conversión en solar o que se garantice suficientemente su urbanización simultánea a la edificación mediante:

a) Compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización y de incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble.

b) Afianzamiento del importe íntegro del coste de las obras de urbanización precisas.

#### Art. 3.9.- Programas en suelo urbano.

1.- En suelo urbano se pueden formular Programas para el desarrollo de Actuaciones Aisladas que requieran la ejecución de obras públicas de urbanización. Asimismo, y en ejecución del planeamiento, se pueden formular programas referidos a Actuaciones Integradas incluidas en Unidades de Ejecución delimitadas con posterioridad a este Plan.

2.- En las Unidades de Ejecución que se delimiten en suelo urbano, de acuerdo con lo dispuesto en el número anterior, se incluirá todo el suelo dotacional necesario para que las parcelas con aprovechamiento lucrativo merezcan la condición de solar.

#### Art. 3.10.- Actuaciones en suelo urbano.

El otorgamiento de licencia urbanística para la construcción de parcelas o solares en suelo urbano requiere, en tanto no se desarrollen programas, que su titular cumpla las siguientes condiciones:

a) Asumir, garantizar y cumplir los compromisos previstos en el art. 73.2 de la LRAU.

b) Abonar, en su caso, los cánones de urbanización establecidos.

c) Transmitir a la Administración el suelo dotacional preciso para urbanizar dotando a su parcela de la condición de solar, sin perjuicio de su derecho a servirse de esa cesión para dar cumplimiento a lo dispuesto en el apartado siguiente o, alternativamente, a reservarse el aprovechamiento cedido.

d) Adquirir los excedentes de aprovechamiento cuya construcción sea obligatoria o que se pretende edificar.

### Sección 4ª. Adquisición de los excedentes de aprovechamiento

#### Art. 3.11.- Definición.

Adquisición de un excedente de aprovechamiento es la operación jurídico-económica de gestión urbanística por la que el propietario del terreno adquiere onerosamente el derecho al excedente de aprovechamiento que presenta su terreno para construirlo. Este proceso se puede llevar a cabo a través de las transferencias de aprovechamiento, así como de sus compensaciones monetarias sustitutivas.

#### Art. 3.12.- Supuestos en que procede la adquisición de excedentes.

La adquisición de excedentes de aprovechamiento procede en los siguientes supuestos:



- a) En las actuaciones sobre parcela o solar vacante.
- b) En los terrenos ya edificados cuando se proceda a sustituir la edificación existente, incluyendo en este supuesto la ejecución de obras que por su naturaleza hubieran permitido la declaración de ruina del inmueble.
- c) Cuando se proceda a la ampliación de un edificio se adquirirá el exceso sobre el aprovechamiento subjetivo imputable a la ampliación.

Art. 3.13.- Compensaciones económicas sustitutivas.

Se considera de interés público local poder facilitar el proceso de adquisición de excedentes de aprovechamiento con el fin de agilizar el trámite de concesión de licencias, por lo que en todas las áreas de reparto en suelo urbano será posible transmitir, directamente y en metálico, el excedente de aprovechamiento radicado sobre parcelas o solares.

CAPÍTULO II. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

Art. 3.14.- Instrumentos de ordenación.

El presente Plan General se desarrollará a través de la formulación de Planes Parciales, Planes de Reforma Interior, Planes Especiales, Programas para el desarrollo de Actuaciones Integradas, y Estudios de Detalle, con las finalidades indicadas en el art. 12 de la LRAU.

Art. 3.15.- Contenido.

Los instrumentos de ordenación previstos en desarrollo de este Plan no tendrán la condición de modificaciones del mismo siempre que no supongan alteración de sus parámetros globales y respeten las finalidades establecidas en este capítulo.

Art. 3.16.- Características de los Planes Parciales.

1.- Los Planes Parciales tienen por objeto, en los suelos urbanizables sin ordenación pormenorizada, desarrollar la ordenación detallada de su ámbito territorial. A tal efecto establecerán las alineaciones y rasantes, las reservas dotacionales suplementarias de la red primaria, el parcelario, y los usos y edificabilidades previstos.

2.- También pueden formularse Planes Parciales a fin de mejorar la ordenación del suelo urbanizable que el Plan trata de forma pormenorizada.

Art. 3.17.- Particularidades de los Planes Especiales de Mejora.

Para la mejor gestión y eficacia de los proyectos relacionados con la implantación y mejora de las infraestructuras básicas podrán redactarse Planes Especiales con esta finalidad en cualquier tipo de suelo. A estos efectos, podrán incluso alterar las previsiones en cuanto a la reserva de suelo, y precisar el trazado de infraestructuras básicas que en este documento tiene carácter indicativo.

Art. 3.18.- Particularidades de los Planes de Reforma Interior.

1.- En suelo urbano, los Planes de Reforma Interior tendrán como objeto señalar rasantes, abrir nuevas calles o definir nuevas alineaciones en su ámbito, y concretar el régimen de usos aplicable, siempre que no contradiga al dominante del área de ordenanza correspondiente.

2.- Se eximirá del cumplimiento de los estándares mínimos establecidos en el art. 23.1 de la LRAU en relación con el art. 22.1 del mismo texto, cuando se actúe en áreas cuyo grado de consolidación por la edificación imposibilite la adopción de tales exigencias.

Art. 3.19.- De la redacción de los Programas

La planificación de las actuaciones integradas que se lleven a cabo en desarrollo del presente Plan se realizará mediante la formulación de los correspondientes Programas con los fines y contenido establecidos en el art. 29 de la LRAU.

Art. 3.20.- Formulación de Estudios de Detalle.

1.- Los Estudios de Detalle se someterán a lo establecido en el art. 26 de la LRAU y tendrán por objeto reajustar o incluir señalamiento de alineaciones y rasantes. Podrán, asimismo, reajustar o modificar la ordenación de los volúmenes, pero sin incrementar el aprovechamiento ni las alturas máximas previstas en las Zonas de Ordenación. En cualquiera de los casos señalados en el número 3 de este artículo podrán ser objeto de modificación los siguientes parámetros:

- Parcela mínima.
- Frente mínimo de fachada.
- Ocupación máxima.
- Retranqueos.
- Condiciones de disposición en la parcela.

2.- El aprovechamiento o edificabilidad neta máxima no podrá ser incrementado en el ámbito del Estudio de Detalle.

3.- En suelo urbano y urbanizable con ordenación pormenorizada se podrán formular Estudios de Detalle en las Zonas de Viviendas Aisladas (AIS), Viviendas Adosadas (ADO-1 y ADO-2) y Ampliación de Casco (ACA). En suelo urbanizable sin ordenación pormenorizada se podrán formular Estudios de Detalle en todos los sectores, con los condicionantes que establezcan los correspondientes Planes Parciales.

CAPÍTULO III. INTERVENCIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

Art. 3.21.- Licencia municipal.

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo tales como:

- Todo acto de edificación
- Parcelaciones y reparcelaciones urbanas.
- Movimientos de tierras.
- Obras e instalaciones de nueva planta.
- Modificación de estructura, aspecto exterior o distribución interior de las edificaciones existentes.
- Obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios o instalaciones existentes.
- Primera utilización de los edificios.
- Modificación del uso de los edificios.
- Demolición de construcciones.
- Colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- Instalaciones de grúas-torre en las construcciones.
- Instalación de redes de servicios y su modificación.
- Instalación, apertura, modificación, ampliación o transformación de establecimientos comerciales o industriales y almacenes.
- Así como todos aquellos actos que señale la legislación vigente.

Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realicen por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que considere pertinente otorgar el Ayuntamiento.

El procedimiento para otorgar las licencias se ajustará a lo que previene la legislación de Régimen Local.

Será obligado comunicar cualquier variación que sufra la ejecución de las obras respecto del proyecto técnico mediante certificado técnico y documentación gráfica firmados por técnico competente, solicitando la previa autorización municipal para llevarlas a cabo.

En ningún caso la necesidad de obtener autorizaciones de otras administraciones públicas, en virtud de la legislación aplicable, dejará sin efecto la exigencia de licencia municipal, de tal modo que sin ella no podrá iniciarse la obra o actividad aunque cuente con la citada autorización.

Art. 3.22.- Plazos y caducidad de las licencias.

1.- Los plazos para el otorgamiento o denegación de las licencias serán los dispuestos en la Disposición Adicional Cuarta de la LRAU.

2.- La licencia caducará por transcurso del plazo de validez en ella determinada. Se atenderá a lo dispuesto en el art. 85.2 de la LRAU.

Art. 3.23.- Necesidad de proyecto técnico.

Si la obra que se pretende realizar es una obra mayor, se acompañará a la solicitud de licencia el proyecto técnico redactado por técnico competente justificando este extremo.

Art. 3.24.- Alineaciones y rasantes.

Las alineaciones y rasantes aprobadas son obligatorias para todos los propietarios, que se ajustarán a ellas, dando el técnico municipal las alineaciones y rasantes sobre el terreno correspondientes a la obra que se va a realizar previamente a su comienzo.

Art. 3.25.- Condiciones de los solares no edificados.

Los solares no edificados deberán hallarse debidamente vallados hasta una altura de dos metros medidos desde el nivel de la acera o del terreno, manteniéndose dichos vallados en las condiciones de seguridad y ornato que se requieran. El solar deberá estar en condiciones de higiene y salubridad.

Art. 3.26.- Definición de obra mayor.

Se considerarán Obras Mayores, a los efectos de concesión de licencia, las siguientes:

a) La construcción de nueva planta de edificaciones de cualquier tipo, de instalaciones destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas o industriales; de las destinadas a entretenimiento y servicio de obras públicas, y de todas aquellas construcciones que se realicen en medio rural cuando proceda su autorización por concurrir los supuestos previstos en este Plan General.





b) La ampliación o complementación, así como la elevación en altura de los edificios o instalaciones existentes.  
c) Las reformas o modificaciones que afecten a elementos estructurales (pilares, vigas, muros de carga, machones, cimentaciones, etc.), a fachadas, cubiertas y medianeras, o a las características compositivas u ornamentales de los edificios e instalaciones existentes. (No se considerará obra mayor la reparación de cubiertas, salvo sustitución total o parcial del tejado).

d) La demolición de las construcciones existentes.

e) Los movimientos de tierra que precisen la intervención de maquinaria y las obras de urbanización.

Art.3.27.- Documentación para licencia de obra mayor.

Para solicitar licencia de Obra Mayor se presentarán los siguientes documentos:

1.- Instancia o impreso oficial de solicitud, dirigido a la Alcaldía y suscrito por el interesado o por la persona que legalmente le represente, conteniendo las siguientes indicaciones:

a) Nombre, apellidos, domicilio y número del D.N.I. del solicitante, si es persona física; y denominación, razón social, domicilio y datos de la inscripción el correspondiente registro público o, en su caso, número de identificación fiscal, cuando es persona jurídica.

b) Nombre apellidos, domicilio, datos del D.N.I. y calidad en que obra el firmante, cuando se actúe por representación.

c) Emplazamiento, con expresión de las fases y los plazos previstos.

d) Nombre, apellidos y profesión de los técnicos encargados de la dirección de obra.

e) Nombre de la empresa constructora, copia de la póliza del seguro de responsabilidad civil, acompañado del último recibo de licencia fiscal.

2.- Proyecto por duplicado, firmado por el técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional, que constará como mínimo de los siguientes documentos:

a) Memoria.

b) Planos de emplazamiento y situación con escalas mínimas 1:1000 y 1:200 respectivamente, donde, además de identificarse y delimitarse claramente la parcela o solar y la actuación que pretende realizarse, se señale las dimensiones y superficies de ambas, las infraestructuras existentes, así como las cotas y cualquier otra referencia física de los terrenos significativa.

c) Planos a escala: 1:50 ó 1:100 de cimentación, estructura, alzados, secciones, distribuciones, cubiertas e instalaciones y detalles constructivos a la escala conveniente.

d) Mediciones y Presupuestos de Ejecución Material.

e) Ficha Urbanística y Pliegos estadísticos que para cada caso determine el M.O.P.U. o la C.O.P.U.T.

3.- Si el proyecto se refiere a Viviendas de Protección Oficial (obra nueva o rehabilitación), se adjuntará copia de la calificación provisional o de la solicitud de expedición ante la C.O.P.U.T. debidamente sellada por este organismo.

4.- Todos aquellos documentos que en cada momento exijan las disposiciones o normas de general aplicación y aquellas de carácter específico que correspondan.

Art.3.28.- Documentación para obras de derribo.

1.- Instancia con idéntico contenido al señalado en el apartado 1 del artículo anterior, haciéndose constar, además, el domicilio de la persona que podrá acompañar para abrir e inspeccionar el inmueble.

2.- Proyecto de demolición firmado por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

3.- Fotografías de todas las fachadas del edificio, tamaño 9x13 ó 13x18 cm.

Art.3.29.- Definición de obra menor.

Se considerarán Obras Menores a los efectos de concesión de licencia, las siguientes:

1.- Las de reforma o modificación que, no afectando de forma sustancial a fachadas o elementos que reviertan a vía pública, tengan por finalidad: la sustitución o reparación de elementos constructivos, instalaciones higiénicas o de servicios, o la redistribución interna de las edificaciones, siempre que las obras no superen, ni en superficie ni en coste de ejecución el 50% del valor de la unidad de uso que se pretenda reformar o reparar, todo ello con independencia del terreno que ocupe o su ubicación.

2.- Los pequeños movimientos de tierras que se efectúen sin necesidad de entibaciones ni medidas de seguridad y siempre que no constituyan un peligro para la vía pública.

3.- Los vallados y cercas.

Art.3.30.- Documentación para licencia de obra menor y licencia de actividad.

Para solicitar licencia de Obra Menor se presentarán los siguientes documentos:

1.- Instancia o impreso oficial dirigido a la Alcaldía y firmado por el interesado o persona legal que le represente, en el que se hará constar:

a) Nombre, apellidos, domicilio y número de D.N.I. del solicitante, haciendo constar, en caso de arrendamiento, el permiso explícito del propietario para la realización de las obras.

b) Nombre, apellidos y profesión de los técnicos encargados de la dirección de obras, si éstos fueran necesarios.

c) Nombre del constructor, maestro albañil o instalador encargado de las obras, carné de empresa con responsabilidad civil y último recibo de la licencia fiscal.

2.- Plano de emplazamiento oficial a escala 1:1000.

3.- Croquis del estado actual.

4.- Croquis de las modificaciones a introducir.

5.- Memoria descriptiva de las obras. Si las obras a realizar fueran muy sencillas puede omitirse el contenido de los puntos tres y cuatro.

6. Medición aproximada de las obras y estimación del coste de las mismas, con expresión de las fases y plazo de ejecución previsto.

Documentación para licencia de actividad.

Además de los documentos que le correspondan de los especificados para licencia de obras y los específicos de la actividad solicitada, incluirá los siguientes documentos:

1.- Plano de emplazamiento oficial a escala 1:1000.

2.- Justificación del cumplimiento del Plan para el uso que se pretende y clasificación del mismo.

3.- Relación de vecinos colindantes.

4.- Justificación del cumplimiento de la condición de uso industrial, especialmente en lo referente a contaminación atmosférica, ruidos, incendios y aguas residuales.

Art.3.31.- Medidas de protección y seguridad de las obras.

1.- Las vallas, andamios, grúas y, en general, cualquier otro elemento auxiliar de la construcción o maquinaria, necesitarán de la correspondiente licencia municipal.

2.- Todo el frente de la edificación, solar o parcela donde se practiquen obras de nueva construcción, reforma exterior o derribo, se cerrará con una valla que, en ningún caso podrá adelantarse más de dos metros de la línea de fachada.

3.- Si durante el derribo, edificación o reparación del inmueble existiera peligro o dificultad para el tránsito de vehículos o peatones, se tomarán las medidas necesarias de acondicionamiento y protección, previa autorización de la Alcaldía y pago de los correspondientes arbitrios.

4.- Los materiales de obra que se descarguen deberán ser entrados en la obra o espacio vallado en un plazo no superior a las veinticuatro horas siguientes. Caso de no hacerlo, se considerará ocupación indebida de la vía pública, dando lugar a las correspondientes sanciones.

5.- La reparación de todo desperfecto que se cause a la acera, calzada o servicios públicos, por la colocación de vallas o andamios, correrá a cargo del solicitante de la licencia.

TÍTULO IV. EL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 4.1. - Definición.

Constituyen el suelo no urbanizable las áreas del territorio municipal que en este Plan no se clasifican como suelo urbano o urbanizable y se regulará por lo dispuesto en la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable.

Art. 4.2. - Régimen del suelo no urbanizable.

1. La clasificación y calificación del suelo no urbanizable, vincula los terrenos a los correspondientes destinos y usos, y define la función social de la propiedad de los mismos, delimitando el contenido de ese derecho y su adscripción a las distintas zonas que delimite el planeamiento.

2.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el número siguiente, integran el contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo no urbanizable de especial protección las facultades y deberes regulados especialmente en los artículos 6 a 8 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable y restantes normas aplicables.



3.- En atención a la tendencia histórica de ocupación del territorio y con el fin de dar cabida a cierto tipo de instalaciones y actividades que sólo pueden implantarse en suelo no urbanizable, el régimen urbanístico del Suelo no Urbanizable de Régimen Común se asimila al establecido en los artículos 13 y 18 y concordantes de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, sobre Suelo no Urbanizable permitiéndose, con las limitaciones establecidas en estas Normas Urbanísticas, los usos, actividades y aprovechamientos autorizados en la citada Ley para el suelo no urbanizable común.

4.- El término municipal se encuentra dentro del límite del ámbito de influencia del Plan de Ordenación de Recursos Naturales (PORN) de la Sierra de Espadán, por lo que el Suelo No Urbanizable se acogerá a la normativa que le sea de aplicación según el citado Plan.

5. El Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico, cualquiera que sea su categoría. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones no darán lugar a indemnización alguna, excepto si conlleva una pérdida del valor inicial del terreno derivado del rendimiento rústico del que sea naturalmente susceptible. En ningún caso cabrá reconocer expectativas a este tipo de suelo. Excepcionalmente, mediante los procedimientos y en los términos previstos en la ley, podrán realizar obras y construcciones, así como otros actos sobre el suelo y subsuelo, instalaciones y edificaciones, que excedan de las previstas en el punto anterior y que se legitimen o atribuyan expresamente por la ordenación territorial y urbanística.

Art. 4.3. - Parcelaciones en suelo no urbanizable.

1. En el suelo no urbanizable o urbanizable sin programa aprobado no podrán realizarse actos de división o segregación de fincas o terrenos, cualquiera que sea su finalidad, sin la obtención previa de licencia municipal de parcelación, salvo que el ayuntamiento declare su innecesariedad, o que en virtud de su legislación sectorial específica quede exenta.

2. Se considera parcelación rústica toda división o segregación de terrenos en dos o más lotes, siempre que no tenga una finalidad vinculada a la actividad urbanística. En ningún caso podrán autorizarse actos de división o segregación de fincas o terrenos rústicos en contra de lo dispuesto en la normativa agraria o forestal o de similar naturaleza que le sea de aplicación.

3. Se considera parcelación urbanística toda división o segregación de terrenos en dos o más lotes cuando tenga por finalidad obtener parcelas aptas para la edificación o, en su caso, crear los elementos infraestructurales requeridos para que la edificación tenga lugar. Son también supuestos de parcelación urbanística todos aquellos que con las mismas finalidades que las descritas en el apartado precedente en los que, sin división o segregación de la finca, se subdividan, enajenen o arrienden cuotas o porcentajes indivisos de ella para uso individualizado de varios titulares, mediante asociaciones o sociedades, divisiones horizontales, copropiedades, acciones o participaciones, que conlleven la modificación del uso rústico de la finca matriz de la que procedan, con el fin de eludir el cumplimiento de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, del Suelo No Urbanizable.

En ningún caso, los lotes resultantes de una parcelación efectuada con infracción del ordenamiento jurídico urbanístico se considerarán solares ni se permitirá edificar en ellos.

4. En el suelo no urbanizable, no podrán autorizarse actos materiales de división o segregación de fincas cuando exista una presunción legal de que tales actos tienen finalidad urbanística. Se presume la presencia de finalidad urbanística, cuando concorra alguna de las circunstancias siguientes:

a) Que existan ya de hecho en los terrenos o proyectada la instalación de infraestructuras o servicios innecesarios para las actividades relacionadas con la utilización y explotación de los recursos naturales de la tierra mediante el empleo de técnicas normales y ordinarias, o de carácter específicamente urbano.

b) Que dé lugar a una finca de superficie inferior a la mínima exigible por de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, del Suelo No Urbanizable para una vivienda aislada y familiar, salvo que no se aumente el número de fincas respecto de las antes existentes, por haber simultánea agrupación o agregación a finca o fincas colindantes de porción o porciones segregadas, siempre que ninguna de las fincas resultantes de tales operaciones, sea inferior a la calificada como indivisible en alguna licencia o autorización anterior y, en su caso, se cumplan las normas sobre indivisibilidad establecidas por razones urbanísticas. Se estimará que no concurre esta circunstancia cuando quede acreditada que la finalidad de la división o segregación está vinculada exclusivamente a la explotación agraria, conforme a lo dispuesto en la legislación agraria o forestal o de similar naturaleza que le sea de aplicación.

5. Será ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, del Suelo No Urbanizable y en el planeamiento territorial o urbanístico aplicable, especialmente cuando pueda dar lugar a riesgo de formación de un núcleo de población con características urbanas.

6. Será innecesaria la licencia municipal para los actos de división o segregación de terrenos rústicos resultantes de proyectos de obras o servicios públicos, expropiaciones, programas para el desarrollo de actuaciones integradas, reparcelaciones voluntarias o forzosas, y declaraciones de interés comunitario, así como los justificados por concurrir sobre las partes de una misma finca distinta clasificación urbanística. Ello, sin perjuicio de lo establecido sobre el otorgamiento de licencias de parcelación de la legislación urbanística.

7. Las licencias municipales y los instrumentos públicos que las testimonien, harán constar la condición indivisible de las fincas rústicas resultantes o la superficie mínima en que se pueden subdividir o segregar, para evitar que por fraccionamiento sucesivo se eluda el cumplimiento de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, del Suelo No Urbanizable.

8. Todas las autoridades en el ámbito de sus competencias están obligadas a detectar e impedir que se produzca el establecimiento de la base física o jurídica que, en su caso, pudiera desnaturalizar o provocar la transformación del destino legal y natural propio del suelo no urbanizable.

Art. 4.4.- Equipamientos existentes en suelo no urbanizable.

Todos los equipamientos existentes en suelo no urbanizable pertenecen a la red primaria de dotaciones. La delimitación de cada uno de ellos viene grafiada en el plano "Ordenación estructural. Red primaria".

CAPÍTULO II. EL SUELO NO URBANIZABLE DE RÉGIMEN COMÚN

Art. 4.5.- Ámbito.

La extensión y límites del suelo no urbanizable de régimen común vienen reflejados en el plano de "Ordenación estructural. Clasificación, calificación y zonificación del suelo término municipal" así como en el régimen de zonificación en Suelo no Urbanizable Común.

Art. 4.6. - Obras, instalaciones y servicios públicos.

1.- Pueden realizarse las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en dicha clase de suelo, garantizando el cumplimiento de los parámetros impuestos en este Capítulo o, en su caso, con las características resultantes de su función propia y de su legislación específica.

2.- En relación a las autorizaciones de usos y aprovechamientos del suelo no urbanizable se estará a lo dispuesto en los artículos 19, 28, 29, 30 y 31 de la Ley 10/2004 de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable.

3.- Los actos de uso y aprovechamiento del suelo no urbanizable común del sector primario previstos en los artículos 20 a 23 de la Ley 10/2004 de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable, serán autorizables por el ayuntamiento mediante el otorgamiento de las correspondientes licencias municipales, previos los informes o las autorizaciones legalmente exigibles, emitidos por las consellerías competentes por razón de la materia, y con las condiciones señaladas por aquéllas. La solicitud de dichos informes o autorizaciones se efectuará previa comprobación por el Ayuntamiento de la compatibilidad urbanística de la actuación solicitada.

4.- Los actos de uso y aprovechamiento del suelo no urbanizable protegido previstos en el artículo 17 de la Ley 10/2004 de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable serán autorizados por el ayuntamiento mediante el otorgamiento de las correspondientes licencias municipales previo informe favorable de la consellería competente en materia de territorio.

5.- La Generalitat interviene en la autorización de usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable común, dentro de los límites y en las condiciones establecidas en la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable, mediante su declaración de interés comunitario previa a la licencia municipal, en los supuestos contemplados en los artículos 24 a 27 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre del Suelo No Urbanizable.

6.- Los usos y aprovechamientos en suelo no urbanizable común que sean objeto de asignación mediante planes especiales no requerirán su posterior declaración de interés comunitario.

7.- Tampoco la requerirán los usos y aprovechamientos que vengán regulados por un plan de acción territorial sectorial, sin que ello exima del pago del correspondiente canon.

Art. 4.7.- Zonificación en suelo no urbanizable Común

Los usos permitidos en suelo no urbanizable de régimen común dependerán de la zonificación. A estos efectos, se distinguen las siguientes dos zonas:

4.7.1.- Zona de Uso Agropecuario

En esta zona se admitirán los usos de almacén y el de vivienda rural vinculada a explotación agrícola.

4.7.1.1. Almacenes vinculados a explotaciones agrícolas o ganaderas.

a) Estas construcciones e instalaciones deberán ser las estrictamente indispensables para la actividad propia de la parcela para la que se solicita autorización y cumplirán las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente.



b) Condiciones de edificación:

- Parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup>
- Número máximo de plantas: 1
- Altura máxima de cornisa: 7 m
- Separación mínima a linderos: 10 m
- Deberán garantizar el abastecimiento de agua y la depuración de los vertidos, si los hubiere, a través de sistemas debidamente homologados.

- No obstante, mediante informe favorable de la Conselleria competente en materia de agricultura, fundado en necesidades de la actividad, podrá eximirse, en casos determinados, del cumplimiento de dichas limitaciones.

c) Las construcciones previstas en este artículo, requerirán previo informe de la conselleria competente en materia de agricultura, ganadería y caza.

d) Estas construcciones estarán sujetas también al otorgamiento de licencia municipal de obras.

4.7.1.2. Vivienda rural vinculada a explotación agrícola.

Se podrán construir viviendas rurales aisladas y vinculadas a las explotaciones agrícolas cumpliendo los siguientes requisitos:

a) Se permitirá edificar en fincas legalmente parceladas que, tanto en la forma como en la superficie, abarquen la mínima exigible según el planeamiento que en ningún caso será inferior a una hectárea por vivienda.

b) Se garantizará el abastecimiento de agua y la depuración de los vertidos a través de sistemas debidamente homologados. El coste que pudiera implicar la extensión de las redes de estos u otros servicios correrá a cargo del propietario de la vivienda aislada y familiar.

c) Condiciones de edificación:

- Parcela mínima: 10.000 m<sup>2</sup>
- Número máximo de plantas: 2
- Coeficiente de edificabilidad máxima: 0,04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Altura máxima de cornisa: 7 m
- Separaciones mínimas a caminos privados y otros linderos: 10 m

- El vallado del terreno se realizará con materiales ligeros (vegetales o artificiales), pudiendo ser macizas las cercas hasta una altura de un metro. La altura máxima total será de 2,20 metros

d) La edificación estará situada fuera de los cursos naturales de escorrentías y se respetarán las masas de arbolado existente y su topografía.

e) La construcción no formará núcleo de población conforme lo establecido en el artículo 4.9 de las presentes Normas Urbanísticas.

f) Se exigirá tener resuelto el acceso viario y comunicación.

g) La edificación será necesariamente destinada a vivienda unifamiliar.

h) Deberá quedar garantizada su adaptación al ambiente rural, utilizando materiales y colores que se integren en el ambiente en que se encuentren.

i) Obligatoriamente se presentará con el proyecto técnico una imagen que muestre el aspecto exterior final de la obra.

j) Mediante informe favorable de la Conselleria competente en materia de agricultura, fundado en exigencias de la actividad agraria, podrá eximirse justificadamente a dichas viviendas rurales del cumplimiento de los citados requisitos, debiendo en todo caso guardar proporción con su extensión y características y quedar directamente vinculadas a las correspondientes explotaciones agrícolas.

k) Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, para la autorización de estas viviendas rurales será preceptivo que cuenten con el informe favorable de la Conselleria competente en materia de agricultura con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal de obras que también será exigible.

l) Se puede simultanear el uso de vivienda con el de almacén destinado a explotación agrícola, ganadera o forestal sobre parcela mínima de 1 hectárea, siempre que el conjunto de las edificaciones no rebase los parámetros máximos de ocupación y edificabilidad establecidos para la vivienda rural aislada.

4.7.2.- Zona de Uso Dotacional turístico-recreativo

4.7.2.1. Definición y ámbito

Abarca el ámbito grafiado como tal en los planos de ordenación, situado al noreste de la población de Gaibiel, con una superficie de 74.648,92 m<sup>2</sup>.

4.7.2.2. Usos

El uso permitido será el dotacional terciario turístico-recreativo y, además, estarán permitidos los usos de viviendas para el personal de vigilancia, almacén de mantenimiento, oficinas vinculadas a las dotaciones, aparcamiento al servicio de las dotaciones, locales sociales, restaurantes, zona deportiva al aire libre, piscina y vestuarios.

El resto de usos estarán prohibidos.

4.7.2.3. Regulación de la edificación

Las ordenanzas que regularán las condiciones de la edificación dentro del suelo dotacional serán:

a) Parcela mínima edificable: no se establece

b) Altura: Número máximo de plantas: 2.

Altura máxima de la edificación: 8 metros.

c) Retranqueos: no se establecen

d) Edificabilidad: se establece una edificabilidad máxima de 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s sobre parcela neta.

e) Ocupación: se establece una ocupación máxima del 50% de la parcela.

f) Aticos: no se permiten.

g) Semisótanos: se permiten.

h) Sótanos: no se permiten.

i) Condiciones estéticas: las edificaciones se integrarán en el entorno natural donde se implantan, estableciendo como obligatoria la cubrición de las mismas con cubierta inclinada. Además, las cercas o vallados no distorsionarán la imagen del entorno natural y se realizarán con materiales ligeros (vegetales o artificiales), pudiendo ser macizas las cercas hasta la altura de 1m.

j) Condiciones funcionales: Se prohíbe la tala de árboles para la instalación de cualquiera de los usos permitidos.

4.7.2.4. Normativa aplicable adicional

El estudio de inundabilidad que acompaña al presente Plan General refleja que se cumplen suficientemente las previsiones contenidas en el Plan de Acción Territorial sobre la prevención del Riesgo de Inundación en la Comunidad Valenciana (PATRICOVA).

En cumplimiento de la Resolución EI-2014-206 de la Dirección General de Evaluación Ambiental y Territorial, el Ayuntamiento condicionará la aprobación de la licencia urbanística de las obras de urbanización al correcto diseño de las obras de drenaje. Así mismo comprobará el correcto dimensionado y ejecución de dichas infraestructuras, debiendo resarcir de los daños que se produzcan por este motivo, sin perjuicio de las autorizaciones pertinentes que deberán obtener del Organismo de cuenca.

Si la actuación afectara al dominio público hidráulico y/o zona de policía o a la posible incidencia en el régimen de corrientes, deberá ajustarse a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas y disposiciones que lo desarrollan.

La posible implantación de un campamento turístico en el área cumplirá lo dispuesto en el orden del 28 de mayo de 1986, decreto 119/2002 y el Decreto 167/2005, todos ellos de la Generalitat Valenciana, sobre este tipo de actividades.

Art. 4.8.- Construcciones existentes.

Se permitirán operaciones de rehabilitación y conservación de las construcciones existentes en suelo no urbanizable del régimen común con el fin de mantener las tipologías existentes, siempre que no supongan ampliación de la misma, o que ésta se de en cumplimiento de las disposiciones legales vigentes.

Art. 4.9. - Definición de núcleo urbano.

Se considera que hay posibilidad de formación de núcleo urbano cuando en un círculo de 200 metros de diámetro con centro en la edificación a construir se dé alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que existan tres o más viviendas incluida aquélla.

b) Que existan parcelaciones urbanísticas agrupadas con el criterio anterior.

c) Que exista un nivel de infraestructuras y servicios propio de una población consolidada.

CAPÍTULO III. LOS OTROS SUELOS NO URBANIZABLES DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Art. 4.10.- Ámbito y zonificación.

1.- Constituyen los otros suelos no urbanizables de especial protección aquellos espacios a los que se otorga este tratamiento en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de la explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos,





históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

2.- En función del valor que se pretende proteger se establecen las siguientes zonas de ordenanza:

- a) Suelo no Urbanizable de Protección Forestal y Paisajística (SNUfpf)
- b) Suelo no Urbanizable de Protección Arqueológica (SNUpar)
- c) Suelo no Urbanizable de Protección de Abastecimiento de agua y Fuentes (SNUpf)
- d) Suelo no Urbanizable de Protección de Cauces (SNUpc)
- e) Suelo no Urbanizable de Protección de Infraestructuras (SNUpi)

Art. 4.11. - Condiciones de aplicación.

1.- Lo dispuesto en el presente Capítulo es de aplicación a los ámbitos expresamente señalados en los planos, que se caracterizan por pertenecer a un tipo de suelo donde se establecen restricciones de uso o aprovechamiento con el fin de conservar o potenciar los valores a proteger.

2.- Para aquellos suelos protegidos por aplicación de una normativa de carácter sectorial priman siempre las disposiciones de aquélla.

3.- Las instalaciones y elementos de la red primaria o secundaria de infraestructuras que se instalen en suelos no urbanizables de especial protección precisarán la previa redacción de un Estudio de Impacto Ambiental para su localización y ejecución, de forma que la incidencia en el medio natural sea la mínima posible.

Art. 4.12.- Suelo no urbanizable de protección de infraestructuras y servicios (SNUPI).

Supone la protección de los suelos que sirven de soporte a la red de comunicaciones básica del municipio, así como al entramado de comunicaciones interiores del propio término municipal. Asimismo, se incluyen aquellos elementos propios de las redes básicas de servicios que forman parte de la red estructural de dotaciones públicas.

Se distinguen los siguientes supuestos:

1.- Carreteras.

1.a. Son las vías de dominio y uso público proyectadas y construidas fundamentalmente para la circulación de vehículos automóviles.

1.b. En las actuaciones en zonas contiguas a las carreteras se estará a lo dispuesto en la Ley 6/1991 de la Generalitat Valenciana, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana, y a sus modificaciones, recogidas en la Ley 14/2005 de 23 de diciembre, de la Generalitat, de Medidas Fiscales, de Gestión Financiera y Administrativa, y de Organización de la Generalitat, según se afecte a la Red de Interés General del Estado o a la Red Básica o Local de la Comunidad Valenciana respectivamente.

Para el segundo supuesto se establecen las zonas de dominio público, protección y reserva con las siguientes dimensiones, medidas desde la arista exterior de la calzada:

	Dom. público	Protección
Autopistas	8 m	100 m
Autovías y vías rápidas	5 m	100 m
Red básica y carreteras de 4 o más carriles	3 m	50 m
Resto de Carreteras	3 m	25 m

1.c. Las edificaciones, instalaciones y talas o plantaciones de árboles que se pretendan ejecutar a lo largo de las carreteras dentro de la zona de protección de las mismas no podrán situarse a distancias menores de las determinadas de conformidad con la legislación sectorial aplicable y se precisará, previa a la obtención de la licencia municipal, la autorización o informe de los organismos competentes en la materia.

2.- Red de caminos municipales.

2.a. Está compuesta por todas las vías de titularidad pública susceptibles de tránsito rodado y que no tienen la consideración de carretera.

2.b. En tanto no se redacte una Ordenanza de Caminos, sin perjuicio de lo dispuesto en el art.4.8, cualquier actuación que se pretenda llevar a cabo sobre un terreno lindante con un camino municipal tendrá en cuenta que la línea de vallado cumpla las siguientes condiciones:

- a) Distancia mínima a eje de camino: 3,50 m
- b) Distancia mínima a linde de camino: 0,50 m

La línea de edificación se situará a un mínimo de diez metros de la de vallado.

2.c. Las actividades extractivas guardarán la misma distancia mínima a eje de camino que la línea de vallado, debiendo realizar los taludes con un ángulo que garantice la contención natural del terreno.

3.- Vías pecuarias.

3.a. Son bienes de dominio público no susceptibles de prescripción o enajenación. No podrá alegarse para su expropiación el tiempo transcurrido desde su ocupación, ni legitimarse usurpaciones que hubieren podido efectuarse.

3.b. En cuanto a su regulación de uso y protección se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

3.c. La creación, deslinde, amojonamiento y reivindicación, así como las variaciones y permutas, serán competencia de la Dirección Territorial de la Conselleria de Medio Ambiente, la cual deberá informar, asimismo, cualquier actuación que pretenda llevarse a cabo en el ancho de protección, sin perjuicio de cualesquier otras competencias concurrentes.

3.d. Las magnitudes legales de las vías pecuarias que atraviesan el término municipal, conforme al trazado expresado en los planos correspondientes, son las siguientes:

Nº 1. Vereda de Las Balsillas

20,89 m

4.- Red básica de servicios.

Comprende los elementos integrantes de la red estructural de dotaciones públicas, tales como líneas de alta tensión y estaciones transformadoras, pozos, depósitos, colectores, etc., cuya protección y régimen jurídico aplicable a los suelos que los soportan vienen definidos por la normativa sectorial aplicable.

Art. 4.13.- Suelo no urbanizable de protección forestal y paisajística (SNUPFP).

1.- El ámbito de este suelo viene delimitado en el plano de "Ordenación Estructural. Calificación del suelo" e incluye los terrenos que por su importancia paisajística o medioambiental deben preservarse de toda acción transformadora, siendo su fin esencial el ser soporte de actividades forestales o cinegéticas.

2.- En este suelo se prohíben todos los usos que no estén directamente vinculados con el bien a proteger, no pudiendo llevarse a cabo actividades de transformación agrícola que supongan la alteración radical del relieve y del paisaje, ni actividades extractivas. Serán compatibles con esta protección las actuaciones destinadas a repoblar zonas deforestadas, a contener la degradación del relieve, a conservar o mejorar las condiciones cinegéticas de las zonas, así como las actividades agropecuarias tradicionales que se vienen registrando en la actualidad.

3.- Se permite el uso de los terrenos, previo informe de la Dirección General de Gestión del Medio Natural, para instalación de elementos de producción de energía renovable, siempre que no menoscabe las condiciones causantes de su protección y se ajuste, en todo caso, a la normativa sectorial aplicable.

4.- Este suelo no podrá ser roturado ni dedicado a usos no forestales. Los usos forestales compatibles con la protección establecida podrán ser:

- La regeneración de la cubierta vegetal y la restauración hidrológica forestal.
- La mejora y conservación de las masas forestales existentes.
- El acondicionamiento y mejora de las infraestructuras forestales de prevención de incendios.
- El aprovechamiento de los recursos forestales (maderas, leñas, pastos, frutos, setas, apicultura, etc.)
- Las actividades y los usos recreativos.
- La conservación y mejora de los recursos cinegéticos.
- La instalación de elementos de producción de energías renovables.

Se establecen unas zonas específicas donde se permite el uso agrícola de acuerdo con las determinaciones para las denominadas Áreas Naturales del PORN de la Sierra de Espadán.

Todos los usos de ajustarán a las normativas sectoriales aplicables.

5.- Las construcciones de refugios, casetas de guarda forestal, etc. en zona forestal no podrán levantarse en lugares que requieran





nuevo trazado de viales de acceso y, en cualquier caso, el arreglo de caminos existentes no se realizará con asfalto en anchuras mayores de 3 metros.

6.- En cuanto a los montes y terrenos forestales se estará a lo dispuesto en la Ley 3/1993, de 9 de diciembre, Forestal de la Comunidad Valenciana y a su Reglamento, desarrollado en el Decreto 98/1995, de 16 de mayo, del Gobierno Valenciano.

Art. 4.14.- Suelo no urbanizable de protección de cauces (SNUPC).

1.- Incluye los suelos y áreas afectados por restricciones en el uso como consecuencia de su proximidad a cauces naturales o artificiales, áreas inundables y, en general, todas aquéllas sobre las que sea aplicable lo dispuesto en el Reglamento de Policía de Cauces y del Dominio Público Hidráulico.

2.- Se incluyen en esta calificación los terrenos denominados márgenes y su zona de servidumbre de cinco metros, así como la zona de policía, en la cual los usos del suelo quedan condicionados a la obtención de autorización previa del Organismo de Cuenca, que se entenderá independiente de las que deban otorgar otros Organismos Públicos por razón de la obra o actividad que se pretenda.

3.- No se autorizará la ampliación de edificios o instalaciones que invadan las áreas inundables, los cuales quedarán en situación de fuera de ordenación. Tampoco podrán autorizarse obras o usos provisionales cuya presencia pueda suponer un riesgo para las personas o los bienes.

4.- Las construcciones existentes dentro de la zona que tuvieran carácter agrícola o residencial podrán acondicionarse para el mismo uso, siempre que no se modifiquen sus alturas, volumen y aspecto exterior. No se permitirán construcciones adicionales para instalaciones de ningún tipo, ni vallas o muros que dificulten la visibilidad, así como ningún tipo de movimiento de terrazas perceptible.

Art. 4.15.- Suelo no urbanizable de protección arqueológica (SNUPAR).

1.- Se refleja en los planos de ordenación estructural mediante círculos centrados ( $r=100$  m y  $r=200$ m) en las zonas con yacimientos arqueológicos o con edificaciones históricas de reconocido interés cultural e histórico. Comprende los yacimientos incluidos en los Inventarios de la Generalitat Valenciana y los recogidos en el planeamiento anterior. Asimismo, se aplicará este régimen de especial protección a cualquier otro yacimiento que pudiera aparecer con independencia del tipo de suelo en que se encuentre. Su objetivo es preservarlos de cualquier actividad incontrolada que pueda propiciar su menoscabo o su destrucción.

2.- En el caso de Bienes de Relevancia Local, como es la Cueva Cerro de las Simas, el entorno de protección de 100m tendrá la categoría de Espacio de Protección Arqueológica y no de área de vigilancia arqueológica.

3.- El entorno de protección mínimo establecido para el Castillo de Gaibiel y la Torre tendrá carácter transitorio hasta la preceptiva elaboración del correspondiente Plan Especial de Protección.

4.- Los suelos sobre los que se encuentren los yacimientos actualmente inventariados están sujetos a la limitación de que cualquier actuación o licencia municipal sobre ellos debe contar previamente con informe preceptivo y vinculante del organismo competente en materia de conservación del patrimonio.

5.- No necesitarán de licencia municipal de obra las catas o excavaciones arqueológicas directamente promovidas por las Administraciones en cumplimiento de sus fines, bastando para ello con una simple comunicación al Ayuntamiento en la que figure la fecha de inicio, la duración aproximada de la campaña, el nombre del técnico que se haya designado como director de los trabajos, y el lugar o institución pública en el que vayan a estar custodiados los posibles hallazgos.

6.- Sólo se permitirán obras de restauración, consolidación e investigación previo informe favorable de la Dirección de Patrimonio de la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, mientras que en su entorno sólo se autorizarán aquellas que, sin ser obras de edificación, permitan la adecuación del lugar para el uso y disfrute público.

Art. 4.16.- Suelo no urbanizable de protección de abastecimiento de agua y fuentes (SNUPF).

1.- Las condiciones específicas para este tipo de suelo vienen determinadas en la Ley 29/1985 de Aguas y el Reglamento de Policía de Cauces y del Dominio Público Hidráulico.

2.- Se establece un radio de protección de 50m sobre las fuentes, salvo en el Manantial de las Fuentes y de la Fuente de Bonet, donde este radio es de 300m, debido a que se trata de captaciones de agua destinadas a consumo humano. En todos los casos es preceptiva la protección del agua exterior y subterránea, así como la vegetación existente.

3.- Se autorizarán zonas de aparcamiento, zonas de sombra y pequeñas construcciones siempre que cumplan las siguientes condiciones:

- Superficie máxima ocupada por el conjunto de estos elementos: 100 m<sup>2</sup>

- Superficie máxima de las pequeñas construcciones: 10m<sup>2</sup>

- Altura máxima de la edificación: 2'50 m

- Se deberán utilizar materiales y colores que se integren en el ambiente en que se encuentren.

4.- Se adoptarán las medidas necesarias que eviten el vertido directo de las aguas residuales que pudieran originar estas actividades.

TÍTULO V. Ordenanzas generales de la edificación

CAPÍTULO I. CONCEPTOS BÁSICOS

Sección 1ª. Parámetros urbanísticos relativos a la manzana y el vial

Art. 5.1.- Alineación de vial.

Se entiende por alineación de vial la línea que delimita los espacios parcelados respecto de los espacios públicos integrados por calles, plazas, zonas verdes o espacios libres.

Art. 5.2.- Ancho de vial en un punto.

Se denomina ancho de vial en un punto de la alineación de vial a la menor de las distancias entre dicho punto y la alineación opuesta del mismo vial. Se expresa en metros (m).

Art. 5.3.- Manzana.

Se denomina manzana a la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vial contiguas.

Art. 5.4.- Patio de manzana.

Constituye el patio de manzana el espacio interior a la misma que no tiene edificación, o sólo es edificable bajo rasante o en planta baja, resultado de la aplicación de una profundidad edificable máxima.

Art. 5.5.- Línea de rasante.

Se entiende por línea de rasante el perfil longitudinal en el eje de las vías públicas.

Art. 5.6.- Cota de rasante.

La cota de rasante es la cota de nivel de un punto de la línea de rasante. Se expresa en metros (m).

Sección 2ª. Parámetros urbanísticos relativos a la parcela

Art. 5.7.- Parcela.

A los efectos urbanísticos, se denomina parcela, en suelo urbano y urbanizable, a cada una de las porciones de suelo en las que, en su caso, se subdivide una manzana.

Art. 5.8.- Parcela edificable.

Se entiende por parcela edificable aquélla que cumple las condiciones dimensionales, formales y de ubicación que exija el Plan para que pueda autorizarse en ella la edificación. Dichas condiciones se referirán a parámetros tales como la parcela mínima, el frente mínimo de parcela, el círculo inscrito mínimo, los ángulos medianeros u otros similares. Las parcelas que, aun no reuniendo las condiciones fijadas en las Ordenanzas Particulares de Zona, estén delimitadas por edificaciones que no queden fuera de ordenación se considerarán edificables.

Art. 5.9.- Lindes de parcela.

Se denominan lindes a las líneas perimetrales que delimitan la parcela.

Art. 5.10.- Linde frontal de parcela.

Constituye el linde frontal el linde o lindes que delimitan la parcela respecto del vial o espacio libre públicos colindantes.

Art. 5.11.- Parcela mínima.

Se define la parcela mínima como la superficie mínima que debe tener una parcela para que pueda ser edificable. Se expresa en metros cuadrados de suelo (m<sup>2</sup>s).

Art. 5.12.- Frente de parcela.

Se denomina frente de parcela a la longitud del linde frontal. Se expresa en metros (m).

Art. 5.13.- Círculo inscrito.

Se denomina círculo inscrito al círculo de menor diámetro que se puede inscribir en una parcela. Se define por la medida de su diámetro, que se expresa en metros (m).

Art. 5.14.- Ángulo medianero.

Se denomina ángulo medianero al ángulo que forma el linde frontal de la parcela con uno de los lindes contiguos. Se expresa en grados sexagesimales (°).



Sección 3ª. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela

Art. 5.15.- Alineaciones de la edificación.

Constituyen las alineaciones de la edificación aquellas líneas, definidas por la intersección de los planos de fachadas y la parcela, que establecen el límite entre las superficies edificables y las no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

Art. 5.16.- Alineaciones del volumen.

Constituyen las alineaciones del volumen aquellas líneas resultantes de la intersección de los planos que establecen el límite entre los espacios edificables y los no edificables, tanto de carácter público como privado, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes.

Art. 5.17.- Distancia al linde.

Se define la distancia al linde como la separación entre el linde de parcela que se tome como referencia y el punto más próximo de la edificación -incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados-, medida sobre una recta perpendicular a dicho linde. Se expresa en metros (m).

Art. 5.18.- Retranqueo de la edificación.

Se entiende por retranqueo de la edificación el retiro de un tramo del plano de fachada respecto de la alineación de vial, medido sobre una recta perpendicular a dicha alineación. Se expresa en metros (m), sin perjuicio del establecimiento de condiciones formales.

Art. 5.19.- Profundidad edificable.

Se define la profundidad edificable como la distancia desde la alineación de vial, medida sobre una recta perpendicular a dicha alineación, que establece un límite a la edificación por la parte posterior, sin perjuicio de la posibilidad de cuerpos volados o elementos salientes. Puede exigirse a todas las plantas del edificio o sólo a las plantas de pisos. Se expresa en metros (m).

Art. 5.20.- Separación entre edificaciones.

Se define la separación entre edificaciones como la distancia que existe entre dos edificaciones, medida entre sus puntos más próximos, incluyendo la proyección horizontal de los cuerpos volados. Se expresa en metros (m).

Sección 4ª. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación

Art. 5.21.- Superficie ocupada.

1.- Se entiende por superficie ocupada de una parcela la superficie de la proyección horizontal de las edificaciones sobre la parcela, incluyendo los cuerpos volados.

2.- Salvo que en las ordenanzas particulares de zona se disponga otra cosa computará, a estos efectos, la superficie de aquellas edificaciones e instalaciones complementarias que estén cubiertas. Se expresa en metros cuadrados de suelo (m2s).

Art. 5.22.- Coeficiente de ocupación.

Se denomina coeficiente de ocupación a la relación entre la superficie ocupada y la superficie de la parcela. Se expresa en tanto por ciento (%).

Art. 5.23.- Superficie libre.

Se entiende por superficie libre de una parcela la superficie de la misma que no tiene edificación sobre la rasante natural del terreno. Su valor es complementario de la superficie ocupada respecto a la superficie de la parcela (superficie libre + superficie ocupada = superficie de parcela). Se expresa en metros cuadrados de suelo (m2s).

Art. 5.24.- Superficie construida por planta.

1.- Se entiende por superficie construida por planta, a los efectos de esta norma, la superficie comprendida en el perímetro definido por la cara exterior de sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones.

2.- No computarán como superficie construida los soportales y pasajes de uso público, ni las superficies bajo cubierta si carecen de posibilidades de uso y acceso. Computarán a estos efectos las superficies de los cuerpos volados cuando estén cerrados en todo su perímetro con paramentos estancos. En los demás casos, computará únicamente el cincuenta por ciento de su superficie. Se expresa en metros cuadrados de techo (m2t).

Art. 5.25.- Superficie construida total.

1.- Constituye la superficie construida total de un inmueble la suma de las superficies construidas de todas las plantas que lo componen.

2.- Salvo que en las ordenanzas particulares de zona se disponga otra cosa, no computará a efectos de este parámetro la superficie construida de los sótanos y semisótanos. Por el contrario, siempre habrá que considerar la superficie de las entreplantas, áticos y aprovechamientos bajo cubierta (respecto a estos últimos, computarán aquellas áreas que tengan una altura libre superior a 1,50 metros). Se expresa en metros cuadrados de techo (m2t).

Art. 5.26.- Superficie útil.

Se entiende como superficie útil a los efectos de esta norma, la definida en las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, o normativa que la sustituya. Se expresa en metros cuadrados útiles (m2u).

Art. 5.27.- Volumen construido.

Se denomina volumen construido de una edificación al volumen comprendido entre sus cerramientos con el exterior o con otras edificaciones. Salvo que en las ordenanzas particulares de zona se disponga otra cosa, no computará a efectos de este parámetro el volumen de la edificación situada por debajo de la rasante. Se expresa en metros cúbicos (m3).

Art. 5.28.- Edificabilidad.

Se entiende por edificabilidad la superficie construida total que tiene un ámbito determinado. Se expresa en metros cuadrados de techo (m2t).

Art. 5.29.- Coeficiente de edificabilidad neta.

Se entiende por coeficiente de edificabilidad neta la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas referidas a una parcela o a un conjunto de ellas. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m2t/m2s).

Art. 5.30.- Coeficiente de edificabilidad bruta.

Se entiende por coeficiente de edificabilidad bruta de un ámbito determinado la relación entre la edificabilidad y la superficie, ambas del ámbito de referencia, incluyéndose en esta última tanto la superficie de las parcelas como la de los espacios libres y viales públicos, de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana. Se expresa en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo (m2t/m2s).

Sección 5ª. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios

Art. 5.31.- Altura reguladora

1.- Se denomina altura reguladora o altura de cornisa a la dimensión vertical, medida en el plano de fachada de la edificación, desde la rasante de la acera hasta la intersección con la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

2.- En los edificios cuya alineación de fachada deba coincidir con la alineación de calle, la altura reguladora máxima se mide de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Cuando el edificio recae a una sola vía:

Si la rasante de la calle tomada en la línea de la edificación es tal que la diferencia de nivel entre los extremos de la fachada a mayor y menor cota es igual o menor que 1,50 metros la cota de referencia se establecerá en el punto medio de la fachada. Si, por el contrario, la diferencia de nivel es superior a 1,50 metros se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, tomando en consecuencia como cotas de referencia el punto medio de cada tramo.

b) Si los edificios dan frente a más de una vía, formando esquina o chaflán:

b.1. El punto de medición se determinará como si se tratara de fachadas independientes para cada frente.

b.2. Sin perjuicio de que la documentación gráfica del planeamiento pueda precisar de modo inequívoco la línea de cambio de altura, si el número de plantas asignado a cada calle fuera distinto, el mayor de ellos alcanzará a los viales adyacentes hasta una longitud máxima igual al doble del ancho del vial en el tramo de fachada de menor altura contada desde la esquina o última flexión del chaflán con un máximo de 20 metros.

b.3. El cambio de altura implicará un retranqueo de la edificación más alta no menor que 4 metros medidos a partir de la alineación de la calle a la que corresponde un menor número de plantas.

c) Edificios con frente a más de una vía sin formar esquina o chaflán.

c.1. El punto de medición se determinará para cada vía como si se tratara de edificios independientes.

c.2. Si la altura reguladora correspondiente a cada uno de los viales fuera distinta, o entre los puntos medios de cada fachada existiese un desnivel mayor de 1,50 metros, la altura reguladora correspondiente a cada una de las calles tendrá validez hasta una profundidad edificable determinada por la línea bisectriz de las dos alineaciones opuestas, sin perjuicio de la aplicación de las alineaciones interiores si las hubiera.

d) En el caso de edificaciones cuya alineación de fachada no deba coincidir con la alineación de calle, la altura reguladora máxima se



medirá a partir del baricentro de la planta baja de la edificación.

Art. 5.32.- Construcciones por encima de la altura reguladora.

1.- Sin perjuicio de lo dispuesto en las ordenanzas particulares de zona, por encima de la altura reguladora se permitirán los siguientes elementos:

a) La construcción de una planta de ático en solares de un mismo propietario en los que, recayendo a dos calles, existe una diferencia de cota entre sus rasantes superior a la altura de cornisa correspondiente a la calle más baja. La planta ático tendrá un retranqueo mínimo respecto a la alineación exterior de la parcela equivalente al 40% de la profundidad de la misma.

b) Barandillas y antepechos de las terrazas con la altura adecuada para guardar las condiciones de seguridad. Igualmente los elementos ornamentales de remate del edificio.

c) Las vertientes de cubierta, que no podrán sobrepasar los planos que, conteniendo una línea situada 1,40 metros por encima de la cara inferior del forjado de techo del edificio en fachadas y patios, formen una pendiente igual a 1/3 y cuya cumbrera esté situada como máximo 3,50 metros por encima de la altura reguladora.

d) Casetones de ascensor, cajas de escaleras para el acceso a las terrazas, siempre que su ocupación en planta no exceda de los 20 metros cuadrados por cada núcleo de acceso.

e) Chimeneas, depósitos, conductos de ventilación, antenas de televisión, pararrayos, tendedores y aparatos e instalaciones de aire acondicionado o captación solar, siempre que estos últimos no sean visibles desde la vía pública.

2.- Quedan prohibidas las pérgolas o elementos fijos que puedan ser susceptibles de ser cerrados o acristalados posteriormente.

Art. 5.33.- Altura total.

1.- Se define la altura total como la dimensión vertical medida desde la rasante de la acera hasta el punto más alto del edificio, excluidos los elementos técnicos de las instalaciones.

2.- Si en las ordenanzas particulares de zona no se establece otra regulación, en las calles con pendiente y en los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, la medición de este parámetro se realizará de forma similar a la indicada en el artículo 5.31 de estas Normas. Se expresa en metros (m).

Art. 5.34.- Número de plantas.

El número de plantas que componen un edificio -incluida la planta baja y el ático si existe- constituye el parámetro denominado número de plantas. No se consideran a efectos de este parámetro las entreplantas, ni los sótanos y semisótanos. En las calles con pendiente se estará a lo dispuesto en el art. 5.31 de estas Normas, de forma que en cada uno de los tramos en que se divide la fachada no se rebase el número máximo de plantas.

Art. 5.35.- Medianera.

A los efectos de esta norma, se denomina medianera a la pared lateral límite entre dos edificaciones que se levanta desde los cimientos hasta la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa con patios o similares.

Art. 5.36.- Planta baja.

Se denomina planta baja a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del suelo -o, en su caso, de la solera - se encuentra comprendida entre un plano horizontal que contiene la rasante de la acera y otro situado un metro por encima de ella.

Art. 5.37.- Planta piso.

Se entiende por planta piso aquella planta situada por encima de la planta baja.

Art. 5.38.- Aprovechamiento bajo cubierta.

Se denomina aprovechamiento bajo cubierta a la utilización del espacio comprendido entre la cubierta inclinada del edificio y el forjado del techo de la última planta, de acuerdo con la definición volumétrica del art. 5.32.1.b) de estas Normas. A este espacio también se le llama buhardilla. Únicamente podrá utilizarse en los casos que expresamente se autoricen en las ordenanzas particulares de zona, con las limitaciones en cuanto a su uso y dimensiones que en ellas se establezcan y en las condiciones de cómputo de edificabilidad expresadas en el art. 5.24 de estas Normas.

Art. 5.39.- Entreplanta.

Se denomina entreplanta a aquella planta que tiene el forjado del suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja. La superficie de la entreplanta no podrá superar el 60 por ciento de la superficie de la planta baja a la que esté vinculada.

Art. 5.40.- Sótano.

1.- Se denomina sótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo no sobresalga por encima del plano horizontal que contiene la rasante de la acera.

2.- En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considerará sótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo no sobresalga por encima del plano que contiene la rasante natural del terreno (este plano será horizontal y se tomará en la intersección del perfil del terreno con la vertical desde el baricentro de la planta del edificio).

Art. 5.41.- Semisótano.

1.- Se denomina semisótano a aquella planta en la que la cara inferior del forjado del techo se encuentra entre el plano horizontal que contiene la rasante de la acera y el situado a metro y medio por encima de dicho plano. Cuando supere dicha altura computará como planta a los efectos de la determinación de las mismas.

2.- En los supuestos en que la rasante natural del terreno no coincida con la rasante de la acera, se considerará semisótano a aquella planta o porción de la misma cuya cara inferior del forjado de techo se encuentre entre el plano que contiene la rasante natural del terreno (con el criterio del art. 5.40) y el situado a un metro y medio por encima de dicho plano.

Art. 5.42.- Soportal.

Se entiende por soportal el espacio de uso público resultante del retranqueo de la edificación en la planta baja respecto del plano de fachada del inmueble.

Art. 5.43.- Pasaje.

Se entiende por pasaje aquel espacio de uso público situado en la planta baja de un edificio, que proporciona acceso a otros espacios o edificaciones.

Art. 5.44.- Altura de planta.

Se entiende por altura de planta la distancia vertical entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos. Se expresa en metros (m).

Art. 5.45.- Altura libre de planta.

Se entiende por altura libre de planta la distancia vertical entre el pavimento y la cara inferior del forjado de techo -o, en su caso, del falso techo - de una planta. Se expresa en metros (m).

Art. 5.46.- Cuerpos volados.

Se entienden por cuerpos volados aquellas partes de la edificación que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio y que tienen carácter habitable u ocupable por las personas, tales como balcones, miradores, terrazas o similares.

Art. 5.47.- Elementos salientes.

Se entienden por elementos salientes aquellos elementos constructivos fijos que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio, sin carácter habitable u ocupable por las personas, tales como zócalos, aleros, cornisas, marquesinas, rótulos o similares.

Art. 5.48.- Edificaciones auxiliares.

Se denominan edificaciones auxiliares aquellas edificaciones que albergan usos complementarios al uso del inmueble principal, tales como porterías, garajes, almacenes, trasteros, invernaderos, lavaderos o similares. Computarán a efectos de calcular la edificabilidad, salvo que se sitúen en el sótano o en el semisótano.

Art. 5.49.- Elementos técnicos de las instalaciones.

Se entienden por elementos técnicos de las instalaciones aquellos elementos integrantes de las instalaciones al servicio del inmueble, tales como depósitos de agua, equipos de acondicionamiento de aire, filtros de aire, conductos de ventilación, antenas, pararrayos, elementos para el tendido de ropa o similares.

Art. 5.50.- Patios de luces y ventilación.

Se denominan patios de luces y ventilación a los espacios no construidos y ubicados en el interior del volumen general de la edificación, que garantizan adecuada iluminación y ventilación a dependencias del inmueble.

Sección 6ª. Sistemas de ordenación

Art. 5.51.- Sistemas de ordenación.

Los sistemas de ordenación son los diferentes modos de regular las edificaciones, en función de los parámetros urbanísticos utilizados en su definición.

Art. 5.52.- Clases.



Se distinguen dos clases de sistemas de ordenación: alineación de calle y edificación aislada.

Art. 5.53.- Ordenación por alineación de calle.

1.- El sistema de ordenación que se caracteriza porque las edificaciones se disponen de manera continua a lo largo de las alineaciones de los viales se denomina ordenación por alineación de calle.

2.- Los parámetros urbanísticos definitivos de la ordenación por alineación de calle son la alineación de vial, la altura reguladora y la profundidad edificable.

3.- El elemento característico que resulta de la ordenación por alineación de calle es la manzana.

Art. 5.54.- Ordenación por edificación aislada.

1.- El sistema de ordenación que se caracteriza porque los edificios se disponen separados de los lindes de la parcela se denomina ordenación por edificación aislada.

2.- Los parámetros urbanísticos fundamentales de la ordenación por edificación aislada son el coeficiente de edificabilidad neta, el coeficiente de ocupación, las distancias a lindes y la altura reguladora.

3.- El tipo de edificio que se obtiene en la ordenación por edificación aislada se denomina bloque.

Sección 7ª. Tipologías edificatorias

Art. 5.55.- Tipologías edificatorias.

1.- Las tipologías edificatorias son los diversos modos de disponer la edificación en relación con la parcela.

2.- Las edificaciones características que resultan de los diferentes sistemas de ordenación (manzana y bloque) son susceptibles de diferenciarse en tipologías edificatorias en función de la relación que se establece entre esas edificaciones y la parcela.

Art. 5.56.- Manzana compacta.

Se denomina manzana compacta a aquella manzana en la que predomina la superficie ocupada por las construcciones respecto a los espacios libres interiores, que se distribuyen de modo disperso y aleatorio en las diferentes parcelas que componen la manzana.

Art. 5.57.- Bloque exento.

Se denomina bloque exento a la edificación que se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.

Art. 5.58.- Bloque adosado.

Se considera que un bloque está adosado cuando la edificación se adosa al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones de edificios con las parcelas contiguas.

CAPÍTULO II. DISPOSICIONES COMUNES

Sección 1ª. Condiciones funcionales de la edificación

Art. 5.59.- Aplicación.

Las condiciones establecidas en la presente sección, a excepción del art. 5.64, no serán de aplicación a los edificios protegidos.

Art. 5.60.- Local.

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

Art. 5.61.- Pieza habitable.

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

2.- Toda pieza habitable debe cumplir alguna de las siguientes condiciones:

a) Recaer sobre una vía, espacio libre o plaza pública.

b) Recaer sobre un patio o espacio libre privado que cumpla las condiciones mínimas exigidas en estas Normas.

3.- Se eximirá del cumplimiento de las condiciones indicadas en el número anterior a aquellas piezas que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, siempre que cuenten con instalación de ventilación o acondicionamiento de aire.

4.- En planta sótano se prohíbe la ubicación de piezas habitables al igual que en planta semisótano cuando aquéllas se destinen a usos residenciales.

Art. 5.62.- Seguridad, salubridad y ornato público.

1.- Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones, terrenos, jardines, instalaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato, debiendo realizar, a tal fin, las obras de mantenimiento, reparación o reposición que resulten necesarias.

2.- Se deberán mantener las fachadas limpias y correctamente pintadas, reponiendo los materiales de revestimiento cuando sea preciso. En ningún caso se concederá el final de obra si las fachadas no están completamente acabadas y/o pintadas.

3.- Los solares deberán ser mantenidos limpios y sin vegetación, vallados con cerramiento de 2 metros de altura mínima, cercando la alineación oficial con valla de resistencia adecuada que no desdiga la estética del vial.

4.- Las obras de nueva planta, derribo o reforma, se vallarán con las debidas condiciones de protección y seguridad.

Art. 5.63.- Habitabilidad y diseño.

1.- En lo referente a las condiciones que deben reunir las viviendas, se regularán por las Normas de Habitabilidad y diseño en el ámbito de la Comunidad Valenciana (HD-91) o legislación que la complemente, modifique o sustituya.

2.- En casos de rehabilitación de edificios cuya configuración dificulte el cumplimiento de la anterior normativa, se eximirá del cumplimiento en aquellos aspectos en que resulte manifiestamente imposible seguir las disposiciones de la norma, o su carga económica resulte desproporcionada con respecto a la rehabilitación que se realiza.

Art. 5.64.- Prevención de las caídas.

Será de aplicación, en cualquier caso, lo dispuesto en el art. 2.17 de la Orden de 22 de abril de 1991, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, por la que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrolla las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

Art. 5.65.- Características de los patios de luces.

1.- En edificios de vivienda se estará a lo dispuesto en la Orden de 22 de abril de 1991, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, por la que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrolla las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

2.- En edificios de uso no residencial será de aplicación el art. 2.12 de la Orden citada en el número anterior, considerando como criterio para dimensionarlo el que corresponde al tipo de patio 2 de los regulados en el citado artículo, con un diámetro mínimo de la circunferencia inscribible de 3 metros.

Art. 5.66.- Condiciones de ventilación e iluminación.

1.- En edificios de vivienda se estará a lo dispuesto en la Orden de 22 de abril de 1991, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, por la que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrolla las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

2.- En edificios de uso no residencial, las superficies de los huecos de iluminación y ventilación se regularán por lo dispuesto en los arts. 2.5 y 2.6, respectivamente, de la Orden citada en el número anterior.

Art. 5.67.- Condiciones de seguridad ante el fuego.

Las construcciones deberán cumplir las medidas que establece la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI 96, o legislación que la complemente, modifique o sustituya.

Art. 5.68.- Del estado ruinoso de la edificación.

La situación legal de ruina se regirá según establece el artículo 90 de la Ley Reguladora de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana.

Sección 2ª. Protección del medio ambiente

Art. 5.69.- Condiciones ambientales.

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

2.- Serán de aplicación las condiciones que se establezcan en las Ordenanzas Municipales específicas así como en la reglamentación de ámbito supramunicipal.

Art. 5.70.- Compatibilidad de actividades.

1.- En suelo urbano o urbanizable solamente podrán instalarse actividades autorizadas por la Ley de la Generalitat Valenciana 3/89, de 2 de mayo, de Actividades Calificadas, sin perjuicio de lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2431/1961 de 30 de noviembre).

2.- Únicamente se considerarán compatibles con vivienda las actividades calificadas como "bajo índice" según el Decreto 54/1990,





de 26 de marzo, del Consell de la Generalitat Valenciana, siempre que se ubiquen en los emplazamientos que determinen estas Normas y las medidas correctoras adoptadas sean acordes.

#### Art. 5.71.- Ruidos.

1.- Se entiende por nivel medio ambiente de ruido el nivel máximo en dBA que se mantiene constante o varía más o menos 3 decibelios en mediciones efectuadas con intervalos de 5 ó 10 minutos a lo largo de una hora.

2.- La repercusión máxima en ruidos en el exterior del recinto donde se ejerce la actividad, queda fijada en 5 dBA sobre el nivel medio ambiente de la zona, evaluados en el exterior más próximo al local, y encontrándose en pleno funcionamiento todos los elementos de la instalación. La medición se efectuará en el lugar en que el valor sea más elevado.

3.- En tanto no se redacte una ordenanza municipal específica, el nivel sonoro máximo de emisión al exterior se ajustará a los siguientes valores:

- En zona residencial:

- De 8 a 22 horas 35 dB.  
- De 22 a 8 horas 30 dB.

- En zona industrial:

- De 8 a 22 horas 50 dB.  
- De 22 a 8 horas 40 dB.

#### Art. 5.72.- Vibraciones.

1.- El funcionamiento de cualquier actividad no deberá dar lugar a repercusiones o vibraciones molestas.

2.- No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en el entorno de la actividad o en el perímetro del local o parcela.

#### Art. 5.73.- Vertido de aguas residuales.

1.- Se prohíbe todo vertido directo o indirecto a los cauces, lagunas o acuíferos subterráneos, cuya composición pueda alterar la calidad de las aguas con daños para la salud pública o para los aprovechamientos inferiores.

2.- No se permitirá el vertido a la red general de alcantarillado de:

a) Cuerpos susceptibles de provocar obstrucciones en las canalizaciones: grava, arenas, escorias, basuras, residuos de mataderos, y otros cuerpos sólidos.

b) Materiales inflamables, explosivos, tóxicos, materiales radiactivos y cualquier otra materia capaz de poner en peligro la red de alcantarillado o las personas que trabajen en ella.

c) Aceites, grasas, y en general cualquier líquido que no sea aguas residuales. Si son arrastrados por éstas, serán separados previamente al vertido.

3.- Si las aguas residuales reúnen alguna de las materias indicadas en el número anterior habrán de ser sometidas a previa depuración en parcela antes de su vertido a la red general.

#### Art. 5.74.- Vertidos ambientales.

1.- No se permitirá la emisión de ningún tipo de ceniza, polvo, humos, vapores, gases ni otra forma de contaminación que pueda causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal y vegetal, a los bienes inmuebles, o deteriore las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.

2.- En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en el punto del entorno en que dichos efectos sean más aparentes, o en el perímetro del local o parcela.

3.- Las emisiones de gases, vapores, humos, polvos, cenizas u otras formas de contaminación, en ningún caso podrán ser evacuadas libremente al exterior, sino que lo harán a través de conductos o chimeneas suficientemente protegidos para evitar perjuicios a terceros, y cuya boca estará situada por lo menos 1,10 metros por encima de cualquier obstáculo distante menos de 6 metros.

#### Sección 3ª. Condiciones estéticas

##### Art. 5.75.- Protección de la estética urbana.

1.- Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse.

2.- No se permitirá que la situación, masa, anchura o altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación o el depósito permanente de otros elementos o materiales, rompa la armonía del paisaje -rural o urbano- o desfigure su perspectiva.

##### Art. 5.76.- Fachadas.

1.- Cualquier fachada que se realice en el entorno de edificación objeto de protección se adecuará a la fachada de ésta, armonizando las líneas de referencia de la composición arquitectónica.

2.- En intervenciones parciales sobre edificaciones existentes se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) Si afectan a la planta baja del inmueble, la modificación deberá armonizar con el resto de la fachada, valorándose el mantenimiento del plano de fachada, la relación de macizos y huecos, y la armonización de materiales.

b) Cualquier modificación de las características de la fachada se realizará de acuerdo con un proyecto que garantice el resultado homogéneo del conjunto arquitectónico, a la vez que se evitarán efectos discordantes entre las fachadas de una misma manzana o calle.

c) Todas las actuaciones que impliquen la conservación, reparación o pintura de la fachada deberán contemplar la totalidad de ésta.

d) Los contadores de agua, luz o cualquier otro tipo de elemento quedarán enrasados con el paramento de fachada.

3.- Se prohíbe la construcción de fachadas mediante muros cortina, ladrillo caravista, aplacados de gres, terrazo y alicatados, en cualquiera de sus modalidades, así como su uso en rehabilitaciones integrales o parciales.

4.- En las edificaciones de nueva planta, siempre que éstas no sean de tipología aislada se respetarán todas las normas de los puntos anteriores.

5.- Cuando se actúe en edificaciones de la Zona calificada como Núcleo Histórico, además de respetar los puntos anteriores de estas normas, se deberá considerar:

a) El color y la textura de la fachada tendrá en cuenta los colores y texturas de las fachadas tradicionales, recomendándose el blanco.

b) Se permite el uso de ladrillo macizo en pequeños elementos como aleros, dinteles, zócalos, etc.

c) La proporción hueco-macizo en fachada nunca será superior al 40%. En los huecos predominará siempre la dimensión vertical sobre la horizontal.

##### Art. 5.77.- Tratamiento de medianeras.

Todas las medianeras, incluso las de carácter provisional, se tratarán de forma que su aspecto no desmerezca el de las fachadas, quedando prohibidos los tratamientos con materiales bituminosos en medianeras que puedan quedar vistas desde espacios públicos.

##### Art. 5.78.- Instalaciones en fachada.

1.- Los conductos o chimeneas no discurrirán visibles por fachadas exteriores.

2.- Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá salir más de 40 centímetros del plano de fachada, ni perjudicar la estética de la misma.

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

4.- No se admitirán tendidos de instalaciones vistas grapados en fachada, ni aéreos entre edificaciones. Cuando ello no sea posible en función de insalvables dificultades técnicas, la solución de diseño que se adopte será la menos lesiva para la estética urbana.

##### Art. 5.79.- Limitaciones a la publicidad exterior.

1.- Se prohíbe la fijación directa de carteleros publicitarios en edificios, muros, vallas y cercas, así como la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos y la fijación o pintura exterior de publicidad sobre medianeras de los edificios.

2.- Se admitirá la instalación de rótulos publicitarios previa solicitud de licencia, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:

a) Se sitúen en el plano de fachada.

b) No oculten ningún elemento ornamental o característico de la composición de la fachada, debiendo adecuarse a los huecos existentes.

c) Se encuentren en la parte basamental del edificio, entendiéndose ésta por aquélla que integra la planta baja y en todo caso entre-suelos que constituyan la parte horizontal representativa definida por la línea de los primeros voladizos.

d) Se adecuen a las condiciones ambientales del entorno en diseño y materiales.

##### Art. 5.80.- Carpintería exterior.

1.- En intervenciones parciales sobre edificaciones existentes se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) Las cancelas de las puertas, rejas de ventanas, barandillas de balcones y remates de cubierta, podrán ser de forja, fundición de hierro o perfiles de acero macizo. Se prohíbe el uso de balaustres en sustitución de estos elementos.

b) Se prohíben las carpinterías y persianas de aluminio color dorado y colores estridentes no relacionados con su estado original.



c) Los controladores exteriores de luz deberán, si son cajones ciegos de persiana, ir ocultos dentro de los muros o con tratamiento exterior de composición elaborada.

2.- En las edificaciones de nueva planta, siempre que éstas no sean de tipología aislada, se respetarán todas las normas de los puntos anteriores. En este caso, tampoco podrá utilizarse la balaustrada en los cierres exteriores de la parcela.

3.- Cuando se actúe en edificaciones de la Zona calificada como Núcleo Histórico, además de respetar los puntos anteriores de estas normas, se deberá considerar:

a) No utilizar despieces de carpintería no acordes a los de su entorno próximo.

b) El uso preferente de la madera barnizada en su tono natural, no estando permitida lacarla en blanco.

Art. 5.81.- Cubiertas.

1.- Todas las cubiertas de las edificaciones de la Zona calificada como Núcleo Histórico y ampliación de casco cumplirán:

a) La pendiente no será inferior al 25% ni superior al 45%, cubriéndose con teja árabe.

b) El faldón de cubierta que recae a la vía pública tendrá una profundidad mínima de 2'00 m desde la línea de fachada, medidos en proyección horizontal.

b) Los aleros tendrán un vuelo entre treinta y sesenta centímetros.

2.- En el resto del municipio no será preceptivo el cumplimiento de los puntos anteriores, pudiendo utilizarse la cubierta plana, excepto en los casos en que la ficha de zona indique lo contrario.

3.- En ningún caso se permite el empleo de elementos de cubrición tales como uralitas o chapas grecadas de zinc, cobre o similares si pueden ser vistos desde la vía pública.

4. En las naves industriales no será necesario cumplir el punto anterior.

Art. 5.82.- Cuerpos volados.

1.- Sin perjuicio de lo dispuesto en las ordenanzas particulares de zona, se autorizan únicamente los balcones con antepechos metálicos y calados. Quedan prohibidos los miradores.

2.- El espesor de la losa visible desde la vía pública no superará los quince centímetros.

3.- La altura mínima de su cara inferior a la rasante de la acera, o en su defecto, de la calzada inmediatamente inferior, será superior a tres metros.

4.- El vuelo máximo viene regulado en las fichas de zona según el ancho de la calle y será perpendicular a la línea de fachada, debiendo separarse sesenta centímetros de la medianera.

5.- Se podrá limitar el vuelo o prohibirlos cuando se presuma que puedan ocasionar perjuicios al tráfico rodado.

TÍTULO VI. USOS ESPECÍFICOS

CAPÍTULO I. DEFINICIONES

Art. 6.1.- Uso residencial.

1.- Se distinguen los siguientes supuestos:

a) Residencial unitario (Ru): es el uso que designa aquellas zonas en las que existe una sola vivienda por parcela.

b) Residencial múltiple (Rm): es el uso que designa aquellas zonas en las que existe más de una vivienda por parcela.

2.- Las condiciones específicas de las viviendas se atenderán a lo dispuesto en la Orden de 22 de abril de 1991, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, por la que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrolla las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

Art. 6.2.- Uso terciario.

Dentro del uso terciario se distinguen los siguientes: comercial, hotelero, oficinas, recreativo, residencias colectivas, aparcamientos y similares.

1.- Comercial (TCO). Comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, y prestación de servicios a particulares.

Se subdivide en los siguientes grupos:

a) Comercial compatible con vivienda (TCO-1): comprende aquellas actividades comerciales que no tienen el carácter de calificadas, de acuerdo con la Ley 3/89, de 2 de mayo, de la Generalitat Valenciana, de Actividades Calificadas o, aun teniéndolo, están consideradas como de "bajo índice" según el Nomenclátor aprobado por Decreto 54/1990, de 26 de marzo, de la Generalitat Valenciana, de tal manera que pueden ser compatibles con el uso residencial sin necesidad de excepcionales medidas correctoras.

b) Comercial en zonas no residenciales (TCO-2): Comprende todo tipo de actividades comerciales que puedan ser compatibles con zonas no residenciales, con independencia de su superficie y de la calificación que tengan en el Nomenclátor aprobado por Decreto 54/1990, de 26 de marzo, de la Generalitat Valenciana.

En cualesquiera de los supuestos anteriores se tendrá en cuenta que la apertura, modificación o ampliación de actividades que tengan una superficie de venta igual o superior a 600 metros cuadrados se tramitará conforme a lo dispuesto en el Decreto 256/1994, de 20 de diciembre, del Gobierno Valenciano, sobre la autorización administrativa de las grandes superficies de venta al detalle.

2.- Oficinas (TOF): se incluyen en este uso las actividades administrativas y burocráticas de carácter público o privado, las de Banca, Bolsa, Seguros, y las que, con carácter análogo, se llevan a cabo por empresas privadas o públicas, así como los despachos profesionales. Se subdivide en las siguientes categorías:

a) Locales de oficinas y despachos situados en edificios cuyo uso dominante es el de vivienda o el industrial (TOF-1).

b) Edificios con más del 50 por ciento de su superficie destinada a oficinas y despachos y el resto a otros usos (TOF-2).

3.- Recreativo (TRE): corresponde a las manifestaciones comunitarias de ocio y tiempo libre. Se incluye en este uso el de los espectáculos de toda índole y las actividades que se desarrollan en locales de esparcimiento no incluidos en otros usos. Los locales destinados a este tipo de actividades se regirán por lo dispuesto en la Ley 2/1991 de la Generalitat Valenciana, de 18 de febrero, de Espectáculos, Establecimientos Públicos y Actividades Recreativas, y en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de 27 de agosto de 1982, y normativa de desarrollo. Se subdivide en los siguientes grupos:

a) Locales cuyo aforo no excede de 300 personas (TRE-1).

b) Locales con aforo entre 300 y 700 personas (TRE-2).

c) Locales cuyo aforo excede de 700 personas (TRE-3).

4.- Hotelero (THO): es el uso que corresponde a aquellos establecimientos, sujetos a legislación específica, que se destinan a alojamiento temporal, así como las actividades complementarias incluidas en los propios inmuebles. Se subdivide en las siguientes categorías:

a) Establecimientos con menos de diez habitaciones o 400 metros cuadrados de superficie total edificada (THO-1).

b) Establecimientos que sobrepasan alguno de los límites establecidos en el apartado anterior (THO-2).

5.- Residencias colectivas (TRC): es el uso que corresponde a los alojamientos comunitarios tales como conventos, colegios mayores, residencias -de ancianos, de matrimonios o juventud- u otros similares.

6.- Aparcamientos (PAR): se entiende por aparcamiento el lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase incluidos los servicios públicos de transporte. Se distinguen las siguientes categorías:

a) Aparcamiento para uso público o privado de vehículos que puede darse en cualquiera de las siguientes situaciones (PAR-1):

- Al aire libre (PAR-1a).

- En planta baja, semisótano o sótano bajo edificación en altura (PAR-1b).

- En edificio de uso exclusivo (PAR-1c).

- Bajo espacios libres privados o, en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacio libre público (PAR-1d).

b) Aparcamiento expresamente vinculado a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros o mercancías (PAR-2).

La regulación detallada del uso aparcamiento se incluye en el Capítulo II del presente Título.

Art. 6.3.- Uso industrial.

Se define como uso industrial el vinculado a aquellas actividades que implican el conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención, elaboración, transformación, reparación, almacenamiento y distribución de productos, incluso los talleres artesanales. Se subdivide en las siguientes categorías:

a) Talleres compatibles con viviendas (IND-1). Comprende las actividades de tipo industrial al servicio directo del consumidor, o que por sus características necesitan desarrollarse en un ámbito de uso dominante residencial. El índice de potencia instalada no será mayor que 0,055 kilovatios por metro cuadrado con un máximo de 7,50 kilovatios (10 caballos de vapor), y la superficie construida total será menor que 200 metros cuadrados.

b) Uso industrial en zonas de uso dominante no residencial (IND-2). Comprende las actividades de tipo industrial que por sus características intrínsecas o por la superficie que requieren no se pueden englobar en el apartado de talleres compatibles con vivienda.

c) Almacenamiento compatible con la vivienda (ALM-1). Comprende aquellas actividades que suponen el almacenamiento de materias que representan una carga térmica en el local no superior a 80 megacalorías por metro cuadrado y que no implican la manipulación



de productos tóxicos o peligrosos excepto aquellos que, como los combustibles utilizados con fines domésticos, están directamente vinculados al uso residencial y se almacenan de acuerdo con su normativa específica.

d) Almacenamiento en zonas no residenciales (ALM-2). Son aquellas actividades que por su naturaleza pueden ser consideradas compatibles con cualquier otro uso no residencial, y/o que se desarrollan en locales con superficie de almacenamiento igual o mayor que 600 metros cuadrados.

Art. 6.4.- Usos no urbanos.

Comprende aquéllos que son propios del medio rústico tanto como consecuencia de la explotación del medio natural como de su disfrute. Se distinguen los siguientes supuestos:

a) Extractivo (NEX). Actividades de extracción de cualquier tipo de material para la industria o la construcción.

b) Agrícola (NAG). Actividades de cultivo y explotación agrícola del suelo.

c) Ganadero (NGA). Actividades de explotación pecuaria en régimen extensivo (pastoreo) o intensivo (granjas).

d) Forestal (NFO). Actividades relacionadas con la explotación de los bosques existentes o como resultado de plantaciones especializadas.

e) Recreativo en el medio natural (NRE). Actividades relativas al goce del aire libre y del entorno natural. El establecimiento de estos usos se entiende con las instalaciones específicas fijas o móviles que comporten cada caso.

f) Cualquier otro uso dotacional que pueda desarrollarse en medio rústico previa declaración de su interés comunitario (NDO)

g) Vivienda rural vinculada a explotación agrícola (NVRVEA)

Art. 6.5.- Condiciones de permisividad de los usos.

1.- La permisividad de los usos en distintas áreas requiere el cumplimiento de las condiciones generales y particulares que establecen estas Normas, sin perjuicio de la normativa sectorial que les sea de aplicación.

2.- Las Normas de desarrollo del Plan podrán referirse al valor total que la magnitud de un uso pormenorizado puede alcanzar en las previsiones del planeamiento de desarrollo. Este valor total se fijará en números absolutos o en porcentaje, y referido a suelo o techo. Además, la normativa de dicho planeamiento podrá imponer todas o alguna de las siguientes limitaciones:

a) Carácter de uso, según pueda ser público o privado.

b) Tipo de espacio que se destina al uso, según sea al aire libre o en local cerrado.

c) Situación en la edificación, referida principalmente a los usos que mayores posibilidades tienen de interferir con otras actividades que coexistan en el mismo edificio o sean próximas a dichos usos.

d) Tamaño, volumen e intensidad.

e) Concentración de usos, de forma que se pueda impedir que en las áreas residenciales donde, en principio, existan usos individualmente compatibles, aparezcan efectos acumulativos por la aglomeración de varios de ellos. A tal efecto podrán señalarse distancias mínimas entre usos o cualquier otra fórmula que impida su acumulación.

Art. 6.6.- Distribución de servicios en el medio urbano.

1.- Los usos que suponen la prestación de servicios públicos en medio urbano, entre los que se incluyen los edificios o locales de correos, telégrafos, teléfonos, los destinados a comisarías de policía, guardia civil o guardia urbana, juzgados y similares, podrán desarrollarse en cualquier zona urbana siempre que la edificación que comporten cumpla las ordenanzas particulares de la misma.

2.- Los usos que se materializan en los elementos técnicos de las redes de servicios urbanos, entre las que se incluyen transformadores, depósitos, antenas de telecomunicación y similares, podrán localizarse en cualquier zona urbana siempre que se cumpla la legislación específica de la materia de que se trate, y se justifique que no puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas, o daños a los bienes.

## CAPÍTULO II. DE LA REGULACIÓN DEL USO DE APARCAMIENTO

Art. 6.7.- Condiciones básicas de los aparcamientos en los edificios de viviendas.

Para lo no regulado en estas Normas, se estará a lo que, para las Viviendas de Protección Oficial, dispone la Orden de 22 de abril de 1991, del Conseller de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte, por la que se aprueba la modificación y el texto refundido que desarrolla las Normas de Habitabilidad y Diseño de Viviendas en el ámbito de la Comunidad Valenciana

Art. 6.8.- Previsión de aparcamientos en los edificios.

1.- Lo establecido en el presente artículo tiene carácter subsidiario respecto a otras disposiciones contenidas en las presentes Normas y a lo establecido en la normativa específica de la Generalitat Valenciana en lo que le sea de aplicación.

2.- Los edificios de nueva planta deberán proyectarse de modo que cuenten con aparcamientos en el interior del edificio o en terrenos edificables de la misma parcela o solar.

3.- No obstante lo anterior, no se exigirá reserva alguna de aparcamiento dentro de los mismos edificios que se emplacen en parcelas o solares, cualquiera que sea su uso, que cumplan cualquiera de las siguientes condiciones:

a) Ancho de fachada inferior a 10 metros.

b) Diámetro de circunferencia inscrita inferior a 12 metros.

4.- Cuando se trate de actuaciones de un mismo promotor que se lleven a cabo por fases o sobre parcelas diferentes se admitirá que la reserva correspondiente a una promoción se efectúe sobre otra ya existente siempre y cuando la distancia entre el acceso al zaguán del edificio a realizar y el del existente no supere los 200 metros medidos en el eje del viario que los una.

5.- La reserva de aparcamiento exigible en función de los criterios de estas Normas lo será para el potencial edificatorio máximo autorizado por el Plan.

6.- Lo dispuesto en estas Normas sobre previsiones mínimas de aparcamientos es también aplicable a los edificios que sean objeto de ampliación de volumen edificado. La previsión será la correspondiente a la ampliación siempre y cuando el aumento signifique una disponibilidad de superficie construida superior al 25 por ciento de la existente.

7.- Las exigencias establecidas en las presentes Normas respecto a la previsión de aparcamiento en edificios de nueva planta tienen el carácter de mínimas para el supuesto que se redactase una Ordenanza Municipal de Aparcamientos que, no obstante, podrá contemplar la sustitución total o parcial de las previsiones de espacios para aparcamientos en los edificios por la previsión de espacios contiguos de aparcamientos, cuando el sector o la zona urbana, por sus peculiaridades y función urbana, lo permitiera o lo exigiera.

Art. 6.9.- Reserva de aparcamiento para los usos residenciales.

1.- Todo proyecto de edificación de nueva planta para uso residencial en suelo urbano llevará obligatoriamente aparejado una reserva de plazas de aparcamiento obligatorias. Estas podrán estar situadas o no dentro del mismo edificio en atención a las circunstancias y zonas de ordenanza que se contemplan en los artículos siguientes.

2.- La reserva mínima obligatoria será de una plaza por vivienda. En cualquier caso, e independientemente, se exigirá una plaza por cada 100 metros cuadrados construidos de locales destinados a usos no residenciales.

3.- En el caso de actuaciones sobre edificios protegidos y, en general, en las zonas de Núcleo Histórico y Ampliación de Casco no será exigible la reserva de aparcamiento.

Art. 6.10.- De la previsión de aparcamientos para usos no residenciales.

1.- Cuando el edificio se destine a más de un uso el número mínimo de plazas de aparcamiento será el resultante de los distintos usos.

2.- Cuando el edificio se destine, en todo o en parte, a usos que no se encuentren explícitamente citados en estas Normas, deberán preverse las plazas de aparcamiento adecuadas según criterios de analogía.

3.- La reserva de plazas de aparcamiento para usos no residenciales se realizará de acuerdo con los siguientes criterios:

a) Uso residencial colectiva (TRC) y terciario hotelero (THO): En los establecimientos hoteleros se estará a lo que disponga la normativa sectorial correspondiente. En los restantes casos, una plaza de aparcamiento por cada seis habitaciones dobles o fracción, o el equivalente de sencillas.

b) Uso terciario comercial (TCO) y terciario de oficinas (TOF): Se dispondrá una plaza por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie construida de este uso.

c) Uso industrial (IND): Se dispondrá una plaza por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie construida de este uso.

d) Uso educativo-cultural (ED) y asistencial (TD): Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 200 metros cuadrados o fracción superior a 100 metros cuadrados de superficie construida de este uso.

e) Uso deportivo-recreativo (RD): Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada 10 personas de aforo del local o recinto siempre que el mismo sea superior o igual a 100 personas.

Art. 6.11.- Condiciones específicas del uso de aparcamiento.

1.- Los aparcamientos pueden situarse en planta baja y sótanos de los edificios, en edificios independientes, en espacio libre de parcela y, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo vía pública o espacio libre público.



2.- La superficie útil mínima de los garajes será de veinte metros cuadrados por plaza, incluida en ella la que corresponde a aceras y pasillos de maniobras, pero no la destinada a otros usos tales como aseos, pequeños almacenes, vestíbulos de llegada de ascensores u otros análogos. En garajes de viviendas unifamiliares la citada superficie podrá reducirse hasta catorce metros cuadrados.

3.- La dimensión mínima de plaza será de 2,20 metros de ancho por 4,50 metros de longitud.

4.- Todos los garajes dispondrán de una meseta de acceso con pendiente inferior al 2 por ciento y fondo mínimo de 5 metros. En el caso de garajes correspondientes a viviendas unifamiliares, el fondo mínimo de la meseta será de 2,50 metros y su pendiente máxima del 6 por ciento. La anchura mínima de huecos de acceso y mesetas cumplirá con las siguientes limitaciones:

b) En calles de anchura inferior a 12 metros el ancho mínimo será de 4 metros.

c) El hueco de acceso mínimo para viviendas unifamiliares será de 2,70 metros, independientemente del ancho de la calle.

El número y disposición de accesos se realizará conforme a los criterios establecidos en el DB-SI.

5.- El ancho mínimo de las calles de circulación será de 4,50 metros cuando por ellas se acceda a plazas en batería o se trate de calles bidireccionales, y de 3 metros en los restantes casos. El radio de giro mínimo de las calles será de 4,50 metros medidos en el eje.

6.- La altura libre no podrá ser inferior a 2,20 metros.

7.- La evacuación de gases del interior del aparcamiento se efectuará a través de alguno de los siguientes sistemas:

a) Ventilación natural a través de un hueco de 1 metro cuadrado de superficie por cada 200 metros cuadrados de superficie de aparcamiento.

b) Ventilación mecánica que garantizará la renovación del aire viciado con un mínimo de 250 metros cúbicos por hora y plaza de aparcamiento.

Los huecos de ventilación natural situados en patio de manzana o espacio interior de parcela se separarán un mínimo de 5 metros de las alineaciones de los edificios destinados a viviendas.

8.- En lo relativo a la protección contra incendios, así como en lo que hace referencia a los proyectos de actividad, se estará a lo dispuesto en la normativa de aplicación vigente.

9.- Todos los aparcamientos, salvo los vinculados a una vivienda unifamiliar, dispondrán de acceso peatonal independiente del de vehículos, si bien en locales de superficie construida inferior a 600 metros cuadrados la puerta de peatones podrá estar integrada en la de vehículos.

### CAPÍTULO III. ESTACIONAMIENTOS Y APARCAMIENTOS EN LA VÍA PÚBLICA

Art. 6.12.- Vados para acceso a locales de aparcamiento.

Será obligatorio que el acceso a locales de aparcamiento esté centralizado de forma que el número de accesos sea el mínimo conforme a lo dispuesto en estas Normas y en la NBE-CPI-96.

Art. 6.13.- De las previsiones de estacionamientos en la vía pública.

De acuerdo con las determinaciones del Anexo del Reglamento de Planeamiento de la Comunidad Valenciana, los Planes Parciales señalarán las plazas de aparcamiento en la vía pública que corresponda, en función de los usos específicos previstos.

## TÍTULO VII. LAS ZONAS DE ORDENACIÓN

### CAPÍTULO ÚNICO. FICHAS DE ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Zona de núcleo histórico (NUH)

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>NÚCLEO HISTÓRICO</b>		CÓDIGO: <b>NUH</b>
MUNICIPIO: <b>GAIBIEL</b>		PLAN: <b>P.G. de GAIBIEL</b>
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>ALINEACIÓN DE CALLE</b>	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>MANZANA COMPACTA</b>	USO GLOBAL <b>RESIDENCIAL</b>

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: unitario	Residencial múltiple (Rm)	Oficinas (TOF-1) Comercial (TCO-2) Industrial (IND-2)
	Comercial (TCO-1)	Recreativo (TRE-1) Hoteles (THO-2)
	Hoteles (THO-1)	Almacén (ALM-1) Oficinas (TOF-2)
	Residencia colectiva (TRC)	Industrial (IND-1) Recreativo (TRE-2 TRE-3)
	Aparcamiento (PAR-1a PAR-1b PAR-1d)	Almacén (ALM-2)
	Dotacionales excepto ID (CT permitidos)	Aparcamiento (PAR-1c PAR-2)

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	60 m <sup>2</sup> *	Retranqueo de la edificación	prohibido
Frente mínimo de parcela	4 m *	Separación huecos a linderos o medianeras	0,6 m
Diámetro círculo inscrito mínimo	4 m		
Ángulos medianeros	60 °		
Agregaciones con frente >12 m	prohibida		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
		Número máximo de plantas (según planos)	2 3
		Altura máxima reguladora	7 m 10 m
		Aumento altura por acuerdo compositivo con edificio	10 %
		Distancia cota de rasante a cara inf. forjado techo planta baja	3m ≤ h ≤ 4 m
		Áticos, semisótanos y entreplantas	prohibidos
		Vuelo máximo balcones en calles de ancho ≤ 4 m / ancho >4	0,25m/ 0,40m
		Longitud máxima fachada ocupada por voladizos	40 %
		Distancia mínima de rasante a cara inferior de superficie	≤ 3 m

\*salvo imposibilidad material por hallarse entre dos edificios consolidados o entre uno nuevo y un espacio público.



<b>OTRAS CONDICIONES</b>	
<b>Condiciones funcionales:</b>	
a) No se admitirán patios de luces o ventilación recayentes a espacios libres públicos y/o a viales públicos.	
b) Permitido aprovechamiento bajo cubierta cuando el espacio esté vinculado a vivienda (pendiente $\leq 1/3$ ).	
<b>Condiciones estéticas:</b>	
Además de las especificadas en la sección tercera del capítulo II de las presentes normas, se cumplirá:	
a) Los edificios protegidos próximos servirán de referencia para la composición de las fachadas y huecos.	
b) Prohibido instalar marquesinas, toldos e instalaciones que sobresalgan del plano de fachada.	
<b>Condiciones especiales:</b>	
a) Las parcelas recayentes a la iglesia de S. Pedro, deberán retranquearse de la misma una distancia no inferior a 2 m.	
<b>Condiciones de demolición:</b>	
a) Salvo ruina, no se permitirá la demolición de edificios sin previa o simultánea licencia de construcción.	

<b>DESCRIPCIÓN GRÁFICA</b>		
ZONA	MANZANA	PARCELA

**Zona de ampliación de casco (ACA)**

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>AMPLIACIÓN DE CASCO</b>		CÓDIGO: <b>ACA</b>
MUNICIPIO: <b>GAIBIEL</b>		PLAN: <b>P.G. de GAIBIEL</b>
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>ALINEACIÓN DE CALLE</b>	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>MANZANA COMPACTA</b>	USO GLOBAL <b>RESIDENCIAL</b>

<b>USOS PORMENORIZADOS</b>		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: unitario	Residencial múltiple (Rm)	Comercial (TCO-2) Industrial (IND-2)
	Oficinas (TOF-1)	Hoteles (THO-2)
	Comercial (TCO-1)	Oficinas (TOF-2)
	Recreativo (TRE-1)	Recreativo (TRE-2 TRE-3)
	Hoteles (THO-1)	Almacén (ALM-2)
	Almacén (ALM-1)	Aparcamiento (PAR-1c PAR-2)
Residencia colectiva (TRC)	Industrial (IND-1)	
Aparcamiento (PAR-1a, PAR-1b, PAR-1d)		
Dotacionales excepto ID (CT permitidos)		

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	60 m <sup>2</sup>	Retranqueo de la edificación	prohibido
Frente mínimo de parcela	5 m	Separación huecos a linderos o medianeras	0,6 m
Diámetro círculo inscrito	5 m		
Ángulos medianeros	60°		
Agregaciones con frente >12 m	prohibidas		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
		Número máximo de plantas (según planos)	2      3
		Altura máxima reguladora	7 m    10 m
		Aumento altura para acuerdo compositivo con edificio	10 %
		Distancia cota de rasante a cara inf. forjado techo planta	3m ≤ h ≤ 4 m
		Áticos, semisótanos y entreplantas	prohibidos
		Vuelo máx. balcones calles ancho ≤ 4 m / 4 < a ≤ 9 / > 9 m	0,25/0,40 /0,6m
		Longitud máxima fachada ocupada por voladizos	60 %
		Distancia mínima de rasante a cara inferior de superficie	≤ 3 m

OTRAS CONDICIONES	
<i>Condiciones funcionales:</i>	
a) No se admitirán patios de luces o ventilación recayentes a espacios libres públicos y/o a viales públicos.	
b) Permitido aprovechamiento bajo cubierta cuando el espacio esté vinculado a vivienda (pendiente ≤ 1/3).	
<i>Condiciones estéticas</i>	
Además de las especificadas en la sección tercera del capítulo II de las presentes normas, se cumplirá:	
a) Los edificios protegidos próximos servirán de referencia para la composición de las fachadas y huecos.	
b) Prohibido instalar marquesinas, toldos e instalaciones que sobresalgan del plano de fachada.	
<i>Condiciones especiales:</i>	
a) Las 2 manzanas del SUZR-1 deben tratar como fachadas todos sus frentes a espacios públicos, sean viales o zonas verdes.	

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA

**Zona de viviendas aisladas (AIS-1)**

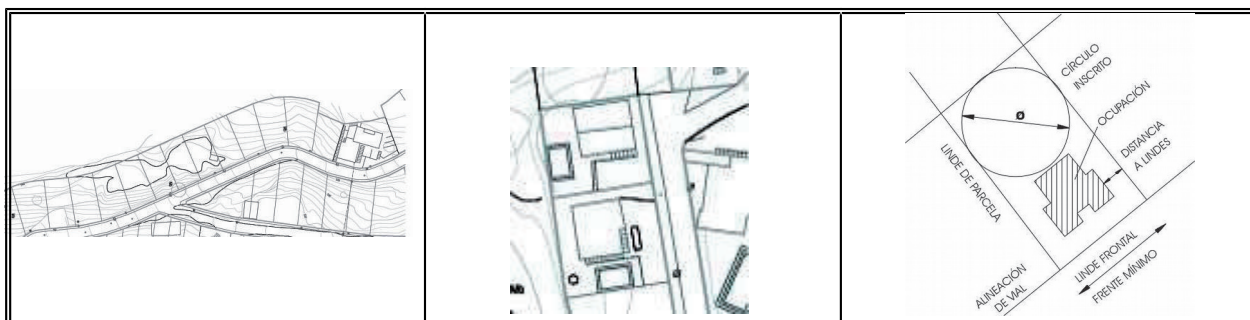
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>VIVIENDAS AISLADAS</b>		CÓDIGO: <b>AIS-1</b>
MUNICIPIO: <b>GAIBIEL</b>		PLAN: <b>P.G. de GAIBIEL</b>
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>EDIFICACIÓN AISLADA</b>	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>BLOQUE EXENTO</b>	USO GLOBAL <b>RESIDENCIAL</b>

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: unitario	Comercial (TCO-1)	Residencial múltiple (Rm)
	Industrial (IND-1)	Comercial (TCO-2) Almacén (ALM-2)
	Hoteles (THO-1)	Almacén (ALM-1)
	Residencia colectiva (TRC)	Oficinas (TOF-1)
	Oficinas (TOF-1)	Hoteles (THO-2) Industrial (IND-2)
	Recreativo (TRE-1)	Oficinas (TOF-2)
Aparcamiento (PAR-1a PAR-1b)	Recreativo (TRE-2 TRE-3)	
Dotacionales excepto ID (CT permitidos)	Aparcamiento (PAR-1c PAR-1d PAR-2)	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	250 m <sup>2</sup>	Retranqueo de la edificación	obligatorio
Frente mínimo de parcela	12 m	Distancia mínima a linde frontal	3m
Diámetro círculo inscrito mínimo	8 m	Distancia mínima al resto de lindes	2'5 m
Ángulos medianeros	80 °	Separación mínima entre edificaciones	5 m
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Número máximo de plantas	2
Ocupación máxima	35 %	Altura máxima reguladora	7,5 m
		Áticos	prohibidos
		Altura máxima de las cercas -pueden ser macizas hasta 1m	2,2 m

OTRAS CONDICIONES	
<i>Condiciones funcionales:</i>	
a) Permitido aprovechamiento bajo cubierta cuando el espacio esté vinculado a vivienda (pendientes ≤ 1/3).	
b) Las piscinas se permitirán a un metro de los lindes siempre que su altura no supere 0,6 m.	
c) Se permite adosar a lindes garajes o pequeños almacenes que no sobrepasen los 2,20m de altura libre.	
d) Las pistas de tenis se permitirán junto a lindes si tienen vallado diáfano que no obstaculice las vistas.	
e) Quedan prohibidos los frontones.	
e) Se reservará una plaza de aparcamiento en parcela por vivienda.	
<i>Condiciones estéticas:</i>	
Además de las especificadas en la sección tercera del capítulo II de las presentes normas, se cumplirá:	
a) La composición de las fachadas tomará como referencia las tipologías de la zona.	
b) Las reformas serán acordes con las tipologías dominantes en la zona.	

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA



**Zona de viviendas aisladas (AIS-2)**

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>VIVIENDAS AISLADAS</b>		CÓDIGO: <b>AIS-2</b>
MUNICIPIO: <b>GAIBIEL</b>		PLAN: <b>P.G. de GAIBIEL</b>
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>EDIFICACIÓN AISLADA</b>	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>BLOQUE EXENTO</b>	USO GLOBAL <b>RESIDENCIAL</b>

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: unitario	Comercial (TCO-1)	Residencial múltiple (Rm)
	Hoteles (THO-1) Almacén (ALM-1)	Comercial (TCO-2) Almacén (ALM-2)
	Residencia colectiva (TRC) Oficinas (TOF-1)	Hoteles (THO-2) Industrial
	Recreativo (TRE-1)	Oficinas (TOF-2)
	Aparcamiento (PAR-1a PAR-1b)	Recreativo (TRE-2 TRE-3)
	Dotacionales excepto ID (permitidos CT)	Aparcamiento (PAR-1c PAR-1d PAR-2)

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	500 m <sup>2</sup>	Retranqueo de la edificación	obligatorio
Frente mínimo de parcela	20 m	Distancia mínima a linde frontal	4m
Diámetro círculo inscrito mínimo	12 m	Distancia mínima al resto de lindes	3 m
Ángulos medianeros	80 °	Separación mínima entre edificaciones	6 m
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Número máximo de plantas	2
Ocupación máxima	40 %	Altura máxima reguladora	7,5 m
		Áticos	prohibidos
		Altura máxima de las cercas	2,2 m

OTRAS CONDICIONES	
<i>Condiciones funcionales:</i>	
a) Permitido aprovechamiento bajo cubierta cuando el espacio esté vinculado a vivienda (pendiente ≤ 1/3).	
b) Las piscinas se permitirán a dos metros de los lindes siempre que su altura no supere 0,6 m.	
c) Se permite adosar a lindes garajes o pequeños almacenes que no sobrepasen los 2,20m de altura libre.	
d) Las pistas de tenis se permitirán junto a lindes si tienen vallado diáfano que no obstaculice las vistas.	
d) Quedan prohibidos los frontones.	
e) Se reservará una plaza de aparcamiento en parcela por vivienda.	
<i>Condiciones estéticas</i>	
Además de las especificadas en la sección tercera del capítulo II de las presentes normas, se cumplirá:	
a) La composición de las fachadas tomará como referencia las tipologías de la zona.	
b) Las reformas serán acordes con las tipologías dominantes en la zona.	

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA

**Zona de viviendas adosadas 1 (ADO-1)**

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>VIVIENDAS ADOSADAS</b>		CÓDIGO: <b>ADO-1</b>
MUNICIPIO: <b>GAIBIEL</b>		PLAN: <b>P.G. de GAIBIEL</b>
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>EDIFICACIÓN AISLADA</b>	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>BLOQUE ADOSADO</b>	USO GLOBAL <b>RESIDENCIAL</b>

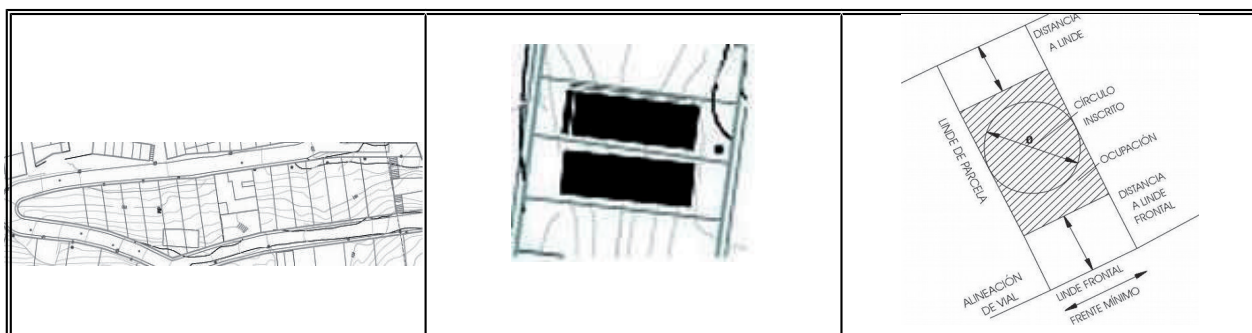
USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL: unitario	Residencial múltiple (Rm)	Comercial (TCO-2) Almacén (ALM-2)
	Comercial (TCO-1)	Recreativo (TRE-1) Hoteles (THO) Industrial (IND-2)
	Oficinas (TOF-1)	Industrial (IND-1) Oficinas (TOF-2)
	Almacén (ALM-1)	Residencia colectiva (TRC)
	Aparcamiento (PAR-1a PAR-1b)	Recreativo (TRE-2/3)
	Dotacionales excepto ID (CT permitidos)	Aparcamiento (PAR-1c PAR-1d PAR-2)



PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	100 m <sup>2</sup>	Retranqueo de la edificación	posible
Frente mínimo de parcela	7 m	Distancia mínima a linde frontal	0 m
Diámetro círculo inscrito mínimo	7 m	Distancia mínima al resto de lindes	0 m
Ángulos medianeros	80 °	Separación mínima entre edificaciones	0 m
Agregaciones parcelarias	prohibidas		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad	2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Número máximo de plantas (según planos)	2      3
Ocupación máxima	100 %	Altura máxima reguladora	7,5 m    10,5 m
		Áticos	prohibidos

OTRAS CONDICIONES	
<i>Condiciones funcionales:</i>	
a) No permitido el aprovechamiento bajo cubierta.	
b) Se reservará una plaza de aparcamiento por vivienda	
c) Hay que tener en cuenta la servidumbre de la acequia que atraviesa las parcelas, que debe ser registrable, por lo que se permitirá el retranqueo de las plantas bajas que recaen a la calle José Sanahuja, en tramos no superiores a 3m de longitud, para salvar su paso.	
<i>Condiciones estéticas:</i>	
Además de las especificadas en la sección tercera del capítulo II de las presentes normas, se cumplirá:	
a) La composición de las fachadas tomará como referencia las tipologías de la zona.	

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA



**Zona de viviendas adosadas 2 (ADO-2)**

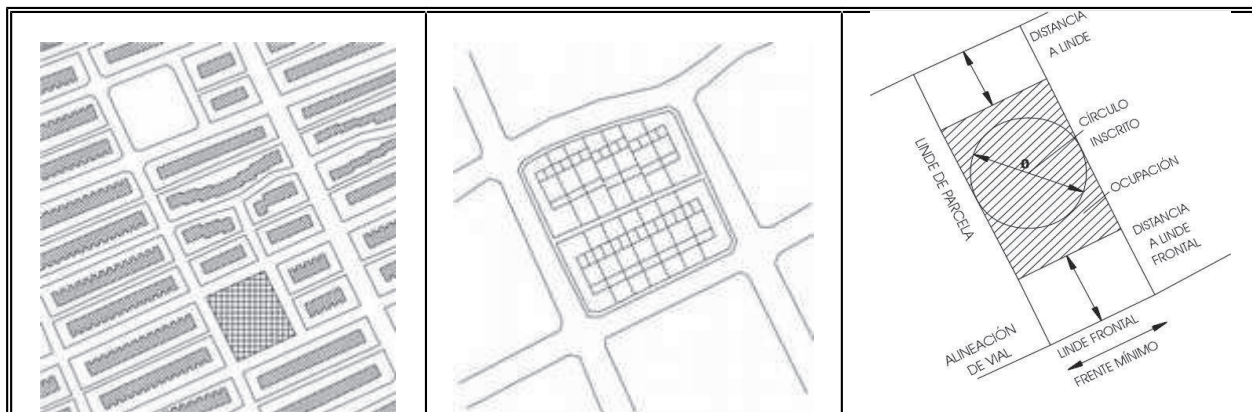
ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>VIVIENDAS ADOSADAS</b>		CÓDIGO: <b>ADO-2</b>
MUNICIPIO: <b>GAIBIEL</b>		PLAN: <b>P.G. de GAIBIEL</b>
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>EDIFICACIÓN AISLADA</b>	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>BLOQUE ADOSADO</b>	USO GLOBAL <b>RESIDENCIAL</b>

USOS PORMENORIZADOS			
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES		Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL:unitario (Ru)	Residencial múltiple (Rm)	Hoteles (THO)	Comercial (TCO-2)
	Comercial (TCO-1)	Oficinas (TOF-1)	Oficinas (TOF-2)
	Residencia colectiva (TRC)	Almacén (ALM-1)	Recreativo (TRE-2/3)
	Recreativo (TRE-1)	Industrial (IND-1)	Almacén (ALM-2)
	Aparcamiento (PAR-1a PAR-1b)		Industrial (IND-2)
	Dotacionales excepto ID (CT permitidos)		Aparcamiento (PAR-1c PAR-1d PAR-2)

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	120 m <sup>2</sup>	Retranqueo de la edificación	posible
Frente mínimo de parcela	6 m	Distancia mínima a linde frontal	3 m
Diámetro círculo inscrito mínimo	6 m	Distancia mínima al resto de lindes	0 m
Ángulos medianeros	80 °	Separación mínima entre edificaciones	0 m
Agregaciones parcelarias	prohibidas		
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad (I.E.N.)	1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Número máximo de plantas	2
Ocupación máxima	60 %	Altura máxima reguladora	7,5 m
		Áticos	prohibidos
		Altura máxima de las cercas (pueden ser macizas hasta 1	2,2 m

OTRAS CONDICIONES	
<i>Condiciones funcionales:</i>	
a) Permitido aprovechamiento bajo cubierta cuando el espacio esté vinculado a vivienda (pendientes ≤ 1/3).	
b) Se reservará una plaza de aparcamiento por vivienda.	
<i>Condiciones estéticas:</i>	
a) La composición de las fachadas tomará como referencia las tipologías de la zona.	
b) Las reformas serán acordes con las tipologías dominantes en la zona.	

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA



### Zona de viviendas adosadas 3 (ADO-3a ADO-3b ADO-3c)

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>VIVIENDAS ADOSADAS</b>		CÓDIGO: <b>ADO-3 (a/b/c)</b>
MUNICIPIO: <b>GAIBIEL</b>		PLAN: <b>P.G. de GAIBIEL</b>
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>EDIFICACIÓN AISLADA</b>	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>BLOQUE ADOSADO</b>	USO GLOBAL <b>RESIDENCIAL</b>

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
RESIDENCIAL:unitario (Ru)	Residencial múltiple (Rm) Hoteles (THO)	Comercial (TCO-2)
	Comercial (TCO-1) Oficinas (TOF-1)	Oficinas (TOF-2)
	Residencia colectiva (TRC) Almacén (ALM-1)	Recreativo (TRE-2/3)
	Recreativo (TRE-1)	Almacén (ALM-2)
	Aparcamiento (PAR-1a PAR-1b)	Industrial
	Dotacionales excepto ID (CT permitidos)	Aparcamiento(PAR-1cPAR-1dPAR-2)

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	72 m <sup>2</sup>	Retranqueo de la edificación	posible
Frente mínimo de parcela	6 m	Distancia mínima a linde frontal a/b/c	0/0/3 m
Diámetro círculo inscrito mínimo	6 m	Distancia mínima al linde trasero a/b/c	4/0/0 m
Ángulos medianeros	80°	Distancia mínima al resto de lindes	0 m
Agregaciones con frente >18 m	prohibidas	Separación mínima entre edificaciones	0 m
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coeficiente de edificabilidad neta	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Número máximo de plantas (según planos)	2 3
a	1,4	Altura máxima reguladora	7 m 10 m
b	2	Áticos	prohibidos
c	1,6	Altura máxima de las cercas (pueden ser macizas hasta1m)	2,2 m
Ocupación máxima a/b/c	70/100/80 %	agrupaciones de viviendas	prohibidas

OTRAS CONDICIONES	
<i>Condiciones funcionales:</i>	
a) Permitido aprovechamiento bajo cubierta cuando el espacio esté vinculado a vivienda (pendientes ≤1/3).	
b) Se reservará una plaza de aparcamiento por vivienda.	
<i>Condiciones estéticas:</i>	
Además de las especificadas en la sección tercera del capítulo II de las presentes normas, se cumplirá:	
a) La composición de las fachadas tomará como referencia las tipologías de la zona.	
b) Las reformas serán acordes con las tipologías dominantes en la zona.	

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA

## Zona de industrial aislada (INA)

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>INDUSTRIAL AISLADA</b>		CÓDIGO: <b>INA</b>
MUNICIPIO: <b>GAIBIEL</b>		PLAN: <b>P.G. de GAIBIEL</b>
SISTEMA DE ORDENACIÓN <b>EDIFICACIÓN AISLADA</b>	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA <b>BLOQUE EXENTO</b>	USO GLOBAL <b>INDUSTRIAL</b>

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
<b>INDUSTRIAL</b>	Terciario:	Residencial
<i>Sólo industria de grado 2</i>	<i>Aparcamiento en todas sus categorías</i>	Terciario:
<i>que evite la contaminación</i>	<i>Comercial - Almacenes</i>	<i>Oficinas- Hotelero</i>
<i>atmosférica por ruido,</i>	<i>Recreativo (TRE-1 y TRE-2)</i>	<i>Residencia colectiva</i>
<i>contaminantes o riesgos</i>	Dotacionales ID	<i>Recreativo (TRE-3)</i>
<i>a zonas residenciales.</i>	Áreas de Juego y Jardines	Dotacionales que no sean ID

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	500 m <sup>2</sup>	Distancia mínima al linde frontal de calle	4m
Frente mínimo de parcela	15 m	Distancia mínima al resto de lindes	2m
		Separación mínima entre edificaciones	4m
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad (I.E.N.)	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Altura máxima reguladora	7 m
Ocupación máxima	75 %	Altura máxima total	10m

OTRAS CONDICIONES
<p><i>Condiciones funcionales:</i></p> <p>a) Los usos recreativos que se autoricen se ubicarán en planta baja.</p> <p>b) Se permite la construcción de altillos ocupando el 10% de la superficie en planta respetando los parámetros volumen y forma indicados en esta ficha.</p> <p>c) La reserva mínima de plazas de aparcamiento públicas será de 1 plaza para turismo por cada 200 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial y de 1 plaza para vehículos pesados por cada 1500 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial. La reserva mínima de plazas de aparcamiento en parcela privada será de 1 plaza por cada 100 metros cuadrados, o fracción, de edificabilidad industrial. Parte de la reserva de aparcamiento para vehículos pesados puede establecerse, justificadamente, en parcela privada.</p> <p><i>Condiciones estéticas:</i></p>

DESCRIPCIÓN GRÁFICA		
ZONA	MANZANA	PARCELA



**Zona suelo no urbanizable común Uso Agropecuario**

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>AGROPECUARIO</b>		CÓDIGO: <b>AGRO</b>
MUNICIPIO: <b>GAIBIEL</b>		PLAN: <b>P.G. de GAIBIEL</b>
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL <b>AGRÍCOLA (NAG)</b> <b>GANADERO (NGA)</b>

<b>USOS PORMENORIZADOS</b>		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
Agrícola, ganadero o caza.	Residencial unifamiliar aislada vinculada a la explotación.	Todos los no establecidos como compatibles.
	Almacenes vinculados a la explotación.	

<b>PARÁMETROS URBANÍSTICOS*</b>			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima almacén	1.000 m <sup>2</sup>	Retranqueo de la edificación	obligatorio
Parcela mínima vivienda rural	10.000 m <sup>2</sup>	Distancias mínimas a frentes	10 m
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coeficiente de edificabilidad (I.E.N.) para vivienda rural	0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Número máximo de plantas almacén / vivienda	1 / 2
		Altura máxima reguladora	7 m
		Áticos y entreplantas	no permitidos

<b>OTRAS CONDICIONES</b>	
<i>Condiciones funcionales:</i>	
Se garantizará el abastecimiento de agua y la depuración de los vertidos a través de sistemas debidamente homologados en los usos autorizados.	
<i>Condiciones estéticas:</i>	
En el caso de viviendas rurales y aisladas deberá quedar garantizada su adaptación al ambiente rural, utilizando materiales y colores que se integren en el ambiente en que se encuentren.	

\* SIN PERJUICIO DE POSIBILIDAD DE EXENCIÓN PREVIO INFORME FAVORABLE DE LA CONSELLERIA COMPETENTE EN MATERIA DE AGRICULTURA.



### Zona suelo no urbanizable común Uso Dotacional Turístico Recreativo

ZONA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA: <b>TURÍSTICO RECREATIVA</b>		CÓDIGO: <b>TUR/REC</b>
MUNICIPIO: <b>GAIBIEL</b>		PLAN: <b>P.G. de GAIBIEL</b>
SISTEMA DE ORDENACIÓN EDIFICACIÓN AISLADA	TIPOLOGÍA EDIFICATORIA BLOQUE EXENTO	USO GLOBAL RECREATIVO EN EL MEDIO NATURAL (NRE)

USOS PORMENORIZADOS		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
Dotacional terciario turístico - recreativo	Vivienda para el personal de vigilancia	Todos los no establecidos como compatibles
	Almacenes de mantenimiento	
	Oficinas y aparcamientos vinculadas a las dotaciones	
	Locales sociales, restaurantes, zonas deportivas al aire libre, piscina y vestuarios.	

PARÁMETROS URBANÍSTICOS			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
INTENSIDAD		VOLUMEN y FORMA	
Coefficiente de edificabilidad (I.E.N.)	0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Número máximo de plantas	2
Ocupación máxima	50%	Altura máxima reguladora	8 m
		Áticos y entreplantas	no permitidos

OTRAS CONDICIONES	
<i>Condiciones funcionales:</i>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se prohíbe la tala de árboles para la instalación de cualquiera de los usos citados en el art. 4.7.2.2.de las presentes normas.</li> <li>- Se deberá obtener autorización previa para el vertido de las aguas pluviales, así como si se prevé realizar captaciones de agua superficial o subterránea.</li> </ul>	
<i>Condiciones estéticas:</i>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Las edificaciones se integrarán en el entorno rural donde se implantan, estableciendo como obligatoria la cubrición de las mismas con cubierta inclinada.</li> <li>- Las cercas o vallados no distorsionarán la imagen del entorno natural y se realizarán con materiales ligeros (vegetales o artificiales), pudiendo ser macizas las cercas hasta la altura de 1m.</li> </ul>	

## TÍTULO VIII. PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

### CAPÍTULO ÚNICO. FICHAS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DEL LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE

DESCRIPCIÓN DEL SECTOR			
<b>Clase de suelo:</b> Urbanizable (SUZ)		<b>Sector:</b> SUZR-1	
PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD			
<b>Superficie sector:</b> 14.590 m <sup>2</sup>	<b>Edificabilidad bruta:</b> 7.295 m <sup>2</sup> t	<b>Edificabilidad residencial:</b> 7.295 m <sup>2</sup> t	
	<b>Índice Edificabilidad Bruta:</b> 0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>Índice edif. residencial:</b> 0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
<b>Densidad:</b> 30 viv/Ha		<b>Nº máximo viviendas:</b> 40 viviendas	
USOS Y TIPOLOGÍAS			
<b>Uso dominante:</b> Residencial unitario (Ru)		<b>Usos compatibles:</b> TCO-1, TRC, TRE-1, ALM-1, TOF-1, THO-1, PAR-1a/1b, IND-1, dotacionales excepto ID (CT permitidos)	<b>Usos prohibidos:</b> Rm, TCO-2, TOF-2, THO-2, TRE-2/3, IND-2, ALM-2, PAR-1c/d/2
<b>Tipologías:</b> ADO-3, ACA, AIS-2			
GESTIÓN			
<b>Superficie total:</b> 14.590 m <sup>2</sup>	<b>Superficie computable:</b> 14.590 m <sup>2</sup>	<b>Suelo dotacional afectado a su destino:</b>	
		Red viaria:	0 m <sup>2</sup>
		Red primaria de equipamientos:	0 m <sup>2</sup>
<b>Unidad de Ejecución:</b> UE-1	<b>Área de reparto:</b> AR-1	<b>SUPERFICIE DE CESIÓN:</b> 7.987 M <sup>2</sup>	
		Espacios Libres: 2.791 m <sup>2</sup>	
		Equipamientos: 1.453 m <sup>2</sup>	
		Red Viaria: 3.743 m <sup>2</sup>	
	<b>Aprovechamiento tipo:</b> 0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>Gestión:</b> Directa/Indirecta	
<b>Condiciones para la redelimitación:</b> Si existe una variación del 5% no se considerará necesaria la redelimitación del sector.			
CONDICIONES			
<b>Condiciones de desarrollo:</b>		<b>Condiciones de conexión e integración:</b>	
<p>La actuación se puede desarrollar sin depender del desarrollo de otras actuaciones.</p> <p>Se tendrá en cuenta en el desarrollo del sector la servidumbre de la acequia que lo atraviesa.</p> <p><b>El sector deberá reservar una superficie de 144 m<sup>2</sup> de suelo para la construcción de Vivienda Protegida. Se situará en la zona de tipología BLOQUE ADOSADO, código ADO-3b</b></p>		<p>La Unidad de Ejecución deberá conectar con las redes de servicios existentes; bien directamente, bien ejecutando las obras necesarias para ello, debiendo incluir, cuando aún no se hubiera ejecutado el suelo urbano colindante, la superficie de viario necesaria para que las parcelas edificables adquieran la condición de solar.</p> <p>El desarrollo del sector quedará supeditado a la creación de las infraestructuras necesarias de saneamiento que garanticen el adecuado tratamiento de las aguas residuales.</p>	



DESCRIPCIÓN DEL SECTOR			
<b>Clase de suelo:</b> Urbanizable (SUZ)		<b>Sector:</b> SUZR-2	
PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD			
<b>Superficie sector:</b> 22.573 m <sup>2</sup>	<b>Edificabilidad bruta:</b> 9.020 m <sup>2</sup> t	<b>Edificabilidad residencial:</b> 9.020 m <sup>2</sup> t	
	<b>Índice Edificabilidad:</b> 0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>Índice edif. residencial:</b> 0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
<b>Densidad:</b> 23 viv/Ha		<b>Nº máximo viviendas:</b> 50 viviendas	
USOS Y TIPOLOGÍAS			
<b>Uso dominante:</b> Residencial unitario (Ru)	<b>Usos compatibles:</b> THO-1, TCO-1, TRC, TRE-1, ALM-1, TOF-1, IND-1, PAR-1a/1b/1d, dotacionales excepto ID (CT permitidos)		<b>Usos prohibidos:</b> Rm, THO-2 TCO-2, TOF-2, IND-2, ALM-2, PAR-1c/2, TRE-2/3
<b>Tipología:</b> AIS, ADO			
GESTIÓN			
<b>Superficie total:</b> 22.573 m <sup>2</sup>	<b>Superficie computable:</b> 22.573 m <sup>2</sup>	<b>Suelo dotacional afectado a su destino:</b>	
<b>Unidad de Ejecución:</b> UE-2	<b>Área de reparto:</b> AR-2	<b>SUPERFICIE DE CESIÓN:</b> Según RPCV	
	<b>Aprovechamiento tipo:</b> 0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>Gestión:</b> Directa/Indirecta	
<b>Condiciones para la redelimitación:</b> El Plan Parcial que desarrolle este sector definirá las condiciones de redelimitación del mismo.			
CONDICIONES			
<b>Condiciones de desarrollo:</b>		<b>Condiciones de conexión e integración:</b>	
La actuación se puede desarrollar sin depender del desarrollo de otras actuaciones. Se deberá valorar la necesidad de realizar un estudio de inundabilidad que evalúe los posibles riesgos y delimite sus ámbitos de afección. <b>El sector debe reservar una superficie de 300 m<sup>2</sup> de suelo para la construcción de Vivienda Protegida.</b>		La Unidad de Ejecución que se programe en el área de reparto deberá conectar con las redes de servicios existentes; bien directamente, bien ejecutando las obras necesarias para ello, debiendo incluir la superficie de viario necesaria para que las parcelas adquieran la condición de solar. El desarrollo del sector quedará supeditado a la creación de las infraestructuras necesarias de saneamiento que garanticen el adecuado tratamiento de las aguas residuales.	





DESCRIPCIÓN DEL SECTOR			
<b>Clase de suelo:</b> Urbanizable (SUZ)		<b>Sector:</b> SUZR-3	
PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD			
<b>Superficie sector:</b> 12.503 m <sup>2</sup>	<b>Edificabilidad bruta:</b> 4.375 m <sup>2</sup> t	<b>Edificabilidad residencial:</b> 4.375 m <sup>2</sup> t	
	<b>Índice Edificabilidad:</b> 0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>Índice edif. residencial:</b> 0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
<b>Densidad:</b> 20 viv/Ha		<b>Nº máximo viviendas:</b> 15 viviendas	
USOS Y TIPOLOGÍAS			
<b>Uso dominante:</b> Residencial unitario (Ru)	<b>Usos compatibles:</b> THO-1, TCO-1, TRC, TRE-1, ALM-1, TOF-1, IND-1, PAR-1a/1b/1d, dotacionales excepto ID (CT permitidos)		<b>Usos prohibidos:</b> Rm, THO-2, TCO-2, TOF-2, IND-2, ALM-2, PAR-1c/2, TRE-2/3
<b>Tipología:</b> AIS			
GESTIÓN			
<b>Superficie total:</b> 12.503 m <sup>2</sup>	<b>Superficie computable:</b> 12.503 m <sup>2</sup>	<b>Suelo dotacional afectado a su destino:</b>	
<b>Unidad de Ejecución:</b> UE-3	<b>Área de reparto:</b> AR-3	<b>SUPERFICIE DE CESIÓN:</b> Según RPCV	
	<b>Aprovechamiento tipo:</b> 0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>Gestión:</b> Directa/Indirecta	
<b>Condiciones para la redelimitación:</b> El Plan Parcial que desarrolle este sector definirá las condiciones de redelimitación del mismo.			
CONDICIONES			
<b>Condiciones de desarrollo:</b>		<b>Condiciones de conexión e integración:</b>	

<p>La actuación se puede desarrollar sin depender del desarrollo de otras actuaciones.</p> <p>Se tendrá en cuenta en el desarrollo del sector las afecciones del río.</p> <p>Se deberá valorar la necesidad de realizar un estudio de inundabilidad que evalúe los posibles riesgos y delimite sus ámbitos de afección.</p> <p>La franja de 18 metros de anchura comprendida entre el límite del sector (que se corresponde con el borde de la calzada de la CV-213) y la línea límite de edificación, será de uso público y su urbanización y ejecución correrá siempre a cargo del sector.</p> <p>Se deberá reservar una parcela de 2.500 m<sup>2</sup> para uso educativo, que formará parte de las dotaciones de red secundaria.</p>	<p>La Unidad de Ejecución que se programe en el área de reparto deberá conectar con las redes de servicios existentes; bien directamente, bien ejecutando las obras necesarias para ello, debiendo incluir la superficie de viario necesaria para que las parcelas adquieran la condición de solar. Asimismo, deberá garantizarse la conexión del sector con la red primaria viaria (CV-213).</p> <p>El desarrollo del sector quedará supeditado a la creación de las infraestructuras necesarias de saneamiento que garanticen el adecuado tratamiento de las aguas residuales.</p> <p>Se tendrán en cuenta, durante la ordenación pormenorizada, las medidas necesarias para reducir las molestias generadas por la Zona Industrial colindante.</p>
--	---



DESCRIPCIÓN DEL SECTOR			
<b>Clase de suelo:</b> Urbanizable (SUZ)		<b>Sector:</b> SUZIND-1	
PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD			
<b>Superficie sector:</b> 13.472 m <sup>2</sup>	<b>Edificabilidad bruta:</b> 8.083 m <sup>2</sup> t	<b>Edificabilidad industrial:</b> 8.083 m <sup>2</sup> t	
	<b>Índice Edificabilidad bruta:</b> 0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>Índice edif. Industrial:</b> 0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
USOS Y TIPOLOGÍAS			
<b>Uso dominante:</b> Industrial	<b>Usos compatibles:</b> TRE-1/2, ALM, IND, PAR, TCO, dotacionales ID, jardines y áreas de juego		<b>Usos prohibidos:</b> Residencial, TRE-3, THO, TOF, TRC, dotacionales que no sean ID
<b>Tipología:</b> Bloque exento			
GESTIÓN			
<b>Superficie total:</b> 13.472 m <sup>2</sup>	<b>Superficie computable:</b> 13.472 m <sup>2</sup>	<b>Suelo dotacional afectado a su destino:</b>	
<b>Unidad de Ejecución:</b> UE-4	<b>Área de reparto:</b> AR-4	<b>SUPERFICIE DE CESIÓN:</b> Según RPCV	
	<b>Aprovechamiento tipo:</b> 0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	<b>Gestión:</b> Directa/Indirecta	

**Condiciones para la redelimitación:**

El Plan Parcial que desarrolle este sector definirá las condiciones de redelimitación del mismo.

**CONDICIONES****Condiciones de desarrollo:**

La actuación se puede desarrollar sin depender del desarrollo de otras actuaciones.

Se tendrá en cuenta en el desarrollo del sector las afecciones del río.

Se deberá valorar la necesidad de realizar un estudio de inundabilidad que evalúe los posibles riesgos y delimite sus ámbitos de afección.

La franja de 18 metros de anchura comprendida entre el límite del sector (que se corresponde con el borde de la calzada de la CV-213) y la línea límite de edificación, será de uso público y su urbanización y ejecución correrá siempre a cargo del sector.

Como excepción de la anterior condición, se mantendrá el carácter privado de la edificación y la actividad de cunicultura actualmente existente en la mencionada franja.

**Condiciones de conexión e integración:**

La Unidad de Ejecución que se programe en el área de reparto deberá conectar con las redes de servicios existentes; bien directamente, bien ejecutando las obras necesarias para ello, debiendo incluir la superficie de viario necesaria para que las parcelas adquieran la condición de solar. Asimismo, deberá garantizarse la conexión del sector con la red primaria viaria (CV-213).

El sector deberá acometer la construcción de una zona verde que lo separe del SUZR-3, como medida protectora de las molestias que pueda ocasionar la actividad industrial.



## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

### D.T. 1ª. Edificios y usos fuera de ordenación

1. Además de los casos especificados en los números anteriores, el régimen de fuera de ordenación será aplicable a los siguientes supuestos:

a) Los edificios e instalaciones ubicados en suelo no urbanizable que no sean legalizables conforme al Título IV de estas Normas, y los emplazados en suelo urbanizable que puedan impedir la ejecución del planeamiento general o parcial.

b) Los edificios e instalaciones en los que se ejerzan usos que tengan la consideración de fuera de ordenación (se considerará que un uso está en situación de fuera de ordenación cuando tenga la consideración de uso incompatible en relación con la zona donde se desarrolla).

2. En las construcciones fuera de ordenación:

a) No se podrán realizar otras obras más que las de mera conservación, reparación y decoración que no rebasen las exigencias del deber normal de conservación. Sólo se pueden dar licencias de actividad para el uso que fue construido el edificio, propio de sus características arquitectónicas, y al que se destinó en su origen.

b) Sólo se pueden autorizar cambios de actividad u obras de reforma, sin ampliación, mediante licencia para obra o uso provisional, debiendo asociarse las condiciones de provisionalidad autorizadas a un plazo o condición de erradicación y demolición de construcciones y usos para ajustarlas al planeamiento.

c) En los elementos arquitectónicos no estructurales fuera de ordenación sólo se autorizarán las obras imprescindibles de conservación y reparación para evitar riesgos a la seguridad, salubridad u ornato público.

3. En las construcciones y edificios que, pese a no ajustarse al Plan, no estén declaradas fuera de ordenación, ni se puedan incluir en alguno de los supuestos referidos en el artículo anterior, se admiten obras de reforma y mejora y cambios objetivos de actividad siempre que la nueva obra o actividad no acentúe la inadecuación al planeamiento vigente, ni suponga la completa reconstrucción de elementos disconformes con él.

4. Las actividades que cuenten con licencia de apertura, aún cuando impliquen la existencia de usos que tengan la consideración de fuera de ordenación, podrán seguir ejerciéndose mientras no exista cambio de titularidad, salvo en los supuestos de transmisión por herencia, intervivos o mortis causa.

### D.T. 2ª. Instalaciones agropecuarias

1.- Las instalaciones agropecuarias implantadas en suelo no urbanizable podrán ser objeto de reforma o ampliación, debiendo someterse en dicho caso al procedimiento de evaluación de impacto ambiental, con trámite de autorización previa. Las ampliaciones no podrán superar la mitad de la superficie ya construida, salvo cuando la suma de ambas no rebase los mil metros cuadrados, límite hasta el que será posible, en todo caso, la ampliación.

2.- Se considera que no procede adoptar contra estas actividades medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística cuando se puedan adoptar medidas correctoras para la protección del medio ambiente o evitar molestias. En todo caso, se entenderán implícitas para la tramitación del expediente de solicitud de autorización previa, las obras o instalaciones que sean imprescindibles para adaptar el funcionamiento de la actividad a la legislación sectorial específica o a la normativa sobre medio ambiente.

3.- Aquellas actividades o edificaciones que invadan las zonas de protección del dominio público hidráulico o estén ubicadas en zonas inundables no podrán acogerse a este régimen de excepción y se consideran a todos los efectos como fuera de ordenación.

### D.T. 3ª. Vertidos industriales

Todas aquellas industrias que se encuentren legalmente instaladas y en funcionamiento a la entrada en vigor de este Plan disponen de un plazo de dos años a partir de dicha fecha para la ejecución, en caso de incumplimiento de alguna de las condiciones establecidas con carácter general para el vertido de residuos líquidos, de una instalación depuradora propia.

### D.T. 4ª. Reserva de aparcamiento

1.- Aquellos edificios anteriores al presente Plan cuyos aparcamientos no cumplan las presentes Normas quedarán sujetos a la condición de ajustarse a los mínimos establecidos cuando sean sometidos a reforma o rehabilitación integral, salvo que exista imposibilidad manifiesta debidamente justificada.

2.- Se consideran supuestos de imposibilidad manifiesta aquéllos en que se dé alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que se trate de edificios históricos o protegidos por el planeamiento, cuya adaptación a la normativa implique la destrucción o el menoscabo irreparable del bien.

b) Que para la adaptación se precisen obras de tal magnitud que puedan afectar a la estructura portante del edificio, o implicar reformas estructurales desproporcionadas con relación al valor económico de la edificación.

c) Que, por la configuración y tamaño de los solares, sea imposible encajar los parámetros mínimos de los aparcamientos y sus elementos funcionales.

## DISPOSICIONES FINALES

A efectos de distinguir las disposiciones normativas de carácter estructural de las que corresponden a la ordenación pormenorizada se concretan las disposiciones siguientes:

### D.F. 1ª. Normas Urbanísticas de carácter estructural

Tienen carácter estructural las disposiciones contenidas en los Títulos Preliminar, I, II, III, IV y VIII, relativas al régimen general propio de cada una de las clases de suelo, usos globales, configuración de las zonas de ordenación urbanística, elementos de la red primaria de dotaciones, protección y servidumbres de los bienes de dominio público, y condiciones de urbanización, conexión e integración. Igualmente, tendrán carácter estructural los usos globales contenidos en las Fichas de Zonas de Ordenación, las Disposiciones Finales y la Disposición Derogatoria.

### D.F. 2ª. Normas Urbanísticas propias de la ordenación pormenorizada

Son propias de la ordenación pormenorizada las disposiciones contenidas en los Títulos V, VI y VII, relativas a los usos específicos y tipologías, parámetros urbanísticos de las diferentes Zonas de Ordenación, además de la aplicación subsidiaria, a los elementos de la red secundaria de dotaciones, de las condiciones establecidas en el Capítulo V del Título I. Igualmente, serán propias de la ordenación pormenorizada las Disposiciones Transitorias.

## DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogadas las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Gaibiel aprobadas en sesión de la Comisión Provincial de Urbanismo de 26 de septiembre de 1989.