

**ANTELLA**  
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO  
NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION.

# **NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION**

## **INDICE**

### **TITULO PRELIMINAR - NORMAS DE CARACTER GENERAL**

#### **CAPITULO PRIMERO**

Artículo 1. Fin y ámbito de aplicación

Artículo 2. Vigencia

Artículo 3. Efectos

3.1. Publicidad

3.2. Ejecutoriedad

3.3. Obligatoriedad

3.4. Edificios fuera de ordenación

Artículo 4. Normas Complementarias

Artículo 5. Definiciones y ordenanzas de carácter general

5.1. Acometida

5.2. Actividad calificada

5.3. Alturas

5.4. Alineaciones

5.5. Atico

5.6. Calle

5.7. Fachada

5.8. Marquesina

5.9. Medianera

5.10. Mirador

5.11. Movimiento de tierras

5.12. Ocupación

5.13. Parcela

5.14. Parcelación

5.15. Patio

5.16. Piscinas

5.17. Planta

5.18. Profundidad edificable

5.19. Rasante

5.20. Retranqueo

5.21. Solar

5.22. Superficie

5.23. Tendedero

5.24. Trastero

5.25. Uso

- 5.26. Vallado
- 5.27. Ventilación
- 5.28. Vivienda
- 5.29. Vuelo
- 5.30. Volumen

## **TITULO I.- CLASIFICACION DEL SUELO**

- Artículo 6. Clasificación del suelo
  - 6.1. Suelo urbano
  - 6.2. Suelo apto para urbanizar
  - 6.3. Suelo no urbanizable
- Artículo 7. Usos del suelo

## **TITULO II.- NORMAS DE LA EDIFICACION EN SUELO URBANO**

### **CAPITULO PRIMERO.- SUELO URBANO RESIDENCIAL**

- Artículo 8. Delimitación
- Artículo 9. Usos permitidos
- Artículo 10. Obras permitidas
- Artículo 11. Tipología en edificación
- Artículo 12. Parcela mínima
- Artículo 13. Alturas de la edificación
- Artículo 14. Elementos de cubierta
- Artículo 15. Profundidad edificable
- Artículo 16. Salientes y vuelos
- Artículo 17. Patios interiores
- Artículo 18. Elementos por encima de la cornisa
- Artículo 19. Elementos por debajo de la rasante de la calle

### **CAPITULO SEGUNDO.- SUELO URBANO RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO**

- Artículo 20. Normas de Protección y Conservación del Casco Antiguo
  - 20.1. Delimitación
  - 20.2. Usos permitidos
  - 20.3. Tipología de la edificación
  - 20.4. Parcela mínima
  - 20.5. Alturas
  - 20.6. Elementos de cubierta
  - 20.7. Profundidad edificable

- 20.8. Vuelos y salientes**
- 20.9. Patios interiores**
- 20.10. Conservación del Casco Antiguo**

### **CAPITULO TERCERO.- SUELO URBANO RESIDENCIAL - EDIFICACION ABIERTA**

- Artículo 21. Delimitación**
- Artículo 22. Usos permitidos**
- Artículo 23. Obras permitidas**
- Artículo 24. Tipología en edificación**
- Artículo 25. Parcela edificable**
- Artículo 26. Coeficiente de edificabilidad**
- Artículo 27. Ocupación de parcela**
- Artículo 28. Alturas de la edificación**
- Artículo 29. Distancia a lindes**
- Artículo 30. Elementos de cubierta**

### **CAPITULO CUARTO.- SUELO INDUSTRIAL**

- Artículo 31. Delimitación**
- Artículo 32. Usos permitidos**
- Artículo 33. Obras permitidas**
- Artículo 34. Tipología en edificación**
- Artículo 35. Parcela edificable**
- Artículo 36. Coeficiente de edificabilidad**
- Artículo 37. Ocupación de parcela**
- Artículo 38. Alturas de la edificación**
- Artículo 39. Condiciones generales**

### **CAPITULO QUINTO.- SUELO DOTACIONAL**

- Artículo 40. Parque urbano**
- Artículo 41. Zonas deportivas**
- Artículo 42. Zonas culturales**
- Artículo 43. Otros servicios públicos**
- Artículo 44. Normas de ejecución**

### **CAPITULO SEXTO.- NORMATIVA DE RESERVA DE APARCAMIENTO**

- Artículo 45. Condiciones generales**

## **CAPITULO SEPTIMO.- ORDENANZA DE VERTIDOS A LA RED MUNICIPAL DE ALCANTARILLADO**

**Artículo 46. Objeto y ámbito de la ordenanza**

**Artículo 47. Vertido de aguas residuales Industriales**

**Artículo 48. Prohibiciones y limitaciones generales de los vertidos**

**Artículo 49. Muestreo y análisis**

**Artículo 50. Inspección de vertidos**

**Artículo 51. Infracciones y sanciones**

**Artículo 52. Disposición transitoria**

**Artículo 53. Disposición final**

## **CAPITULO OCTAVO.- ORDENANZA DE RESIDUOS SOLIDOS URBANOS**

**Artículo 54. Condiciones generales**

**Artículo 55. Reserva de suelo**

**Artículo 56. Licencias de obras. Residuos solidos inertes.**

**Artículo 57. Condiciones de ocupación. Residuos sólidos inertes.**

## **TITULO III. - SUELO APTO PARA URBANIZAR**

**Artículo 58. Criterios generales y edificabilidad**

**Artículo 59. Determinaciones principales**

## **TITULO IV. - SUELO NO URBANIZABLE**

**Artículo 60. Concepto y clases**

**Artículo 61. Régimen general de usos y actividades**

**Artículo 62. Parcelaciones urbanísticas - Núcleo de población**

**Artículo 63. Suelo no urbanizable común**

**Artículo 64. Suelo no urbanizable de especial protección**

**Artículo 65. Usos, actividades y aprovechamientos sujetos a autorización**

**Artículo 66. Actividades sujetas a previa declaración de interés comunitario**

## **TITULO V.- INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO**

### **CAPITULO PRIMERO.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION**

- Artículo 67. Condiciones higiénicas de las viviendas
- Artículo 68. Condiciones higiénicas del comercio
- Artículo 69. Condiciones higiénicas de los edificios industriales
- Artículo 70. Conclusión de las obras

### **CAPITULO SEGUNDO.- GESTION URBANÍSTICA**

- Artículo 71. Actuaciones en Suelo Urbano
- Artículo 72. Actuaciones en Suelo Apto para Urbanizar

### **CAPITULO TERCERO.- LICENCIAS**

- Artículo 73. Actos sujetos a licencia
- Artículo 74. Tramitación de las licencias
- Artículo 75. Documentos que deben acompañarse a la solicitud

### **CAPITULO CUARTO.- EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACION**

- Artículo 76. Concepto
- Artículo 77. Limitaciones
- Artículo 78. Obras permitidas

### **CAPITULO QUINTO.- EXPEDIENTES DE RUINA**

- Artículo 79. Edificios ruinosos
- Artículo 80. Procedimiento

### **CAPITULO SEXTO.- EJECUCION DE OBRA**

- Artículo 81. Replanteo
- Artículo 82. Medidas durante la ejecución de las obras
- Artículo 83. Licencia de primera ocupación
- Artículo 84. Licencia de segunda ocupación
- Artículo 85. Licencia de Actividad

**CAPITULO SEPTIMO.- NORMAS DE PROTECCION Y CONSERVACION DE LOS BIENES CATALOGABLES**

**Artículo 86. Tipos de protección**

**Artículo 87. Normas genéricas**

**Artículo 88. Normas específicas**

**CAPITULO OCTAVO.- DISPOSICION TRANSITORIA**

**Artículo 89. Suspensión de licencias**

**TITULO VI.- ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL**

**CAPITULO PRIMERO.- DISPOSICION ADICIONAL**

**Artículo 90. Informe ambiental**

## **NORMAS URBANISTICAS**

### **TITULO PRELIMINAR - NORMAS DE CARACTER GENERAL**

#### **CAPITULO PRIMERO**

##### **Artículo 1. FIN Y AMBITO DE APLICACION**

El fin de estas Normas Urbanísticas es regular las edificaciones, construcciones y actuaciones que en materia Urbanística se realicen dentro del Término municipal de Antella, al amparo de lo dispuesto en la vigente Ley del Suelo y Ordenación Urbana y sus Reglamentos correspondientes.

##### **Artículo 2. VIGENCIA**

De acuerdo con lo previsto en el Art.º 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de Abril, reguladora de las Bases de Regimen Local, las presentes Normas entrarán en vigor el día siguiente al de la publicación íntegra de su texto en el Boletín Oficial de la Provincia, previa aprobación definitiva por el Organo Urbanístico competente, y mantendrán su vigencia indefinidamente hasta su modificación, revisión o suspensión, o hasta la aprobación, en su caso, del Plan General de Ordenación del Municipio de Antella.

##### **Artículo 3. EFECTOS**

###### **3.1. Publicidad**

Tanto las presentes Normas como los demás instrumentos de planeamiento o de ejecución que de ellas se deriven, serán públicos, quedando en el Ayuntamiento a disposición de los interesados, que podrán consultarlos durante los días y horas hábiles, sin que se les pueda exigir la acreditación de interés alguno. Igualmente, de conformidad con lo determinado en el Artº. 43.1 del Texto Refundido, todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito, del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector.

Asimismo, y de acuerdo con la Constitución Española, cualquier persona podrá solicitar y obtener certificaciones del contenido de estas Normas, quedando obligada, en su caso, al pago de las correspondientes tasas, según lo establecido en las Ordenanzas Fiscales en vigor en el municipio.

### 3.2. Ejecutoriedad

De acuerdo con lo previsto en la Ley del Suelo y Ordenación Urbana y en el Reglamento de Planeamiento, en Suelo Urbano las presentes Normas se desarrollarán a través de Planes Especiales, y Estudios de Detalle, si hubiese lugar, a tenor de lo reglado en el Artº. 94.1 del Reglamento de Planeamiento, y se ejecutarán mediante los oportunos proyectos de urbanización.

En el Suelo Apto para Urbanizar este desarrollo se efectuará a través de los correspondientes Planes Parciales, según lo preceptuado en el Artº. 94.2 del citado Reglamento de Planeamiento.

En el Suelo No Urbanizable será de aplicación la Ley de Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, de 3 de Junio de 1992.

Los instrumentos de planeamiento anteriormente citados, serán inmediatamente ejecutivos a partir de la publicación señalada en el Artículo 2.

### 3.3. Obligatoriedad

Tanto la Administración como los particulares quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenación urbana contenidas en estas Normas y en los Planes, Programas de Actuación Urbanística, Estudios de Detalle, Proyectos y ordenanzas aprobadas con arreglo a las mismas.

Por tanto serán nulas de pleno derecho cuantas reservas de dispensación que se contuvieran en los anteriores documentos, así como las que, con independencia de ellos se concedieren, de no provenir de instrumento definido en Ley como de rango superior.

### 3.4. Edificios fuera de ordenación

Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del planeamiento urbanístico que resultaren disconformes con el mismo serán calificados como fuera de ordenación.

No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

Sin embargo, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.

Cuando la disconformidad con el planeamiento no impida la edificación en el mismo solar que ocupa el edificio, el propietario podrá demolerlo y reconstruirlo con sujeción a dicho planeamiento. En los supuestos del número anterior, los arrendatarios tendrán el derecho de retorno en los terminos previstos en la disposición adicional cuarta de esta Ley.

#### **Artículo 4. NORMAS COMPLEMENTARIAS**

Con independencia del ordenamiento urbanístico aplicable, para lo no regulado en estas Normas, se declaran como normas complementarias, las Normas Subsidiarias y Complementarias de Planeamiento del Ambito Provincial de Valencia, aprobadas definitivamente por Orden del Ministerio de la Vivienda de 24 de Mayo de 1975, publicadas en el B.O.E. de 2 de Julio de 1975 y en el B.O.P. de 6, 7, 8, 9, 11 y 12 de Agosto de 1975.

#### **Artículo 5. DEFINICIONES Y ORDENANZAS DE CARACTER GENERAL**

5.1. Acometida - Es todo punto de cualquier servicio urbanístico en el que se encuentran el servicio común y público de distribución y el particular, y donde se produce el suministro de dicho servicio. Estará sujeta a licencia.

Acometida de agua potable: Será precisa la previa obtención de la licencia de ocupación, obras o actividad, para su concesión.

Acometida al alcantarillado: Será obligatoria cuando exista alcantarillado en la vía a que tenga fachada el edificio.

5.2. Actividad calificada - Será toda aquella que por su naturaleza esté incluida en el Anexo que la Ley de Actividades Calificadas.

5.3. Alturas - Se medirán en metros.

Altura de cornisa: Es la distancia existente entre la rasante oficial y la cara inferior del último forjado.

Altura de la edificación: Es la distancia existente entre la rasante oficial y el punto más elevado de la cubierta.

Altura libre de planta: Es la distancia existente entre la superficie del piso y la cara inferior del forjado inmediato superior al mismo.

5.4. Alineaciones - Son los lindes de los edificios con los espacios libres.

Alineaciones oficiales: Son las fijadas por las Normas en los planos correspondientes.

5.5. Atico - Es todo cuerpo de edificación retranqueada y utilizable, con altura media libre >1,80 m., edificada por encima de la altura máxima de cornisa permitida.

5.6. Calle - Espacio público entre parcelas y/o edificios, destinado al tránsito de vehículos y personas, delimitado por las correspondientes alineaciones oficiales. Tendrá la consideración de calle privada cuando se trate de un espacio de acceso a varias propiedades, situado en el interior

de una manzana.

5.7. Fachada - Está constituida por aquellas superficies verticales de la construcción que la separan de los espacios libres y que generalmente contienen los huecos de ventilación e iluminación del edificio.

5.8. Marquesina - Elemento de fábrica o elemento ligero desmontable, no pisable salvo a los fines de conservación y mantenimiento, que sobrepasa la alineación oficial de la edificación con finalidad estética o funcional.

Están sometidas a licencia municipal, situándose como mínimo a 3,00 m. de la rasante de la acera y sin cubrir más del 50% de la anchura de esta.

Dentro de esta categoría se incluyen los toldos.

5.9. Medianera - Es el lindero entre dos propiedades distintas cuando está o ha estado formalizado en obra de fábrica.

5.10. Mirador - Cuerpo volado pisable y habitable, cerrado al exterior por obra de fábrica o fachada ligera, que sobrepasa la alineación oficial de la edificación.

5.11. Movimiento de tierras - Se considera como tal la modificación del estado original de un terreno mediante acciones manuales o mecánicas, en sus características de rasantes, nivel, profundidad, composición o estructura, en todo o parte de 1.

5.12. Ocupación - Es la relación entre la superficie ocupada por la edificación y la definida como edificable por las Normas.

5.13. Parcela - Es una porción de terreno propiedad de una o más personas y limitadas por una línea poligonal cerrada.

Parcela mínima: es aquella en las que las Normas determinan que reúne las condiciones indispensables para edificar en cuanto a superficie, dimensión de fachada, lindes, etc., en cada tipo de suelo.

Parcela edificable: Es aquella parcela que reúne las condiciones de la parcela mínima y cumple el resto de requisitos impuestos por el Art.º 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Parcela indivisible: Es aquella de cuya división derivaría una o más parcelas inferiores a la mínima.

5.14. Parcelación - Es una actuación urbanística consistente en la división de un territorio en parcelas de dimensiones iguales o superiores a las fijadas por las Normas para cada zona.

5.15. Patio - Espacio libre de la edificación, rodeado total o parcialmente por la misma.

Patio interior o de luces: Es el patio formado libremente con

cerramientos propios de un edificio, con el fin de aumentar la superficie de ventilación o iluminación del mismo.

Patio mancomunado: Es aquel patio cuyos cerramientos pertenecen a dos o más edificios, lo que queda probado documentalmente por la escritura correspondiente inscrita en el Registro Civil.

5.16. Piscinas - Se considera como tal cualquier vaso útil para el baño deportivo o de recreo, con capacidad igual o superior a 15 m<sup>3</sup>.

Cuando se construyan en suelo urbano se ajustarán a las ordenanzas correspondientes. No podrán recaer a fachada.

En suelo no urbanizable se ajustarán a lo establecido en la Ley de Suelo no urbanizable de la Generalitat Valenciana.

5.17. Planta - Unidad de la edificación por separación de los distintos niveles habitables o de trabajo de cada edificio en altura.

Planta baja: Es la situada a nivel de la rasante oficial.

Planta semisótano: Es aquella parte de la edificación en que el nivel superior del forjado que la cubre está como máximo a 1,00 m. por encima de la rasante oficial de la vía pública a la que recae.

Planta sótano: Es aquella parte de la edificación en que el nivel superior del forjado que la cubre está situado por debajo o al mismo nivel que la rasante oficial de la vía pública a la que recae.

Planta de piso: Es cualquier planta del edificio situada por encima del primer forjado o forjado de cubrición de la planta baja.

Planta diáfana: Es la planta que carece de distribución alguna, y en la que los únicos elementos de fábrica permitidos son los estructurales, cerramientos de fachada o medianerías y zaguanes.

Planta exenta: Es una planta diáfana que carece además de los cerramientos.

Planta de cubierta: Es la planta que contiene la cubrición de un edificio o la superficie sobre la que se proyectan en planta todos los elementos de cubrición.

5.18. Profundidad edificable - Es la distancia medida en perpendicular desde la alineación oficial al fondo de una edificación.

5.19. Rasante - Nivel oficial de una calle o vía, referido a su eje central longitudinal en el punto de referencia.

5.20. Retranqueo - Es cualquier distancia existente entre la alineación oficial y la edificación, medida desde el lado de la vía pública hacia la propiedad.

5.21. Solar - Es toda parcela edificable, según estas Normas, que además cumpla los Art.º 10 y 14 de la Ley del Suelo.

5.22. Superficie - Se medirá siempre en m<sup>2</sup>.

Superficie construida: Es la suma de las superficies de todos los elementos de la edificación en cada planta. Para su cómputo se estará a lo establecido por el Colegio Oficial de Arquitectos.

Superficie total edificada: Es la suma de la superficie construida de todas las plantas que componen la edificación.

Superficie ocupada: Es la definida por la proyección vertical de las líneas externas de la edificación sobre un plano horizontal, incluyendo las situadas por debajo de la rasante y los cuerpos volados.

5.23. Tendedero - Obra o instalación destinada al secado y en ocasiones lavado, de ropa.

5.24. Trastero - Obra o instalación destinada al almacenamiento de elementos muebles fuera de uso.

5.25. Uso - Se entiende como tal el destino final de una edificación, instalación o terreno.

5.26. Vallado - Es el cercado de solares o parcelas con obra de fábrica. Será obligatorio en todos los solares que, encontrándose en suelo calificado como urbano y no estando edificados, den frente a una vía pública. Será opaco o reunirá las condiciones necesarias para que el solar se mantenga en las debidas condiciones de salubridad. Tendrá una altura mínima de 2,50 m.

5.27. Ventilación - Es el sistema, natural o forzado, capaz de producir la renovación y evacuación del aire ambiental de un local o estancia.

5.28. Vivienda - Edificio o parte de un edificio destinado a residencia de una unidad familiar.

Vivienda unifamiliar: Son las situadas en parcela o solar independiente y con acceso exclusivo desde la vía pública.

Vivienda colectiva: Es la situada en edificio único y acceso compartido con el resto de viviendas del mismo.

5.29. Vuelo - Es todo saliente de la fachada, habitable o pisable por encima de la planta baja, permitido y regulado por las Normas.

5.30. Volumen - Es el resultado de multiplicar la superficie edificable o edificada de un edificio, por la altura o alturas de la misma.

## **TITULO I - CLASIFICACION DEL SUELO**

### **Artículo 6. CLASIFICACION DEL SUELO**

El territorio del término municipal a que afectan las presentes Normas se clasifica en:

- 1) Suelo urbano
- 2) Suelo apto para urbanizar
- 3) Suelo no urbanizable

A tenor de los criterios establecidos en la Ley sobre Regimen del Suelo y Ordenación Urbana T.R. en sus Artº 73 y siguientes de la Sección 4ª, y 91 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

#### **6.1. Suelo Urbano**

Constituyen el Suelo Urbano todos aquellos terrenos del termino municipal que aparecen expresamente grafiados en el plano de clasificación correspondiente de estas Normas, así como todos a los que se refiere el Artº 10 a) de la Ley sobre Regimen del Suelo y Ordenación Urbana T.R., aprobada por Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio:

- a) Los terrenos a los que el planeamiento general incluya en esa clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. También se considerarán urbanos los terrenos que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el planeamiento general establezca.
- b) Los que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

#### **6.2. Suelo Apto para Urbanizar**

Constituyen el Suelo Apto para Urbanizar los terrenos grafiados como tal en los planos, cuyo planeamiento parcial deba ser aprobado en el plazo previsto en el programa de las Normas.

Este tipo de Suelo, según lo establecido en el Artº. 11.3 del Texto Refundido, se equiparará al suelo urbanizable programado excepto a los

efectos de la necesidad de programación y de régimen de utilización del suelo.

En todo caso, a efectos de la valoración del suelo, supuestos expropiatorios y obtención de terrenos dotacionales, el suelo apto para urbanizar se equiparará al suelo urbanizable programado, según el Artº. 11.4 del Texto Refundido.

### 6.3. Suelo No Urbanizable

Constituyen el Suelo No Urbanizable el resto de los terrenos del termino municipal no incluidos en los dos apartados anteriores.

En Suelo No urbanizable, las Normas se remiten a las limitaciones establecidas por la Ley del Suelo no Urbanizable, aprobada por las Cortes Valencianas el día 3 de junio de 1992.

Según el Artº. 1. de esta Ley, dentro de este tipo de suelo se distinguen a su vez dos grandes categorías:

A) Suelo No Urbanizable, en su categoría de especial protección, en el que se incluyen:

- El dominio público natural marítimo e hidráulico, de conformidad con su legislación reguladora.
- Los terrenos que estén sujetos a un régimen específico de protección o mejora por una medida en vigor adoptada conforme, bien a la propia legislación de la ordenación territorial o urbanística, bien a la reguladora de la conservación de la naturaleza, flora y fauna, del patrimonio histórico o artístico o del medio ambiente.
- Los terrenos que, aún no estando comprendidos en el supuesto anterior, reúnan valores o presenten características que, conforme a la legislación urbanística, de protección del patrimonio histórico, de conservación de la naturaleza, fauna y flora o del medio ambiente, los hagan merecedores de una especial protección.
- Los terrenos de uso o aprovechamiento forestal.
- Las vías pecuarias que atraviesen el término municipal, clasificadas de acuerdo con la Orden del Ministerio de Agricultura de 13 de Diciembre de 1.967, que son:

"Vereda de Ganados" (20,89 m. de anchura legal)

"Colada-Azagador del Jucar o del Mojón" (6,00 m. de a. legal)  
y además el "Camino de la Font Dolça", hasta que se determine su clasificación y status legal.

B) Suelo No Urbanizable en su categoría común, que son aquellos que no sean objeto de clasificación como urbanos o aptos para la urbanización.

Se señalan además condiciones, tipologías y usos edificatorios, señalando los compatibles e incompatibles, e indicando las

protecciones precisas para este tipo de suelo.

## **Artículo 7. USOS DEL SUELO**

En las presentes Normas se consideran usos globales, referidos a los diferentes tipos de suelo siguientes:

a) Residencial permanente.- Constituido por las áreas espaciales y barrios que conforman el núcleo principal habitado en Antella.

A los efectos de tratamiento en las Ordenanzas de Edificación distinguiremos en él dos zonas dependiendo de la trama viaria y de la tipología de la edificación:

- El Casco Antiguo o núcleo primitivo de la población, que aparece definido en los planos y en el que las Normas serán más restrictivas.
- La zona Residencial general, que comprende el resto del Casco Urbano de este uso.

b) Industrial.- Suelo comprendido por el terreno ocupado en la actualidad por almacenes e instalaciones de carácter industrial.

c) Dotacional.- Comprende el conjunto de áreas destinadas a la implantación de equipamientos de carácter público y colectivo, en cumplimiento de los estándares de la Ley del Suelo. Se incluyen las ya ocupadas por instalaciones existentes.

Entre ellas cabe distinguir:

- Parques urbanos
- Zonas deportivas
- Zona escolar
- Zonas culturales
- Zonas religiosas
- Otros Servicios (pozo de abastecimiento, depósitos, etc.)

## **TITULO II - NORMAS DE EDIFICACION EN SUELO URBANO**

### **CAPITULO PRIMERO.- SUELO URBANO RESIDENCIAL**

#### **Artículo 8. DELIMITACION**

La delimitación del suelo urbano es la que se encuentra grafiada en los correspondientes planos de las presentes Normas y en líneas generales por el Monte Público separado del casco urbano por un pequeño Vial peatonal al Norte, la Acequia de Antella y el nuevo Vial de borde al Sur, el Suelo Apto para Urbanizar con el acceso por la Carretera de Gavarda al Este, y por el Azud del rio Jucar con la Carretera a Tous por el Oeste. Estos dos viales envuelven el casco urbano y enlazan los accesos al mismo por el Este y Oeste, carretera VV-3028.

Las normas para este tipo de suelo serán de aplicación a todo el suelo urbano grafiado en el plano de calificación de suelo, a excepción del área de casco antiguo.

#### **Artículo 9. USOS PERMITIDOS**

El uso a que se destinará esta zona será predominantemente el de viviendas permanentes. Además se permitirán los siguientes usos:

- Residencial: hostales, posadas, etc.
- Religiosos: templos y anexos, conventos, etc.
- Administrativos: organismos y delegaciones de la administración municipal o central, centros sindicales, oficinas privadas o públicas.
- Salud pública y asistenciales: dispensarios, clínicas, casas de socorro, guarderías.
- Culturales: centros de enseñanza media o profesional, laboral, primaria.
- Comerciales: comercios de uso diario, mercado.
- Comunicaciones y transportes: estafeta de correos, central telegráfica, central telefónica, paradas de autobuses.
- Recreativos: salas de fiestas, discotecas, bares, cafeterías.
- Deportivos: gimnasios.

La implantación de estos usos, así como el de otras actividades distintas de las enunciadas (talleres, almacenes, industrias artesanas, etc.) quedará siempre limitada por su compatibilidad con la función de residencia y la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, aprobado por la Generalitat Valenciana por Decreto 3/1989 de 2 de mayo.

## **Artículo 10. OBRAS PERMITIDAS**

Las obras permitidas serán:

### **a) Obras menores**

- a.1. Reforma, conservación y reparación, sin incremento del volumen edificado, que no afecten al aspecto exterior del edificio ni a su distribución interior en una superficie continua superior a 30 m<sup>2</sup>.
- a.2. Reforma, conservación, reparación, consolidación y modernización, sin incremento del volumen edificado, que afecten al aspecto exterior del edificio pero no a su distribución interior en una superficie continua superior a 30 m<sup>2</sup>
- a.3. Decoración interior
- a.4. Vallados

### **b) Obras Mayores**

- b.1. Reforma, conservación, reparación, consolidación y modernización, cuando afecten a una superficie continua superior a 30 m<sup>2</sup>., alteren la configuración interior del edificio o supongan un incremento de volumen.
- b.2. Demolición total o derribo
- b.3. Habilitación y cambio de uso.
- b.4. Obras de nueva planta o de elevación, siempre que la parcela tenga la condición de solar edificable y se ajuste a las Normas.

## **Artículo 11. TIPOLOGIA EN EDIFICACION**

La tipología de edificación permitida en esta zona será la de edificación cerrada, es decir, con medianeras comunes y a linde de la alineación oficial.

Se permitirán los retranqueos en fachada, siempre que la alineación oficial quede garantizada por un elemento de fábrica con altura libre mínima de 3,50 m. y que el promotor realice el tratamiento de las medianeras resultantes como fachada, lo que deberá justificarse en la memoria y planos del proyecto de ejecución.

## **Artículo 12. PARCELA MINIMA**

La parcela reunirá las siguientes condiciones:

- a) superficie mínima: 80 m<sup>2</sup>
- b) longitud de fachada: 6,00 m
- c) que se pueda inscribir un rectángulo de 4 x 9 con su lado menor coincidiendo con la fachada.

Para que una parcela mínima sea edificable deberá cumplir además lo señalado en los Artº 10 y 14 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Estas condiciones no serán de aplicación para aquellas parcelas resultantes de derribo, cuando las fincas contiguas estén edificadas y no se prevea su demolición en un plazo inferior a 5 años, previa certificación expedida por el técnico municipal.

### **Artículo 13. ALTURAS DE LA EDIFICACION**

La altura de las edificaciones estará en función del perfil tipológico de la población, por lo que el número de plantas permitido será de tres, con una altura de cornisa de 9,50 m.

La altura de cornisa se medirá en el centro de la fachada de cada edificio, desde el bordillo hasta la cara inferior del último forjado.

La altura máxima de la edificación, incluidos casetones y otros elementos de remate, será de 12,00 m.

La altura mínima será de dos plantas. Cuando no se construya la altura de cornisa máxima y queden medianeras vistas procedentes de la demolición del edificio anterior, el promotor queda obligado a realizar el tratamiento de las mismas con materiales similares a los de fachada, lo que se justificará convenientemente en el proyecto de ejecución.

No se permitirá que queden vistos elementos de fábrica no destinados a ello, en fachadas o medianeras, es decir que si la construcción del edificio se realiza por fases, siempre deberá incluirse la fase correspondiente a revestimientos o acabados exteriores.

### **Artículo 14. ELEMENTOS DE CUBIERTA**

Los edificios se podrán cubrir con tejado o azotea, indistintamente, no obstante siempre deberá rematarse con cornisa de teja curva cerámica en un tramo no inferior a 50 cm.

Quedan expresamente prohibidas las cubiertas vistas de fibrocemento o de plancha metálica galvanizada, permitiéndose únicamente el uso de estos materiales en la cubrición de pequeñas zonas interiores recayentes a patios de luces.

Si la cubierta es inclinada arrancará a partir de la línea de intersección de la fachada con el último forjado, con una pendiente igual o inferior al 35%.

Queda prohibido el remate de la cubierta inclinada con hastiales a fachada.

Será obligatoria la recogida de las aguas pluviales mediante canalones y bajantes, formados por cualquiera de los métodos y fábricas tradicionales, sin que nunca viertan a la vía pública.

### **Artículo 15. PROFUNDIDAD EDIFICABLE**

La profundidad edificable será total, dada la escasa anchura de las manzanas, permitiéndose la ocupación del 100% de la parcela en todas sus plantas.

En el caso de parcelas recayentes a dos vías de diferente cota, la altura máxima edificable a cada una de ellas se permitirá hasta el 50% de la profundidad total.

## **Artículo 16. SALIENTES Y VUELOS**

En la planta baja no se admiten salientes, exceptuando el caso de toldos o marquesinas. Los rótulos publicitarios no podrán sobresalir más de 15 cm. de la línea de fachada.

En las plantas superiores podrán autorizarse repisas con destino a balcones o miradores, en los casos y condiciones siguientes:

- a) En calles de ancho menor o igual de 4 m. no se autorizarán miradores. Los balcones en este caso tendrán un vuelo máximo de 0,20 m. y luz libre mínima sobre la rasante de la acera de 3,50 m.
- b) En calles de ancho superior a 4 m. e inferior a 6 m. no se autorizarán miradores. Los balcones tendrán un vuelo máximo de 0,50 m. y luz libre mínima sobre la rasante de la acera de 3,50 m.
- c) En calles de ancho igual o superior a 6 m. podrán autorizarse balcones y miradores. Los balcones tendrán un vuelo máximo del 8% del ancho de la calle y como máximo 1,20 m., con luz libre mínima sobre la rasante de la acera de 3,50 m. y con la condición de que el vuelo sea inferior al intradós del encintado.  
Se permite la construcción de miradores de obra de fábrica o elementos ligeros acristalados, con una proporción máxima del 50% sobre el total de longitud volada. Podrá acumularse esta proporción en una sola planta, según criterio del proyectista.
- d) En las plazas regirán las condiciones que correspondan a la calle más ancha que a ella afluya.
- e) En calles de ancho variable se adoptará el ancho medido en la perpendicular al centro de la fachada.

El vuelo de la cornisa de remate será como mínimo de 15 cm. y como máximo de 40 cm. en las casas en que no hayan voladizos, pudiendo sobresalir hasta la anchura del voladizo en los casos restantes.

## **Artículo 17. PATIOS INTERIORES**

Su dimensión mínima será tal que en ellos se pueda inscribir un círculo de

3,00 m. de diámetro. Estarán libres en la totalidad de su superficie, es decir, no podrán invadirse con balcones, galerías o salientes.

No podrán ser abiertos a fachada.

#### **Artículo 18. ELEMENTOS POR ENCIMA DE LA CORNISA**

Por encima de la altura de la cornisa podrán autorizarse el uso de casetones de escaleras, palomares, elementos ornamentales que no consuman volumen, depósitos de agua, antenas, lavaderos y trasteros que no sean visibles desde la calle, y siempre con una superficie inferior a 30 m<sup>2</sup>.

Las cajas de escalera y ascensor deberán cubrirse con teja curva cerámica.

#### **Artículo 19. ELEMENTOS POR DEBAJO DE LA RASANTE DE LA ACERA**

Bajo la rasante de la calle se autorizarán los sótanos y semisótanos, sin limitación de volumen.

En ningún caso podrán superar los límites de la parcela, ni invadir la vía pública.

En el supuesto de que estos elementos, por la topografía del terreno queden visibles, en ningún caso en más de un metro de altura, deberán tratarse como fachadas dentro de la composición general del edificio.

## **CAPITULO SEGUNDO.- SUELO URBANO RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO**

### **Artículo 20. NORMAS DE PROTECCION Y CONSERVACION DEL CASCO ANTIGUO**

En el Casco Antiguo se establecen normas tendentes a regular la conservación, tanto de la trama urbana, como de la tipología de la edificación.

20.1. DELIMITACION - Las Normas para este tipo de Suelo serán de aplicación a la zona así grafiada en el plano de calificación de suelo, delimitada por la Calle Purísima y la Calle Blasco Ibañez al Norte, el nuevo Vial de borde al Sur, la Calle Molí al Este y la Calle Pintor Sorolla y la Avda. del Xuquer al Oeste.

20.2. USOS PERMITIDOS - El uso será fundamentalmente el residencial, con destino a viviendas, que podrán desarrollarse en cualquier planta de las existentes o en un futuro proyectables. Además se permitirán los siguientes usos:

- Residenciales: hostales, posadas, etc.
- Religiosos: Templos y anexos, conventos, etc.
- Administrativos: organismos y delegaciones de la administración municipal o central, centros sindicales, oficinas privadas o públicas.
- Asistenciales: Guarderías
- Comerciales: comercios de consumo familiar.
- Comunicaciones y transportes: Estafeta de correos, central telegráfica, central telefónica.
- Talleres: Artesanos, artes y oficios.

Quedando prohibida la implantación de otros tipos de actividad comercial o industrial, aunque cumplan las limitaciones establecidas en el Artículo 9.

20.3. TIPOLOGIA DE LA EDIFICACION - La tipología de edificación permitida en esta zona será siempre la de edificación cerrada, es decir, con medianeras comunes y a linde de la alineación oficial.

20.4. PARCELA MINIMA - La parcela reunirá las siguientes condiciones:

- a) superficie mínima: 70 m<sup>2</sup>
- b) longitud de fachada: 5,00 m.
- c) que se pueda inscribir un rectángulo de 4 x 9 m. con su lado mínimo coincidiendo con la fachada.

Para que una parcela mínima sea edificable deberá cumplir lo señalado en los Artº 10 y 14 de la Ley del Suelo.

En edificios que se construyan en solares procedentes de derribo que no cumplan las condiciones de parcela mínima, será solar edificable cualquiera que resulte, siempre que se acredite la imposibilidad de ampliación del mismo, bien porque los edificios colindantes estén habitados o bien porque no se prevea su

demolición en un plazo inferior a 5 años. En cualquier caso, sobre el solar resultante deberá ser edificable un edificio que dé cumplimiento a las Normas de Habitabilidad y diseño de la Generalitat Valenciana, Texto Refundido aprobado por Orden de 22 de Abril de 1991.

**20.5. ALTURAS** - La altura de las edificaciones estará en función del perfil tipológico de la población, por lo que el número de plantas permitido será de tres, con una altura de cornisa de 9,50 m. No obstante se permitirá una tolerancia de + 0,50 m. a fin de adaptarse a los edificios lindantes, siempre que sean significativos, se justifique con planos la solución propuesta y esto no implique una contradicción con el resto de la tipología de la calle.

La altura de cornisa se medirá en el centro de la fachada de cada edificio, desde el bordillo hasta la cara inferior del último forjado.

La altura máxima de la edificación, incluidos casetones y otros elementos de remate, será de 12,00 m.

La altura mínima será de dos plantas. Cuando no se construya la altura de cornisa máxima y queden medianeras vistas procedentes de la demolición del edificio anterior, el promotor queda obligado a realizar el tratamiento de las mismas con materiales similares a los de fachada, lo que se justificará convenientemente en el proyecto de ejecución.

No se permitirá que queden vistos elementos de fábrica no destinados a ello, en fachadas o medianeras, es decir que si la construcción del edificio se realiza por fases, siempre deberá incluirse la fase correspondiente a revestimientos o acabados exteriores.

**20.6. ELEMENTOS DE CUBIERTA** - En casco antiguo se rematarán los edificios obligatoriamente con cubiertas inclinada de teja árabe. Esta cubierta arrancará a partir de la línea de intersección de la fachada con el último forjado, con una pendiente igual o inferior al 35%.

Queda prohibido el remate de la cubierta inclinada con hastiales a fachada.

Se podrá ocupar el interior de la cubierta con trasteros o desvanes de superficie inferior al 50% de la última planta construida, sin permitirse su significación al exterior mediante ventanas en cubierta o similares.

Se permitirá la existencia de azoteas, nunca superiores al 50% de la superficie de la cubierta, siempre y cuando no recaigan a fachada. No serán permisibles las cubiertas de fibrocemento opaco o traslúcido.

No se permitirá por encima de la cubierta otro tipo de construcción que las cajas de escalera y ascensores, siempre que cumplan lo establecido en los Artº. 15 y 18 respecto a tipo de cubierta y altura máxima.

Será obligatoria la recogida de las aguas pluviales mediante canalones formados por cualquiera de los métodos y fábricas tradicionales, sin que nunca viertan a la vía pública.

**20.7. PROFUNDIDAD EDIFICABLE** - La profundidad edificable en el área de casco antiguo será total, permitiéndose la ocupación del 100% de la parcela en todas sus plantas.

En el caso de parcelas recayentes a dos vías de diferente cota, la altura

máxima edificable a cada una de ellas se permitirá hasta el 50% de la profundidad total.

**20.8. VUELOS Y SALIENTES** - Solo se permitirán los vuelos de balcones, con un máximo de 40 cm. Esta dimensión regirá también para los aleros, que no podrán sobrepasar la dimensión establecida para los vuelos.

Se prohíben los miradores y las marquesinas.

Los arranques de los vuelos y huecos se situarán a una distancia mínima de los predios colindantes de 60 cm. si están en el mismo plano o paralelo, y de 3,00 m. si están enfrentados o en oblicuidad.

Los vuelos de la primera planta dejarán una altura libre igual o superior a 3,50 m. sobre la acera.

**20.9. PATIOS INTERIORES** - Su dimensión mínima será tal que en ellos se pueda inscribir un círculo de 3,00 m. de diámetro. Estarán libres en la totalidad de su superficie, es decir, no podrán invadirse con balcones, galerías o salientes.

Para aquellas parcelas cuya fachada sea inferior a 5m. se permitirá reducir el lado mínimo del patio a 2,00 m., ajustándose a lo establecido en la Normas de Habitabilidad y Diseño de la Generalitat Valenciana, pero siempre manteniendo un lado mínimo de 2 m2. y superficie igual o superior a 4 m2.

No podrán ser abiertos a fachada.

Se permite la mancomunidad de patios para alcanzar la dimensión mínima, siempre que dicho acto quede reflejado en escritura Notarial y registrada por el Registro de la Propiedad, tras haber sido aprobada la propuesta de mancomunidad por el correspondiente Organismo de Gobierno de la Corporación.

**20.10. CONSERVACION DEL CASCO ANTIGUO** - El casco antiguo de Antella, con una trama urbana de características medievales, se ha mantenido con el paso de los años, a pesar de que las intervenciones en la edificación no han sido respetuosas con la tipología primitiva.

En la actualidad, apenas restan media docena de edificios de suficiente interés.

Con todo, se ha creído interesante establecer una protección del área delimitada como casco antiguo, en cuanto a la edificación existente y la tipología de la que se cree o se renueve, con el fin de preservar el ambiente urbanístico existente.

La motivación de esta medida reside en lo establecido en el Art.º 245 y siguientes de la sección 2ª. Título VII de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en cuanto al deber de conservación de las edificaciones por parte de sus propietarios y la obligación de los ayuntamientos o organismos competentes de promover esta conservación por motivos turísticos, estéticos o culturales.

A los efectos pretendidos por la presente normativa, se entenderá como deber normal de conservación de los elementos incluidos en la protección que se regula:

a) La obligatoriedad de mantenerlos en condiciones de salubridad, seguridad, ornato e higiene.

b) El tomar las disposiciones necesarias para evitar la ruina, tanto legal como efectiva.

La protección proyectada se desarrollará en dos niveles:

a) protección integral: los edificios o elementos urbanos incluidos en este tipo de protección, no podrán ser demolidos ni modificados. La rehabilitación de los mismos se atenderá a las condiciones de restauración de los elementos y estructuras en su mayor grado de originalidad. Los materiales empleados se adecuarán en lo posible a los empleados en sus construcción inicial. Las instalaciones se ajustarán a las condiciones del edificio, debiendo quedar ocultas o empotradas. No se permitirán al exterior elementos adosados a la fachada de ningún tipo, debiendo adaptarse los rótulos en caso de ser necesarios, al estilo arquitectónico del edificio.

b) protección tipológica: los edificios y elementos urbanos incluidos en este tipo de protección podrán ser demolidos y modificados. Se autorizará la elevación de nuevas plantas sobre las existentes siempre que lo permitan las ordenanzas. La rehabilitación y construcción de nueva planta, así como los materiales empleados, se adecuarán en cuanto sea posible a las construcciones inmediatas, tendiendo al mayor grado de ambientación posible con el entorno.

En edificios recayentes a dos calles de distinta calificación, siempre prevalecerán las ordenanzas relativas al área de casco antiguo.

Los escaparates de los comercios, en caso de ser necesario, deberán acomodarse a la estructura de huecos predominante o prevista en el edificio.

## **CAPITULO TERCERO.- SUELO URBANO RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA**

### **Artículo 21. DELIMITACION**

La delimitación de este tipo de suelo viene dada por la existencia física de una zona de suelo ya clasificada por las anteriores Normas como Suelo Urbano Residencial, con la única implantación de una vivienda unifamiliar aislada. Se pretende recoger esta tipología al considerar además que su ubicación no le hace apto para ser incluido en la categoría de Suelo Residencial, pero su incorporación al Suelo Urbano es total, por lo que debe regularse la edificación en esta parcela máxime cuando se vé afectada por la apertura de un nuevo vial.

Queda pues delimitada por el vial de borde Sur al Norte, el Suelo No Urbanizable al Sur y al Este, y la prolongación de la Calle Viver por el Oeste.

Las normas para este tipo de suelo serán de aplicación únicamente a la parcela así grafiada en el plano de calificación de suelo.

### **Artículo 22. USOS PERMITIDOS**

El uso a que se destinará esta zona será el de vivienda unifamiliar de primera o segunda residencia. No se permitirán otros usos, exceptuando los compatibles con el anteriormente citado como piscina, instalaciones complementarias (casetas, paellers, garaje, etc.) y pistas deportivas privadas.

### **Artículo 23. OBRAS PERMITIDAS**

Las obras permitidas serán:

#### **a) Obras menores**

- Reforma, conservación, reparación, consolidación y modernización, cuando no alteren la configuración del edificio ni supongan un incremento de volumen.
- Decoración interior.
- Vallados.

#### **b) Obras Mayores**

- Reforma, conservación, reparación, consolidación y modernización, cuando alteren la configuración del edificio o supongan un incremento de volumen, siempre que la edificación resultante se ajuste a la normativa vigente..
- Demolición total o derribo.
- Obras de nueva planta o de elevación, siempre que la edificación resultante cumpla la normativa vigente.

#### **Artículo 24. TIPOLOGIA EN EDIFICACION**

La tipología de edificación permitida en esta zona será la de edificación abierta, es decir con cuatro fachadas y retirada del linde de la alineación oficial.

#### **Artículo 25. PARCELA MINIMA**

La normativa se aplicará a la única parcela existente, que cumple las siguientes condiciones:

- a) superficie mínima: 1.500 m<sup>2</sup>.
- b) longitud de fachada: 30,00 m.

#### **Artículo 26. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD**

La edificabilidad máxima de la parcela será de 0,2 m<sup>2</sup>.techo/m<sup>2</sup>.suelo.

#### **Artículo 27. OCUPACION DE PARCELA**

La ocupación de la parcela por la edificación no excederá del 20% del total de la misma.

#### **Artículo 28. ALTURA DE LA EDIFICACION**

La altura de la edificación estará de acuerdo con la tipología, por lo que el número de plantas permitido será de dos, con una altura de cornisa de 6,50 m.

La altura de cornisa se medirá en el centro de la fachada de cada edificio, desde el bordillo hasta la cara inferior del último forjado.

La altura máxima de la edificación hasta cumbrera será de 10,00 m.

No se permitirá que queden vistos elementos de fábrica no destinados a ello, es decir que si la construcción del edificio se realiza por fases, siempre deberá incluirse la fase correspondiente a revestimientos o acabados exteriores.

#### **Artículo 29. DISTANCIA A LINDES**

Toda construcción mantendrá una distancia mínima a los lindes de la parcela de 3,00 m., incluyendo las edificaciones auxiliares.

### **Artículo 30. ELEMENTOS DE CUBIERTA**

Los edificios se cubrirán con tejado inclinado, preferentemente de teja árabe. Quedan expresamente prohibidas las cubiertas vistas de fibrocemento o de plancha metálica galvanizada.

La cubierta arrancará a partir de la línea de intersección de la fachada con el último forjado, con una pendiente igual o inferior al 35%.

Queda prohibido el remate de la cubierta inclinada con hastiales a fachada.

## **CAPITULO TERCERO.- SUELO INDUSTRIAL**

### **Artículo 31. DELIMITACION**

El Suelo industrial incluye, con diferente delimitación, las dos manzanas existentes en la Normativa anterior y calificadas como Suelo Urbano Industrial.

El suelo actual queda limitado por la Carretera de Gavarda al Sur, el Balcón de Antella al Norte, la Calle Camino Valencia al Oeste y la subida al Balcón al Este. Desaparece la calle transversal que dividía las dos manzanas, paralela a la carretera, y se crea una calle, prolongación de la subida al Balcón de Antella, para adaptarse a la configuración actual del terreno y a los edificios e instalaciones existentes.

### **Artículo 32. USOS PERMITIDOS**

Se autorizará cualquier uso de almacén, servicios e industrias, a excepción de las previstas como insalubres, nocivas o peligrosas, de acuerdo con el Nomenclator del Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, exceptuando aquellos casos en que se estime que su grado y medidas correctoras no produzcan incomodidades, no puedan alterar las condiciones normales de salubridad e higiene del medio ambiente, no ocasionen daños a la riqueza pública o privada, no impliquen riesgos graves para las personas o sus bienes y no alteren el equilibrio de la estructura o infraestructura urbana del casco.

### **Artículo 33. OBRAS PERMITIDAS**

Las obras permitidas serán:

#### **a) Obras menores**

- Reforma, conservación, reparación, consolidación y modernización, cuando no alteren la configuración del edificio ni supongan un incremento de volumen.
- Decoración interior.
- Vallados.

#### **b) Obras Mayores**

- Reforma, conservación, reparación, consolidación y modernización, cuando alteren la configuración del edificio o supongan un incremento de volumen, siempre que el edificio resultante se ajuste a la normativa vigente.
- Demolición total o derribo.
- Obras de nueva planta o de elevación, siempre que la edificación resultante cumpla la normativa vigente.

#### **Artículo 34.- TIPOLOGIA EN EDIFICACION**

La tipología de la edificación será la de naves industriales, con los acabados y materiales característicos, no admitiéndose otro tipo de edificación a excepción de la vivienda del vigilante si procede.

#### **Artículo 35.- PARCELA EDIFICABLE**

Se considerará como tal, aquella que además de reunir las condiciones enumeradas en los artículos 10 y 14 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, tenga una superficie mínima de 400 m<sup>2</sup>. y una longitud mínima de fachada de 15 m.

Se exceptúan de esta condición las parcelas que actualmente no puedan dar cumplimiento a lo indicado, por estar las colindantes construidas.

#### **Artículo 36.- COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD**

La edificabilidad máxima por parcela será de 1,25 m<sup>2</sup>.techo/m<sup>2</sup>.suelo.

#### **Artículo 37.- OCUPACION DE PARCELA**

La ocupación máxima de la parcela neta por la edificación e instalaciones anejas será del 75% de su superficie.

La edificación podrá adosarse a fachada y medianera, siguiendo la tipología de la construcción existente. En el caso de apertura de huecos o ventanas en los laterales de las naves, la separación a lindes será de 3,00 m. como mínimo.

El 25% de la superficie de la parcela quedará como espacio libre para zonas ajardinadas y aparcamientos privados. Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>. de superficie construida y a razón de 20 m<sup>2</sup>. por plaza.

#### **Artículo 38.- ALTURAS DE LA EDIFICACION**

La altura máxima de cornisa será de 10,00 m. y de 12,00 m. la de cumbrera.

Estas alturas se mediran en el punto medio de la fachada cuando ésta recaiga a una calle con pendiente.

En aquellas naves recayentes a dos calles, la altura de cornisa se medirá en el punto más desfavorable.

### **Artículo 39.- CONDICIONES GENERALES**

La conexión de las aguas residuales de origen industrial que se produzcan en este tipo de suelo a la red general de alcantarillado, quedará condicionada a las características físico-químicas de las mismas.

En el caso de que por sus características físico-químicas las aguas residuales procedentes de la actividad industrial precisen la depuración previa al tratamiento conjunto, el Ayuntamiento exigirá a las industrias la realización de la misma, hasta los niveles admisibles.

Todo lo anterior no exime del cumplimiento de la Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado, incluida en las presentes Normas.

Todas las actividades deberán estar legalizadas antes de su apertura y dar cumplimiento a toda la Normativa al efecto establecida por las Consellerías de Medio Ambiente, Administración Pública e Industria.

## **CAPITULO QUINTO - SUELO URBANO DOTACIONAL**

### **Artículo 40. PARQUE URBANO**

Las características del Parque Urbano, obedecerán a formaciones de tipo paisajístico, pudiéndose intercalar edificaciones de tipo complementario al servicio del mismo, de reducidas dimensiones, cuya ubicación en planta no exceda de 30 m2. y destinadas a servicios principales de asistencia y mantenimiento, usos recreativos, quioscos de ventas de bebidas, helados, etc.

Al objeto de transformar los terrenos de dicha área de forma que se permita su utilización como parque urbano, se prevén obras de acondicionamiento de los mismos. Los desmontes y terraplenes que se produzcan por la ejecución de los movimientos de tierras, deberán ser tratados adecuadamente con jardinería y arbolado, a fin de restaurar las condiciones del paisaje.

### **Artículo 41. ZONAS DEPORTIVAS**

Destinadas a instalaciones de carácter deportivo, con arreglo a las necesidades colectivas que en su momento determine la Corporación Municipal, con un coeficiente de edificabilidad de 1 m3. de techo por 1 m2. de Suelo.

### **Artículo 42. ZONAS CULTURALES**

Se destinarán a todo tipo de instalaciones de carácter cultural incluyendo los equipamientos docentes, cuyas características de edificabilidad serán en función de la normativa específica. En cual quier caso, la altura máxima no excederá de tres plantas y 10,00 m. de cornisa.

### **Artículo 43. OTROS SERVICIOS PUBLICOS**

Dentro de éstos se consideran incluidos el cementerio, el vertedero y la depuradora.

Sus características principales: usos, volumen, altura, etc., serán las propias que requieran cada uno de los servicios, con arreglo a las necesidades que en su momento determine la Corporación Municipal, pero adaptándose en lo posible a las ordenanzas generales de la zona en que se encuentren ubicados.

#### **Artículo 44. NORMAS DE EJECUCION**

Para la ejecución de las diferentes áreas incluidas en este Capítulo Cuarto, será requisito necesario la formulación del pertinente Proyecto técnico, o bien la formulación y aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización y, en su caso, Estudio de Detalle, con arreglo a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento.

## **CAPITULO SEXTO.- NORMATIVA DE RESERVA DE APARCAMIENTO**

### **Artículo 45. Condiciones Generales de reserva de aparcamiento**

Todas las edificaciones de carácter residencial que se emplacen en cualquiera de las calificaciones antes definidas, excepto en la industrial, deberán reservar plazas de aparcamiento en su interior, según el cuadro siguiente:

- De 1 a 3 viviendas por edificación no se exigirá ninguna plaza.
- De 4 a 8 viviendas por edificación, se exigirá el 50% del número de viviendas en plazas de aparcamiento.
- De 9 viviendas en adelante se exigirá el 75% del número de viviendas en plazas de aparcamiento.

Si el número resultante es fraccionario, se aumentará una plaza más.

## **CAPITULO SEPTIMO.- ORDENANZA DE VERTIDOS A LA RED MUNICIPAL DE ALCANTARILLADO**

### **Artículo 46. Objeto y ámbito de la ordenanza**

46.1. Es objeto de presente Ordenanza regular las condiciones de los vertidos de aguas a las redes de alcantarillado y colectores, con especial referencia a las prescripciones a que habrán de someterse en esta materia los usuarios actuales y futuros, de conformidad con las siguientes finalidades.

1.- Proteger el medio receptor de las aguas residuales, eliminando cualquier efecto tóxico, crónico o agudo, tanto para el hombre como para sus recursos naturales y conseguir los objetivos de calidad asignados a cada uno de estos medios.

2.- Preservar la integridad y seguridad de las personas e instalaciones de alcantarillado.

3.- Proteger los sistemas de depuración de aguas residuales de la entrada de cargas contaminantes superiores a la capacidad de tratamiento, que no sean tratables o que tengan un efecto perjudicial para estos sistemas.

4.- Favorecer la reutilización, en aplicación al terreno, de los fangos obtenidos en las instalaciones de depuración de aguas residuales.

46.2. Quedan sometidos a los preceptos de esta Ordenanza todos los vertidos de aguas pluviales y residuales, tanto de naturaleza doméstica como industrial que se efectúen a la red de alcantarillado y colectores desde edificios, industrias o explotaciones.

46.3. Todas las edificaciones, industrias o explotaciones, tanto de naturaleza pública como privada, que tengan conectados o conecten en el futuro, sus vertidos a la red de alcantarillado, deberán contar con la correspondiente Licencia de Obras expedida por el Ayuntamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente.

La Licencia de Obras explicitará la autorización y condiciones de acometida a la red de alcantarillado.

### **Artículo 47. Vertido de aguas residuales industriales**

47.1. Se entiende como aguas residuales industriales aquellos residuos líquidos o transportados por líquidos, debidos a procesos propios de actividades encuadradas en la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CENAE 1993), Divisiones A, B, C, D, E, O.90.00 y O.93.01).

Todos los vertidos a la red de alcantarillado de aguas residuales de origen industrial deberán contar con el Permiso de Vertido expedido por el Ayuntamiento.

47.2. En la solicitud de Permiso de Vertido, junto a los datos de identificación, se expondrán, de manera detallada, las características del vertido, en especial:

- Volumen de aguas consumida.
- Volumen máximo y medio de agua residual vertida.
- Características de contaminación de las aguas residuales vertidas.
- Variaciones estacionales en el volumen y características de contaminación de las aguas residuales vertidas.

47.3. De acuerdo con los datos aportados por los solicitantes, el Ayuntamiento estará facultado para resolver en el sentido de:

1º. Prohibir totalmente el vertido, cuando las características que presente no puedan ser corregidas por el oportuno tratamiento. En este caso los Servicios Técnicos del Ayuntamiento, Entidad o Empresa en quien delegue, aprobarán el método de almacenaje, transporte y punto de vertido de los residuos propuestos por la industria contaminante.

2º. Autorizar el vertido, previa determinación de los tratamientos mínimos que deberán establecerse con anterioridad a su salida a la red general, así como los dispositivos de control, medida de caudal y muestreo que deberá instalar la industria a su costa.

3º. Autorizar el vertido sin más limitaciones que las contenidas en esta Ordenanza.

47.4. El Permiso de Vertido estará condicionado al cumplimiento de las condiciones establecidas en esta Ordenanza, y se otorgará con carácter indefinido siempre y cuando no varien sustancialmente las condiciones iniciales de autorización.

No se permitirá ninguna conexión a la red de alcantarillado en tanto no se hayan efectuado las obras o instalaciones específicamente determinadas, así como las modificaciones o condicionamientos técnicos que, a la vista de los datos aportados en la solicitud de Permiso de Vertido, establezca el Ayuntamiento.

47.5. Cualquier alteración del régimen de vertidos deberá ser notificada de manera inmediata al Ayuntamiento. Dicha notificación deberá contener los datos necesarios para el exacto conocimiento de la naturaleza de la alteración, tanto si afecta a las características, como al tiempo y al volumen del vertido.

De acuerdo con estos datos y las comprobaciones que sean necesarias, el Ayuntamiento adoptará nueva resolución de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6.

47.6. Son responsables de los vertidos, los titulares de los Permisos de Vertido.

#### **Artículo 48. Prohibiciones y limitaciones generales de los vertidos**

48.1. Queda prohibido verter directa o indirectamente a la red de alcantarillado, aguas residuales o cualquier otro tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos que, en razón de su naturaleza, propiedades y cantidad, causen o puedan causar por si solos o por interacciones con otros desechos, algunos de los siguientes tipos de daños, peligros o inconvenientes en las instalaciones de saneamientos:

1. Formación de mezclas inflamables o explosivas.
2. Efectos corrosivos sobre las materias constituyentes de las instalaciones.
3. Creación de condiciones ambientales nocivas, tóxicas, peligrosas o molestas, que impidan o dificulten el acceso y/o la labor del personal encargado de la inspección, mantenimiento o funcionamiento de las instalaciones.
4. Producción de sedimentos, incrustaciones o cualquier otro tipo de obstrucciones físicas, que dificulten el libre flujo de las aguas residuales, la labor del personal o el adecuado funcionamiento de las instalaciones de depuración.
5. Perturbaciones y dificultades en el normal desarrollo de los procesos y operaciones de las plantas depuradoras de aguas residuales que impidan alcanzar los niveles óptimos de tratamiento y calidad de agua depurada.

48.2. Queda totalmente prohibido verter directa o indirectamente a la red de alcantarillado cualquiera de los siguientes productos:

- a) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables.

- b) Productos a base de alquitrán o residuos alquitranados.
- c) Sólidos, líquidos, gases o vapores que, en razón de su naturaleza o cantidad, sean susceptibles de dar lugar, por sí mismos o en presencia de otras sustancias, a mezclas inflamables o explosivas en el aire o en mezclas altamente comburentes.
- d) Materias colorantes o residuos con coloraciones indeseables y no eliminables por los sistemas de depuración.
- e) Residuos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo de la red de alcantarillado o colectores, o que puedan interferir en el transporte de las aguas residuales.
- f) Gases o vapores combustibles, inflamables, explosivos o tóxicos procedentes de motores de explosión.
- g) Humos procedentes de aparatos extractores, de industrias, explotaciones o servicios.
- h) Residuos industriales o comerciales que, por su concentración o características tóxicas y peligrosas requieran un tratamiento específico.
- i) Sustancias que puedan producir gases o vapores en la atmósfera de la red de alcantarillado en concentraciones superiores a:

|                         |              |
|-------------------------|--------------|
| Amoniaco.....           | 100 p.p.m.   |
| Monóxido de carbono..   | 100 p.p.m.   |
| Bromo.....              | 1 p.p.m.     |
| Cloro.....              | 1 p.p.m.     |
| Acido cianhídrico.....  | 10 p.p.m.    |
| Acido sulfhídrico.....  | 20 p.p.m.    |
| Dióxido de azufre.....  | 10 p.p.m.    |
| Dióxido de carbono..... | 5.000 p.p.m. |

48.3. Salvo las condiciones más restrictivas que para actividades calificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, establezcan las correspondientes licencias de actividad, queda prohibido descargar directa o indirectamente, en las redes de alcantarillado vertidos con características o concentración de contaminantes instantáneas superiores a las indicadas a continuación:

| PARAMETRO                               | Valor limite |
|-----------------------------------------|--------------|
| pH.....                                 | 5,5-9        |
| Sólidos en suspensión.....              | 1.000 mg/l   |
| Demanda bioquímica de oxígeno DBO5..... | 1.000 mg/l   |
| Demanda química de oxígeno.....         | 1.500 mg/l   |
| Temperatura.....                        | 50 °C        |
| Conductividad eléctrica a 25°C.....     | 5.000 µS/cm  |
| Aluminio.....                           | 20.0 mg/l    |
| Arsénico.....                           | 1.0 mg/l     |
| Bario.....                              | 20.0 mg/l    |
| Boro.....                               | 3.0 mg/l     |
| Cadmio.....                             | 0.5 mg/l     |

|                          |            |
|--------------------------|------------|
| Cromo hexavalente.....   | 3.0 mg/l   |
| Cromo total.....         | 5.0 mg/l   |
| Hierro.....              | 10.0 mg/l  |
| Manganeso.....           | 10.0 mg/l  |
| Niquel.....              | 10.0 mg/l  |
| Mercurio.....            | 0.1 mg/l   |
| Plomo.....               | 1.0 mg/l   |
| Selenio.....             | 1.0 mg/l   |
| Estaño.....              | 5.0 mg/l   |
| Cobre.....               | 3.0 mg/l   |
| Zinc.....                | 10.0 mg/l  |
| Cianuros totales.....    | 5.0 mg/l   |
| Cloruros.....            | 2.000 mg/l |
| Sulfuros totales.....    | 5.0 mg/l   |
| Sulfitos.....            | 2.0 mg/l   |
| Sulfatos.....            | 1.000 mg/l |
| Fluoruros.....           | 15.0 mg/l  |
| Fósforo total.....       | 50.0 mg/l  |
| Nitrógeno amoniacal..... | 85.0 mg/l  |
| Aceites y grasas.....    | 150.0 mg/l |
| Fenoles totales.....     | 2.0 mg/l   |
| Aldehídos.....           | 2.0 mg/l   |
| Detergentes.....         | 6.0 mg/l   |
| Pesticidas.....          | 0.1 mg/l   |
| Toxicidad.....           | 30.0 U.T.  |

48. 4. Los caudales vertidos en la red no podrán exceder del valor medio diario en más de cinco veces en un intervalo de 15 minutos, o cuatro veces en un intervalo de una hora.

48.5. Solamente será posible la admisión de vertidos con concentraciones superiores a las establecidas por el artículo 12, cuando se justifique debidamente, que éstos no pueden en ningún caso producir efectos perjudiciales en los sistemas de depuración de aguas residuales, ni impedir la consecución de los objetivos de calidad consignados para las aguas residuales depuradas.

Queda expresamente prohibidas la dilución de aguas residuales, realizada con la finalidad de satisfacer las limitaciones del artículo 12. Esta práctica será considerada como una infracción a la Ordenanza.

48.6. Si bajo una situación de emergencia se incumplieran alguno o algunos

de los preceptos contenidos en la presente Ordenanza, se deberá comunicar inmediatamente dicha situación al Ayuntamiento y al servicio encargado de la explotación de la Estación Depuradora de Aguas Residuales.

Una vez producida la situación de emergencia, el usuario utilizará todos los medios a su alcance para reducir al máximo los efectos de la descarga accidental.

En un término máximo de siete días, el usuario deberá remitir al Ayuntamiento un informe detallado del accidente, en el que junto a los datos de identificación deberán figurar los siguientes:

- Causas del accidente.
- Hora en que se produjo y duración del mismo.
- Volumen y características de contaminación del vertido.
- Medidas correctoras adoptadas.
- Hora y forma en que se comunicó el suceso.

Con independencia de otras responsabilidades en que pudieran haber incurrido, los costes de las operaciones a que den lugar los vertidos, serán abonados por el usuario causante.

#### **Artículo 49. Muestreo y análisis**

49.1. Las determinaciones analíticas se realizarán sobre muestras simples recogidas en el momento más representativo del vertido, el cual será señalado por el Ayuntamiento, Entidad o Empresa en quien delegue.

Cuando durante un determinado intervalo de tiempo, se permitan vertidos con valores máximos de contaminación, los controles se efectuarán sobre muestras compuestas. Estas serán obtenidas por mezcla y homogeneización de muestras simples recogidas en el mismo punto y en diferentes tiempos, siendo el volumen de cada muestra proporcional al volumen del caudal vertido.

49.2. Los análisis para determinación de las características de los vertidos, se realizarán conforme a los "STANDARD METHODS FOR THE EXAMINATION OF WATER AND WASTE WATER", publicados conjuntamente por A.P.H.A. (American Public Health Association), A.W.W.A. (American Water Works Association), W.P.C.F. (Water Pollution Control Federation).

La toxicidad se determinará mediante el bioensayo de inhibición de la luminiscencia de Photobacterium phosphoreum, o el bioensayo de inhibición de la movilidad en Daphnia magna. Se define una unidad de toxicidad (U.T.) como la inversa de la dilución del agua residual (expresada como partes por uno) que provoca una inhibición del 50 % (CE50).

## **Artículo 50. Inspección de vertidos**

50.1. El Ayuntamiento, Entidad o Empresa en quien delegue, en uso de sus facultades, podrá efectuar tantas inspecciones como estime oportunas para verificar las condiciones y características de los vertidos a la red de alcantarillado.

50.2. Las industrias y explotaciones quedan obligadas a disponer en sus conductos de desagüe, de una arqueta de registro de fácil acceso, acondicionada para aforar los caudales circulantes, así como para la extracción de muestras. Estas arquetas deberán estar precintadas.

La extracción de muestras y en su caso, comprobación de caudales será efectuada por personal al servicio del Ayuntamiento, Entidad o Empresa en quien delegue, a la cuál deberá facilitársele el acceso a las arquetas de registro.

Los análisis de las muestras obtenidas se efectuarán por laboratorios homologados. De sus resultados, se remitirá copia al titular del permiso del vertido para su conocimiento.

50.3. La carencia del Permiso de Vertido, la obstrucción a la acción inspectora o la falsedad en los datos exigidos, independientemente del ejercicio de las acciones legales que correspondan, implicará la rescisión del Permiso de Vertido, pudiendo determinar la desconexión de la red de alcantarillado.

## **Artículo 51. Infracciones y sanciones**

51.1. Se consideran infracciones:

1. Las acciones y omisiones que contraviniendo lo establecido en la presente Ordenanza causen daños a los bienes de dominio o uso público hidráulico, marítimo-terrestre, en su caso, o a los del Ente Gestor encargado de la explotación de las Estación Depuradora de Aguas Residuales.

2. La no aportación de la información periódica que deba entregarse al Ayuntamiento sobre características del afluente o cambios introducidos en el proceso que pueda efectuar el mismo.

3. El incumplimiento de cualquier prohibición establecida en la presente Ordenanza o la omisión de los actos a que obliga.

4. Los vertidos efectuados sin la autorización correspondiente.

5. La ocultación o el falseamiento de los datos exigidos en la Solicitud de Vertido.

6. El incumplimiento de las condiciones impuestas en el Permiso de Vertido.

7. El incumplimiento de las acciones exigidas para las situaciones de emergencia establecidas en la presente Ordenanza.

8. La no existencia de las instalaciones y equipos necesarios para la realización de los controles requeridos o mantenerlos en condiciones no operativas.

9. La evacuación de los vertidos sin tratamiento previo, cuando éstos lo requieran, o sin respetar las limitaciones especificadas en esta Ordenanza.

10. La obstrucción a la labor inspectora del Ayuntamiento en el acceso a las instalaciones o la negativa a facilitar la información requerida.

11. El incumplimiento de las ordenes de suspensión de vertidos.

12. La evacuación de vertidos prohibidos.

#### 51.2. Sanciones.

1º Las infracciones enumeradas en el artículo anterior podrán ser sancionadas económicamente hasta el máximo autorizado por la legislación vigente.

2º Sin perjuicio de la sanción que en cada caso proceda, el infractor deberá reparar el daño causado. La reparación tendrá como objeto la restauración de los bienes alterados a la situación anterior a la infracción.

Cuando el daño afecte a las infraestructura de saneamiento, la reparación será realizada por el Ayuntamiento a costa del infractor.

Se entenderá por infraestructuras de saneamiento, las redes de alcantarillado, colectores, emisarios, instalaciones correctoras de contaminación o estaciones depuradoras de aguas residuales.

3º Si el infractor no procediese a reparar el daño causado en el plazo señalado en el expediente sancionador, el Ayuntamiento procederá a la imposición de multas sucesivas.

4º Cuando los bienes alterados no puedan ser repuestos a su estado anterior, el infractor deberá indemnizar los daños y perjuicios ocasionados.

La valoración de los mismos se hará por el Ayuntamiento.

51.3. La acción para iniciar el expediente sancionador de las infracciones previstas en esta Ordenanza prescribirá a los seis meses contados desde la comisión del hecho o desde la detección del daño causado, si éste no fuera inmediato.

51.4. La imposición de sanciones y la exigencia de responsabilidades con arreglo a esta Ordenanza se realizará mediante la instrucción del correspondiente expediente sancionador y con arreglo a lo previsto en la Ley 30/1992 de 25 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

51.5. Con independencia de las sanciones expuestas, el Ayuntamiento podrá cursar la correspondiente denuncia a los Organismos competentes a los efectos oportunos.

51.6. La potestad sancionadora corresponderá al Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento, el cual podrá delegar tanto la imposición de multas como cualquier otra medida a adoptar.

#### **Artículo 52. Disposición transitoria**

Todas las industrias existentes con anterioridad a la aprobación de estas Normas, deberán solicitar, en el plazo de seis meses a partir de su entrada en vigor, permiso para realizar sus vertidos a la red de alcantarillado.

#### **Artículo 53. Disposición final**

El Ayuntamiento determinara en la Ordenanza Fiscal correspondiente, el régimen económico de la prestación del servicio de alcantarillado.

## **CAPITULO SEPTIMO.- ORDENANZA DE RESIDUOS SOLIDOS URBANOS**

### **Artículo 54. Condiciones generales**

Los edificios destinados en más de un 10% de su superficie edificable a uso de oficina, comerciales, industriales, talleres y almacenaje, contarán con servicios que permitan una recogida de los distintos tipos de residuos que se generen. Estos servicios consistirán en contenedores ó depósitos, dotados de las medidas de seguridad necesarias para evitar contaminaciones, emanaciones, accidentes o molestias.

### **Artículo 55. Reserva de suelo**

En los viales de nueva constitución se reservará suelo para la instalación de contenedores que permitan la recogida selectiva de al menos tres tipos de residuos.

### **Artículo 56. Licencias de obras. Residuos sólidos inertes**

Para la otorgación de la licencia de obras de un edificio, deberá presentarse por parte del promotor compromiso de admisión de los residuos en una instalación de tratamiento de residuos sólidos inertes autorizada, indicando cantidad de residuos inertes que piensa producir. El ayuntamiento comprobado el proyecto dará el visto bueno.

### **Artículo 57. Condiciones de ocupación. Residuos sólidos inertes**

La cédula de habitabilidad o licencia de actividad para el caso del edificio, no se concederá hasta que el promotor de la construcción no presente un certificado de una instalación de residuos sólidos inertes autorizada, relativa al volumen de residuos entregado y responsabilizándose de su correcta gestión.

### **TITULO III - SUELO APTO PARA URBANIZAR**

#### **Artículo 58. CRITERIOS GENERALES Y EDIFICABILIDAD**

Las presentes Normas clasifican dos zonas como Suelo Apto para Urbanizar:

- Suelo Apto para Urbanizar - Uso residencial
- Suelo Apto para Urbanizar - Uso industrial

La planificación de estos terrenos se realizará mediante la formulación de los Planes Parciales correspondientes, una vez delimitadas las áreas de reparto con fijación de sus correspondientes aprovechamientos tipo, según se establece en el Artículo 78.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

En tanto no se aprueben los planes parciales, no se admitirá la edificación en estos terrenos, ya que por su proximidad al límite del Casco Urbano se podría incumplir la determinación referente a la formación de Núcleo de Población.

#### **Artículo 59. DETERMINACIONES PRINCIPALES**

##### **59.1. Suelo Apto para Urbanizar - Uso residencial**

- Superficie total: 47.313,00 m<sup>2</sup>.
- Uso principal: Residencial, vivienda unifamiliar.
- Nivel de intensidad: 0,6 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Aprovechamiento tipo: 0,6 m<sup>2</sup>t.
- Aprovechamiento patrimonializable: 0,51 m<sup>2</sup>t.

##### **59.2. Suelo Apto para Urbanizar - Uso Industrial**

- Superficie total: 36.798,50 m<sup>2</sup>.
- Uso principal: Industrial, nave aislada en parcela.
- Nivel de intensidad: 0,6 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Aprovechamiento tipo: 0,6 m<sup>2</sup>t.
- Aprovechamiento patrimonializable: 0,51 m<sup>2</sup>t.
- En cualquier caso, el Plan Parcial que desarrolle el sector incluirá, si es necesario, una reserva de suelo para la eventual ubicación de un sistema previo de depuración para el conjunto de las industrias que se ubiquen.
- Los accesos al S.A.U.-I se realizarán exclusivamente por la glorieta, y deberán definirse cuando se desarrolle el Plan Parcial correspondiente, quedando prohibido cualquier otro acceso desde la carretera.

En el desarrollo de este Sector, se tendrá que considerar el riesgo eventual de desbordamiento del pequeño barranco canalizado que lo atraviesa,

descendiendo desde el Balcón de Antella. Esta Canalización puede resultar insuficiente, por lo que en la redacción del Plan Parcial se incluirán las medidas correctoras oportunas.

## **TITULO IV - SUELO NO URBANIZABLE**

### **Artículo 60. CONCEPTO Y CLASES**

Constituyen el Suelo no Urbanizable los terrenos que el planeamiento no incluye en ninguno de los demás tipos de suelo y, en particular, los espacios que dicho planeamiento determine para otorgarles una especial protección, en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

Estas normas establecen dos categorías de suelo no urbanizable atendiendo a las características naturales del terreno:

- a) Suelo no urbanizable común.
- b) Suelo no urbanizable de protección. Se divide en las siguientes zonas:
  - b.1. Suelo No Urbanizable Protegido Agrícola
  - b.2. Suelo No Urbanizable Protegido Forestal
  - b.3. Suelo No Urbanizable Protegido Arqueológico
  - b.4. Suelo No Urbanizable Especial Protección Cauces

### **Artículo 61. REGIMEN GENERAL DE USOS Y ACTIVIDADES**

Los terrenos clasificados como suelo no urbanizable no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, conforme a los establecido en la legislación urbanística.

En cuanto a usos, actividades y aprovechamientos en suelo no urbanizable, se cumplirá lo dispuesto en la Ley de suelo no urbanizable aprobada por las Cortes Valencianas el día 3 de Junio de 1992.

### **Artículo 62. PARCELACIONES URBANÍSTICAS - NUCLEO DE POBLACION**

Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

Se define como núcleo de población aquel en que trazando un círculo imaginario de 200 m. de diámetro, no permita la concurrencia en su interior de más de tres edificaciones.

En toda parcelación urbanística se hará constar la licencia municipal. En esta

licencia se hará constar la posibilidad o no de parcelar los terrenos para autorizar e inscribir las correspondientes escrituras.

### **Artículo 63. SUELO NO URBANIZABLE COMUN**

En el suelo clasificado como no urbanizable general solo podrán realizarse las obras e instalaciones siguientes:

- 1.- Las requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos de esta clase.
- 2.- Viviendas aisladas y familiares que no contribuyan a la formación de núcleo de población.
- 3.- Almacenes vinculados a las actividades agrícolas, ganaderas, forestales o cinegéticas.
- 4.- Instalaciones precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética, como invernaderos, viveros, granjas y similares.
- 5.- Actividades de servicios vinculadas a las carreteras y previstas en la ordenación sectorial de estas, así como en todo caso, las de suministro de carburante.
- 6.- Mediante su declaración de interés comunitario, las construcciones y los usos o aprovechamientos siguientes:
  - Actividades mineras y extractivas
  - Actividades industriales
  - Actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio y esparcimiento, terciarias.
- 7.- También podrán autorizarse, por el procedimiento y con las condiciones previstas en el Art.º 20 de la Ley 4/1992, de 3 de Junio de la Generalitat Valenciana, actividades terciarias e industriales de especial importancia.

Los usos, actividades y aprovechamientos en Suelo no Urbanizable, así como las facultades y deberes de los propietarios, quedarán sujetas a la Ley del Suelo No Urbanizable 4/1992 de 3 de Junio de la Generalitat Valenciana.

### **Artículo 64. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCION**

En la categoría de Suelo no Urbanizable sujeto a una Especial Protección, sin perjuicio de las limitaciones derivadas de la Legislación protectora del Medio

Ambiente, no se podrán ubicar instalaciones ni construcciones u obras, salvo aquellas que tenga previstas el Planeamiento, expresa y excepcionalmente, por ser necesarias para su mejor conservación y para el disfrute público compatible con los específicos valores justificativos de su especial protección.

#### SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO AGRICOLA

En este tipo de suelo se consideran usos permitidos:

- Agricultura extensiva e intensiva y ganadería.
- Construcciones destinadas a las explotaciones agrícolas y ganaderas, como almacenes o casetas de aperos, siempre que se ajusten a las Normas del Ministerio de Agricultura.
- Construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

#### SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO FORESTAL

En este tipo de suelo se consideran usos permitidos:

- Almacenes vinculados a la explotación forestal, siempre que se trate de construcciones adecuadas al ambiente en que se ubiquen y a la función que le es propia.
- Instalaciones precisas para la adecuada explotación forestal de los terrenos o su mejora. Se autorizarán mediante licencia municipal, previo informe recabado por el Ayuntamiento de la Conselleria de Medio Ambiente. Las protecciones y obligaciones a las que se somete esta área son las reguladas en la Ley 3/93 de la Generalitat Valenciana (Ley Forestal de la Comunidad Valenciana), con fecha de aprobación 09/12/93.

#### SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO ARQUEOLOGICO

Los elementos o sectores de interés histórico-artístico, arqueológico o cultural en general, no podrán quedar adscritos a predios particulares. El Ayuntamiento, de acuerdo con la Consellería de Obras Públicas y Urbanismo, cuya resolución previa es preceptiva, y con el informe previo de la Dirección General de Bellas Artes, practicará el deslinde del terreno que ha de quedar afecto al sector objeto de la protección, sin cuyo requisito no se podrán conceder licencias de construcción o edificación en terrenos colindantes con estos elementos.

En casos excepcionales será viable la explotación turística de aquellos elementos del patrimonio histórico-artístico que se estime conveniente, siempre bajo las condiciones y limitaciones que especificará previamente la Dirección General de Bellas Artes.

Solamente serán susceptibles la excavación, rastreo y exploración por parte de técnicos debidamente autorizados por la Consellería de Cultura.

#### SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION CAUCES

Denominamos como línea de dominio público a aquella cuyo ancho, medido a ambos lados del álveo del cauce, determine la Confederación Hidrográfica del Júcar. En ausencia de tal determinación, se considerará una distancia de 100 metros.

Todos los barrancos y lechos del término municipal se considerarán incluidos en este tipo de suelo. Para ellos se considerará una franja de protección de al menos 20,00 m. de lado a lado del lecho, según la Ley 6/1989 de Ordenación del Territorio de la Comunidad Valenciana.

Todo tipo de construcciones, extracciones de áridos, establecimiento de plantaciones u obstáculos, así como las modificaciones de los mismos que se pretendan realizar en dicha zona, deberán ser debidamente autorizadas por la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Júcar. Dichas autorizaciones tendrán el carácter de trámite previo a las que corresponden otorgar a cualquier otro órgano de la Administración Central del Estado o local.

Ajustándose todo ello al Reglamento de Dominio Público Hidráulico L29/85 y sus modificaciones según R.D. 1315/92.

Los usos, actividades y aprovechamientos en Suelo no Urbanizable de Especial Protección, así como las facultades y deberes de los propietarios, quedarán sujetas a la Ley del Suelo No Urbanizable 4/1992 de 3 de Junio de la Generalitat Valenciana.

#### **Artículo 65. USOS, ACTIVIDADES Y APROVECHAMIENTOS SUJETOS A AUTORIZACION**

##### **65.1. VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS**

La posibilidad de construir viviendas unifamiliares aisladas queda sujeta a las siguientes condiciones:

- Que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.
- Parcela mínima edificable:

|                                 |           |
|---------------------------------|-----------|
| Suelo no urbanizable común..... | 10.000m2. |
|---------------------------------|-----------|
- Edificabilidad máxima..... 0,04 m2.t/m2.s.
- Separación mínima a lindes..... 5 m.
- Ocupación máxima de parcela..... 2%
- Altura máxima de cornisa..... 7 m.
- Número máximo de plantas..... II

Además, los edificios a construir deberán adaptarse en sus acabados a su carácter aislado y rural, teniendo previstos el abastecimiento de agua, la depuración de residuos y los servicios precisos. El suelo sin construir se mantendrá en su uso agrario o con plantación de arbolado.

##### **65.2. ALMACENES AGRICOLAS Y CASETAS DE APEROS**

La edificación de este tipo de construcciones se ajustará a las Normas del Ministerio de Agricultura, cumpliendo las siguientes condiciones:

- Parcela mínima edificable..... 10.000m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad máxima..... 0,04m<sup>2</sup>.t/m<sup>2</sup>.s.
- Separación mínima a lindes..... 5 m.
- Ocupación máxima de parcela..... 2%
- Altura máxima de cornisa..... 7 m.
- Número máximo de plantas..... 1

Estas condiciones se podrán variar en el caso de aquellas instalaciones que, mediante informe favorable del órgano competente de la Generalitat en materia de agricultura, se consideren necesarias para la actividad agraria. Todas las edificaciones deberán construirse con una distancia a otros almacenes, granjas o viviendas unifamiliares, que no permita en modo alguno la creación de núcleo de población.

Se ordenarán los volúmenes como edificación aislada, con acabado propio de fachada, lo que supone como mínimo que los paramentos queden enfoscados y pintados.

#### 65.3. ESTACIONES DE SUMINISTRO DE CARBURANTE Y SERVICIOS VINCULADOS A LAS CARRETERAS

Se estará a lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

Se ajustarán a las siguientes condiciones:

- Parcela mínima edificable:
  - Solo suministro de carburante..... 3.000 m<sup>2</sup>.
  - Si existen servicios complementarios de talleres, etc..... 5.000 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad máxima..... 0,25m<sup>2</sup>.t/m<sup>2</sup>.s.
- Separación mínima a lindes..... 3 m.
- Ocupación máxima de parcela..... 25%
- Altura máxima de cornisa..... 7 m.
- Número máximo de plantas..... 1
- Separación a carreteras..... Según ley

#### 65.4. VIVIENDAS Y ALMACENES EXISTENTES A LA APROBACION DE LAS NORMAS

##### Viviendas Familiares

Las viviendas familiares existentes a la aprobación de las Normas, quedarán dentro de ordenación como edificaciones existentes, siempre y cuando se hayan legalizado en su momento. No podrán realizarse en ellas obras de ampliación cuando la parcela no se ajuste a las nuevas dimensiones establecidas por la Ley del Suelo No Urbanizable.

##### Almacenes Agrícolas y Ganaderos

Se ajustarán a lo anterior a excepción hecha de las ampliaciones, cuyas limitaciones podrán ser eximidas por informe del órgano competente

de la Generalitat Valenciana.

**Artículo 66. ACTIVIDADES SUJETAS A PREVIA DECLARACION DE INTERES COMUNITARIO**

Este tipo de actividades estarán a lo dispuesto en el Artículo 16 de la Ley del Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana.

Se ajustarán a las siguientes condiciones:

- Parcela mínima edificable.....5.000m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad máxima.....0,30m<sup>2</sup>.t/m<sup>2</sup>.s.
- Separación mínima a lindes..... 5 m.
- Ocupación máxima de parcela..... 25%
- Altura máxima de cornisa..... 8 m.
- Número máximo de plantas..... II
- Tipo de edificación..... Aislada
- Reserva de aparcamiento..... 1pl./50m<sup>2</sup>.edif.

## **TITULO V.- INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO**

### **CAPITULO PRIMERO - CONDICIONES DE LA EDIFICACION**

#### **Artículo 67. Condiciones higiénicas de las viviendas**

Todas las viviendas, tanto las de nueva planta como las de rehabilitación, cumplirán las condiciones:

- Espaciales
- De salubridad
- De dotación
- De seguridad y protección

respecto de ellas mismas y del edificio, a las que se refieren la NORMAS DE HABITABILIDAD Y DISEÑO DE VIVIENDAS EN EL AMBITO DE LA COMUNIDAD VALENCIANA HD-91.

En cualquier caso, habrá que cumplir los mínimos especificados en las Ordenanzas Municipales correspondientes.

Como complemento de las anteriores, se establecen las siguientes normas de caracter general:

- a) El piso inferior de las casas destinadas a viviendas estará aislado del terreno natural por una cámara de aire o por una cámara de 30 cm. de espesor de materiales hidrófugos, o una capa de 15 cm. de hormigón de cemento Portland, de dosificación mínima 200 Kg/m<sup>3</sup>.
- b) En las plantas bajas, cuando no se destinen a vivienda será obligatorio la previsión de desagües al alcantarillado para el caso de que fuera preciso la dotación de servicios higiénicos. Dispondrán asimismo de dos conductos de salida, uno de gases de combustión y otro de ventilación, con diámetro interior mínimo de 0,20 m. Estos dos conductos se elevarán por encima de la cubierta del edificio un mínimo de 2,00 m.
- c) Las chimeneas tendrán un conducto de humos independiente que no podrá alojarse en las paredes medianeras, separándose de estas mediante material refractario que lo aisle convenientemente. Elevarán sus conductos de humos 2,00 m. sobre la cubierta o azotea más alta de la manzana.

Si las chimeneas están emplazadas en el interior de la manzana, distando menos de 20,00 m. de las edificaciones, se regirán por estas normas. Si distan menos de 20,00 m. podrán tener una altura inferior, siempre que no produzcan molestias en el vecindario.

De producirse variación en las alturas o distancias previstas en los párrafos anteriores, sea quien fuere el que la realizara, siempre que

la misma se lleve a efecto con la obligada intervención municipal, el propietario de cualquier conducto de humos con salida al exterior vendrá obligado a modificarlo adaptándose a la nueva situación de hecho que se produjera.

#### **Artículo 68. CONDICIONES HIGIENICAS DEL COMERCIO**

Todos los comercios cumplirán las Normas sobre Servicios Higiénicos en Establecimientos Industriales, Comerciales y Servicios.

En el caso de Actividades Calificadas, deberán además atenerse a lo preceptuado en:

- Actividades Calificadas LEY DE LA GENERALIDAD VALENCIANA 3/89 de 2 de Mayo.
- Instrucción 1/83 por la que se dictan Normas para la aplicación del Reglamento de Actividades M. I. N. y P. (Orden de Consellería de Gobernación 10/1/1983).
- Instrucción 2/83 que establece las directrices para la Redacción de los proyectos técnicos que acompañan a las solicitudes de las licencias de Actividades Calificadas sometidas al Reglamento de Actividades M. I. N. y P. (Orden de Consellería de Gobernación 7/7/1983).

Cuando el local esté instalado en semisótano, con entrada directa por la vía pública, dicha entrada deberá tener una altura mínima libre de 2,50 m., contando hasta la línea inferior del dintel desde la rasante de la acera.

Es preceptivo la dotación de sistema de ventilación natural o artificial. En el primer caso se establecerá por medio de huecos verticales a fachada, patios de manzana o patios de parcela, que posean las dimensiones mínimas prescritas en estas Normas. En el segundo caso, la instalación de ventilación artificial exigirá proyecto técnico detallado.

La instalación eléctrica en comercios se ajustará a lo dispuesto en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión de 1973 y Normas Complementarias.

#### **Artículo 69. CONDICIONES HIGIENICAS DE LOS EDIFICIOS INDUSTRIALES**

Por lo general, todos los edificios destinados a industrias estarán incluidos en el Nomenclator de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, por lo que se adaptarán a todo lo preceptuado en:

- Actividades Calificadas LEY DE LA GENERALIDAD VALENCIANA 3/89 de 2 de Mayo.
- Instrucción 1/83 por la que se dictan Normas para la aplicación del Reglamento de Actividades M. I. N. y P. (Orden de Consellería de

Gobernación 10/1/1983).

- Instrucción 2/83 que establece las directrices para la Redacción de los proyectos técnicos que acompañan a las solicitudes de las licencias de Actividades Calificadas sometidas al Reglamento de Actividades M. I. N. y P. (Orden de Consellería de Gobernación 7/7/1983).

- Ley 42/75 de Recogida de residuos sólidos urbanos.

- Ley 20/86 básica de residuos tóxicos y peligrosos.

- Decreto 833/75 por el que se desarrolla la Ley de Protección del Ambiente Atmosférico.

- O.M. 18/10/1976 sobre la prevención y corrección de la contaminación industrial de la atmósfera.

- R.D. 1631/1985 por el que se establecen nuevas Normas de Calidad del Aire en lo referente a Dióxido de Azufre y partículas.

- Ordenanza General de SEGURIDAD E HIGIENE. Orden del Ministerio de Trabajo de 9 de Marzo de 1.971

- NBE-CA-88 Condiciones Acústicas en los Edificios.

- NBE-CT-79 Condiciones Térmicas en los Edificios.

## **Artículo 70. CONCLUSION DE LAS OBRAS**

En los edificios en construcción no se permitirá que las obras queden sin concluir exteriormente, de modo que su conjunto no quede integrado en el entorno. En tal supuesto, si requerido el propietario éste no finaliza las obras en un plazo máximo de tres meses, el Ayuntamiento asumirá la obligación a costa y cargo del propietario del solar o edificio, todo ello sin perjuicio de declarar la caducidad de la licencia.

Dentro del plazo de una semana siguiente a la finalización de las obras, se quitarán los andamios, barreras y vallas, sacando los materiales sobrantes, reponiendo el pavimento de la calzada y el de la acera, si antes no lo hubiese permitido las necesidades de la construcción.

Terminadas las obras, el propietario en el plazo de quince días lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento mediante el correspondiente Certificado Final de Obra debidamente autorizado por él o los Colegios Profesionales correspondientes, en garantía de que han sido realizadas con arreglo al proyecto técnico y licencia. Esto será verificado por la Oficina Técnica Municipal en visita de inspección final.

Los edificios no podrán ser utilizados si no se solicita y obtiene el correspondiente permiso del Ayuntamiento, el cual se concederá cuando consten acreditados en el expediente el cumplimiento de los requisitos exigidos en los párrafos anteriores.

Cuando se trate de edificios industriales o correspondientes a algún tipo de Actividad Calificada, no se podrá iniciar ésta en tanto no se revise el edificio o local por la Oficina Técnica Municipal, comprobando que las obras e instalaciones se ajustan a la Licencia de Actividad concedida en su día y emitiendo el informe favorable respecto de la misma.

## **CAPITULO SEGUNDO.- GESTION URBANISTICA**

### **Artículo 71. ACTUACIONES EN SUELO URBANO**

- a) Planes Especiales de Reforma Interior (Artº. 85 del Texto Refundido de la Ley del Suelo)
- b) Estudio de Detalle (Artº. 91 del Texto Refundido de la Ley del Suelo)
- c) Proyectos de Urbanización (Artº. 92 del Texto Refundido de la Ley del Suelo)

### **Artículo 72. ACTUACIONES EN SUELO APTO PARA URBANIZAR**

- a) Planes Parciales (Artº. 83 del Texto Refundido de la Ley del Suelo)
- b) Estudios de Detalle, una vez redactado el Plan Parcial, en el caso de que sean necesarios.
- c) Proyectos de Urbanización (Artº. 92 del Texto Refundido de la Ley del Suelo)

## **CAPITULO TERCERO.- LICENCIAS**

### **Artículo 73. ACTOS SUJETOS A LICENCIA**

Estarán sujetos a licencia los actos señalados en el Artículo 242 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y pormenorizados en el Artículo 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística.

### **Artículo 74. TRAMITACION DE LAS LICENCIAS**

El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo prevenido en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

### **Artículo 75. DOCUMENTOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR A LA SOLICITUD**

Según el Artº. 10 de las Normas "Obras permitidas", para cada tipo de obra en la solicitud se hará constar:

#### **OBRAS MENORES**

##### **- Tipo a.1.**

- a) Nombre y apellidos, domicilio y N.I.F. del solicitante si se trata de persona física, denominación, razón social, domicilio y C.I.F. caso de ser persona jurídica.
- b) Emplazamiento de la obra.
- c) Descripción de las obras a realizar, con enumeración de las distintas unidades que componen la misma.
- d) Datos del constructor, con último recibo del I.A.E. que le habilite para ejercer la actividad en esta población.
- e) Firma del interesado y del constructor.
- f) Presupuesto estimativo

##### **- Tipo a.2.**

- a) Nombre y apellidos, domicilio y N.I.F. del solicitante si se trata de persona física, denominación, razón social, domicilio y C.I.F. caso de ser persona jurídica.
- b) Emplazamiento de la obra.
- c) Croquis del estado actual y del modificado de la fachada.
- d) Descripción de las obras a realizar, con enumeración de las distintas unidades que componen la misma.
- e) Datos del constructor, con último recibo del I.A.E. que le habilite para ejercer la actividad en esta población.

- f) Firma del interesado y del constructor.
- g) Presupuesto estimativo

- Tipo a.3.

- a) Nombre y apellidos, domicilio y N.I.F. del solicitante si se trata de persona física, denominación, razón social, domicilio y C.I.F. caso de ser persona jurídica.
- b) Emplazamiento de la obra.
- c) Memoria descriptiva de las obras a realizar.
- d) Croquis del estado actual y del modificado de la fachada si las obras afectan a la misma.
- e) Presupuesto valorativo detallado con unidades de obra y materiales.
- f) Datos del constructor, con último recibo del I.A.E. que le habilite para ejercer la actividad en esta población.
- g) Firma del interesado y del constructor.

- Tipo a.4.

- a) Nombre y apellidos, domicilio y N.I.F. del solicitante si se trata de persona física, denominación, razón social, domicilio y C.I.F. caso de ser persona jurídica.
- b) Emplazamiento de la obra.
- c) Descripción de las obras a realizar, con enumeración de las distintas unidades que componen la misma.
- d) Datos del constructor, con último recibo del I.A.E. que le habilite para ejercer la actividad en esta población.
- e) Firma del interesado y del constructor.
- f) Presupuesto estimativo

## **OBRAS MAYORES**

- Tipo b.1.

- a) Nombre y apellidos, domicilio y N.I.F. del solicitante si se trata de persona física, denominación, razón social, domicilio y C.I.F. caso de ser persona jurídica.
- b) Datos del constructor, con último recibo del I.A.E. que le habilite para ejercer la actividad en esta población.
- c) Proyecto técnico por duplicado ejemplar, debidamente visado por el correspondiente Colegio Profesional, suscrito por facultativo competente según la Ley de Atribuciones para la intervención en el tipo de obra de que se trate.  
En el Proyecto se hará constar específicamente las condiciones de los vertidos, así como las medidas correctoras adoptadas en su caso, de acuerdo con la Ordenanza de Vertidos a la Red Municipal de Alcantarillado.
- d) Compromiso de admisión de los residuos en una instalación de tratamiento de residuos sólidos inertes autorizada, suscrito por el

promotor..

e) Instancia suscrita por el promotor, constructor y técnico/s interviniente en las obras.

f) Hoja de nombramiento de Arquitecto Técnico o Aparejador, en caso de ser necesaria su intervención en las obras.

g) Hoja Modelo E.V.-1 "ESTADISTICA DE EDIFICACION Y VIVIENDA", visada por el correspondiente Colegio Profesional, suscrita por el promotor y el técnico.

- Las obras de Tipo b.2., b.3. y b.4. llevarán idéntica documentación, ajustada en cada caso al tipo de obra a realizar.

Para el caso de que tratándose de Suelo Urbano, la parcela sobre la que se pretende edificar no reúna la calificación de solar conforme a los Artº. 10 y 14 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, el promotor deberá aportar además la siguiente documentación:

- Copia autorizada de escritura pública de compromiso de ejecución simultánea de la urbanización y edificación.
- Copia autorizada de escritura pública de cesión gratuita al dominio público municipal de terrenos para viales, parques y jardines (en su caso), en la proporción que a cada propietario corresponda.

## **CAPITULO CUARTO.- EDIFICIOS E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACION**

### **Artículo 76. CONCEPTO**

Se califican como **fuera de ordenación**, los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de estas Normas de Planeamiento y que resulten disconformes con las mismas.

### **Artículo 77. LIMITACIONES**

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

### **Artículo 78. OBRAS PERMITIDAS**

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

En casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de 15 años a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.

## **CAPITULO QUINTO.- EXPEDIENTE DE RUINA**

### **Artículo 79. EDIFICIOS RUINOSOS**

En orden a la declaración de ruina se estará a lo dispuesto en el Artículo 90 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre de la Generalitat Valenciana, Reguladora de la Actividad Urbanística (L.R.A.U.), en relación con las construcciones que merezcan tal calificación.

La declaración de ruina podrá instarse por parte interesada o por el mismo Ayuntamiento de oficio.

### **Artículo 80. PROCEDIMIENTO**

El procedimiento requerido para la declaración de ruina de las construcciones, se sujetará a lo reglado en el Artículo 18 y siguientes del Reglamento de Disciplina Urbanística.

## **CAPITULO SEXTO.- EJECUCION DE OBRA**

### **Artículo 81. REPLANTEO**

Previamente al comienzo de las obras y tras la concesión de licencia, el técnico municipal efectuará la verificación del replanteo, alineaciones y rasantes, a cuyo efecto el constructor solicitará del mismo su inspección, que deberá ser realizada en el plazo máximo de una semana desde la solicitud y de la que se dejará constancia escrita.

### **Artículo 82. MEDIDAS DURANTE LA EJECUCION DE LAS OBRAS**

#### **82.1. Cercado de obras**

Todo el frente de la casa o solar donde se vayan a realizar las obras, ya sean de nueva construcción, reforma o derribo, se cerrará con cerca a la distancia que indique el técnico municipal, no superior a 2,00 m. de la línea de fachada.

Cuando por la estrechez de la calle o sus especiales características, así lo considere el técnico municipal, se podrá sustituir el vallado por cerca de cuerda con vigilancia y andamio-plataforma volados con barandilla ciega, para evitar la caída de materiales.

#### **82.2. Interrupción del tráfico.**

Si fuera necesario se podrá solicitar del Ayuntamiento la interrupción del tráfico de vehículos cuando éste resulte peligroso, quedando siempre al arbitrio del Ayuntamiento la concesión del mismo y el plazo u horario estipulado para el mismo.

#### **83.3 Ocupación de vía pública**

No se permitirá el almacenaje de materiales en la vía pública. Los materiales se depositarán directamente en el recinto interior de la acera, solicitando del Ayuntamiento la preceptiva licencia para la ocupación de la misma en caso de imposibilidad de retirada de los mismos al interior de las obras.

En la solicitud se hará constar el plazo de ocupación, que deberá ser lo más breve posible, y la superficie de acera ocupada, señalizándose debidamente el obstáculo a fin de evitar accidentes a los viandantes diurnos o nocturnos.

#### **84.4. Andamios**

Los andamios deberán tener una anchura mínima de 0,80 m. Los materiales que los formen y su montaje y colocación deberán ajustarse en todo a lo establecido en el Reglamento de Seguridad e Higiene en el Trabajo, siendo responsabilidad del técnico director de las obras su aplicación.

### **Artículo 83. LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN**

Para la primera utilización de un edificio o vivienda se solicitará del Ayuntamiento por el interesado la oportuna "Licencia de Primera Ocupación". Para ello se presentará el Certificado Final de las Obras firmado por el Técnico/s Director/es de las mismas.

Tras la revisión de las obras por el Técnico Municipal y comprobada su correcta terminación de acuerdo con el proyecto presentado, para el que se concedió licencia, se concederá la licencia de primera ocupación, pasando a tramitar la Cédula de Habitabilidad, requisito previo para la concesión de los servicios de agua potable y electricidad.

La concesión de la Cédula de Habitabilidad estará sujeta a lo establecido en los Artículos 46 a 57 de estas Ordenanzas, "Ordenanza de vertidos a la red municipal de alcantarillado" y "Ordenanza de residuos sólidos urbanos".

### **Artículo 84. LICENCIA DE SEGUNDA OCUPACION**

La licencia de segunda ocupación se tramitará en aquellas viviendas que en su día no obtuvieron la correspondiente Cédula de Habitabilidad por no haberse ajustado a la legalidad urbanística en los tramites de su construcción, habiendo prescrito la infracción, o bien en aquellas viviendas que han permanecido desocupadas por los propietarios y carecen de los servicios de agua potable y electricidad que obtuvieron en su día.

### **Artículo 85. LICENCIA DE ACTIVIDAD**

La licencia de Actividad podrá ser de dos tipos:

- Actividades no calificadas
- Actividades Calificadas

En ambos casos se tramitará el correspondiente expediente de Actividad, cuya concesión será requisito previo para la de licencia de obras.

Concedida la licencia de actividad se procederá a ejecutar las obras y a su finalización se girará visita de inspección del Técnico Municipal, para comprobar la concordancia de las mismas con lo solicitado, con lo que se dará por cerrado definitivamente el expediente de Actividad.

La concesión de la Licencia de Actividad estará sujeta a lo establecido en los Artículos 46 a 57 de estas Ordenanzas, "Ordenanza de vertidos a la red municipal de alcantarillado" y "Ordenanza de residuos sólidos urbanos".

## **CAPITULO SEPTIMO.- NORMAS DE PROTECCION Y CONSERVACION DE LOS BIENES CATALOGABLES**

### **Artículo 86. TIPOS DE PROTECCION**

A pesar de que las intervenciones en la edificación del Casco Antiguo de Antella no han sido respetuosas con la tipología primitiva, con todo, se ha creído interesante establecer una protección del área delimitada como casco antiguo, en cuanto a la edificación existente y la tipología de la que se cree o se renueve, con el fin de preservar el ambiente urbanístico existente.

La motivación de esta medida reside en lo establecido en el Art.º 245 y siguientes de la sección 2ª. Título VII de la Ley sobre Regimen del Suelo y Ordenación Urbana, en cuanto al deber de conservación de las edificaciones por parte de sus propietarios y la obligación de los ayuntamientos o organismos competentes de promover esta conservación por motivos turísticos, estéticos o culturales.

Así se han establecido dos tipos de protección:

- Protección genérica.
- Protección específica, tipológica o integral.

### **Artículo 87. NORMAS GENERICAS**

A los efectos pretendidos por la presente normativa, se entenderá como deber normal de conservación de los elementos incluidos en la protección que se regula:

- a) la obligatoriedad de mantenerlos en condiciones de salubridad, seguridad, ornato e higiene.
- b) el tomar las disposiciones necesarias para evitar la ruina, tanto legal como efectiva.

### **Artículo 88. NORMAS ESPECIFICAS**

La protección proyectada se desarrollará en dos niveles:

- a) protección integral: los edificios o elementos urbanos incluidos en este tipo de protección, no podrán ser demolidos ni modificados. La rehabilitación de los mismos se atenderá a las condiciones de restauración de los elementos y estructuras en su mayor grado de originalidad. Los materiales empleados se adecuarán en lo posible a los empleados en sus construcción inicial. Las instalaciones se ajustarán a las condiciones del edificio, debiendo quedar ocultas o empotradas. No se permitirán al exterior elementos adosados a la fachada de ningún tipo, debiendo adaptarse los rótulos en caso de ser necesarios, al estilo

arquitectónico del edificio.

Se incluirán en este nivel de protección los elementos catalogados por la Consellería de Cultura:

- Alqueria (Medieval-Cristiana, S. XIII-XIV).
- Azud de Antella (Medieval-Moderna, S. XIII-XVIII).
- Barranc de les Moreres, Forat de les Moreres (Eneolítico-Bronce).
- Barranc del Llop (Eneolítico-Bronce).
- Casa del Rey del Azud (Moderna, S. XVIII).
- Iglesia-Mezquita (Arabe-Moderna).
- Fuente Dulce (Bronce).
- L'Havana (Ibero-Romano, S. I a.C.-II d.C.).
- Torre Medieval Cristiana (S. XIV-XV).
- Xárquia (Arabe, S. XII-XIII).

En el caso de que la clasificación del suelo propuesta en las Normas afectara a cualquier yacimiento catalogado, el Ayuntamiento de Antella deberá tomar las medidas necesarias para garantizar la preservación efectiva de aquellos.

De acuerdo con el Inventario de Bienes Etnológicos de la Comunidad Valenciana, quedan asimismo incluidos en este nivel de protección los siguientes paneles cerámicos:

- SAN RAFAEL: C/ San Rafael, 4
- SANTS DE LA PEDRA: C/ Molí, 26
- SANTISIMO SACRAMENTO: C/ Molí, 30
- SAN FRANCISCO DE ASIS: C/ San Cristobal, 15

que deberán reubicarse en su lugar original en caso de demolición del inmueble.

b) protección tipológica: los edificios y elementos urbanos incluidos en este tipo de protección podrán ser demolidos y modificados. Se autorizará la elevación de nuevas plantas sobre las existentes siempre que lo permitan las ordenanzas. La rehabilitación y construcción de nueva planta, así como los materiales empleados, se adecuarán en cuanto sea posible a las construcciones inmediatas, tendiendo al mayor grado de ambientación posible con el entorno.

En edificios recayentes a dos calles de distinta calificación, siempre prevalecerán las ordenanzas relativas al área de casco antiguo.

Los escaparates de los comercios, en caso de ser necesario, deberán acomodarse a la estructura de huecos predominante o prevista en el edificio.

## **CAPITULO OCTAVO.- DISPOSICION TRANSITORIA.**

### **Articulo 89. SUSPENSION DE LICENCIAS.**

En cumplimiento del Art. 102.1 de la L.S., se suspende provisionalmente el otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición en las áreas que se relacionan a continuación:

- 1.- C/ en Proyecto desde su inicio en C/ Damiá Crúa hasta su conexión con el vial límite sur (en proyecto).
- 2.- Areas calificadas como edificables, lindantes con el vial límite sur, desde C/ Pintor Sorolla hasta C/ en Proyecto.
- 3.- Area grafiada en el plano nº 2 como S.U.-I., limitada por C/ Valencia, carretera Tous-Gabarda, camino Valencia, subida al balcón de Antella y vial peatonal junto a la falda de la montaña.
- 4.- Suelos calificados como S.U.-R., lindantes con el vial peatonal Norte, comprendidos entre el límite del suelo dotacional por el Oeste y C/ Miguel Jarque Cervera así como los comprendidos entre C/ Molí y C/ Valencia.
- 5.- Suelo calificado como S.U.-R., con clasificación EDIFICACION ABIERTA, lindante con el vial Sur por el Norte, con el Suelo No Urbanizable por el Sur y el Este, y con la prolongación de la C/ Viver por el Oeste.

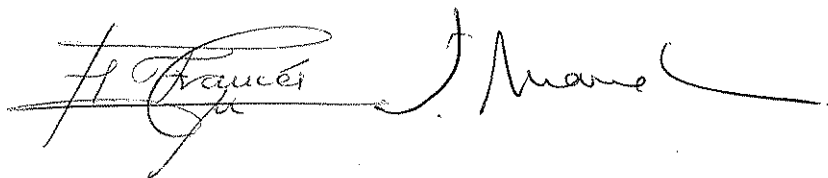
## **TITULO VI.- ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL**

### **CAPITULO PRIMERO - DISPOSICION ADICIONAL**

#### **Artículo 90. Informe Ambiental**

Durante el periodo de vigencia de las Normas Subsidiarias el Ayuntamiento de Antella presentará, con una periodicidad anual a la Consellería de Medio Ambiente, un Informe Ambiental en el que se dará cuenta del cumplimiento del Programa de Vigilancia descrito en el Estudio de Impacto Ambiental, de los efectos derivados de la aplicación del Plan y del grado de correspondencia de estos efectos con los que prevé el Estudio de Impacto Ambiental.

Valencia, Octubre de 1995



LOS ARQUITECTOS

