

RÀFOL DE SALEM (VALENCIA)

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO.

NORMAS URBANÍSTICAS

INDICE

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.

- Capítulo 1º.- Objeto, Contenido, Obligatoriedad, Vigencia, Revisión y Modificación, Publicidad, Interpretación.
- Capítulo 2º.- Gestión Urbanística y Desarrollo de las N.S.M.
- Capítulo 3º.- Ejecución de las N.S.M.
- Capítulo 4º.- Licencias Urbanísticas.
- Capítulo 5º.- Obras de Reforma y Ampliación.
- Capítulo 6º.- Ruina. Edificios fuera de Ordenación.

TITULO II.- REGIMEN URBANISTICO Y JURIDICO DEL SUELO.

- Capítulo 7º.- Clasificación y Calificación del Suelo.
- Capítulo 8º.- Regulación del Suelo Urbano.
 - Sección 1ª.- Disposiciones Comunes.
 - Sección 2ª.- Zona de Casco Urbano.
- Capítulo 9º.- Regulación del suelo no Urbano.
 - Sección 1ª.- Disposiciones Comunes.
 - Sección 2ª.- Zona de protección ambiental, paisajística y ecológica.
 - Sección 3ª.- Zona de protección agrícola.
 - Sección 4ª.- Suelo no urbanizable no protegido.

TITULO III.- CONDICIONES GENERALES DE LA URBANIDAD Y DE LAS VIVIENDAS.

- Capítulo 10.- Condiciones generales de la edificación y de las viviendas.

TITULO IV.- PROTECCION DE LAS COMUNICACIONES, REDES Y SERVICIOS DE LA POBLACION.

- Capítulo 11.- Protección de las Comunicaciones, redes y servicios de la población.

CONSELL DE LA CIUTAD VALENCIANA
CONSELL DE LA CIUTAD VALENCIANA
CONSELL DE LA CIUTAD VALENCIANA

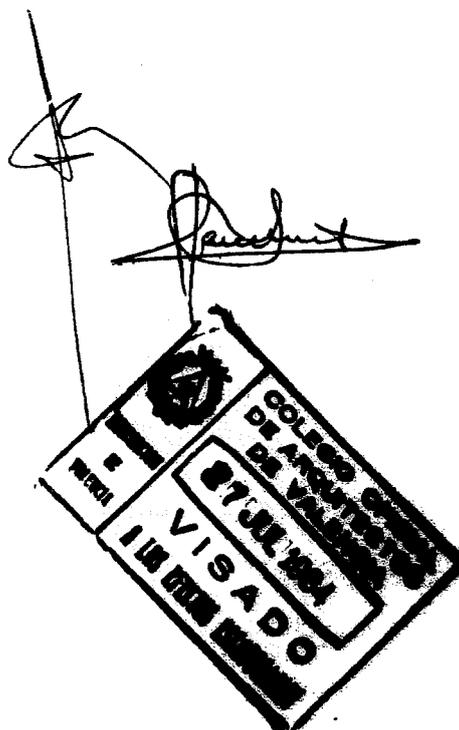
de la Comisión Provincial

de Urbanidad y de

TITULO V.- PROTECCION HISTORICO-ARTISTICAS.

Capítulo 12.- Protecciones histórico-artísticas.

DISPOSICION FINAL.



NORMAS URBANÍSTICAS

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO I

Artículo 1º: Objeto

Las N.S.M. de Rafol de Salem de las que forman parte las presentes normas urbanísticas reguladoras, tienen por objeto la ordenación urbanística de todo el término municipal y regulan las actuaciones urbanísticas que en el mismo se produzcan.

Artículo 2º: Contenido

Las N.S.M. de Rafol de Salem tienen carácter urbanístico incluyendo clasificación y régimen del suelo, condiciones de actuación, urbanización y edificación, constituyendo el marco normativo local.

El contenido normativo de las presentes Normas se encuentra recogido en 1) la Memoria Justificativa.

2) Los Planos de Ordenación.

3) Las Normas urbanísticas reguladoras.

El resto de documentos que integran las presentes N.S.M.: Memoria Informativa y Planos de Información, tendrán carácter informativo.

Artículo 3º: Obligatoriedad

Los particulares, al igual que la Administración, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en las presentes N.S.M., de modo que cualquier actuación sobre el territorio, de carácter provisional o definitivo, de iniciativa privada o pública, deberá ajustarse a las mismas.

Artículo 4º: Vigencia

Las N.S.M. de Rafol de Salem tendrán vigencia indefinida, en tanto no se aprueba otro documento urbanístico que las sustituya.

Artículo 5º: Revisión y modificación.

a) La alteración del contenido de las presentes N.S.M. podrá llevarse a cabo mediante la revisión de las mismas en su conjunto o la modificación de alguno o algunos de los elementos que la constituyen.

b) Se procederá a la revisión de las N.S. cuando concurren las siguientes circunstancias:

- 1) Cuando el suelo consolidado por la edificación supere el 90% de la totalidad del mismo.
- 2) Cuando el incremento poblacional anual sea superior a la media provincial durante tres años consecutivos o la población supere los 600 hab.
- 3) Cuando por la aparición de circunstancias sobreenvenidas de carácter demográfico, económico o similar se proceda a la elección de un modo territorial distinto que obligue a la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo.

c) La simple alteración de alguna o algunas de las determinaciones de las N.S.M., se considerará como modificación de las mismas, aun cuando ello suponga cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo.

La modificación de las presentes N.S.M., se regirá por lo dispuesto en los artículos 49 y 50 de la L.R.S. y O.U. y artículos 161 y 162 del Reg. de Pla. y demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 6º: Publicidad.

Las presentes N.S.M., serán públicas, quedando en el Ayuntamiento los documentos que las integran a disposición de los interesados quienes podrán recabar, del mismo, mediante instancia a la Alcaldía, cuantas consultas o informaciones urbanísticas sean necesarias con objeto de resolver cualquier duda sobre su interpretación. La contestación del Ayuntamiento será evacuada por escrito en el plazo de un mes a partir de la fecha de la solicitud.

Artículo 7º: Interpretación

Las presentes normas urbanísticas reguladoras se interpretarán de acuerdo con su contenido y con los fines y objetivos de las N.S.M., prevaleciendo, en caso de duda, la interpretación más restrictiva del aprovechamiento privado del suelo o más favorable para la obtención de dotaciones y espacios públicos.

CAPITULO 2

Gestión y Desarrollo de las N.S.M.

Artículo 8º: Gestión Urbanística

La Gestión urbanística de las N.S.M., es competencia del Ayuntamiento, Corresponderá a la Diputación Provincial, así como a los distintos departamentos ministeriales o de la Administración autonómica, el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos que, según sus atribuciones respectivas en materia urbanística, les correspondan.

Artículo 9º: Desarrollo de las N.S.M.

En desarrollo de las N.S.M., y de acuerdo con estas y con el Reg. de planeamiento, se podrán elaborar planes especiales, estudios de detalle, proyectos de urbanización y proyectos de obra ordinaria. Los planes especiales contendrán ordenanzas que desarrollen con mayor detalle lo establecido en estas Normas Urbanísticas Reguladoras.

Los Planes y Proyectos no podrán modificar las previsiones de las N.S.M., salvo lo previsto en el art. 11 y en particular no podrán reclasificar o recalificar el suelo ni variar los aprovechamientos o los volúmenes edificables.

Artículo 10º: Iniciativa particular.

Los particulares podrán intervenir en la propuesta de planes y proyectos. Se reconoce la capacidad de las personas físicas de instar la elaboración de un plan o proyecto por su consideración y formulación definitiva por el Ayuntamiento, así como de participar en la elaboración, gestión y desarrollo de los planes.

Artículo 11º: Los Planes Especiales

Se podrá recurrir a la figura de los Planes Especiales para cualquiera de los objetivos previstos en el artículo 17 L.R.S. y O.U., y el artículo 76 del Reg. de Planeamiento.

En suelo no urbanizable podrá elaborarse Planes Especiales para la mejora del medio rural siempre atendiendo a la finalidad de mantener las características y ambiente del mismo. Las determinaciones de estas N.S.M., en esta clase de suelo constituyen un mínimo que, en ningún caso, podrá ser rebajado por el planeamiento especial.

Artículo 12º: Los Estudios de Detalle

Se formularán Estudios de Detalle siempre y cuando sea preciso por concurrir alguna de las circunstancias previstas en el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento.

Dichos Estudios de Detalle se someterán a las limitaciones que en dicho precepto se establecen y en ningún caso podrán variar las determinaciones de estas N.S.M. ni incrementar el aprovechamiento Urbanístico.

Artículo 13º: Los proyectos de Urbanización.

Se redactarán proyectos de Urbanización con el fin de llevar a la práctica, en el suelo urbano, las Determinaciones de las N.S.M. y de los Planes Especiales de Reforma Interior que se elaboren durante la vigencia de estas N.S.M.

Tales Proyectos de Urbanización se ajustarán a lo previsto en los Artículos, 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento.

CAPITULO 3

Ejecución de las N.S.M.

Artículo 14º: El suelo urbano

1) La ejecución de la establecida en las Normas Subsidiarias Municipales de Rafol de Salem, en suelo urbano, se llevará a cabo mediante la delimitación de polígonos o unidades de actuación salvo los casos de ejecución directa de los sistemas generales o de actuaciones aisladas en suelo urbano.

La Delimitación de las unidades de actuación que correspondan se llevará a cabo de forma que permitan, al menos, la justa distribución, entre los propietarios, de los beneficios y cargas derivadas del planteamiento.

2) A estos efectos se delimita la Unidad de Actuación que figura en el Plano de Ordenación correspondiente. El sistema de actuación para su desarrollo será el sistema de compensación, con carácter prioritario, pudiendo sustituirse por el de cooperación o expropiación siguiendo los trámites establecidos en la L.R.S. y O.U.

Artículo 15º: Condiciones para la edificación.

En suelo urbano, además de las condiciones de edificación establecidas para el mismo, no se podrá edificar hasta que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, es decir, cuente con acceso rodado, abastecimiento y evacuación de agua, suministro de energía eléctrica, que tenga pavimentación la calzada y encintadas las aceras de la vía a la que la parcela dé frente. También se requerirá que la parcela tenga señalados alineaciones y rasantes.

Se podrá autorizar la ejecución simultánea de las obras de edificación y de urbanización establecidas en el párrafo anterior, siempre que se garantice la urbanización mediante un aval equivalente al 25% del coste de las obras de urbanización.

Artículo 16º: Obligaciones de los propietarios en suelo urbano.

Los propietarios de suelo urbano deberán:

- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos, y centros de E.G.B.
- Costear las obras de urbanización.

Artículo 17º: Sistemas generales y actuaciones aisladas en suelo urbano.

Los sistemas generales y las actuaciones aisladas en suelo urbano, cuando no sea posible delimitar polígonos o unidades de actuación, se ejecutarán a través de la expropiación forzosa.

Cuando de la ejecución de los mismos se deriven especiales beneficios para sectores colindantes o próximos, el Ayuntamiento podrá repercutir los costos, incluidos los de expropiación a través de contribuciones especiales a cargo de los propietarios beneficiarios.

CAPITULO 4

Licencias Urbanísticas

Artículo 189:

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo como parcelaciones, movimientos de tierra, obras de nueva planta, ampliación o reforma, y en general todas aquellas a que se refieren el artículo 178 LS y el artículo 1 R.D.U. (Reglamento de Disciplina Urbanística), que se pretendan realizar en el término municipal de Refol de Salem.

No estarán sujetos a licencia aquellos actos como movimientos de tierra y semejantes que formen parte de un proyecto urbanístico aprobado por el Ayuntamiento.

La obligación de obtener licencia no desaparece por el hecho de requerir autorizaciones de otras administraciones u organismos.

Artículo 190:

Están sujetos a licencia municipal los actos a que se refiere el artículo anterior, aunque se realicen por particulares en terrenos de dominio público.

Artículo 200:

También estarán sujetos a licencia los actos a que se refiere el artículo 18 realizados por el Estado o entidades de Derecho Público que administren bienes estatales.

En casos de urgencia o excepcional interés se estará a lo previsto en el artículo 180.2 LS y en los artículos 7, 8 y 9 del R.D.U. (Reglamento de Disciplina Urbanística).

Artículo 21º:

Corresponde al Ayuntamiento de Rafol de Salem la competencia para otorgar las licencias correspondientes a los actos enumerados en el artículo 18 que se pretendan llevar a cabo en su término municipal.

Las licencias se otorgarán de acuerdo con las LS y el Plan de Ordenamiento vigente.

La denegación de licencia deberá ser motivada.

Artículo 22º:

El procedimiento para la solicitud y obtención de licencias será el establecido en el artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, o aquel otro que le sustituya.

El Ayuntamiento deberá responder a la solicitud de licencias de parcelación en terrenos con Plan de Ordenación, de Obras e instalaciones menores y similares en el plazo de 2 meses desde que se presentó la solicitud transcurrido el cual se considerará otorgada por silencio administrativo positivo.

Para contestar a las solicitudes de licencia para obras de nueva construcción o reforma de edificios, instalaciones industriales y grandes establecimientos, el Ayuntamiento dispondrá de un plazo de tres meses, desde que se presentó la solicitud.

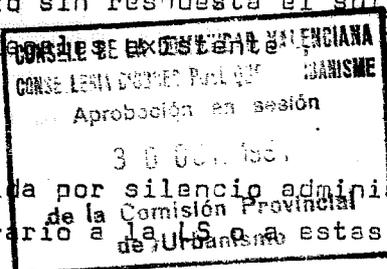
Transcurrido dicho plazo sin respuesta el solicitante podrá hacer uso de los recursos legales.

Artículo 23º:

No se entenderá adquirida por silencio administrativo licencia cuyo contenido sea contrario a la LS o a estas Normas Subsidiarias Municipales.

Artículo 24º:

En caso de que se realicen actuaciones sin licencia o sin respetar las determinaciones de la misma, el Ayuntamiento ordenará la inmediata suspensión de las obras y, en cualquier caso, concederá un plazo de dos meses para que se proceda a solicitar la licencia o a adecuar las obras al contenido de la misma.



Si transcurrido ese plazo no se hubiera procedido a lo ordenado por el Ayuntamiento, éste procederá a la demolición de lo construido o realizado.

Artículo 25º:

Las licencias concedidas sobre suelo destinado previamente a Zonas verdes o espacios libres serán nulas de pleno derecho.

En el caso de actuaciones de edificación o uso del suelo sin licencia sobre zonas verdes o espacios libres se procederá en la forma establecida en los artículos 184 y 185 de la LS.

Artículo 26º:

No se otorgará licencia de edificación en suelo urbano si este no reúne las condiciones exigidas por la Ley del Suelo, para ser considerado como solar.

El Ayuntamiento, en estos casos, podrá conceder licencia condicionada a la ejecución simultánea de las obras de urbanización exigidas y acompañadas siempre de la constitución de las garantías establecidas en el art. 15 de estas N.S.

Artículo 27º:

La eficacia de la licencia municipal caduca al año de su otorgamiento si no se han comenzado las actividades autorizadas en la misma.

También caducará si se produce, una vez comenzada la actividad, la interrupción de la misma por tiempo superior a un año.

Artículo 28º:

Las solicitudes de licencia para edificar en suelo no urbanizable se presentarán en el Ayuntamiento para dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 43, 95 y 86 LS.

CAPITULO 5

OBRAS DE REFORMA Y AMPLIACION

Artículo 29º:

Son obras de reforma las que sin afectar de forma sustancial a las fachadas recayentes a la vía pública tengan como finalidad la sustitución de algún elemento constructivo, su rectificación o reparación, así como la instalación de servicios destinados a mejorar la higiene o salubridad de las viviendas o locales.

Son obras de ampliación aquellas cuyo objeto es el aumento de volumen edificado, dentro de las limitaciones inuestas por estas Normas.

Artículo 30º:

Se permiten, previa obtención de la preceptiva licencia las obras de reforma o ampliación en aquellos edificios que se ajusten a la ordenación urbanística impuesta por estas N.S.M.

CAPITULO 6

EDIFICIOS EN RUINAS O FUERA DE ORDENACION

Artículo 31º:

1) Los edificios e instalaciones que resultasen disconformes con las determinaciones de las presentes N.S. serán calificados como "fuera de Ordenación".

2) No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero se permitirán las pequeñas reparaciones que exija la higiene y conservación del inmueble caso de hallarse habitado.

3) El que enajenase terrenos no edificables o edificios fuera de ordenación de acuerdo con las presentes N.S., deberá hacerlo constar en el Correspondiente título de enajenación.

Artículo 32º:

1) Se entenderá que una construcción se encuentra en estado ruinoso cuando en ella concorra alguno de los siguientes supuestos: a) Daño no reparable técnicamente por medios normales es decir, si la reparación implica una reconstrucción de elementos estructurales superior a $\frac{1}{2}$ de la totalidad de los mismos.

Son elementos estructurales los que tienen una misión portante y sustentantes.

b) Los previstos en los apartados b) y c) del art. 183 de la L.S.

TITULO II.- REGIMEN URBANISTICO Y JURIDICO DEL SUELO

CAPITULO 7

CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO

Artículo 33º:

El territorio ordenado por estas N.S.M., se clasifica, a los efectos del régimen jurídico del suelo y de acuerdo con lo previsto en los artículos 78 y 81 de la LS y 91, a) del RP en suelo urbano y suelo no urbanizable, siendo el ámbito territorial de cada clase de suelo el establecido en los planos de ordenación.

Para suelo urbano las N.S.M., establecen la asignación de usos por menorizados así como el trazado y características de la red viaria (alineaciones y rasantes).

Para el suelo no urbanizable se establecen normas mínimas de defensa contra la urbanización y edificación, con definición del núcleo de población, y se delimitan zonas de protección especial.

Artículo 34º:

Por su función en la ordenación del territorio, las N.S.M., califican el suelo en Sistemas Generales y en Zonas.

Artículo 35º:

1) Son S.G. los destinados a objetivos de carácter colectivo e interés general que configuran la estructura general y orgánica del territorio.

2) La Calificación del Sistema General implica la declaración de utilidad pública de los terrenos sobre los que se asiente, que pasarán a propiedad pública en virtud del desarrollo y ejecución de las N.S.M.

3) Se exceptúan de lo previsto en el apartado anterior los equipamientos existentes de titularidad y dominio privado en tanto no varien el destino o uso de los terrenos. De producirse tal eventualidad estas N.S.M. constituyen título suficiente para su incorporación al dominio público por los medios legalmente establecidos.

Artículo 36º:

Las presentes N.S.M. contemplan los siguientes sistemas:

a) Sistemas de equipamiento:

- escolar
- deportivo
- interés público y social
- espacios libres de uso y dominio público

b) Sistema viario e infraestructura.

Artículo 37º:

Son zonas aquellos suelos sometidos a régimen uniforme urbanístico y edificatorio dentro de cada clase de suelo.

En suelo urbano se establecen una única zona de Casco Urbano.

En suelo no urbanizable se establecen las siguientes zonas:

- 1) Zona de Protección forestal, paisajística y ecológica.
- 2) Zona de Protección Agrícola.
- 3) Zona de suelo no urbanizable no protegido.

CAPITULO 3

REGULACION DEL SUELO URBANO

SECCION 1: DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 38º:

1) El suelo clasificado como urbano queda delimitado en el plano correspondiente.

2) Sobre el suelo urbano el Ayuntamiento podrá conceder licencias con sujeción a estas Normas. También podrá el Ayuntamiento aprobar Estudios de detalle para las finalidades previstas en la Ley y de acuerdo con la Instrucción sobre Estudios de Detalle de Febrero de 1.978 de la Dirección General de Urbanismo del M. O. P. U.

Artículo 39º:

Cualquier interesado podrá solicitar del Ayuntamiento copia autorizada de las alineaciones oficiales, así como que se replanteen con carácter oficial sobre el terreno.

No se podrá comenzar a construir ningún edificio sin que se hayan fijado sobre el terreno las alineaciones y rasantes que correspondan.

Artículo 40º:

Sin perjuicio de la aplicación de la legislación vigente sobre Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, todas las actividades que se desarrollen en suelo urbano estarán sometidas a las siguientes limitaciones:

a) El nivel sonoro máximo, a 10 metros de los límites donde se desarrolla la actividad o en cualquier punto de las piezas habitables de la vivienda más próxima, medido en la escala A, no sobrepasará los siguientes límites:

	<u>de 8 a 22 horas</u>	<u>de 22 a 8 horas</u>
Viviendas	55 Decibelios	40 Decibelios
Comercios	60 "	40 "
Almacenes o Industrias	65 "	40 "

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

b) Evitación de vibraciones molestas. Los motores y maquinaria se situarán a más de 1 metro de distancia de las medianeras de cada parcela.

La Corporación Municipal velará para que se acredite la adopción de medidas adecuadas en cada caso concreto.

c) Que no exista riesgo de incendio o explosión.

d) Que no se produzcan malos olores.

e) Que los vertidos sean susceptibles de eliminación con una simple instalación biológica.

f) Que los locales no residenciales dispongan de aseo y condiciones de salubridad.

SECCION 2: ZONA DE CASCO URBANO

Artículo 41º: Tipología de viviendas

Solo se permiten las viviendas unifamiliares entre medianeras, es decir, no se admiten viviendas superpuestas salvo en casos especiales, que repondan claramente, a la forma en que la tipología tradicional del pueblo, ha evolucionado al acceso superior por una escalera en fachada, siempre que se respeten la parcelación, tratamiento de huecos, materiales, no voladizos, etc..., de la tipología tradicional.

Artículo 42º: Alineaciones

Son de aplicación las alineaciones reflejadas en el plano correspondiente y en general mantienen el criterio de las ya existentes.

Artículo 43º: Alturas.

La altura máxima permitida será de planta baja y dos plantas y en su conjunto la altura máxima será de 9'5 mts., a cornisa.

PB+2
h=9,5m

Artículo 44º: Usos permitidos

Serán los siguientes:

- Vivienda unifamiliar
- Artesanía e industrias en planta baja, con las limitaciones que se señalen en general para suelo urbano y con una potencia instalada en electromotores y medios de producción que no supere los 7 C.V. totales.
- Comercios, bares y espectáculos
- Centros Sanitarios y asistenciales
- Centros Sociales, de recreo y deportivos
- Servicios Municipales
- Almacenes agrícolas.

Artículo 45º: Profundidad edificable

Se establecen criterios de profundidad edificable que figuran en el Plano de Alineaciones y Alturas sobre la base de respetar donde es posible, la tipología de edificación implantada históricamente.

Artículo 46º: Cubiertas

Las cubiertas en esta zona, se ejecutarán con forjado inclinado, al menos en los diez primeros metros.

Es preceptivo el canalón de alero para recogida de aguas pluviales, que se llevarán al albañal de la calle mediante tubo adecuado.

Artículo 47º: Fachadas

a) La longitud mínima de fachada será igual o mayor de 6 mts. salvo en los casos de sustitución de edificios que tengan una longitud de fachada inferior, que se podrá conservar esta.

b) La tipología de huecos será acorde con la dominante en la zona y la relación de macizo y el conjunto de huecos será similar a la dominante en la calle.

c) Quedan prohibidos los tratamientos de fachada que no sean acordes con la tipología dominante en Rafel de Salem.

d) En las calles de ancho superior a 6 mts. se permiten voladizos cuyo saliente no exceda del 10% del ancho de la calle ni, en cualquier caso, sobrepase la parte interna del bordillo de la acera. Estos cuerpos no sobrepasaron el 30% de la longitud de la fachada. (por el mirador?) Están prohibidos (art. 76)

e) En calles de ancho inferior o igual a 6 mts. solo se permiten balcones de hierro, nada de obra, que no sobrepasen el 50% del ancho de la acera.

Artículo 489: Almacenas Agrícolas y Naves Industriales.

En la zona de casco urbano, se permite la implantación de almacenas agrícolas y naves industriales con las siguientes condiciones:

a) Alineaciones: Las reflejadas en el Plano correspondiente.

b) Altura: 6.5 mts., desde la rasante natural del terreno.

c) Tipología: Naves para uso agrícola o Industrial, con los cerramientos con un tratamiento de fachada, es decir, como mínimo que los paramentos aparezcan enfoscados y pintados.

d) Las Instalaciones deberán reunir las condiciones exigidas por la legislación vigente según el uso a que se destinen lo que deberá ser acreditado en el momento de solicitar la licencia.

CAPÍTULO 9

REGULACION DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCION 1: DISPOSICIONES COMUNES

Artículo 499:

El suelo clasificado como no urbanizable queda delimitado en el plano de clasificación del suelo.

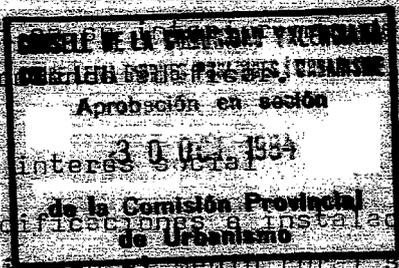
Artículo 50º: Edificaciones permitidas

En el suelo clasificado como no urbanizable solo se podrán realizar, con carácter general, construcciones destinadas a explotaciones agrícolas o ganaderas que, cumpliendo las limitaciones impuestas en cada zona, guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes o Normas de los departamentos Ministeriales de la Administración del Estado o Autonómicas competentes. También se permitan las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.

Podrán autorizarse viviendas familiares con las condiciones que se señalan en el artículo 85.2º de la Ley del Suelo.

Artículo 51º:

Con carácter general no se permite la constitución de núcleos de población. A estos efectos y, en relación con lo establecido en el artículo 85 de la Ley del Suelo se considerará núcleo de población a aquel conjunto de edificios que, trazando un círculo imaginario de 100 mts. de radio, con centro en el que se pretenda edificar, se hallen **dentro de él** unidades, incluye la que se **encuentra en sus límites**.



Artículo 52º: Edificaciones de interés social

Pueden construirse edificaciones e instalaciones de interés social o utilidad pública en el medio rural siguiendo los trámites establecidos en el artículo 43.3 de la Ley del Suelo.

Artículo 53º: Parcelaciones urbanísticas

1) Quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, de acuerdo con lo previsto en los artículos 94, 95 y 96 de la Ley del Suelo.

2) Quedan prohibidas las divisiones de terreno o segregaciones de fincas, cuando de las mismas se derive alguna de las siguientes consecuencias:

- a) Que den origen a parcelas de superficie inferior a las previstas en estos N.S.M., o a las establecidas para actividades agrícolas por la legislación correspondiente.

- b) Que den como resultado terrenos sin acceso directo a la red de vías y caminos rurales ya existentes.

Artículo 54º:

- 1) Se considerarán incorporados a la documentación de estas N.S.M., los planos catastrales y de vías rurales existentes a la aprobación inicial de los mismos.
- 2) Es preceptiva la solicitud de licencia municipal para la realización de divisiones o segregaciones de fincas.
- 3) El Ayuntamiento instará la inscripción en el registro de la propiedad de las licencias mencionadas en el punto anterior, indicando el régimen a que queda sometida la finca matriz y las segregadas.

Artículo 55º:

Se distinguen las siguientes zonas:

- Zona de protección forestal, paisajística y ecológica.
- Zona de protección agrícola.
- Zona de suelo no urbanizable no protegido.

Artículo 56º:

Las dudas que pudieran plantearse en la interpretación de estas normas deberán resolverse en el sentido de defender y mantener los usos que determinen las distintas protecciones y en su caso el de carácter preferentemente agrícola de la Zona de que se trate.

Artículo 57º:

Los edificios que se levanten deberán, en todo caso, integrarse en el paisaje en que se ubiquen, mediante el empleo de los materiales y diseños más adecuados al entorno.

SECCION 2: ZONA DE PROTECCION FORESTAL, PAISAJISTICA, Y
ECOLOGICA.

Artículo 58º:

Comprende aquel suelo no urbanizable de especial interés natural, paisajístico y ecológico, cuya vocación tradicional no ha sido la explotación agrícola.

En caso de que esta zona se viera, total o parcialmente afectada por incendios forestales, no perderá la condición de zona protegida, dada su permanente vocación forestal y de reserva paisajística y ecológica.

Artículo 59º:

Los usos permitidos son los forestales y de esparcimiento público, así como las actividades e instalaciones relacionadas con el aprovechamiento forestal.

Se permite la edificación de interés público y social debidamente justificada, de acuerdo con lo establecido en el artículo 85.2 de la Ley del Suelo, es decir, que por su naturaleza tenga que ubicarse en este medio.

Quedan prohibidos los usos restantes, las actividades extractivas y los movimientos de tierras.

Queda prohibida la apertura de vías de comunicación distintas a las necesarias para el aprovechamiento de productos forestales.

Artículo 60º: Protección de las masas arbóreas.

Quedan prohibidas las talas de árboles que no correspondan a los planes de explotación forestal autorizados por el Ministerio de Agricultura. En todo caso, de acuerdo en el artículo 1.17 del Reglamento de Disciplina Urbanística, la tala de arbolado estará sujeta a licencia municipal.

Será de obligada aplicación lo establecido en la Ley de Incendios Forestales 81/68 y en particular su Reglamento, Decreto 3769/72.

SECCION 3: ZONA DE PROTECCION AGRICOLA

Artículo 61:

Comprende el suelo no urbanizable de muy alta producción agrícola y muy contaminable, delimitado en los planos de Ordenación.

Artículo 62º:

Los usos permitidos son los específicamente agrícolas incluida la reconversión de secano en zona de regadío.

También se permitan edificios con destino exclusivamente agrícola, con una edificabilidad máxima de 40 m². cualquiera que sea el tamaño de la parcela cultivable.

Quedan prohibidos los usos restantes, las actividades extractivas y los movimientos de tierras.

Queda prohibida la apertura de vías de comunicación distintas a las necesarias para el aprovechamiento agrícola.

Artículo 63º:

Los edificios ya existentes podrán realizar obras de acondicionamiento y rehabilitación sin que ello implique aumento de volumen.

Artículo 64º:

La parcela mínima de cultivo tendrá una superficie de 5.000 m².

SECCION 4: SUELO NO URBANIZABLE NO PROTEGIDO

Artículo 65º:

Las normas reguladoras del uso y edificación del Suelo no urbanizable no protegido serán las mismas que las establecidas con carácter general para el conjunto del suelo no URBANIZABLE (Capítulo 9º, Sección 1ª de estas Normas).

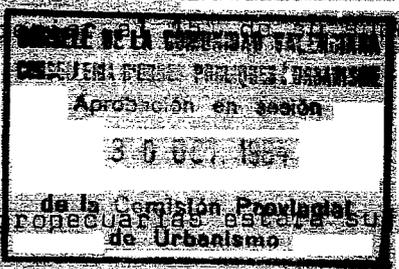
Artículo 66º: Almacenes Agrícolas.

La edificación de almacenes agrícolas se ajustará a

las siguientes condiciones:

- 1.- La parcela mínima edificable tendrá una superficie de 5.00 m². Para su constatación a efectos de concesión de licencia será exigible el certificado del Registro de la Propiedad y copia del parcelario del catastro.
- 2.- El coeficiente de edificabilidad máxima será de 0'03 m². construidos por m². de parcela.
- 3.- La altura máxima será de 4'5 mts. medida desde la rasante natural del terreno.
- 4.- Los retiros mínimos a lindes serán de 6 mts.
- 5.- Una distancia a otros almacenes agrícolas que no permita la concurrencia de más de 3 de estas edificaciones en cualquier círculo imaginario de radio igual a 100 mts.
- 6.- Ordenación de los volúmenes como edificación aislada con un acabado propio de fachada, lo que supone como mínimo que los paramentos queden enfoscados y pintados.

Las edificaciones agrícolas ya construidas en el momento de la aprobación de estas N.S.M. y que no cumplieran las condiciones anteriores podrán realizar obras de consolidación y reforma que no suponga un incremento superior al que ya existe en la edificación construida.



Artículo 67º: Granjas agropecuarias.

La edificación de granjas agropecuarias estará sujeta a las siguientes condiciones:

- 1.- La parcela mínima edificable tendrá una superficie de 5.000 m². Para su constatación a efectos de concesión de licencias será exigible el certificado del Registro de la Propiedad y copia del parcelario de catastro.
- 2.- El coeficiente de edificabilidad será de 0'05m². construidos por m². de parcela.
- 3.- La altura máxima será de 6'5 mts. medida desde la rasante natural del terreno.

- 4.- Los retiros mínimos a linderos serán de 10 mts.
- 5.- La distancia mínima al núcleo de población de Rafol de Salem será de 1.000 mts., salvo lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas.
- 6.- Estarán aisladas mediante cercas y se hará una plantación de árboles alrededor de la granja, según el criterio de los técnicos municipales.

Artículo 68º:

Sin perjuicio de la aplicación del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, Decreto 2414/61 de 30 de Noviembre de la Ley de Protección Atmosférica de 22 de Diciembre de 1.972 y Reglamentos que la desarrollan y del Reglamento de Policía de Aguas y sus cauces, Decreto 833/75 de 6 de Febrero, para la concesión de licencia Municipal deberá aportarse, además del proyecto técnico de edificación, toda la documentación necesaria sobre tomas de agua, vertido de aguas residuales, eliminación de purines, fosa de cadáveres, utilización de estiércol y todas las demás determinaciones que permitan juzgar sobre las garantías de no intrusión ambiental ni molestias a terceros que pudieran ocasionar la implantación de estas granjas.

Artículo 69º:

Las condiciones de edificación de viviendas familiares serán las siguientes:

- 1) Parcela mínima edificable: Superficie mínima de 3.500 m².
- 2) Coeficiente de edificabilidad máxima: 0'03 m²., construidos por m². de superficie de la parcela, con un límite máximo de edificabilidad de 300 m².
- 3) Altura máxima: 6'50 mts. medidos desde la rasante natural del terreno.
- 4) Retiro mínimo a linderos 6 mts.

Artículo 70º:

La Depuración de vertidos en las viviendas familiares aisladas se llevará a cabo, como mínimo, por el sistema de fosa séptica y pozo ciego.

Artículo 71º:

Las edificaciones ya existentes, previa su legalización podrá ser objeto de adaptación a las presentes normas o mejoras, siempre que la nueva edificabilidad no sobrepase el 25% de la existente con el límite máximo de m²., edificados señalados en las presentes Normas para cada caso.

TITULO III.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION Y DE LAS VIVIENDAS.

CAPITULO 10

Artículo 72º:

Serán de aplicación, en suelo urbano, las alineaciones que figuran en el plano de alineaciones.

Artículo 73º:

La altura máxima edificable queda establecida en las normas relativas a cada una de las Zonas en que se divide el Suelo.

Se admitirá una planta de menos con respecto a la máxima permitida para cada Zona, siempre que las medianeras colindantes queden, como mínimo, con los paramentos enfoscados y pintados, a cuenta del que construya con menos altura.

Artículo 74º:

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

Artículo 759: Medianeras.

Las medianeras serán tratadas como fachadas, lo que supone como mínimo que los paramentos quedarán enfoscados y pintados.

Artículo 769: Vuelos.

- 1.- Se prohíben los vuelos cerrados.
- 2.- En los edificios situados entre medianeras, los balcones se separarán 60 cmt. del eje de medianería, al igual que los huecos.
- 3.- La altura mínima libre desde el pavimento de la acera o rasante hasta el plano inferior del forjado del vuelo o saliente será de 3'30 mts.
- 4.- Se permiten aleros con un máximo de 40 cms.

Artículo 779: Patios Interiores.

- 1.- Tendrán unas dimensiones mínimas que permitan inscribir en los mismos, sin quedar invadidos por ninguna clase de elementos de obra, un círculo de tres metros de diámetro; y su superficie, expresada en m², será como mínimo igual a la altura del edificio, expresada en mts., lineales, medida desde el forjado del piso destinado total o parcialmente a vivienda.
- 2.- Las luces y vistas rectas de los huecos de las dependencias recayentes a patios interiores destinarán, como mínimo, tres metros del muro de enfrente.

Artículo 789: Escaleres

- 1.- La longitud mínima de los peldaños de escalera será de 0'60 mts., en viviendas unifamiliares.
 - 2.- La altura máxima de la tabica será de 19 cms. y el ancho mínimo de la huella, sin contar el vuelo sobre la tabica, será de 25 cms.
 - 3.- El número máximo de peldaños en un solo tramo sin rellano será de 16 unidades.
- Los rellanos sin puertas de acceso a viviendas o

locales tendrán una profundidad mínima igual a la longitud del peldaño.

En rellanos con puertas de acceso a viviendas o locales la profundidad será, como mínimo de 1'20 mts.

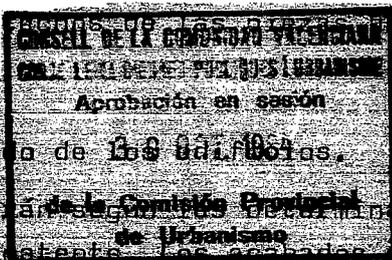
- 4.- Quedan prohibidos los rallanos partidos y los escalones en abanico sin compensar peldaños, en las obras de nueva planta.

Artículo 79º: Condiciones de Iluminación y Ventilación.

- 1.- Todas las viviendas serán exteriores, recayendo las piezas vivideras sobre la fachada.
- 2.- La superficie de iluminación y ventilación será como mínimo de un 10% de la superficie en planta de la pieza a iluminar y ventilar.
- 3.- Las ventanas tendrán un ancho mínimo de 45 cms. y serán practicables en un 50% de la superficie necesaria para iluminación, como mínimo.
- 4.- Todas las piezas habitables serán a la calle o a un patio interior.

Artículo 80º: Altura mínima interior.

La altura mínima de los locales habitables será de 2'5 mts. libres.



Artículo 81º: Condiciones de acabado de los edificios.

Los edificios se realizarán de acuerdo a las condiciones del proyecto redactado por técnico competente. Los acabados exteriores se realizarán con materiales propios de fachada quedando, como mínimo, los paramentos enfoscados y pintados o con tratamiento equivalente. No se permitirán las edificaciones inacabadas exteriormente.

Artículo 82º:

Los propietarios de terrenos y edificaciones de cualquier clase deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.

El Ayuntamiento y, en su caso, los organismos compe-

tentes ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.

TITULO IV.- PROTECCIÓN DE LAS COMUNICACIONES, REDES Y SERVICIOS DE LA POBLACION.

CAPITULO 11

Artículo 83:

En aquellas zonas en contacto con las vías de tráfico interurbano, caminos municipales, vías pecuarias, cauces fluviales permanentes o estacionales, servicios de la población, etc., se establezca un control sobre los usos y edificaciones a fin de defender tanto su normal funcionamiento como futuras ampliaciones o modificaciones.

Las zonas protegidas, de acuerdo con estos criterios, son las siguientes:

- Carreteras y caminos.
- Vías pecuarias.
- Cauces fluviales o pluviales, barrancos y torrentes.
- Líneas eléctricas.
- Servicios generales de la población.

Artículo 84º: Carreteras y Caminos

En las vías de comunicación, cualquiera que sea su clase, se establecen áreas de dominio, servidumbre y afección; contadas desde el borde de la explanación, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Carreteras y su Reglamento.

Dentro de las áreas de Dominio y Servidumbre se prohíbe cualquier actuación urbanizatoria y para poder obtener licencia de urbanización dentro del área de afección, será precisa la previa autorización del Organismo Competente.

Artículo 85º: Vías pecuarias

Las vías pecuarias son bienes de dominio público; no son susceptibles de prescripción o enajenación, ni podrá alegarse para su apropiación el tiempo transcurrido desde su ocupación ni legitimarse usurpaciones de que hayan sido objeto.

La creación, clasificación, deslinde y amojonamiento y la reivindicación de las mismas, así como cuantas variaciones o desviaciones, permutas, modificaciones por obras de interés general, ocupaciones temporales y enajenaciones que hayan de realizarse, serán competencia del Ministerio de Agricultura a través del Instituto para la conservación de la Naturaleza (I.C.O.N.A.) ajustándose, en todo caso a la ley 22/74 de 27 de junio sobre Vías Pecuarias y al Reglamento de Aplicación de la Ley de Vías Pecuarias, R.D. 2.876/78 de 3 de Noviembre

Artículo 86º: Cauces Fluviales y Barrancos

Las distancias mínimas de separación de la edificación o instalaciones respecto de los cauces fluviales y barrancos de cualquier clase que sean, serán de 20 mts. desde el límite de la máxima avenida de los mismos.

Artículo 87º: Líneas eléctricas.

La distancia mínima de separación de las construcciones o instalaciones a los bordes de la proyección de las líneas será de 5 mts.

Artículo 88º: Servicios Generales de la Población.

Se establezcan espacios de protección libres de edificación alrededor de los siguientes servicios:

- Depósito de agua.
- Centros de transformación.
- Estación depuradora.
- Basurero municipal.
- Cementerio.

Quedando a decisión del organismo competente en cada caso el estudio exacto de localización y el alcance de ámbito protegido, en cuyo interior solo se permitirán los usos directos

tamente vinculados con la instalación o servicio de que se trate. En todo caso, queda prohibida la edificación de viviendas en un radio de 500 mts. cuyo centro es el campamento.

El desarrollo y ejecución de las redes y servicios quedan sujetos a la legislación específica que les sea de aplicación.

TITULO V.- PROTECCIONES HISTORICO-ARTISTICAS.

CAPITULO 12: PROTECCIONES HISTORICO-ARTISTICAS.

Artículo 89º: Protección Histórico-Artística

Los elementos protegidos que figuran en el plano de Ordenación nº 6, quedan sometidos a las siguientes limitaciones de uso, dominio y edificación:

a) Conservarán su carácter de uso y dominio privado si lo tuvieran.

b) Estarán sujetos a la obligación de conservación y mantenimiento, permitiéndose obras de consolidación, conservación y restauración que no atenten a su estilo y carácter y que no impliquen la supresión de alguno de sus elementos de edificación o botánicos relevantes a juicio de los técnicos municipales.

c) La solicitud de licencia para realizar obras de cualquier índole en alguna de las áreas protegidas deberá contener una memoria especial que justifiquen las obras, así como planos del estado actual de la edificación y demás elementos protegidos con expresión de las modificaciones que van a producir las obras. También se acompañará de la autorización de otras Administraciones Públicas que pudieran resultar competentes.

d) El Ayuntamiento fomentará las medidas de limpieza exterior, conservación y mejora mediante las exenciones o bonificaciones fiscales y, en su caso, instará la expropiación forzosa en caso de negligencia o abandono.

e) Se mantendrán los usos acordados con la zona donde estén situados y el respeto al carácter del inmueble o área en

cuestión no permitiéndose en los edificios la apertura de huecos, rótulos y otros elementos que atenten a la unidad del conjunto o a los rasgos característicos propios.

f) Se notificarán al Ayuntamiento los cambios de dominio. El Ayuntamiento gozará del derecho de tanteo en las transacciones que se pudieran efectuar.

DISPOSICION FINAL

Para regular lo no previsto por las presentes N.S.M. se tendrá en cuenta, mientras no se opongan al vigente texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Organización Urbana, las Normas Subsidiarias y Complementarias de la Provincia de Valencia vigentes en cada momento, así como el citado Texto Refundido con los Reglamentos que lo desarrollan.

CONSEJO DE LA PROVINCIA VALENCIANA
CON LA LEY DEL SUELO Y DEL URBANISMO
Aprobación en sesión
3 0 JUL. 1954
de la Comisión Provincial
de Urbanismo

COLECCION
DE AYUNTAMIENTOS
07 JUL 1954
VISTADO
SECRETARIA MUNICIPAL

