



BUTLLETÍ OFICIAL DE LA PROVÍNCIA DE VALÈNCIA

BOLETIN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE VALENCIA

Edita: DIPUTACIÓ PROVINCIAL DE VALÈNCIA
Divendres, 5 d'ABRIL de 1991. N.º 80

Edita: DIPUTACION PROVINCIAL DE VALENCIA
Viernes, 5 de ABRIL de 1991. N.º 80

SEGUNDO SUPLEMENTO

SUMARIO

Página

MUNICIPIOS

Edicto del Ayuntamiento de **Xirivella** sobre aprobación definitiva de la revisión y adaptación del plan general de ordenación urbana 2

MUNICIPIOS

Ayuntamiento de Xirivella

Edicto del Ayuntamiento de Xirivella sobre aprobación definitiva de la revisión y adaptación del plan general de ordenación urbana.

EDICTO

La Comisión Territorial de Urbanismo, en sesión celebrada el 28 de noviembre de 1989, adoptó el acuerdo de aprobar definitivamente la revisión y adaptación del plan general de ordenación urbana de Xirivella («Boletín Oficial» de la provincia, número 5, de 6 de octubre de 1990).

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la ley 7/85, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local se publican las normas urbanísticas que integran la revisión y adaptación del plan general de ordenación urbana de Xirivella, transcribiéndose íntegramente su contenido en el documento adjunto al presente edicto.

Normas urbanísticas

Capítulo preliminar

Artículo 1.—Objeto y ámbito de aplicación.

Es objeto de las presentes normas la regulación de la actividad urbanística en todo el territorio del municipio de Xirivella.

Artículo 2.—Vigencia y alteración del plan general.

El plan general tendrá vigencia indefinida y será inmediatamente ejecutivo una vez publicada su aprobación definitiva. Su contenido podrá alterarse mediante su modificación o revisión.

Artículo 3.—Modificación del plan general.

3.1. Se entiende por modificación la alteración singular de alguno o algunos de sus elementos.

3.2. La modificación se sujetará a lo establecido en los artículos 49 y 50 de la Ley del Suelo, con la modificación introducida por la legislación de régimen local respecto al quórum exigido para la adopción de acuerdos.

Artículo 4.—Revisión del plan general.

4.1. Se entiende por revisión la alteración del contenido del plan general, en los supuestos previstos en el artículo 154-3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

4.2. Se establece el plazo de doce años, a contar de la entrada en vigor del presente plan general, como límite temporal al que han de entenderse referidas al conjunto de las previsiones de aquél. A partir de ese límite, y según el grado de cumplimiento de dichas previsiones, se procederá, en su caso, a la revisión del plan.

4.3. Se señalan como circunstancias con arreglo a las cuales será procedente, en su momento, la revisión del plan, incluso antes de que transcurra el plazo de doce años a que se refiere la norma anterior, las siguientes:

- a) Cuando en un período de cuatro años consecutivos, la población experimente variaciones superiores en un veinte por ciento a las previsiones demográficas contenidas en el plan.
- b) Cuando, con independencia de las variaciones de población, se agote la disponibilidad de suelo apto para la urbanización y edificación, tanto para fines residenciales como industriales.
- c) Cuando aparezcan cualesquiera otras circunstancias que exijan o aconsejen la revisión del plan, bien por razón de la necesidad de nuevos recursos bien por la conveniencia de la alteración de los usos e intensidades determinadas por el plan.

Capítulo primero.—Régimen urbanístico del suelo

Artículo 5.—Clasificación del suelo.

5.1. El presente plan general clasifica el territorio del municipio en áreas de suelo urbano, suelo urbanizable programado y suelo no urbanizable.

5.2. El suelo reservado para sistemas generales estará sujeto al mismo régimen jurídico de gestión y ejecución correspondiente a la clase de suelo a que dicha reserva se adscribe en cada caso.

Artículo 6.—Calificación del suelo.

6.1. Calificación global:

Se entiende por calificación global la asignación, por el plan general, a determinados terrenos, de usos globales predominantemente homogéneos, sujetos en su régimen jurídico urbanístico a una regulación general uniforme para cada especie de edificios en toda la zona en la que estén situados.

6.2. Calificación pormenorizada.

Se considera calificación pormenorizada, la asignación concreta, establecida por el plan general o el plan especial de reforma interior para el suelo urbano, o por el plan parcial para el suelo urbanizable programado, del uso correspondiente a los terrenos y construcciones de cada finca, tanto por razón de su destino público o privado, como por la clase de actividad permitida o prevista por el plan.

Artículo 7.—Requisitos para el ejercicio de la facultad de edificar.

El derecho a edificar queda sujeto a la condición suspensiva del cumplimiento efectivo de los deberes y cargas de la ordenación urbanística, en los términos establecidos en los artículos 76, 83 y 84 de la Ley del Suelo.

7.1. Previa distribución de beneficios y cargas.

7.1.1. La justa o equitativa distribución de los beneficios y cargas originadas por el planeamiento será necesaria siempre que el plan asigne desigualmente a las fincas afectadas la edificabilidad o la superficie edificable, los usos urbanísticos o las limitaciones y cargas de la propiedad.

7.1.2. La norma anterior también es aplicable en suelo urbano, siendo de necesaria aplicación siempre que las cargas impuestas por el planeamiento que se ejecute no hayan sido previamente repartidas juntamente con los beneficios derivados de aquél.

7.1.3. La regla general establecida en las dos normas anteriores no admitirá más excepciones que las previstas en los casos del artículo 73 del vigente Reglamento de Gestión Urbanística. No obstante, en estos supuestos, será necesario que el Ayuntamiento, mediante acuerdo plenario, declare expresamente la innecesidad de la distribución de beneficios y cargas, produciendo dicho acuerdo los efectos previstos en el artículo 188 del citado reglamento.

7.2. Determinación de los beneficios del plan.

El beneficio derivado del planeamiento queda concretado por el uso más favorable, la mayor edificabilidad o el más alto nivel de dotaciones, y equipamientos que el plan establece en relación con otras.

En cada zona, los beneficios que el plan atribuye, por aplicación del principio de igualdad, corresponde proporcionalmente a todos los propietarios afectados por la ordenación que aquél determina.

La localización del beneficio de cada propietario ha de realizarse situando aquél sobre el suelo que el propio plan declara apto para la edificación o utilización del aprovechamiento atribuido por el mismo.

7.3. Determinación de las cargas del plan.

Las cargas que, como contraprestación a los beneficios, se derivan del plan y constituyen un deber a cumplir por los propietarios beneficiados, son las siguientes:

- a) La cesión gratuita a favor del ayuntamiento respectivo de los terrenos que para cada clase del suelo establecen los artículos 83.3 y 84.3 de la Ley del Suelo.

b) El costeamiento de la urbanización.

7.4. Requisitos formales para la justa distribución.

7.4.1. Determinación por el plan del aprovechamiento normal de la propiedad.

El plan establece un aprovechamiento normal para el suelo urbano, distinguiendo el correspondiente a cada zona; un aprovechamiento normal para el suelo urbanizable programado, determinado por el aprovechamiento medio del suelo de todos los sectores del plan general clasificados en este tipo de suelo; y un aprovechamiento normal para el suelo no urbanizable constituido por el correspondiente exclusivamente a su rendimiento rústico.

7.4.2. Delimitación previa de unidades espaciales dentro de cuyo ámbito ha de operarse la justa distribución.

7.4.2.1. En suelo urbano.

A) Polígonos.

B) Unidades de actuación.

7.4.2.2. En suelo urbanizable programado.

Sólo podrá actuarse mediante polígonos.

7.5. La justa distribución en el ámbito del suelo urbano.

7.5.1. En el suelo urbano, siempre que se cumplan los requisitos determinados en el artículo 78.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, la justa distribución de beneficios y cargas podrá hacerse efectiva mediante reparcelación voluntaria entre dos o más propietarios de parcelas, en cuyo supuesto la unidad reparcelable podrá ser discontinua e incluso referirse a parcelas situadas aisladamente unas de otras.

7.5.2. Las parcelas objeto de reparcelación deberán estar localizadas en el ámbito de una unidad espacial que reúna las características de homogeneidad a que se refiere el artículo 3.1.e) de la Ley del Suelo, y para la que el plan haya determinado el aprovechamiento normal de la propiedad, de forma tal que, en todo caso quede garantizado que los terrenos de cesión gratuita están al servicio del polígono de gestión y que no se irroga perjuicio a terceros propietarios.

7.5.3. A los efectos de que cada propietario cumpla con los deberes que la justa distribución le impone, ninguna parcela o solar, edificados o no, comprendidos en el polígono de gestión, podrá ser excluida de aquélla.

7.5.4. En tanto sea posible la justa distribución de beneficios y cargas y se mantenga la voluntad de los propietarios afectados para hacer efectiva la distribución, seguirá siendo procedente la reparcelación voluntaria y discontinua. Sin embargo, cuando la autonomía de la voluntad no alcance tales objetivos, y, en todo caso, transcurridos cinco años desde la entrada en vigor del plan, el Ayuntamiento procederá de oficio a la reparcelación de todo el polígono de gestión, conforme a lo establecido en el artículo 125.2 de la Ley del Suelo y artículo 74 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Si la distribución de beneficios y cargas mediante reparcelación, en aplicación de los principios de proporcionalidad y razonabilidad, se hiciese presumiblemente inviable por su coste o dificultades, la reparcelación podría sustituirse por la expropiación de los terrenos no edificables por sus propietarios y aún no cedidos, en aplicación de lo establecido en el artículo 69 de la Ley del Suelo, siempre que, para financiar el coste de las expropiaciones y la urbanización correspondiente se apliquen contribuciones especiales en su porcentaje máximo permitido por la legislación de régimen local, repartiendo dicho coste sólo entre los propietarios de suelo edificado o no edificado que aún no hubiesen cumplido con los deberes de cesión gratuita de terrenos y pago de los costes de urbanización en la proporción que les corresponda con arreglo al plan vigente que se ejecute.

7.5.5. En los supuestos de suelo urbano en los que se haya operado por reparcelación voluntaria discontinua, el deber de costear la urbanización se sujetará al régimen y contenido regulado en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Capítulo segundo.—Intervención en la edificación y uso del suelo

Artículo 8.—Objeto.

La intervención municipal en el ejercicio de las facultades relativas al uso del suelo y edificación tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones urbanísticas con las previsiones legales y reglamentarias y las contenidas en los planes, normas y ordenanzas vigentes en el municipio; así como el restablecimiento de la legalidad urbanística perturbada.

En especial comprende los siguientes aspectos:

- a) Licencias.
- b) Declaración en estado de ruina.
- c) Ordenes de ejecución.
- d) Suspensión de obras u otros usos.
- e) Medidas de reposición o restauración del orden jurídico infringido.
- f) Imposición de sanciones.

Artículo 9.—Actividades sujetas a licencia.

9.1. Estarán sujetos a previa licencia urbanística los actos enumerados en el artículo 178 de la vigente Ley del Suelo y en el artículo primero del Reglamento de Disciplina Urbanística.

9.2. También estarán sujetos a previa licencia municipal:

- a) Las obras ordinarias de urbanización en suelo urbano a que se refiere el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- b) Las actividades extractivas de los componentes del suelo, incluso de la capa vegetal superficial.
- c) Las instalaciones de cultivos intensivos, tales como invernaderos u otras análogas, cuando afecten al paisaje.
- d) La quema de toda clase de materiales, aunque haya de producirse en campo abierto.
- e) La evacuación de líquidos y sólidos residuales en acequias, en instalaciones, tuberías y cauces públicos o privados, en el subsuelo o en la superficie de los terrenos.
- f) Los anteriores actos tienen carácter enunciativo y no limitativo, quedando sujetos a licencia cualesquiera otros que puedan producir alteración de los elementos naturales de los terrenos o modificación de su estado actual.

9.3. La sujeción a previa licencia municipal alcanza a todos los actos enunciados que hayan de realizarse en todo el término municipal, sin perjuicio de las autorizaciones, licencias, permisos o concesiones que, por razón de las competencias concurrentes o compartidas correspondan a otras administraciones públicas.

Artículo 10.—Caducidad y pérdida de eficacia de las licencias.

10.1. Sólo se producirá la caducidad de las licencias concedidas, cuando así se declare expresamente por el mismo órgano que ostente la competencia para su concesión, previa audiencia del interesado, siempre que concurren las siguientes circunstancias:

- a) Haber transcurrido más de seis meses, contados desde la recepción por el interesado de la notificación del acto de concesión de la licencia, sin haberse iniciado la realización de las obras, instalaciones o actividades para las que la licencia fue concedida.

En el supuesto de que la licencia se obtuviese por silencio administrativo, en el cómputo del plazo a que se refiere el párrafo anterior se iniciará desde el día siguiente al que se produjo la concesión, por haber transcurrido los plazos exigidos para ello por el artículo 9 del vigente Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Las obras o instalaciones se entenderán iniciadas en la fecha en que quede formalizada el acta de iniciación a que se refiere el artículo 13 de las presentes normas.

- b) Haber transcurrido dos años, o el plazo indicado en el proyecto técnico de ejecución de obras o instalaciones si éste fuere más corto, sin que las que hayan sido objeto de la licencia ha-

yan sido realizadas en su totalidad. Dicho plazo se computará en los términos previstos en el apartado a) anterior.

10.2. No obstante, y salvo los casos de suspensión de concesión de licencias previstas en la legislación urbanística, el titular de la licencia podrá, previa solicitud motivada, obtener una prórroga por una sola vez.

El plazo de prórroga será fijado por el Ayuntamiento, previa ponderación de las circunstancias concurrentes, sin que pueda exceder de un año.

El incumplimiento de los plazos de prórroga llevará implícita la caducidad automática de la licencia, salvo los casos de fuerza mayor debidamente justificados.

10.3. La caducidad a que se refiere el presente artículo, previamente declarada por el órgano municipal competente, o producida automáticamente en los supuestos de prórroga, no producirá efectos hasta tanto no se notifique o comunique al interesado el acuerdo motivado de aquél sobre la declaración expresa de caducidad en el primer caso o el consentimiento u omisión del interesado en el caso de prórroga concedida.

10.4. Las licencias concedidas quedarán sin efecto en los siguientes casos:

- Cuando así se declare por sentencia de los tribunales o juzgados de la jurisdicción contencioso-administrativa, o por la resolución de recursos en vía administrativa, cuando dichas sentencias y resoluciones sean firmes.
- Por revisión de los actos de concesión de la licencia, en los supuestos y con arreglo al procedimiento establecido en el artículo 109 y siguientes de la Ley de Procedimiento Administrativo y en el artículo 186 de la Ley del Suelo.
- Cuando se incumplieren las condiciones que, con arreglo al ordenamiento jurídico, hubieran sido impuestas en el acto de la concesión o consten reguladas en las normas legales o reglamentarias que sean aplicables.

Artículo 11.—Requisitos formales para concesión de licencias.
El derecho de los interesados de obtener licencia para el ejercicio de los actos sujetos a ella presupone el cumplimiento previo de determinados requisitos formales exigibles a los particulares al igual que a la Administración.

11.1. Requisitos a cumplir por la Administración concedente.

- Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la Ley del Suelo y sus reglamentos, de los planes de ordenación urbana vigentes, de las presentes normas urbanísticas y ordenanzas, y de las demás normas aplicables, teniendo siempre en cuenta el carácter reglado de los actos de concesión de las mismas.
- Las licencias serán denegadas siempre que el ejercicio del acto pretendido sea contrario a las normas legales y reglamentarias o a las contenidas en los planes de ordenación, del cual forman parte las presentes normas y ordenanzas.

11.2. Requisitos a cumplir por el peticionario.

A la solicitud de licencia se acompañarán los documentos que, para cada supuesto, se indica a continuación:

11.2.1. Parcelación urbanística.

- Proyecto de parcelación, con el siguiente contenido mínimo: Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la parcelación y de que las parcelas resultantes cumplen los requisitos de configuración y dimensiones para poder ser edificadas según las determinaciones establecidas en los correspondientes planes de ordenación, aplicables para la zona en la que los terrenos estén situados. Se describirá la finca objeto de parcelación según título; en caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, deberá describirse, a continuación de la descripción del título, la descripción real, con la actualización de la superficie y linderos y consignando los datos de identificación de la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

Plano acotado de estado actual a escala 1/1.000 como mínimo, en el que se grafíe la finca cuya parcelación se pretende,

así como las edificaciones, construcciones, plantaciones, obras e instalaciones, cultivos u otros usos existentes sobre el terreno.

Plano de parcelación, a escala 1/1.000 como mínimo, en el que, debidamente acotadas y superficiadas, aparezcan claramente identificadas cada una de las parcelas resultantes.

- Cédula urbanística, con el contenido normado en el artículo 15 de las presentes normas.

11.2.2. Obras ordinarias de urbanización.

Para la realización de las obras de urbanización, el peticionario de licencia de edificación, en suelo urbano, a que se refiere el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística deberá obtener licencia, simultáneamente con la de edificación, a cuyo fin deberá presentar proyecto de obra ordinaria, el cual deberá contener, al menos memoria explicativa y justificativa, planos de información y de proyecto, mediciones y presupuesto de ejecución y, pliego de condiciones económicas y facultativas.

11.2.3. Edificación y obras análogas.

Se entienden comprendidos en esta denominación los actos enunciados en los apartados 1 a 7, ambos inclusive, del artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, salvo en los supuestos de los apartados 4 y 5, aquellos que, no obstante afectan al aspecto exterior o a la disposición interior de los edificios e instalaciones, tengan escasa entidad.

En los supuestos a que se refiere el párrafo anterior, a la solicitud de licencia se acompañarán, como mínimo, los siguientes documentos:

- Cuestionarios estadísticos.
- Cédula urbanística.
- Proyecto técnico de ejecución, redactado por técnico competente, con el visado del colegio profesional correspondiente, por duplicado ejemplar.
- Documentos acreditativos del nombramiento de directores técnicos para la ejecución de las obras proyectadas, con el visado de los colegios oficiales respectivos.
- Documento acreditativo del cumplimiento, por el propietario o su causahabiente, de la condición a que se refiere el artículo 7.3 de las presentes normas.
- Documento acreditativo de haber constituido, en la Tesorería del Ayuntamiento, la fianza a que se refiere el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, en los supuestos en los que se proyecte edificar sobre parcela de suelo urbano que no tenga la condición legal de solar, siempre que se trate de superficies no incluidas en polígonos o unidades de actuación.

11.2.4. Derribo o demolición de edificios o instalaciones.

- En la solicitud de licencia deberá indicarse el lugar en que se encuentran disponibles las llaves que permitan el acceso al edificio o instalación para la toma de antecedentes por los servicios técnicos municipales.
- Plano de emplazamiento a escala 1:1.000 ó 1:2.000.
- Proyecto técnico de la demolición o derribo, por duplicado, suscrito por técnico competente, visado por el correspondiente colegio oficial.
- Fotografías, en tamaño mínimo 9 × 13, de todas las fachadas del edificio.
- Documento justificativo del nombramiento de directores técnicos.

11.2.5. Otros actos o actuaciones urbanísticas.

Los proyectos a que se refiere esta norma se ajustarán a las determinaciones exigidas por las reglamentaciones técnicas de la actividad de que se trate. Como mínimo contendrán una memoria descriptiva y justificativa, plano de emplazamiento, croquis acotado de las obras o instalaciones y presupuestos de ejecución y de contrata y pliego de condiciones económicas y facultativas.

11.2.6. Primera ocupación de los edificios e instalaciones.

- Copia de la licencia concedida para la edificación o instalación.

- b) Certificado final de las obras o instalaciones suscrito por los técnicos directores, visado por el colegio oficial correspondiente.
- c) Boletines, visados por la Conselleria de Industria, de las instalaciones de los servicios de electricidad, agua potable y gas.
- d) Certificado final de obras de urbanización, en los supuestos de licencias concedidas conforme al artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- e) Justificación de haber solicitado el alta de la nueva edificación en la contribución territorial urbana o exacción que en el futuro sustituya a ésta.

Artículo 12.—Obras de urbanización simultánea.

1. A los efectos previstos en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, las obras de urbanización, cuya ejecución corresponda al solicitante de la licencia y que habrán de ser garantizadas por el mismo, serán todas las necesarias para asegurar la prestación de los servicios públicos necesarios a que se refiere el citado artículo, de tal forma que se consiga una unidad funcional directamente utilizable.
2. Las características de las obras de urbanización serán las determinadas en el proyecto de urbanización aprobado por el Ayuntamiento. Cuando dicha aprobación no exista para la zona de que se trate, el peticionario de la licencia, deberá presentar simultáneamente con el proyecto técnico de edificación o instalación el proyecto de urbanización o de obra ordinaria.
3. El importe de la fianza prestada por el solicitante de la licencia para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en ningún caso supondrá la fijación definitiva del coste de realización de las obras correspondientes, entendiéndose, para el caso de ejecución de dicha fianza, como abono a buena cuenta y a resultas de la liquidación de las obras realizadas.
4. Las obras de urbanización serán ejecutadas, de conformidad con el proyecto de urbanización o de obra ordinaria, antes de solicitar la preceptiva licencia de primera ocupación o utilización, y, en todo caso, en el plazo máximo de dos años a contar desde la notificación de la concesión de la licencia de edificación. Transcurrido dicho plazo sin que dichas obras, hayan sido terminadas, el Ayuntamiento podrá ejecutarlas con cargo al solicitante de la licencia o de sus causahabientes, mediante la utilización del importe de la fianza, y si ésta no alcanzase a cubrir los costes resultantes, la diferencia podrá ser exigida previo requerimiento para que se haga efectiva en el plazo de un mes, pudiéndose utilizar posteriormente la vía de apremio en caso de impago.
5. Una vez realizada la urbanización y previa entrega provisional de las obras al Ayuntamiento, si la fianza no hubiese sido utilizada se devolverá al interesado el 80 por ciento de su importe, quedando el 20 por ciento restante como garantía del perfecto estado de la urbanización hasta que, transcurrido un año, se efectúe la cesión definitiva de las obras al Ayuntamiento. Tanto la entrega provisional como la definitiva serán formalizadas en sendas actas que se otorgarán ante el señor secretario del Ayuntamiento y suscribirán el señor alcalde o concejal en quien delegue, el señor arquitecto municipal, el interesado, y, en su caso, el técnico superior director de las obras.

Artículo 13.—Acta de iniciación de las obras o instalaciones.

1. Las obras o instalaciones no podrán iniciarse hasta tanto se levante la correspondiente acta que deberán suscribir conjuntamente los técnicos directores de las mismas y el técnico municipal. A tal efecto, el concesionario de la licencia deberá formular escrito de petición dirigido a la Alcaldía; en el plazo de 10 días deberá notificarse al interesado el día y hora señalado para el levantamiento del acta de iniciación. En ese momento se fijarán por los técnicos municipales las alineaciones y rasantas a las que deberá ajustarse la edificación.
2. Al escrito de petición de iniciación de las obras deberán acompañarse los documentos acreditativos de nombramiento de directores técnicos de las mismas, así como justificante del alta, para el municipio de Xirivella, en el impuesto licencia fiscal del constructor o exacción que en el futuro le sustituya,

siempre que en uno u otro caso no se hubieren aportado con anterioridad.

3. Igualmente, el interesado tener a disposición y exhibir, en su caso, las autorizaciones o licencias de construcción de vados en las aceras, de vallado de las obras o de utilización de maquinaria e instalaciones auxiliares precisos para la realización de las obras o instalaciones objeto de la licencia, así como la relativa a la ocupación de la vía pública con materiales y escombros.

Artículo 14.—Medidas de seguridad a adoptar durante la ejecución de las obras.

Durante el período de ejecución de las obras será obligatorio para el constructor:

1. Cumplir y hacer cumplir al personal de las obras las órdenes o bandos de la Alcaldía sobre horario de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas y retirada de escombros y materiales.
2. Vallar el perímetro de las obras o instalaciones recayente a vía pública, con valla de precaución de dos metros de altura como mínimo, realizada con materiales que ofrezcan seguridad y aspecto decoroso. El máximo espacio a ocupar en terrenos de uso público no podrá exceder de los dos tercios de la acera, sin que en ningún caso la parte libre de ésta última pueda ser inferior a sesenta centímetros.
3. Instalar una protección volada o sobre pies derechos en los supuestos en los que el vallado no sea posible o resultase insuficiente para garantizar la seguridad de las personas y bienes.
4. Instalar lonas o redes de protección entre los forjados.
5. La instalación y uso de los elementos auxiliares de obra tales como grúas torre y aparatos elevadores, estará sujeta a la previa licencia municipal, a cuya solicitud se acompañarán los siguientes documentos:
 - a) Plano de ubicación en relación con la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de la altura máxima, posición del contrapeso y áreas de barrido en el caso de grúas torre.
 - b) Certificación de la casa instaladora suscrita por técnico competente, acreditativa del perfecto estado de los elementos que la componen.
 - c) Póliza de seguro de responsabilidad civil, ilimitada, para cubrir los daños de cualquier género que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

6. La utilización de las grúas deberá hacerse sin superar las cargas máximas, en sus posiciones más desfavorables, que puedan ser transportadas en los distintos supuestos de uso. Como norma general, el carro del que cuelga el gancho de la grúa no podrá rebasar el espacio acotado por los límites del solar y la valla de precaución de la obra. No obstante, en casos debidamente justificados, podrá admitirse que se rebase el límite frontal de la valla siempre que, por parte del facultativo director de la obra, se proponga una solución complementaria o sustitutiva de la utilización de la vía pública.

Si por las dimensiones del solar el área de funcionamiento del brazo hubiere de rebasar el espacio acotado por los límites del solar y la valla de obra, deberá hacerse constar expresamente esta circunstancia, así como el compromiso de adoptar las máximas prevenciones para evitar contactos con líneas de conducción eléctrica. Las grúas y otros elementos de carga y transporte cuyo brazo sobresalga sobre la alineación oficial de la calle, o de las medianeras colindantes, no serán permitidas, a menos que, en el primer caso se prohíba la circulación por la correspondiente calle y, en el segundo, los solares vecinos no están habitados.

Sin embargo, en supuestos excepcionales, el Ayuntamiento podrá autorizar la licencia siempre condicionada a la retirada de la grúa a la terminación de la estructura.

7. En ningún caso se permitirá que los aparatos elevadores se sitúen en la vía pública.
8. La maquinaria e instalaciones auxiliares y sus elementos, utilizables en las obras de construcción, habrán de ser objeto

de autorización municipal para su funcionamiento, con carácter provisional.

Artículo 15.—Cédula urbanística.

1. Se crea el documento denominado cédula urbanística para acreditar las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas comprendidas en el ámbito del presente plan general de ordenación urbana.

2. El Ayuntamiento podrá exigir éste documento para la concesión de licencias de parcelación, edificación o de cualquier utilización de los predios.

3. La cédula urbanística hará referencia a las siguientes circunstancias urbanísticas:

- a) Situación de la finca, con expresión de sus linderos y si está o no edificada.
- b) Uso global del suelo asignado por el plan general.
- c) Uso pormenorizado asignado por el plan general de ordenación urbana.
- d) Zona de utilización en que se halle el terreno.
- e) Unidad de actuación de que se trate y sistema de actuación aplicable.
- f) Edificabilidad que tenga atribuida por el plan.
- g) Aprovechamiento normal o medio de la zona.
- h) Grado de urbanización.
- i) Cesiones gratuitas efectuadas al Ayuntamiento.
- j) Datos de identificación respecto a la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Capítulo tercero.—Desarrollo del plan

Artículo 16.—Régimen general del suelo urbanizable programado.

16.1. El contenido normal del derecho de propiedad del suelo urbanizable programado viene definido por el noventa por ciento (90%), del aprovechamiento medio establecido para la totalidad del suelo urbanizable programado (0'231 U.A./m²); es decir, los propietarios de suelo urbanizable programado tienen derecho a 0'2079 U.A. de aprovechamiento por cada metro cuadrado de suelo originario.

16.2. El plan general contiene la delimitación de cinco sectores de planeamiento parcial.

El régimen general de cada uno de los distintos usos del suelo y la edificación, cuya regulación será vinculante para los futuros planes parciales, es, en cada sector, el siguiente:

Sector A:

Situación: Está situado en la margen izquierda, entre el Barrio de la Luz, la calle Tres Forques, V-30 y el límite del término municipal y la Casa de Misericordia.

Sistema de gestión: Compensación.

Superficie: 120.504 metros cuadrados.

Aprovechamiento del sector: 48.201'60 U. de aprovechamiento.

Aprovechamiento medio del sector: 0'40 U.A./m².

Exceso de aprovechamiento sobre el medio del plan general: 20.330'26 unidades de aprovechamiento.

Uso global: Terciario-comercial.

Edificabilidad: 0'40 m²/m².

Usos incompatibles:

Almacenes que no estén directamente vinculados a la actividad comercial.

Industria no vinculada directamente a la actividad comercial.

Vivienda, excepto la destinada a los guardas.

Oficinas no vinculadas a la actividad comercial.

Hotelero y espectáculos.

Otras condiciones de obligado cumplimiento:

Previsión de una plaza de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de edificación comercial.

Conexión de dichos enlaces con el viario del Barrio de la Luz.

Sector B:

Situación: Está situado al sur de la avenida de la Constitución, entre los ferrocarriles Valencia-Utiel y Valencia-Llíria.

Sistema de gestión: El que defina el plan parcial correspondiente.

Superficie: 77.689 metros cuadrados.

Aprovechamiento del sector: 37.291 unidades de aprovechamiento.

Aprovechamiento medio del sector: 0'48 U.A./m².

Exceso de aprovechamiento sobre el medio del plan general: 19.321'68 unidades de aprovechamiento.

Uso global: Residencial.

Edificabilidad: 0'80 m²/m².

Edificabilidad total del sector: 62.151'20 metros cuadrados.

Intensidad de uso: 40 viviendas/hectárea como máximo.

Usos incompatibles:

Uso comercial con superficie de venta mayor de 400 metros cuadrados

Uso de oficinas en edificio específico.

Uso de almacén con superficie mayor de 120 metros cuadrados.

Uso industrial.

Uso hotelero y de espectáculos.

Otras condiciones de obligado cumplimiento:

La altura máxima de las edificaciones no rebasará las cuatro plantas.

Sector C:

Situación: Está situado al este del polígono industrial Virgen de la Salud.

Sistema de gestión: El que señale el plan parcial.

Superficie: 50.485 metros cuadrados.

Aprovechamiento del sector: 15.145'50 unidades de aprovechamiento.

Aprovechamiento medio del sector: 0'30 U.A./m².

Exceso de aprovechamiento sobre el medio del plan general: 4.637 unidades de aprovechamiento.

Uso global: Almacenes.

Edificabilidad: 0'75 m²/m².

Edificabilidad total del sector: 37.863'75 metros cuadrados.

Usos incompatibles:

Industrias de transformación de productos con procesos complejos de fabricación. Se permitirán aquellas actividades que se limiten a clasificación, selección y preparación de productos que no supongan transformación.

Vivienda, excepto las destinadas a los guardas.

Oficinas no vinculadas directamente a la actividad.

Uso hotelero y espectáculos.

Actividades insalubres y/o nocivas.

Otras condiciones de obligado cumplimiento:

Las operaciones de carga y descarga, así como aparcamientos, necesariamente se realizarán en el interior de las parcelas. A tal fin, la ocupación máxima de la parcela por la edificación será del 70 %.

El número máximo de plantas será de tres.

El plan parcial podrá adjudicar edificabilidad a las parcelas sin ordenar volumetría en detalle.

Sector D:

Situación: Está situado al oeste del polígono industrial Virgen de la Salud.

Sistema de gestión: El que señale el plan parcial.

Superficie: 252.364 metros cuadrados.

Aprovechamiento del sector: 56.297 unidades de aprovechamiento.

Aprovechamiento medio del sector: 0'223 U.A./m².

Uso global: Zona 1.—Almacenes (superficie: 104.982 metros cuadrados).

Zona 2.—Industria (superficie: 147.382 metros cuadrados).

Edificabilidad: Zona 1.—0'75 m²/m².

Zona 2.—0'65 m²/m².

Edificabilidad media del sector: 0'6916 m²/m².

Edificabilidad total: Zona 1.—76.736'50 metros cuadrados.

Zona 2.—95.798'30 metros cuadrados.

Total sector: 174.534'80 metros cuadrados.

Usos incompatibles zona 1:

Industrias de transformación de productos con procesos complejos de fabricación. Se permitirán aquellas actividades que se limiten a clasificación, selección y preparación de productos que no supongan transformación.

Vivienda, excepto las destinadas a los guardas.

Oficinas no vinculadas directamente a la actividad.

Uso hotelero y espectáculos.

Actividades insalubres y/o nocivas.

Usos incompatibles zona 2:

Vivienda, excepto las destinadas a los guardas.

Oficinas no vinculadas directamente a la actividad.

Uso hotelero y espectáculos.

Actividades insalubres y/o nocivas.

Otras condiciones de obligado cumplimiento:

Las operaciones de carga y descarga, así como aparcamientos, necesariamente se realizarán en el interior de las parcelas. A tal fin, la ocupación máxima de la parcela por la edificación será del 70 %.

El número máximo de plantas será de tres.

El plan parcial podrá adjudicar edificabilidad a las parcelas sin ordenar volumetría en detalle.

Se deberán prever aparcamientos para vehículos pesados.

Sector E:

Situación: Al oeste del casco urbano entre el acceso desde la variante de la C-3215 y el suelo urbano industrial.

Sistema de gestión: El que señale el plan parcial.

Superficie: 26.332 metros cuadrados.

Aprovechamiento del sector: 7.307 unidades de aprovechamiento.

Aprovechamiento medio del sector: 0'277 U.A./m².

Exceso de aprovechamiento sobre el medio del plan general: 1.216'68 unidades de aprovechamiento.

Uso global: Almacenes.

Edificabilidad: 0'75 m²/m².

Edificabilidad total del sector: 19.749 metros cuadrados.

Usos incompatibles:

Industrias de transformación de productos con procesos complejos de fabricación. Se permitirán aquellas actividades que se limiten a clasificación, selección y preparación de productos que no supongan transformación.

Vivienda, excepto las destinadas a los guardas.

Oficinas no vinculadas directamente a la actividad.

Uso hotelero y espectáculos.

Actividades insalubres y/o nocivas.

Otras condiciones de obligado cumplimiento:

Las operaciones de carga y descarga, así como aparcamientos, necesariamente se realizarán en el interior de las parcelas. A tal fin, la ocupación máxima de la parcela por la edificación será del 70 %.

El número máximo de plantas será de tres.

El plan parcial podrá adjudicar edificabilidad a las parcelas sin ordenar volumetría en detalle.

Artículo 17.—Características de los sistemas generales.

17.1. Tipos.

El plan diferencia, en función del régimen de usos que les asigna, los siguientes tipos y categorías de sistemas generales:

a) Sistema general de comunicaciones.

b) Sistema general de espacios libres.

c) Sistema general docente.

d) Sistema general deportivo.

e) Sistema general de servicios públicos.

Socio cultural.

Sanitario-asistencial.

Administrativo-Institucional.

Religioso.

Cementerio.

f) Sistema general de infraestructuras básicas y de servicios.

Abastecimiento de agua.

Saneamiento.

17.2. Usos.

1. Los usos globales o dominantes en cada tipo de sistema general son los siguientes:

a) Sistema general de comunicaciones: Usos de comunicaciones.

b) Sistema general de espacios libres: Uso dotacional de espacios libres.

c) Sistema general docente: Uso dotacional educativo.

d) Sistema general deportivo: Uso dotacional deportivo.

e) Sistema general de servicios públicos: Uso dot. socio-cultural; uso dot. asistencial y sanitario; uso dot. administrativo; uso dot. religioso; uso de cementerio.

f) Sistema general de infraestructuras básicas y de servicios: Uso dotacional de infraestructuras.

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Sistema general de comunicaciones.

Los que prohíban la ley y el reglamento de carreteras, o normas equivalentes y la legislación de ferrocarriles, según sea el caso.

b) Sistema general de espacios libres.

— Residencial.

— Terciarios, excepto instalaciones recreativas.

— Edificios y locales industriales.

— Almacenes.

— Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a: Abastecimiento, cementerio e infraestructuras.

c) Sistema general docente.

— Residencial. Excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por parcela.

— Terciarios.

— Edificios y locales industriales.

— Almacenes.

— Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a:

— Abastecimientos, cementerio e infraestructuras.

— Aparcamiento de vehículos de transporte.

d) Sistema general deportivo.

— Residencial.

— Terciarios, excepto instalaciones recreativas.

— Edificios y locales industriales.

— Almacenes.

— Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a: Abastecimiento, cementerio e infraestructuras.

e) Sistema general de servicios públicos.

— Residencial, excepto residencial comunitario para colectivos susceptibles de asistencia para comunidades religiosas, cuando el edificio que las albergue forme una unidad funcional con el que albergue la celebración del culto. No quedarán prohibidas, en cualquier caso, las viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por parcela.

— Terciarios:

— Edificios y locales comerciales.

— Hotelero.

— Instalaciones recreativas.

— Edificios y locales industriales.

- Almacenes.
- Edificios, locales y espacios dotacionales destinados a: Cementerio e infraestructuras.
- Aparcamiento.

f) Sistema general de infraestructuras básicas y de servicios. Quedan prohibidos todos aquellos usos no directamente vinculados al uso dominante señalado.

17.3. Condiciones específicas.

1. Red viaria.

Podrá admitirse, en red viaria pública de titularidad municipal, la ubicación de postes de suministro de carburantes, y la ejecución de aparcamientos subterráneos en régimen de concesión administrativa o mera autorización.

2. Parque público.

Se podrán realizar instalaciones y construcciones de titularidad municipal al servicio de los usos públicos inmanentes a su propia naturaleza, con una ocupación máxima del 10 por ciento de la superficie total de cada zona, pudiéndose destinar un 5 por ciento más para aparcamientos públicos.

Podrán interpolarse usos e instalaciones deportivas y recreativas, con un aprovechamiento máximo de 0'05 m²/m².

Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

a) La altura máxima será de 6'50 metros. Será admisible algún cuerpo singular de hasta 15 metros de altura, siempre que se garantice el adecuado soleamiento de las áreas colindantes.

b) La separación mínima de cualquier edificación respecto de terrenos de distinta calificación será de 25 metros.

3. Zonas deportivas.

Las edificaciones e instalaciones deportivas no ocuparán más del 80 por ciento de la superficie total. El aprovechamiento total no excederá de 0'10 m²/m², con un máximo de dos plantas, debiendo dedicarse el área no deportiva a espacios ajardinados.

4. Servicios públicos.

a) Los servicios públicos que ocupen parcelas completas limitadas por viales o espacios libres de uso público cumplirán las siguientes condiciones.

Se establece un coeficiente de ocupación del 70 por ciento.

Coeficiente de edificabilidad neta de 2'20 m²/m².

Número máximo de plantas: 4.

Máxima altura de cornisa: 16 metros.

b) Se exceptúan de las condiciones del párrafo anterior, los servicios públicos ubicados en manzanas consolidadas o semi-consolidadas, que se adecuarán a las condiciones de edificabilidad de la zona que les afecte.

5. Infraestructuras básicas y de servicios.

Las condiciones de edificabilidad de las infraestructuras se adecuarán a sus usos y características singulares, así como a las características de su entorno.

17.4. Ejecución.

La correspondiente a los elementos integrantes de los sistemas generales de comunicación, saneamiento, abastecimiento de aguas, espacios libres, y, equipamiento comunitario, se desarrollarán mediante planes especiales.

No obstante lo establecido en la norma anterior, podrán ejecutarse algunos de los elementos de los sistemas generales mediante proyecto de obra ordinaria sin necesidad del previo plan especial, en los siguientes supuestos:

a) Cuando con ocasión de la ejecución de un plan parcial hayan de realizarse obras que correspondan a los sistemas de la estructura orgánica del plan general y el plan especial no estuviese aprobado definitivamente.

b) Cuando el elemento a ejecutar, por sus características, pueda realizarse con autonomía técnica.

Artículo 18.—Estudios de detalle.

1. Los estudios de detalle tienen por objeto desarrollar el plan en suelo urbano, dentro de aquellas zonas de calificación urba-

nística en que expresamente se permite, y los planes parciales en suelo urbanizable, reajustando o estableciendo alineaciones y redistribuyendo la edificabilidad asignada por el plan sin aumentarla en ningún caso.

Estarán sujetos a las siguientes limitaciones específicas:

a) La adaptación y reajuste de alineaciones no podrá comportar la reducción del espacio viario diseñado por este plan o por otros planes de rango superior en ninguna de sus partes, ni suponer alteraciones en la continuidad de recorrido o de trama establecida por el plan para las calles que discurren a su través y se prolonguen hasta rebasar su ámbito, ni imponer retranqueos que no guarden una justificada articulación morfológica con el entorno. Podrán crear nuevo viario de acceso a los volúmenes que ordenen siempre que respeten las condiciones anteriores.

b) No podrán reducir ninguno de los espacios libres públicos previstos en el planeamiento de rango superior, ni público o privado, por dicho planeamiento.

c) No podrán introducir usos prohibidos por la ordenanza particular de la zona, ni alterar el uso pormenorizado calificado por el plan salvo que sea para adaptarlo al uso dominante de la zona y, siempre, respetando la limitación establecida en el párrafo anterior para los dotacionales.

d) No podrán aumentar ni el volumen ni la edificabilidad prevista por el plan, sea en previsión gráfica o numérica o derivada de parámetros de edificación señalados en ordenanza, sin perjuicio de que puedan redistribuirlo dentro de su ámbito.

e) No podrán rebasar la altura máxima permitida por el plan en el ámbito objeto de estudio de detalle, salvo en los supuestos que expresamente se establecen en las ordenanzas particulares de zona.

No obstante, podrán atribuir una altura superior cuando el presente plan permita expresamente a estudio de detalle la ordenación de ámbito de planeamiento de desarrollo y especifique una altura máxima concreta.

f) No podrá suponer aumento global de la ocupación en planta prevista por el plan al medirla sobre cada parcela afectada o sobre todo el ámbito ordenado, si lo fuera en unidad compositiva, aunque sí que podrá permutar, unas por otras, las superficies privadas de parcelas ocupadas por edificación o reducir la ocupación en planta. Cuando el plan defina la ocupación en planta de forma gráfica y también normativa, será suficiente con que se ajuste al parámetro normativo siempre que ello no comporte aumento de volumen.

g) No podrán contener determinaciones propias de un plan de rango superior como la calificación de nuevas reservas de suelo para destinos públicos salvo que el plan hubiera previamente establecido la posibilidad de hacerlo así definiendo parámetros aritméticos para ámbito de planeamiento de desarrollo a diseñar mediante estudio de detalle, o cuando el estudio de detalle sea de iniciativa particular, promovido con la aquiescencia de la propiedad de modo que no exista la posibilidad de perjuicio derivada de la calificación de nuevas reservas conforme al artículo 65.5 del Reglamento de Planeamiento.

h) El estudio de detalle no podrá alterar las condiciones de los predios colindantes debiendo garantizar una adecuada incidencia estética y funcional en el entorno, que lo haga compatible con el interés público y congruente con los objetivos generales perseguidos por este plan al ordenar cada zona. No podrán aprobarse estudios de detalle para repartir el volumen entre parcelas privadas, so pretexto de buena justicia, sin reparar en la buena calidad de la ordenación de detalle diseñada por el plan habrá de ser para mejor conformación de la misma y respetando siempre las limitaciones antes estipuladas.

2. El estudio de detalle deberá respetar, en todo caso, las demás determinaciones del plan no mencionadas en los anteriores apartados y, en especial, la presente normativa y sus ordenanzas generales y particulares de la edificación y de los usos, así como las determinaciones en materia de protección.

Si junto al estudio de detalle se pretendiera aprobar dictamen vinculante acerca del tipo de protección aplicable a los elemen-

tos catalogados en su ámbito según el nivel que tenga asignado, deberá acompañarse el proyecto de cuanta documentación complementaria sea preciso.

3. El estudio de detalle no podrá comportar en ningún caso disminución de las obligaciones urbanizadoras a cuenta de la propiedad afectada o de las cesiones obligatorias que resulten de los previstos en este plan, aunque sí podrán ampliar la cuantía de las obligaciones cuando fueran de iniciativa particular o vieran a introducir mayores dotaciones y/o espacios libres que los originariamente previstos en el planeamiento que desarrollen.

Artículo 19.—Planes parciales.

19.1. Deberá acreditarse que la edificabilidad prevista por el plan parcial es la resultante de aplicar las intensidades de uso establecidas a la superficie del sector, sin computar el suelo reservado a sistemas generales.

19.2. Deberán incorporar las calificaciones que, para zonas verdes y sistemas viarios, el plano 2 «estructura orgánica del territorio» incluye como elementos urbanos que, no teniendo el carácter de sistemas generales, tienen ciertos aspectos complementarios de estos. La localización de dichos elementos será la determinada en dicho plano.

19.3. Cada sector será objeto de un solo plan parcial.

Artículo 20.—Exigencias mínimas de las infraestructuras y servicios.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley del Suelo, tendrá la consideración de solar la superficie de suelo urbano apta para la edificación que, teniendo señaladas alineaciones y rasantes, esté urbanizada conforme a las normas mínimas establecidas en este artículo.

1. Aceras.

Las parcelas deberán disponer de encintado de acera perimetral ejecutado de acuerdo con el proyecto de urbanización.

En todo caso el ancho y diseño de la acera se ajustará a la planta viaria debidamente aprobada por el Ayuntamiento.

El diseño de la planta viaria deberá respetar los anchos totales de los viales que se establecen en los planos de alineaciones y rasantes y responder, en sus conceptos esenciales, al diseño establecido en dichos planos o, en su caso, en los instrumentos de desarrollo del plan, pudiéndose alterar las dimensiones definidas en los mismos pero no así su concepción funcional.

La exigibilidad de mobiliario urbano se determinará atendiendo a las previsiones de la planta viaria del proyecto de urbanización o de obras ordinarias.

En cualquier caso, como mínimo deberán contar con el bordillo de hormigón comprimido sobre cimentación de hormigón H-100, 15 cm. de zahorras artificiales compactadas al 100 por ciento del próctor modificado, solera de hormigón H-150 de 10 cm. de espesor y pavimento de baldosa hidráulica «cuatro pastillas» tomadas con mortero de cemento 1:6.

2. Calzadas.

Las parcelas deberán disponer de calzada pavimentada en todo el frente del solar recayente a vía pública.

Se entenderá pavimentada aquella calzada que lo esté de acuerdo con las características previstas en el proyecto de urbanización cumpliendo los requisitos técnicos de firmes que el Ayuntamiento apruebe para las distintas calles en atención a su tráfico y categoría. Como mínimo deberán contar con una base de 20 cm. de espesor de zahorras artificiales compactadas al 100 por ciento del próctor modificado, extendidas sobre base compactada, riego de imprimación, capa de binder aglomerado en caliente de 7 cm. de espesor, riega de adherencia, capa de rodadura caliza aglomerada en caliente de 5 cm. de espesor, así como las correspondientes rigolas de hormigón comprimido de 20 cm. de anchura sobre cimentación de hormigón H-100. El cajeadado será el correspondiente a las rasantes indicadas en los planos de alineaciones y rasantes.

En las zonas de aparcamientos, se sustituirá el pavimento asfáltico por una solera de hormigón H-150 de 15 cm. de espesor con sus correspondientes juntas.

3. Acceso rodado y peatonal.

Las parcelas dispondrán de acceso rodado desde la red general de la ciudad o desde el vial más próximo conectado con área de urbanización definitiva, de forma que se acceda al vial perimetral de la parcela definido por su ámbito de servicio viario, a través de vía de ancho mínimo de 6 metros de calzada con características de calidad mínima equivalentes a las descritas en el apartado anterior.

Asimismo, deberá contar con comunicación peatonal a través de aceras de condiciones igualmente descritas, con el área de urbanización definitiva más próxima, sin más discontinuidades que las propias de la intersección con calzadas ejecutadas de conformidad con el planeamiento y pavimentadas con arreglo a lo dispuesto en el apartado anterior.

4. Vías peatonales.

En caso de que la vía a la que dé frente la parcela tenga carácter peatonal, por estar así previsto en el planeamiento, el cumplimiento de las anteriores condiciones no se exigirá en sus propios términos sino amoldándolo a las peculiaridades que ello comporta.

5. Alumbrado público.

La parcela deberá disponer de alumbrado público ejecutado y en funcionamiento, de acuerdo con el proyecto de urbanización aprobado.

El alumbrado público comprenderá, como mínimo, el preciso para el tramo del vial o viales a los que recaiga la parcela. En cualquier caso las cargas mínimas serán 1'5 watos por metro cuadrado con farolas que sean, como mínimo, de las mismas características presentes en las zonas más próximas.

El acceso y conexión de la parcela desde el área urbanizada más cercana deberá disponer, asimismo, de alumbrado público en las mismas condiciones que se prescriben para la propia parcela.

6. Evacuación de aguas pluviales y residuales.

La parcela dispondrá de sistema de evacuación de aguas residuales conectado a la red de alcantarillado prevista en el proyecto de urbanización.

Como mínimo se asegurará la conexión a la red de evacuación de aguas residuales existente de acuerdo con las normas y prescripciones oficiales. Su trazado debe producirse necesariamente por espacios de carácter público. Las conducciones serán de hormigón vibrocomprimido y el diseño de la red será tal que la velocidad de los caudales no sea inferior a 0'6 metros/segundo ni exceder de 4 metros segundo. El diámetro mínimo de los tubos será 30 cm.

Se deberán respetar las determinaciones de las normas de coordinación metropolitana incluso las referentes a las características de los vertidos.

7. Suministro de agua.

La parcela dispondrá de suministro directo de agua potable en cantidad suficiente para la actividad a desarrollar en la edificación según los usos e intensidades permitidos. Si se trata de viviendas la dotación mínima será de 900 litros por vivienda y día.

La red será mallada, de forma que se eviten los finales de tramo, siempre que ello fuese posible.

8. Suministro de energía eléctrica.

Las parcelas dispondrán de conexión directa con la red general de distribución de energía eléctrica, con o sin centro de transformación, en función de la normativa específica aplicable, y con potencial suficiente para las necesidades de la edificación. En el caso de viviendas, la potencia mínima disponible por vivienda será de 5 Kw. La conexión y acometida cumplirá la normativa sectorial de aplicación y, en todo caso, serán subterráneas.

9. Otras redes de suministro.

La existencia de ramales de servicio de otras redes de suministro, distintas de las ya mencionadas, sólo será preceptiva, a efectos de la consideración de solar, cuando así lo estipule un

instrumento de planeamiento formulado en desarrollo del presente plan. También podrá establecerse dicho requisito, con carácter general a los demás efectos, mediante ordenanza municipal. En cualquier caso, dichas redes deberán ser subterráneas.

10. Compatibilidad de redes.

A la vista del proyecto de urbanización aprobado, la disposición de las redes de suministro y evacuación de la parcela, para que ésta merezca la consideración de solar, habrá de ser tal que permita la ejecución del alcantarillado general previsto en el proyecto sin necesidad de enmendarlas o destruirlas.

11. Otros requisitos.

A los efectos previstos en el artículo 148 del Reglamento de Gestión, el fondo de influencia de los servicios urbanísticos será de 30 metros, salvo previsión en contrario de los instrumentos de planeamiento de desarrollo.

Capítulo cuarto.—Ejecución del planeamiento

Artículo 21.—Aprovechamiento normal del suelo urbano residencial.

La edificabilidad media de todo el suelo urbano, resultante del plan y expresada en m²/m² brutos es de 1'8304.

El plan determina en suelo urbano zonas homogéneas de distinta utilización, polígonos de gestión, sujetas a sus respectivas ordenanzas uniformes.

El suelo urbano situado en el Barrio de la Luz y Alquería Nova se considera ya ejecutado.

Para el resto de las zonas el plan determina las siguientes edificabilidades:

Polígono de gestión I, núcleo tradicional y ensanche: 1'8806 m²/m².

Polígono de gestión II, edificación abierta: 1'6064 m²/m².

Las características de la edificación abierta comparadas con las de manzana cerrada permite la determinación de aprovechamientos urbanísticos lucrativos análogos para ambas zonas. A tales efectos son de aplicación los siguientes coeficientes correctores:

Para la totalidad del suelo urbano residencial, el coeficiente corrector 1.

Para el polígono de gestión I, coeficiente corrector 0'97.

Para el polígono de gestión II, coeficiente corrector 1'14.

Artículo 22.—Delimitación de unidades espaciales para la ejecución del plan en suelo urbano.

22.1. Para el justo equitativo reparto de los beneficios y cargas originados por el planeamiento será necesaria la delimitación de los ámbitos o espacios dentro de los cuales deberán llevarse a cabo las actuaciones urbanísticas.

22.2. En suelo urbano se delimitan:

a) Zona homogénea de utilización, denominada polígono de gestión en suelo urbano, necesaria para poder actuar mediante reparcelación voluntaria de unidades discontinuas o parcelas aisladas.

b) Polígonos.

c) Unidades de actuación.

22.3. Las delimitaciones que, en su caso, pudieran llevarse a cabo después de la entrada en vigor del presente plan deberán permitir la distribución justa de los beneficios y cargas derivados de aquél, en función del aprovechamiento urbanístico fijado en estas normas.

Artículo 23.—Determinación concreta de las superficies de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.

23.1. En el polígono de gestión I.

Se determinará mediante el desarrollo de la siguiente ecuación:

$$S_c = \frac{E}{A_n} - S_p$$

En la que:

S_c = Superficie de suelo de cesión obligatoria y gratuita.

E = Edificabilidad total permitida por el plan sobre la parcela soporte de la edificación.

A_n = Aprovechamiento normal del polígono de gestión.

S_p = Superficie de la parcela soporte de la edificación.

23.2. En los polígonos o unidades de actuación.

Se determinará mediante la aprobación de la reparcelación o proyecto de compensación.

Artículo 24.—Sistemas de actuación.

24.1. En el suelo urbano.

Todas las unidades especiales delimitadas, se ejecutarán mediante el sistema de cooperación.

24.2. En suelo urbanizable programado.

El sistema se designará al aprobarse el correspondiente plan parcial de ordenación urbana, en función de las circunstancias concurrentes en cada caso.

Artículo 25.—Ejecución de las obras de urbanización.

25.1. En el polígono de gestión I, las obras de urbanización pendientes de ejecución deberán realizarse con sujeción al proyecto aprobado por el Ayuntamiento. Si dicho proyecto no estuviese aprobado, los interesados deberán solicitar simultáneamente con la licencia de obras, la de la urbanización correspondiente, acompañando proyecto técnico de obra ordinaria.

25.2. Para la urbanización de los polígonos y unidades de actuación será necesaria la previa aprobación definitiva del proyecto de urbanización que comprenderá la integridad de las obras determinadas en el artículo 70 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Capítulo quinto.—Régimen del suelo no urbanizable

Artículo 26.—Definición.

Constituyen el suelo no urbanizable los terrenos que el presente plan general no incluye como urbano ni como urbanizable.

Todo el suelo no urbanizable del municipio de Xirivella queda sujeto a la especial protección que requiere su excepcional valor agrícola, en los términos regulados en las presentes normas.

Artículo 27.—Régimen urbanístico.

27.1. Aprovechamiento.

El suelo no urbanizable no es susceptible de aprovechamiento urbanístico.

Las limitaciones que, con sujeción a las disposiciones legales y reglamentarias, imponen las presentes normas a la facultad de edificar o al uso de este tipo de suelo, no darán derecho a indemnización, quedando definido el contenido normal de la propiedad de este suelo por las facultades de la explotación rústica o agrícola efectiva o de que fuere naturalmente susceptible.

27.2. Medidas cautelares.

Cuando se produjeran descubrimientos arqueológicos, paleontológicos, mineralógicos, históricos u otros geológicos o culturales, en áreas cuyas determinaciones no resultaren adecuadas con aquellas, previa decisión del organismo o entidad competente, los terrenos afectados quedarán automáticamente sujetos a suspensión cautelar de autorizaciones, licencias y permisos para intervenir sobre ellos, en tanto se apruebe la necesaria modificación del planeamiento o catalogación, para ajustar la regulación urbanística a la nueva situación. Dichos descubrimientos deberán ser puestos en conocimiento inmediato de las entidades u organismos competentes para su comprobación, protección o explotación.

27.3. Tipos de edificación permitidos.

En el suelo no urbanizable únicamente se permitirán los siguientes tipos de edificaciones:

a) Edificios aislados destinados a vivienda unifamiliar permanente de agricultores, debiendo mostrar la vinculación directa con la explotación donde se ubique, inscribiéndose en el Registro de la Propiedad su indivisibilidad a efectos urbanísticos, a partir de la autorización concedida por la Comisión Territorial de Urbanismo y antes de otorgarse la licencia de construcción.

b) Construcciones destinadas a la explotación agrícola, que guarden relación con el destino de la finca. Entre ellos cabe destacar los almacenes de productos agrícolas, casetas de aperos de labranza o maquinaria agrícola, invernaderos, instalaciones de captación y bombeo, sin que en ningún caso implique desarrollo de actividades de manipulación o transformación de productos.

27.4. Núcleo de población.

Las condiciones generales de ubicación y ocupación de las edificaciones contenidas en el punto anterior serán:

a) La parcela mínima tendrá una superficie de 5.000 metros cuadrados.

b) Tan sólo podrá edificarse cuando en un círculo de 200 metros de radio, con centro en la vivienda en cuestión, no concurren más de tres viviendas incluida aquella.

c) Las edificaciones no superarán los 6'50 metros de altura de cornisa, ni una edificabilidad de 0'04 metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.

d) Las edificaciones deberán situarse a no menos de 350 metros del suelo urbano o urbanizable, respetando, en su caso, las distancias a los sistemas viarios que se establecen en la legislación sectorial de carreteras. En cualquier caso la edificación se situará a no menos de 10 metros del linde de la finca.

e) Los tipos de edificaciones permitidas podrán compatibilizarse en la misma parcela, siendo en éste caso la edificabilidad máxima de 0'05 metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.

27.5. Características de las edificaciones.

Todas las edificaciones que se realicen en el suelo no urbanizable deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Serán de composición volumétrica sencilla, constituida por un único volumen general, sin elementos adosados.

b) Cuando las cubiertas sean inclinadas, éstas no sobrepasarán en ningún caso la pendiente del 30 por ciento, siendo su altura de arranque máxima la de cornisa.

c) Los tratamientos de fachadas, para cualquier tipo de edificación en este suelo, serán sencillos, de colores preferentemente claros, prescindiendo de elementos prefabricados de formas complejas.

d) Será necesaria la disposición de acceso adecuado y abastecimiento básico idóneo, garantizando igualmente la depuración de los vertidos.

27.6. Obras e instalaciones permitidas.

Se permitirán las obras de restauración, acondicionamiento y reforma de los edificios existentes destinados a vivienda unifamiliar, cuando su tipología responda a la tradicional y tenga carácter aislado.

Dichas obras se ajustarán a las siguientes limitaciones:

No ocuparán más suelo que el correspondiente a las edificaciones antiguas, no permitiéndose ampliaciones.

No se producirá aumento de la altura total del edificio ni de su volumen edificado. El incremento de la superficie útil se permitirá siempre que no produzca la alteración o deterioro de los elementos conformadores de la estructura arquitectónica.

Los tratamientos de fachada se admitirán sólo con objeto de restituir el carácter arquitectónico de la edificación o para su integración en el ambiente paisajístico del entorno.

Los vallados y cerramientos serán siempre diáfanos, a base de telas metálicas o alambradas sujetas mediante picas. Podrá ejecutarse un zócalo de obra con una altura máxima de 40 centímetros sobre el terreno.

Capítulo sexto.—Protección del patrimonio

Artículo 28.—Catálogo.

1. El plan general prevé, entre sus determinaciones, la formulación de un catálogo de patrimonio arquitectónico y urbanístico protegido en el que se determinan los elementos construidos, sujetos a régimen de protección y la categoría normativa a la que se adscriben.

2. El catálogo será susceptible de ser desarrollado mediante un plan especial de protección en el que se aborden los siguientes aspectos relativos a los elementos protegidos:

a) Redefinición de los grados de protección y de los elementos protegidos.

b) Concreción pormenorizada de los elementos de interés constitutivos de los conjuntos, edificios, y jardines objeto de protección.

c) Definición del régimen de usos, atendiendo a su compatibilidad con las tipologías y con los elementos protegidos.

Artículo 29.—Definición de nivel de protección y tipo de protección.

1. Se entiende por nivel de protección el régimen normativo que determina los tipos de protección a los que puede estar sometidos un inmueble y, en consecuencia, la clase de obras que, en general, se pueden efectuar sobre él. El nivel de protección se establece en el catálogo atendiendo, prioritariamente, a los valores arquitectónicos o urbanísticos que presentan las edificaciones incluidas en el mismo.

2. Se entiende por tipo de protección el conjunto de medidas o acciones específicas, de carácter material, que pueden adoptarse para la mejor preservación de los valores arquitectónicos o urbanísticos que presenta un inmueble y, en consecuencia determina las obras que, en particular, se pueden realizar sobre él. El tipo de protección se determina ponderando las circunstancias sobrevenidas y aquéllas otras que, por su especificidad, resultan de difícil valoración y no puedan haber sido consideradas al catalogar, siendo preciso tenerlas en cuenta para emprender las más eficaces actuaciones en orden a salvaguardar las finalidades perseguidas por el propio catálogo.

3. Cada nivel de protección cuenta con un tipo básico de protección que define las facultades que asisten a la propiedad, por aplicación directa del plan y del catálogo, para actuar sobre un edificio protegido. Además, cada nivel de protección cuenta también, con un tipo subsidiario de protección que supone la realización de otras distintas a las contempladas en el tipo básico, pero que pueden ser autorizadas al intervenir sobre el edificio, siempre que se pruebe ante la autoridad y así se declare por ésta, que dichas obras permiten lograr, con mayores garantías de eficacia, la protección de los valores arquitectónicos o urbanísticos que persigue la catalogación.

Artículo 30.—Enumeración de los niveles de protección.

Se establecen cuatro niveles de protección:

Nivel número 1: Incluye la protección integral.

Nivel número 2: Incluye la protección estructural.

Nivel número 3: Incluye la protección ambiental.

Artículo 31.—Criterios de adscripción a los distintos niveles.

1. Se incluyen en el nivel de protección número 1 las construcciones que deberán ser conservadas íntegramente por su carácter singular o monumental y por razones históricas o artísticas, preservando sus características arquitectónicas originarias. Se adscriben a este nivel de protección los siguientes edificios: Iglesia parroquial de Nuestra Señora de la Salud, situada en la calle Mayor.

Ermita de Nuestra Señora de la Salud, situada en la plaza de la Ermita.

Edificio conocido como La Closa, situado en la calle Joaquín Orero.

Edificio conocido como Casa del Delme, situado en la calle de la Pelota.

Vivienda unifamiliar situada entre la avenida Virgen de los Desamparados y calle Velázquez.

2. Se incluyen en el nivel de protección número 2 los edificios que por su valor histórico o artístico deben ser conservados, al menos parcialmente, preservando los elementos definitorios de su estructura arquitectónica y/o aquellos elementos constructivos singulares de intrínseco valor que existan en el inmueble.

Se adscriben a este nivel de protección las alquerías situadas en el suelo no urbanizable.

3. Se incluyen en el nivel de protección número 3, los edificios cuya fachada o elementos visibles desde la vía pública, por su singularidad o su carácter tradicional, o por su notable articulación morfológica con el entorno, contribuyen sensiblemente a conformar determinado ambiente, urbano o rústico, de especial belleza o valor ambiental siendo de interés público su presencia en el escenario urbano o en el paisaje a fin de preservar esas características ambientales.

Las zonas adscritas a este nivel de protección son las grafiadas en el plano número 4, en el que igualmente figuran los edificios adscritos al nivel número 1.

Artículo 32.—Nivel número 1. Régimen.

1. Protección básica: Integral.

En las construcciones sujetas a protección integral se admitirán, exclusivamente, las obras de restauración y conservación que persigan el mantenimiento o refuerzo de los elementos estructurales así como la mejora de las instalaciones del inmueble. Sólo será admisible la demolición de aquellos cuerpos de obra que, por ser añadidos, desvirtúen la unidad arquitectónica original en su configuración de mayor interés, admitiéndose, en su caso, la reposición o reconstrucción de aquellos cuerpos y huecos primitivos cuando redunden en beneficio del valor histórico-artístico del conjunto. Es absolutamente obligatorio el mantenimiento de todos los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del inmueble.

Subsidiariamente:

No obstante, previo dictamen favorable de la Comisión de Urbanismo y a iniciativa de parte interesada podrán, en su caso, autorizarse obras de redistribución del espacio interior sin alterar las características estructurales o exteriores del edificio, siempre que ello no desmerezca los valores protegidos ni afecte a elementos constructivos que deban conservarse. Si el catálogo prohibiera la demolición de elementos concretos su enumeración se entenderá vinculante aunque no exhaustiva.

3. Si por cualquier causa estos inmuebles fueran objeto de destrucción o demolición el aprovechamiento urbanístico de la parcela subyacente consistirá en la facultad de reconstruir el inmueble originario.

Artículo 33.—Nivel número 2. Régimen.

1. Protección básica: Estructural.

Se permiten las obras congruentes con los valores catalogados siempre que se mantengan los elementos definitorios de la estructura arquitectónica tales como los espacios libres interiores, alturas y forjados, jerarquización de espacios interiores, escaleras principales, el zaguán si lo hubiera, la fachada y demás elementos propios. También deberán preservarse todos los elementos singulares que pudieran existir.

Subsidiariamente:

a) Previo dictamen favorable de la Comisión de Urbanismo podrá autorizarse, mediante licencia de intervención sobre edificio protegido, la demolición de alguno o algunos de los elementos señalados en el apartado anterior cuando el elemento afectado presente escaso valor definitorio de la estructura arquitectónica o su preservación comporte graves problemas de cualquier índole para la mejor conservación del conjunto protegido.

b) También podrá procederse a la demolición de todos los elementos excepto de los de evidente valor. En tal caso se aplicará, en lo demás, el mismo régimen regulado para el nivel de protección número 3, a fin de garantizar que la reconstrucción del edificio sea adecuada al ambiente en el que se ubique.

c) La demolición total de los edificios incluidos en este nivel de protección, no es procedente ni por aplicación de su tipo básico, ni por aplicación de su tipo subsidiario.

3. Si por cualquier motivo se arruinasen o demoliciesen las construcciones incluidas en este nivel de protección el aprovechamiento urbanístico de la parcela subyacente consistirá en la fa-

cultad de reconstruir el inmueble construido con las partes de la edificación relacionadas en el apartado 1 de este artículo.

4. Lo previsto en los apartados 2a y 2b del artículo anterior se aplicará con la suficiente flexibilidad para permitir la consecución de los objetivos específicos de preservación y protección de este nivel.

Artículo 34.—Nivel número 3. Régimen.

1. Protección básica: Ambiental.

En los edificios sujetos a protección ambiental se puede autorizar la demolición de sus partes invisibles desde la vía pública, preservando y restaurando sus elementos propios y acometiendo la reposición del volumen preexistente con cuidado y respeto de los caracteres originarios de la edificación y procurando la congruencia de las obras con el mantenimiento de la fachada y con el entorno.

Subsidiariamente.

No obstante, previo dictamen favorable de la Comisión de Urbanismo u órgano consultivo equivalente, mediante licencia de intervención sobre edificio protegido, se podrá autorizar la demolición o reforma de la fachada y elementos visibles desde la vía pública cuando, a instancia de parte interesada, se presente un proyecto de fiel reconstrucción, remodelación o construcción alternativa de superior interés arquitectónico que, a juicio de la Administración, fundado en razones de orden técnico o estético, contribuya de forma más eficaz a preservar los caracteres del entorno rústico o urbano cuya protección se persigue. Para ello se ponderarán los caracteres de dicho entorno, las dificultades constructivas que presente la restauración de la fachada, su valor arquitectónico intrínseco, la posibilidad de reconstruirla y el resultado que hayan dado operaciones análogas.

En todo caso, por tratarse de edificio protegido, la autorización para demoler y edificar se concederá en unidad de acto mediante licencia de intervención en edificios protegidos y para su concesión será preciso el compromiso, garantizado por la propiedad, de ejecutar el proyecto en un plazo a determinar en la propia licencia. El incumplimiento de dicho compromiso determinará la pérdida de las garantías prestadas y, en su caso, la inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares de Edificación Forzosa.

3. La Administración sólo estará directamente vinculada a la autorización de los proyectos de intervención que se promuevan sobre edificios catalogados en régimen de protección, cuando la solicitud propuesta se circunscriba a la posibilidad contemplada en el tipo básico (apartado 1 de este artículo) y observe las demás normas aplicables. En estos casos, al igual que en los demás niveles de protección, la aplicación del tipo subsidiario sólo será procedente cuando quede fehacientemente justificado y acreditado que la actuación pretendida a su amparo permite preservar con mayor eficacia los valores arquitectónicos, histórico-artísticos o ambientales protegidos por el catálogo.

4. La resolución de los expedientes de licencia, en estos casos, deberá ser motivada.

5. Si por cualquier motivo se destruyesen o demolicieran los edificios incluidos en este nivel de protección el aprovechamiento urbanístico de la parcela subyacente consistirá en la facultad de reconstruir el inmueble con fachada y elementos propios exteriormente identificables que sean idénticos a los originarios.

Artículo 35.—Conservación de parámetros de la edificación.

1. Sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas particulares de zona no se podrá incrementar el volumen ni alterar los parámetros esenciales de los elementos propios de la edificación existente como consecuencia de las obras de intervención que se realicen sobre edificios sujetos a protección, aunque podrá aceptarse un incremento de la superficie construida sobre rasante siempre que se cumplan las ordenanzas generales de la edificación y no se altere el volumen geométrico preexistente.

2. Sólo por circunstancias justificadas de interés general podrá permitirse, en los casos de protección ambiental, la altera-

ción de la distribución del volumen dentro de la parcela, sin que ello pueda suponer incremento absoluto del volumen global permitido por el plan, con incumplimiento de las ordenanzas de edificación de la zona, aunque sí variación de los parámetros esenciales de la edificación preexistente en aras de una mejor integración del edificio en el entorno protegido.

3. No serán de aplicación aquellas condiciones generales de la edificación reguladas en las ordenanzas de la edificación que impidan o dificulten el correcto tratamiento de los edificios protegidos, salvo en los casos de sustitución previstos dentro del régimen de protección ambiental.

Artículo 36.—Protección de plantas bajas, parcelación y superficies anexas.

1. Para todas las categorías de protección queda prohibida la instalación de rótulos de carácter comercial o similar, insertos en la fachada del inmueble, debiendo eliminarse los existentes en el plazo de dos años desde la aprobación definitiva de este plan. Se exceptúan los que se adosen a los huecos de la planta baja cuando su superficie no exceda de un metro cuadrado y los que se integren formalmente en el cerramiento o acristalamiento de dichos huecos.

2. Los proyectos de renovación de plantas bajas para ubicación de locales comerciales u otros usos permitidos, deberán situar los huecos de fachada en los ejes de simetría correspondientes a las plantas altas, quedando prohibidas todo tipo de marquesinas y salientes no originales. En todo caso deberá respetarse la continuidad y homogeneidad del tratamiento respecto a las plantas superiores.

3. La protección se extiende a la totalidad de la parcela en que se encuentra situado el edificio, afectando su régimen a la totalidad del arbolado y jardinería existente en ella. Sólo se admitirá la segregación parcelaria, cuando las obras de intervención se acometieran sobre varios inmuebles radicados en diversas parcelas y la segregación pretendida permitiese conservar, con mayor eficacia, los valores arquitectónicos que se traten de proteger en el conjunto de ellos.

Artículo 37.—Adecuación de los materiales.

En las obras de intervención sobre edificios protegidos los materiales empleados habrán de adecuarse a los que presentaba el edificio en su forma originaria o de mayor interés. En las obras exigidas mediante órdenes de ejecución habrán de adecuarse a las exigencias ambientales del entorno como las concrete la autorización correspondiente aunque los materiales utilizados difieran de los originarios.

Artículo 38.—Documentación para la licencia.

La solicitud de licencia de obra mayor que tenga por objeto la intervención sobre un edificio protegido deberá acompañar la siguiente documentación adicional:

a) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras ponderándola en relación a otras alternativas de intervención que el planeamiento permita.

b) Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando su integración morfológica y adjuntando alzado de todos los tramos de calle afectados que permita visualizar el estado actual y el resultado de la propuesta.

c) Plano parcelario.

d) Descripción de las características tipológicas del edificio así como de sus elementos de composición y orden arquitectónico y justificación de su conservación o remoción en la propuesta.

e) Levantamiento a escala 1:100 del edificio preexistente y descripción fotográfica clara del mismo, que incluirá una fotografía a color de tamaño 18 × 24 cm. de cada paramento de fachada a vía pública obtenida preferentemente en el eje central de la fachada o fachadas.

f) Análisis del estado de la edificación y descripción del uso a que venía siendo destinada.

Artículo 39.—Órgano fiscalizador.

La Comisión de Urbanismo informará las licencias de obras que tengan por objeto la intervención sobre edificios protegidos y velará por el cumplimiento de la presente normativa.

Capítulo séptimo.—Ordenanzas generales de la edificación
Artículo 40.—Introducción.

Las condiciones generales de la edificación reguladas en el presente capítulo son, al igual que las condiciones particulares de zona, requisitos necesarios para que sea posible la edificación de una parcela (y condicionantes del modo en que ésta puede producirse), aunque no condición suficiente para ello, ya que, además, deberán concurrir:

a) La previa aprobación de los instrumentos de planeamiento correspondiente, en los casos que sea necesario.

b) La previa reparcelación o compensación y haber sufragado la propiedad o estar sufragando el coste de urbanización y que la parcela reúna o esté en condiciones de reunir la consideración de solar y que se respeten los edificios protegidos.

Las construcciones de nueva planta, sustitución, ampliación o reestructuración, deberán cumplir, en lo tocante a parámetros de la edificación y calidad ambiental, y salvo previsión en contrario en las ordenanzas particulares de zona, las siguientes condiciones:

a) Condiciones de la parcela (de dimensiones, emplazamiento, ocupación y aprovechamiento).

b) Condiciones de volumen y forma de los edificios (de altura y plantas, de construcción bajo rasante, de construcción sobre cornisa, de vuelos y estética).

c) Condiciones funcionales de la edificación (de iluminación y ventilación, de accesos y circulación interior, de seguridad y salubridad, de habitabilidad y calidad dotacional de los locales).

d) Deberán contar con su reserva de aparcamientos, los cuales se ajustarán en su caso a las condiciones constructivas especiales que se regulan.

Artículo 41.—Dimensiones de la parcela.

Se entiende por parcela urbana (en adelante: parcela) toda porción de suelo susceptible de aprovechamiento urbanístico con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y de la edificación, de servir de referencia a la intensidad de la edificación y de asegurar la unidad mínima de la edificación.

Las edificaciones preexistentes a la segregación parcelaria condicionan el aprovechamiento y demás condiciones de la edificación para los lotes resultantes, sin que del conjunto de éstos se puedan derivar facultades inexistentes para la propiedad de la finca matriz como consecuencia de agregaciones y segregaciones sucesivas.

Sólo procederá la segregación de fincas o parcelas en las que existiera edificación consolidada, cuando restara aprovechamiento bastante y sin consumir, para radicarlo en la porción segregada; pudiendo ésta, por sí sola o por simultánea agregación a colindantes, permitir la configuración, al menos de parcela mínima.

Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación contraria a lo establecido en el presente plan y en sus instrumentos de desarrollo. Los notarios y registradores de la propiedad exigirán, para autorizar e inscribir respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de licencia de parcelación, que los primeros deberán testimoniar en el documento, conforme al artículo 96.3 de la Ley del Suelo. En ningún caso, se considerarán edificables los lotes resultantes de una parcelación que, sin licencia municipal, hubiere dado lugar a parcelas inferiores a la mínima.

No obstante, podrá concederse licencia de edificación para parcela cuyas dimensiones no alcancen las mínimas si las circunstancias de consolidación del entorno no permitieran su agregación a parcelas colindantes. La parcela mínima edificable se define en el presente plan en función de alguno o algunos de los siguientes parámetros: Superficie, frente, forma y relación de sus lindes respecto a colindantes.

Artículo 42.—Definiciones y conceptos.

1. Lindes son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes.

2. Son lindes frontales los que delimitan la parcela con la vía o el espacio libre público al que dé frente; son lindes laterales los restantes, llamándose testeros los lindes opuestos a los frontales.

3. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de los lindes de la misma cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

4. La superficie de parcela se medirá por la proyección horizontal del área comprendida dentro de sus lindes.

5. Si se estableciera, o algún instrumento de planeamiento viniera a establecer, parcelas máximas, no podrán realizarse segregaciones o agregaciones de propiedades cuyo resultado sea la formación de parcelas superiores a la máxima.

Artículo 43.—Agregación obligatoria de parcelas.

1. Todas las parcelas deberán tener al menos un linde frontal.

2. Aquellas parcelas cuya agregación a las colindantes sea precisa para permitir que éstas tengan linde frontal, no serán edificables en tanto no se produzca dicha agregación. El cumplimiento de esta condición se exigirá ponderando las circunstancias de consolidación de la manzana.

3. Las dimensiones de las parcelas serán tales que en la franja entre cualesquiera líneas que intersecten en ángulo recto uno de sus lindes frontales no exista ninguna parcela colindante sin salida a vía pública o espacio libre público. Si existiere parcela colindante en dicha situación la agregación parcelaria será obligatoria.

Artículo 44.—Condiciones de emplazamiento en la parcela.

Las condiciones de emplazamiento son las que determinan la posición de las construcciones dentro de la parcela, y se definen en las ordenanzas particulares de zona y, en su caso, en los instrumentos de planeamiento que desarrollen el plan general. Son alineaciones las líneas que establecidas por el plan o por los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, determinan los límites de la ordenación en planta, indicando que ninguna parte ni elemento de la edificación puede sobrepasarlas, salvo los cuerpos o elementos salientes que expresamente se autoricen y los sótanos permitidos.

Es alineación exterior la que señala la separación entre las parcelas edificables y la red viaria pública y/o los espacios libres de uso público. Generalmente se encuentra grafiada en los planos de alineaciones y rasantes del plan general. Para su interpretación y traslación al terreno se tomará como referencia la edificación existente reflejada en la cartografía base del plan, o aquellos hitos o puntos que resulten edificables. En los casos en que esta alineación exterior coincida con la línea de la edificación existente, se tomarán las porciones de coincidencia como referente prioritario para su fijación.

La alineación interior señala la separación entre la(s) porción(es) de parcela edificable que puede(n) sustentar edificación y la(s) que deben permanecer sin ella.

Las alineaciones de fachada determinan la ubicación de las fachadas en plantas por encima de la baja, señalando la intersección de dichas fachadas con el último forjado del volumen inferior.

Se entiende por línea de la edificación la intersección de la fachada de la planta baja con el terreno. Si la planta baja fuera diáfana se considerará como línea de la edificación la proyección sobre el terreno de la línea exterior del forjado que cubra el vano.

En cuanto a rasantes se distinguen:

a) La línea de rasante que, establecida por este plan o por los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, coincide con el perfil longitudinal de las vías públicas en su eje. De estar ejecutada la vía pública, y salvo indicación en contrario, se tomará el perfil existente.

b) Cota de rasante, que es la cota de nivel tomada en cualquier punto de la línea de rasante.

Se entiende por distancia a lindes, la que separa un plano de fachada, o en su caso un saliente.

Retranqueo es la distancia entre la alineación exterior y la línea de la edificación, o en su caso alineación de fachada, medida sobre una recta perpendicular a aquella.

Se entiende que un edificio está separado de otro una distancia dada como mínimo, cuando ninguna de las circunferencias que pueda trazarse con radio igual a la distancia citada y centro en cada uno de los puntos de la proyección horizontal de los perímetros, incluidos los salientes del primero, intersecte a la de los segundos.

Profundidad edificable es la distancia, entre la alineación exterior, y la alineación de fachada interior, medida perpendicularmente a aquélla, en edificaciones no retranqueadas de la alineación exterior.

Artículo 45.—Condiciones de ocupación de la parcela.

Se entiende por superficie ocupable, la porción de parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación sobre rasante.

Salvo indicación en contrario, las construcciones subterráneas podrán ocupar en el subsuelo la totalidad de la parcela edificable. No obstante si se sitúan bajo patios de parcela o bajo espacios libres deberá garantizarse, mediante una capa de tierra de al menos 1 metro de espesor, el ajardinamiento del 60 por ciento, como mínimo, del patio de parcela o espacio libre.

En los casos en los que se construyan garajes o estacionamientos bajo espacios libres, podrá admitirse excepcionalmente, como consecuencia de la construcción de aquellos, la emersión de elementos parciales de los mismos, hasta 1 metro por encima de la rasante, que deberán quedar retirados 5 metros, como mínimo, de los paramentos de las edificaciones existentes o previstas en su entorno, debiendo cumplirse, en cualquier caso, las condiciones establecidas en el párrafo 2 anterior. Asimismo, en los espacios libres, se admitirán las siguientes construcciones sobre rasante:

a) Construcciones abiertas (pérgolas, edículos, etc.), de 3'50 metros de altura máxima sobre rasante, destinadas al esparcimiento de los usuarios de los espacios libres y excepcionalmente, en casos justificados, como elementos que permitan la adecuada inserción de las rampas de acceso a garajes o estacionamientos que se ubiquen bajo los espacios libres. Estas construcciones no podrán ocupar, en ningún caso una superficie superior al 20 por ciento de la porción de parcela destinada a espacio libre, debiendo quedar retirados 5 metros, como mínimo de los paramentos de las edificaciones existentes o previstas en su entorno.

b) Conductos de ventilación así como construcciones cerradas, de 3'50 metros de altura máxima sobre rasante, destinadas a albergar accesos peatonales vinculados a los sótanos destinados a garajes y estacionamientos situados bajo los espacios libres. El conjunto de conductos y construcciones cerradas no podrá ocupar una superficie superior al 2 por ciento de la porción de parcela destinada a espacio libre, debiendo quedar retirados 5 metros, como mínimo, de los paramentos de las edificaciones existentes o previstas en su entorno (salvo mayor exigencia para los conductos y chimeneas de ventilación en la reglamentación específica vigente).

Se entiende por coeficiente de ocupación la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela edificable.

El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima.

Si de la aplicación de este parámetro se obtuviere ocupación diferente de la derivada de otras condiciones de ocupación o emplazamiento, se tomará siempre la menor. La proyección sobre el terreno de la parcela de los cuerpos salientes computará en su totalidad, a los efectos de la ocupación máxima de parcela. Superficie libre es la parte de parcela edificable en la que no se puede edificar sobre rasante como consecuencia de la aplicación de las condiciones de ocupación.

Artículo 46.—Aprovechamientos sobre la parcela.

Se entiende por superficie construida por planta la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de

la edificación. En el cómputo de la superficie construida por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso y uso públicos y las plantas bajas porticadas excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso y acceso. Los cuerpos salientes que estén cubiertos por otros elementos análogos o por tejadillos o cobertizos, formarán parte de la superficie total construida cuando se hallen limitados lateralmente por paredes; en caso contrario se computará únicamente el 50 por ciento de su superficie.

Se entiende por superficie construida total la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen el edificio.

Se entiende por superficie útil de una pieza o de un local, la comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos: Con el exterior, con otras piezas o locales del edificio, respectivamente, la suma de las superficies útiles de las piezas o locales que integran una planta o la totalidad del edificio. No contará como superficie útil la de aquellos espacios que tengan una altura libre inferior a 1'50 metros. Para el cómputo de la superficie útil de los cuerpos salientes se utilizarán los mismos criterios cuantitativos que se establecen para la superficie construida.

Artículo 47.—Edificabilidad.

Es el valor máximo total, expresado en metros cuadrados de techo, de la edificación que podrá realizarse sobre un terreno, mediante la aplicación de los parámetros geométricos (alineaciones, número de plantas, profundidades edificables, ocupación en planta, etc.) establecidos por el plan y/o mediante coeficientes de edificabilidad.

Cuando la edificabilidad venga establecida por las determinaciones geométricas del plan, aquélla será el resultado de multiplicar la superficie máxima ocupable (por la edificación sobre rasante) por el número máximo de plantas (incluida la baja) permitido por el plan para cada porción de la parcela. Si como consecuencia de estudios de detalle, o por otra causa prevista por el planeamiento, la edificabilidad asignada geoméricamente por el plan se redistribuyera en la parcela, no contarán, a los efectos del cómputo de la edificabilidad, las superficies de los cuerpos salientes (balcones, miradores, terrazas, etc.) que puedan construirse en función de las características métricas y tipológicas de las fachadas resultantes de la edificación, atendiendo a las condiciones que se establecen en las ordenanzas particulares de cada zona.

Cuando la edificabilidad se establezca mediante coeficientes (m_2t/m_2s), las superficies de los cuerpos salientes (balcones, miradores, terrazas, etc.) que se construyan contarán a los efectos del cómputo de la edificabilidad.

El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie edificable total y la superficie de la proyección horizontal del ámbito de referencia.

En función del ámbito de referencia se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad:

- Coeficiente de edificabilidad global: Se aplica sobre la superficie total del ámbito que corresponda, que incluye la totalidad de los terrenos dentro de ese ámbito, es decir tanto las parcelas como los espacios libres públicos y la red viaria pública.
- Coeficiente de edificabilidad neta: Se aplica sobre la superficie neta de la parcela edificable, es decir sobre la superficie total de parcela reducidos los espacios libres públicos y los viarios públicos.

Artículo 47.—Condiciones de volumen y forma de los edificios.

47.1. De la medición de la altura del edificio y sus plantas.

La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del mismo que sobresale del terreno. Para su medición se utilizarán las unidades métricas y/o el número de plantas del edificio.

Cota de referencia es la cota establecida en el terreno en base a las determinaciones del plan, que sirve de origen para la medición de la altura.

Los criterios para el establecimiento de la cota de referencia, son:

1. Edificios en los que la línea de la edificación coincide con la alineación exterior:

a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de la edificación es tal que la diferencia de nivel entre los extremos de la fachada a mayor y menor cota es igual o menor que 1'50 metros, la cota de referencia se establecerá en el punto medio de la fachada.

b) Si por el contrario la diferencia de nivel es superior a 1'50 metros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 1'50 metros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como cotas de referencia el punto medio en cada tramo.

2. En los edificios cuya fachada no deba situarse obligatoriamente sobre la alineación exterior, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderán a las siguientes determinaciones:

a) La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja.

b) En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada uno de los escalones, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultase de edificar en un terreno horizontal.

3. En ningún caso las cotas de referencia entre dos plantas bajas consecutivas podrá establecerse con una variación absoluta superior a 1'50 metros con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia en los terrenos de pendiente acusada, la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.

En el caso de que la altura del edificio se mida en unidades métricas desde la cota de referencia, se distinguen las siguientes:

a) Altura de cornisa: Es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio en esta última planta.

b) Altura de coronación: Es la que se mide hasta el nivel del plano superior de los antepechos de protección de cubierta.

c) Altura total: Es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

La altura en número de plantas es el número de plantas por encima de la cota de referencia o de la rasante, incluida la planta baja.

Se entiende por altura máxima la señalada por el planeamiento o por las ordenanzas particulares de cada zona como valor límite de la altura de la edificación. Cuando se establezca la altura en dos unidades de medición, número de plantas y unidades métricas, ambas habrán de respetarse a la vez como máximos admisibles (salvo lo que se dispone, en estas normas, para enrase de cornisas).

3. Podrá edificarse sin alcanzar la altura máxima, salvo cuando el planeamiento determine expresamente lo contrario.

47.2. Plantas.

Planta es toda la superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

Se entiende por planta baja aquella planta en la que, en más de un 50 por ciento de su superficie construida, la cara superior del pavimento de suelo se encuentra entre dos planos horizontales, uno que contiene la cota de referencia y otro situado a 1'40 metros sobre aquél. Si la cara superior del pavimento de suelo se situare en alguna porción a cota más profunda de

1'40 metros por debajo de la cota de referencia, dicha porción no tendrá, a efectos de habitabilidad, la consideración de planta baja. El valor de la altura libre de planta baja se determinará en función del uso y de las ordenanzas particulares de la zona.

Se entiende por planta de piso cualquier planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

Terrado o azotea es la superficie situada por encima del forjado de techo de la última planta de piso.

Se entiende por entreplanta (entrepiso o altillo) aquella planta que, en su totalidad, tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos del pavimento y techo de una planta baja. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda el 25 por ciento de la superficie útil del local a que esté adscrita, y quede retirada 3 metros como mínimo de la fachada exterior. Cuando las entreplantas se destinen a aparcamientos no existirá limitación en el porcentaje de ocupación de la superficie útil, salvo el retiro de 3 metros a fachadas exteriores. La altura libre de planta por encima y por debajo del forjado de suelo de la entreplanta no será inferior a 2'20 metros.

Se entiende por cota de planta de piso la distancia vertical, medida entre la cota de referencia de la planta baja, y la cara superior del forjado de suelo de la planta a la cual se refiera la medición.

Se entiende por altura de planta, la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Se entiende por altura libre de planta la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere. La altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales en que exista utilización permanente por personas, será de 2'50 metros. Esta altura sólo podrá ser inferior en áreas no superiores a un 30 por ciento de cada pieza habitable a causa de elementos constructivos, sin que pueda, en ningún caso, ser inferior a 2'20 metros. No obstante, en cocinas, vestíbulos, pasillos, cuartos de aseo y tendederos, la altura libre de planta podrá reducirse en toda su superficie hasta 2'20 metros.

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso dominante no residencial (terciario, industrial) de 3 metros en todas las plantas. Salvo las destinadas a aparcamientos cuya altura libre de planta podrá ser de 2'20 metros como mínimo.

Para los locales destinados a espectáculos públicos la altura mínima de suelo a techo será de 3'20 metros y de 2'80 metros hasta el falso techo si lo hubiere.

Artículo 48.—Construcción bajo rasante.

48.1. Planta sótano.

1. Se entiende por planta sótano aquella que, en más de un 50 por ciento de su superficie construida, tiene su techo por debajo del plano horizontal que contiene la cota de referencia. La cara superior del forjado de techo no podrá situarse a cota mayor de 1'10 metros sobre la cota de referencia, cuando se ubique bajo plantas sobre rasante, ni sobrepasar la cota de referencia cuando pueda ubicarse bajo espacios libres.

2. La altura libre exigible dependerá de las características del uso a que pueda destinarse, con mínimos absolutos de 2'20 metros para la altura libre (aparcamientos) y 2'50 metros para la altura de planta (entre caras superiores de forjados).

48.2. Planta semisótano.

1. Se entiende por planta semisótano aquella en la que más de un 50 por ciento de su superficie construida tiene el plano de suelo por debajo de la cota de referencia, y el plano de techo por encima de dicha cota. El pavimento de los semisótanos no podrá situarse a cota mayor de 2'20 metros por debajo de la cota de referencia. Asimismo la cara inferior del forjado de techo no podrá situarse a más de 1'10 metros ni a menos de 0'80 metros por encima de la cota de referencia.

2. La altura libre exigible dependerá de las características del uso a que pueda destinarse, con mínimos absolutos de 2'20 metros para la altura libre (aparcamientos) y 2'50 metros para la

altura de planta (entre caras superiores de forjados), y máximos de 3'30 metros y 3'60 metros respectivamente.

48.3. Piezas habitables en plantas bajo rasante.

1. En plantas de sótano no podrán instalarse piezas habitables.
2. En planta semisótano se prohíbe la ubicación de piezas habitables destinadas a usos residenciales.

Artículo 49.—Construcciones sobre la altura de cornisa.

1. Por encima de la altura de cornisa máxima, podrá admitirse con carácter general, con las limitaciones que se establecen en las ordenanzas particulares de cada zona, las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobrepasar los planos que, conteniendo una línea situada 1 metro por encima de las aristas de altura de cornisa del edificio en fachadas y patios, formen una pendiente del 65 por ciento.

De realizarse áticos se tomará como referencia las aristas de la altura de cornisa del ático en sus fachadas.

b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de 3'50 metros sobre la altura de cornisa. Se admitirán, asimismo, casetas de ascensores que no sobrepasen 3'50 metros por encima de la cara inferior del forjado del techo de los áticos permitidos.

2. Por encima de la altura de cornisa máxima que se determine, se permitirá, además de las construcciones citadas en el apartado anterior, la construcción de antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 2 metros la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados singulares que, en ningún caso, podrán rebasar los 3'50 metros sobre la altura de cornisa del edificio.

3. Asimismo, y con objeto de completar la ornamentación y el remate compositivo de las fachadas del edificio, así como de configurar, en su caso, una mejor calidad ambiental en las azoteas, se admitirán edículos, pérgolas y elementos similares con una altura total no superior a 3'50 metros sobre la de cornisa del edificio siempre y cuando su construcción sea diáfana y no implique la creación de volúmenes cerrados que puedan devenir habitables o convertirse en superficies de almacenaje (trasteros).

En ningún caso podrán ocupar estas construcciones una superficie superior al 20 por ciento de la superficie de la planta de azotea del edificio, descontada la superficie ocupada por los remates de las cajas de escaleras, cuartos de máquinas, depósitos y otras instalaciones y áticos si los hubiere. Todo ello siempre y cuando la azotea resultante libre de edificación, tenga como mínimo 40 metros cuadrados.

4. Por encima de la altura total máxima que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:

a) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.

b) Los paneles de captación de energía solar.

c) Antenas y pararrayos.

5. Se entiende por desván la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de la cubierta inclinada, si la hubiere.

Artículo 50.—Salientes (vuelos) y entrantes.

1. Se entiende por cuerpos salientes o vuelos aquellas partes de la edificación que sobresaliendo de las fachadas son de directa utilización por las personas, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas y cuerpos volados. Responden a las siguientes definiciones:

a) Se entiende por balcón el cuerpo saliente totalmente abierto que sirve a un sólo vano por el que se accede, y que es prolongación del forjado de planta, con una longitud de vuelo no superior a 60 cm., y una anchura total no superior a 3 metros.

b) Se entiende por balconada el balcón corrido que sirve a más de un vano, con una longitud de vuelo no superior a 60 cm.

c) Se entiende por terraza el cuerpo saliente totalmente abierto o cerrado por uno o por los dos laterales, cuya longitud de vuelo y/o anchura total pueden superar las medidas establecidas en los párrafos a) y b) anterior.

d) Se entiende por mirador el cuerpo saliente exento, en el que cada uno de sus paramentos verticales se encuentra acristalado en no menos de dos tercios de su superficie, con una anchura total no superior a 5 metros. Cuando se disponga en esquina podrá tener una anchura máxima de 5 metros a cada lado, medidos sobre la alineación de fachada.

e) Se entiende por cuerpo volado el cuerpo saliente cerrado no incluido en los tipos anteriores.

2. En las ordenanzas particulares (capítulo octavo) se establece para cada zona y/o subzona el régimen pormenorizado de los cuerpos salientes autorizados.

3. Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, la construcción de los cuerpos salientes se permitirá siempre y cuando no pueda implicar una distancia inferior a D, entre cuerpos salientes diferenciados situados en paramentos opuestos o concurrentes con arreglo al siguiente cuadro:

$0^\circ < A < 30^\circ$	D = 4'50
$30^\circ < A < 60^\circ$	D = 3'50
$60^\circ < A < 90^\circ$	D = 2'50
$90^\circ < A < 120^\circ$	D = 1'80
$120^\circ < A < 150^\circ$	D = 1'40
$150^\circ < A < 180^\circ$	D = 1'00
A = 180°	D = 0'60

Donde A es el ángulo exterior, en grados sexagesimales, que forman los paramentos de fachada concurrentes u opuestos (sus prolongaciones) sobre los que se sitúan los cuerpos salientes, y D la distancia mínima, en metros, que debe respetarse entre los cuerpos salientes.

4. En cualquier caso la separación entre dos cuerpos salientes diferenciados será, como mínimo, igual a la mayor de las longitudes de vuelo y nunca inferior a 60 cm. Asimismo los cuerpos salientes se separarán de las fincas contiguas una distancia no menor que la longitud del vuelo y en cualquier caso no inferior a 60 cm.

5. Se entenderá por entrante cualquier retiro cubierto de parte del plano de fachada coincidente con la línea de edificación y/o con la alineación de fachada, que cumpla con las siguientes condiciones:

a) La profundidad del entrante no será superior a la anchura del mismo medida en el plano de fachada. No obstante se admitirán profundidades mayores en los accesos a locales de aparcamiento, pasajes, porticadas, etc.

b) La altura libre será como mínimo igual a la mayor de las alturas libres de las piezas a las que sirva.

Artículo 51.—Condiciones estéticas.

Las condiciones estéticas que se señalan con de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. el Ayuntamiento en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas normas.

Las actuaciones incidentes sobre el patrimonio protegido, directa o indirectamente, estarán sujetas a dictamen de la Comisión Municipal de Urbanismo.

Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes deberán responder en su diseño y composición a las características dominantes del ambiente en que hayan de emplazarse, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley del Suelo.

Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de catalogación, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos zó-

calos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada.

En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes. Cualquier actuación incidente sobre la fachada de un edificio existente está sujeta a previa licencia municipal, que sólo se podrá otorgar cuando la solicitud acompañe proyecto que contemple el resultado conjunto de la actuación sobre la totalidad de la fachada.

En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar, de modo simultáneo, idéntica solución en los huecos.

Artículo 52.—Soportales.

Si en una construcción se proyectan soportales, no se podrá rebasar, en su caso, la alineación exterior/interior con los elementos verticales de apoyo; su ancho interior libre será igual o superior a 3'00 metros y su altural libre mínima la que le correspondiere a la planta baja del edificio, según las ordenanzas particulares de zona.

Artículo 53.—Medianeras.

1. Se podrá permitir el retranqueo de las construcciones, salvo disposición en contrario en las ordenanzas particulares de zona y siempre que las medianeras al descubierto que pudieran aparecer se acondicionen adosándoles cuerpos de edificación, se traten como la fachada o se decoren con los mismos materiales y características de las fachadas existentes, o con otros de suficiente calidad.

2. Las medianeras que deban quedar al descubierto se tratarán de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

3. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá ordenar la ejecución de obras de mejora de medianeras en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

Artículo 54.—Instalaciones en la fachada.

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos extractores, podrá sobresalir más de 40 cm. del plano de fachada, ni perjudicar la estética de la misma.

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

3. No se admitirán tendidos de instalaciones vistos grapeados en fachada, ni aéreos entre edificaciones. En aquellos casos en los que sea ineludible la instalación de tendidos grapeados en fachada, se preverán las soluciones de diseño (ranuras, conductos, etc.), necesarias, no lesivas a la estética urbana, tendentes a la conveniente ocultación de los mismos. No obstante y en función de insalvables dificultades técnicas podrá regularse algunas excepciones mediante ordenanzas municipales específicas.

Artículo 55.—Marquesinas y otros elementos.

1. Se prohíbe la construcción de marquesinas excepto en los siguientes casos y sin perjuicio de lo previsto para edificios protegidos:

a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.

b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, y exista

compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de los locales.

2. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno, será no inferior a 3'40 metros. La longitud de vuelo de la marquesina no excederá de la de los cuerpos salientes permitidos en función del ancho de calle para cada zona ni de la anchura de la acera menos 60 cm. No obstante en el caso de marquesinas formadas por elementos translúcidos y con espesor no mayor de 15 cm. se admitirá una longitud de vuelo máxima de 1'50 metros sin superar la anchura de la acera menos 60 cm.

3. Las marquesinas no podrán verter por goteo, a la vía pública. Su canto no excederá del 15 por ciento de su menor altura libre sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de 10 centímetros, la cota de forjado de suelo del primer piso.

4. En las portadas y escaparates, la alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 10 cm., con ninguna clase de decoración de los locales comerciales y zaguanes o cualquier otro elemento.

5. Los toldos móviles estarán situados, en todos sus puntos, incluso los de estructuras, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2'25 metros. Su saliente, respecto a la alineación exterior, no podrá ser superior a la anchura de la acera menos 60 cm., sin sobrepasar los 3 metros, y respetando en todo caso el arbolado existente. Los toldos fijos cumplirán las condiciones del artículo 5.61 apartado 2.

Artículo 56.—Condiciones funcionales de la edificación.

1. Las condiciones establecidas en los artículos siguientes a excepción de lo que se refiere a la prevención de caídas no serán de aplicación para los edificios protegidos.

2. Deberán cumplirse además de las previstas en estas normas las que establezca la legislación sectorial vigente.

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

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

5. Se considerará que un local es exterior si todas y cada una de sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- Recaer sobre una vía pública, calle o plaza.
- Recaer sobre un espacio libre de edificación, de carácter público.
- Dar a un espacio libre de edificación, de carácter privado que cumpla las determinaciones de la ordenanza particular de la zona en la que se encuentre.
- Dar a un patio, cuyas dimensiones cumplan las determinaciones de estas normas.

6. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el párrafo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación de ventilación y/o acondicionamiento de aire.

7. Toda vivienda de nueva planta deberá ser exterior, para lo cual al menos uno de los huecos (de dimensiones horizontal y vertical, no inferiores a 0'80 metros y 1'20 metros respectivamente), de una pieza habitable (excepto cocina) deberá recaer sobre alguno de los siguientes espacios:

- Vía pública, calle o plaza.
- Espacio libre público o privado lindante con vía pública en una longitud no inferior a 5 metros, con las limitaciones que se deriven, en su caso, de lo establecido en el párrafo c) siguiente.
- Patio de manzana abierto que cumpla con las siguientes condiciones:

c.1. Se deberá poder inscribir en el mismo un círculo de diámetro no inferior a 20 metros.

c.2. La relación entre la longitud del perímetro total del patio de manzana (incluidos los anchos de las embocaduras del mismo) y la suma de anchuras de las embocaduras no podrá determinar un cociente superior a 6.

c.3. Al menos una de las embocaduras tendrá un ancho no inferior a 10 metros.

8. Cualquier hueco practicado en los edificios abiertos directamente al exterior y los resaltes del pavimento que puedan suponer riesgo de caídas estarán protegidos por un antepecho o una barandilla de 110 cm. de altura mínima. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de los cuerpos salientes abiertos, entranes y azoteas accesibles a las personas.

Artículo 56.—Patio de luces.

56.1. Definiciones.

1. Se entiende por patio de luces el espacio no construido que, englobado por la edificación y situado al interior de las alineaciones exteriores o interiores, se destina a obtener iluminación y ventilación para las piezas habitables.

2. El patio de luces puede ser exterior o interior, según recaiga, o no, a viario, a espacio libre o a patio de manzana.

3. Se define la altura del patio como la distancia, medida en metros, desde el pavimento del mismo hasta la coronación del más alto de los paramentos de la edificación recayente al patio.

4. A los efectos de la medición de la altura del patio no se tendrán en cuenta las sobreelevaciones recayentes al mismo, destinadas a cajas de escaleras y casetas de ascensores siempre y cuando no ocupen más del 25 por ciento del perímetro del patio.

56.2. Patios de luces interiores.

La dimensión y superficie mínima obligatoria de los patios de luces interiores dependen de la altura H del patio. La dimensión mínima del patio de luces interior será tal que permita la inscripción de un círculo de diámetro igual a un cuarto de la altura H del patio y cuya superficie deberá ser igual o mayor a $H^2/15$ metros cuadrados. Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y de 12 metros cuadrados para la superficie. Así pues se deberá cumplir:

Uso del local: Piezas habitables; dimensión mínima: $H/4 < = 3$ metros; superficie mínima: $H^2/15 < = 12 \text{ m}^2$.

En edificios de uso dominante residencial, la dimensión y superficie mínima obligatoria de los patios de luces interiores dependen del número de plantas recayentes a dicho patio o, en su caso, de la altura H del patio, según el siguiente cuadro:

N.º de plantas recayentes	Dimensión mínima	Superficie mínima
1 a 3	3'00 m.	9 m ²
4	3'00 m.	12 m ²
5	3'50 m.	15 m ²
6	4'00 m.	18 m ²

56.3. Patios de luces exteriores.

1. En los patios de luces exteriores, el mínimo frente abierto f, es función de la altura H del patio, medida de acuerdo con lo establecido en estas normas, cumpliéndose que:

3 metros menor o igual que f mayor o igual que H/4.

2. La profundidad del patio exterior de luces, medida normalmente al plano de la fachada, será menor o igual a vez y media el frente abierto f de fachada.

Artículo 57.—Patio de ventilación.

1. Es el espacio no construido de carácter análogo al patio de luces, que se destina a ventilar o iluminar piezas no habitables y/o escaleras.

2. El patio de ventilación puede ser exterior o interior, según recaiga, o no, a viario, a espacio libre o a patio de manzana.

3. La dimensión y superficie mínima obligatoria de los patios de ventilación interiores dependen de la altura H del patio. La dimensión mínima será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a 0'15 H y su superficie deberá ser igual o mayor a $H^2/25$ metros cuadrados. Se fija un míni-

mo de 3 metros para luces rectas y de 9 metros cuadrados para la superficie. Así pues se deberá cumplir (salvo lo dispuesto en el artículo siguiente):

Uso del local: Piezas no habitables; dimensión mínima: $0'15H < = 3$ metros; superficie mínima: $H^2/25 < = 9$ m².

En edificios de uso dominante residencial, las dimensiones y superficies mínimas obligatorias de los patios de luces interiores de ventilación dependen del número de plantas recayentes a dicho patio o, en su caso, de la altura H del patio, según el siguiente cuadro:

N.º de plantas recayentes	Dimensión mínima	Superficie mínima
1 a 5	3'00 m.	9 m ²
6	3'00 m.	11 m ²

En los patios de ventilación exteriores, el mínimo frente abierto f, es función de la altura H del patio, medida de acuerdo con lo establecido en estas normas, cumpliéndose que:

3 metros menor o igual que f mayor o igual que $0'15H$.

La profundidad del patio exterior de ventilación, medida normalmente al plano de la fachada, será menor o igual a vez y media el frente abierto f de fachada.

Artículo 58.—Otras condiciones de los patios.

1. Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con cuerpos salientes de ningún tipo.

2. El pavimento del patio estará, como máximo, a un metro por encima del nivel del suelo de la pieza que necesariamente requiera ventilación o iluminación a través del mismo.

3. Los patios de ventilación interiores podrán cubrirse con claraboyas y lucernarios siempre que se deje un espacio periférico libre sin cierre de ninguna clase entre las paredes del patio y la claraboya o lucernario. Con una superficie de ventilación mínima superior en un 20 por ciento a la del patio. Los patios de luces interiores no se podrán cubrir en modo alguno.

4. Cuando se construyan plantas sobreelevadas en edificios existentes, los paramentos exteriores de aquellas deberán separarse, si fueran necesario, del o los paramentos de los patios existentes o previstos a los que recaigan, de modo que se cumpla, por encima de la coronación del antepecho de la última planta sobreelevada, las condiciones mínimas de patios establecidas en estas normas para una altura H del patio medida desde el pavimento del mismo hasta la coronación de la última planta sobreelevada o, en su caso, de las construcciones permitidas sobre ella.

5. Ningún plano de fachada distará de otro opuesto a él una dimensión inferior a la establecida, según casos, en los artículos precedentes. En ningún caso habrá luces rectas menores de 3 metros.

Artículo 59.—Ventilación e iluminación.

1. Los huecos de ventilación e iluminación deberán tener una superficie no inferior a 1/8 de la superficie útil de la planta del local, salvo en viviendas y locales de uso residencial en que será de 1/7 de la superficie útil de la planta de cada pieza habitable. No obstante para viviendas y locales acogidos al régimen de protección oficial se estará a la reglamentación específica vigente si la hubiere.

2. Cada una de las piezas habitables deberá disponer de una superficie practicable de hueco que unitaria y permanentemente no sea inferior a 1/16 ó 1/14 de la superficie útil de la pieza, según pertenezca a un local no residencial o residencial respectivamente, y cuya menor dimensión lineal no deberá ser inferior a 50 cm. No obstante para viviendas y locales acogidos al régimen de protección oficial se estará a la reglamentación específica vigente si la hubiere.

3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o colectivos homologados para su eliminación, que cumplan con estas normas.

4. En los cuartos de aseo, que no dispongan de huecos al exterior que garanticen su ventilación con superficie practicable de hueco no inferior a 1/20 de la planta, se instalará conducto

independiente o colectivo homologado de ventilación forzada estática o dinámica que garantice su ventilación.

5. En los huecos de iluminación y/o ventilación retranqueados de la fachada, la relación que resulta de dividir la distancia que separa la cara exterior del cuerpo más saliente del punto donde la pieza habitable recupera su dimensión interior dominante, por la longitud de la anchura libre de embocadura o retranqueo, no podrá determinar un cociente superior a 2'25, debiendo duplicarse la superficie mínima de iluminación y/o ventilación exigida a partir de la proporción 1'75.

6. Se admitirá que la iluminación y/o ventilación de una pieza, excepto estar, estar-comedor o estar-comedor-cocina en viviendas, pueda realizarse de modo exclusivo a través de galerías o tendedores con cerramientos diáfanos siempre y cuando las superficies de iluminación y/o ventilación, entre la pieza y la galería o tendadero, exigidas en los párrafos 1, 2 y 4 de este artículo se aumenten en un 50 por ciento, con independencia de las mayores exigencias que, en su caso, pudieran derivarse de la aplicación del párrafo 5 anterior.

Artículo 60.—Protección contra incendios.

Las condiciones funcionales que se establecen en estas normas se aplicarán con independencia de las mayores exigencias que puedan desprenderse de las condiciones de entorno, compartimentación, evacuación, etc., que se determinan en la reglamentación específica vigente de protección contra incendios (NBE-CPI-82 o normas que las sustituyan).

Artículo 61.—Accesos y circulación interior.

61.1. Accesos a las edificaciones.

1. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público para permitir el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia y de extinción de incendios y salvamento.

2. Todas las viviendas y cada uno de los locales de cualquier uso en que sea previsible la permanencia de personas, tendrán, al menos un hueco practicable a calle o espacio libre accesible. Se exceptúan aquellos locales destinados manifiestamente a usos que deban desarrollarse en locales cerrados, y los edificios de industria.

3. Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuyo ancho libre de vano, salvo el caso de viviendas unifamiliares, no será inferior a 1'30 metros, con una altura que será mayor o igual a 2'10 metros.

2. Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

61.2. Circulación interior.

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: Los zaguanes o portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, y distribuidores o corredores. Se entiende por distribuidores los espacios de acceso a los locales y viviendas desde los núcleos de comunicación vertical. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

a) Los zaguanes tendrán una anchura mínima de 2 metros hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores.

b) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán un ancho no inferior a 1'20 metros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a 4. Si se da servicio a más unidades el ancho no será inferior a 1'40 metros.

c) La forma y superficie de los espacios comunes será tal que permita el fácil acceso y circulación de personas y enseres desde cualquier local hasta la vía pública.

61.3. Rampas peatonales.

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas exclusivamente mediante rampas, éstas tendrán

la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al 10 por ciento, salvo en accesos comunes a las viviendas en cuyo caso no podrá superarse el 6 por ciento. Cuando se trate de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los 50 cm. Todo ello sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente.

61.4. Supresión de barreras arquitectónicas.

Se aplicarán las disposiciones vigentes relativas a supresión de barreras arquitectónicas.

Artículo 62.—Accesos a las viviendas.

1. En edificios de viviendas se deberá poder acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.
2. En todo el recorrido del acceso a cada vivienda, dentro de cada parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva. Su trazado tendrá una forma tal que permita el paso de un rectángulo horizontal de 70 cm. por 190 cm. En todo su recorrido se dispondrá de iluminación suficiente al menos durante el tiempo necesario para realizar el trayecto.
3. Los desniveles se podrán salvar mediante rampas del 6 por ciento de pendiente máxima o mediante escaleras que tendrán un ancho de, al menos, 1 metro cuando por ellas se acceda a 10 ó menos viviendas; cuando se acceda a más de 10 y hasta 30, su ancho será, al menos de 1'10 metros; y cuando se acceda a más de 30 viviendas se dispondrán dos escaleras con anchura mínima de 1 metro o una sola de ancho no menor de 1'30 metros.
4. El rellano en escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro o tramada. Cada tramo de escalera entre rellanos no podrá tener más de 20 peldaños. La dimensión del peldaño será tal que la relación entre la tabica y la huella, no dificulte la ascensión. La altura de tabica será igual o inferior a 19 cm. y la anchura de huella mayor o igual a 25 cm. En los tramos no rectilíneos la huella será como mínimo de 25 cm. medidos a 40 cm. de la línea de pasamanos. La altura libre de las escaleras será en todo caso no inferior a 2'20 metros.
5. Las escaleras de emergencia a efectos de cálculo de evacuación se regirán por las condiciones establecidas por la reglamentación específica vigente (NBE-CPI-82 o norma equivalente).
6. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera, por lo que el ancho mínimo del rellano será de 1'70 metros. Si existiendo puertas de acceso, éstas abrieran hacia el interior de los locales, o mediante puertas deslizantes, la anchura del rellano no será inferior a 1'25 metros. La apertura de puertas, salvo las de entrada a viviendas, se hará siempre en el sentido de escape.
7. No se admiten escaleras de uso público sin iluminación y ventilación natural, salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación no inferior a 1 metro cuadrado, y superficie de ventilación de al menos 0'5 metros cuadrados.
8. La iluminación cenital exclusiva de la caja de escaleras sólo se admitirá en edificios de hasta 4 plantas (incluida la baja) siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico o chimenea adecuada. En este caso la superficie en planta de iluminación cenital, el hueco central libre de la escalera tendrá su lado menor no inferior a 1 metro y una superficie mínima de 2 metros cuadrados.
9. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a 90 cm. salvo cuando el hueco del que protejan tenga una superficie superior a 6 metros cuadrados o una dimensión superior a 80 cm., en cuyo caso deberán tener 1'05 metros de altura mínima. Asimismo, en este último caso y de ser caladas las barandillas primarán los elementos verticales sobre los horizontales siendo la distancia libre entre aquellos no superior a 12 cm.

10. Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de al menos 201 cm. de altura y 82'5 cm. de anchura.

11. Las puertas de acceso a los cuartos de aseo tendrán al menos 192 cm. de altura y 62'5 cm. de anchura. Las puertas de acceso al resto de piezas de la vivienda tendrán al menos 192 cm. de altura y 72'5 cm. de anchura.

12. Los pasillos tendrán una anchura mínima de 90 cm. Podrán admitirse estrechamientos de hasta 75 cm. siempre que su longitud no supere los 50 cm. y en ningún caso enfrentados a puertas.

13. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de 0'60 metros.

Artículo 63.—Accesos comunes e interiores en locales hoteleros.

Se estará a la legislación específica vigente, y como mínimo los accesos interiores cumplirán las condiciones que se establecen para las viviendas.

Artículo 64.—Circulación interior en uso comercial y oficinas.

64.1. Uso comercial.

1. En los locales comerciales, los recorridos principales tendrán una anchura mínima de 1'40 metros, los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras con una anchura igual que el resto de los recorridos.
2. El número mínimo de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada 500 metros cuadrados, o fracción mayor que 250 metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior.
3. Los locales comerciales que se establezcan en planta baja podrán formar un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura no inferior a 4 metros en todo su recorrido.

64.2. Uso de oficinas.

1. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura de al menos, 1'30 metros.
2. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de 82'5 cm.
3. El número mínimo de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada 500 metros cuadrados o fracción mayor que 250 metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior.

Artículo 65.—Aparatos elevadores.

1. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a 12 metros entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante, dispondrá de ascensor. Se exceptúan los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquéllos en que, en función de su destino sea manifiestamente innecesario.
2. La instalación de aparatos elevadores queda regulada por el vigente reglamento de aparatos elevadores e instrucciones técnicas que lo desarrollen.
3. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio (número de plantas servidas, superficie media construida por planta, etc.), según las determinaciones que se establecen en la norma tecnológica de la edificación NTE-ITA que se considera vinculante a los efectos de las presentes normas.
4. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a 55 cm. sobre la rasante en la entrada del edificio (acceso a pie llano), no obstante podrá situarse a mayor cota cuando el acceso al mismo desde la entrada del zaguán pueda realizarse mediante rampa que cumpla con las condiciones señaladas en estas normas.
5. Desde la entrada al zaguán, el recorrido de acceso hasta el ascensor tendrá un ancho libre mínimo de dos metros.
6. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.
7. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso al que se destinen. La

existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

Artículo 66.—Condiciones de seguridad en los edificios y sus instalaciones.

66.1. Señalización.

1. En los edificios de uso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldaños en escaleras y, en general cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y para facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana, todo ello de acuerdo con la normativa específica vigente.

2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

66.2. Prevención de incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios establecen la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-82 Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios, y cuantas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

2. Serán de obligado cumplimiento las disposiciones municipales que el Ayuntamiento pudiera aprobar para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción del incendio si llegara a producirse.

3. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

4. Quedan terminantemente prohibidos todos los locales de uso recreativo público ubicados en sótano, incluso aquellos que cuenten con parte de la edificación en planta baja. Se tolerarán, no obstante, en semisótano siempre que ofrezcan adecuadas garantías de seguridad.

66.3. Prevención contra el rayo.

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo. Serán de aplicación a la Norma Básica de la Edificación NTE-IPP Instalación de Protección Pararrayos y cuantas estuvieran vigentes en esta materia de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

Artículo 67.—Condiciones de habitabilidad de las viviendas.

67.1. Programa mínimo de vivienda.

Toda vivienda de nueva planta estará constituida, como mínimo, por las siguientes piezas:

Estar-comedor, cocina, un dormitorio principal (o dos dormitorios sencillos) y un cuarto de aseo. O bien:

Estar, cocina-comedor, un dormitorio principal (o dos dormitorios sencillos) y un cuarto de aseo. O bien:

Estar-comedor-cocina, un dormitorio principal (o dos dormitorios sencillos) y un cuarto de aseo.

67.2. Parámetros mínimos de las piezas que componen la vivienda.

1. Para las viviendas acogidas al régimen de protección oficial se estará a la reglamentación específica vigente si la hubiere.

2. Para el resto de viviendas de superficie útil mayor de 60 metros cuadrados se estará a lo siguiente:

a) Estar.

Su superficie útil mínima vendrá en función del número de dormitorios de que disponga la vivienda:

Superficie útil mínima dormitorios.

- 12 metros cuadrados 1.
- 14 metros cuadrados 2.
- 16 metros cuadrados 3.
- 18 metros cuadrados 4.
- 22 metros cuadrados 5 o más.

Se deberá poder inscribir un círculo de diámetro no menor de tres metros.

b) Estar-comedor.

Su superficie útil mínima vendrá en función del número de dormitorios de la vivienda:

Superficie útil mínima dormitorios.

- 14 metros cuadrados 1.
- 16 metros cuadrados 2.
- 20 metros cuadrados 3.
- 22 metros cuadrados 4.
- 26 metros cuadrados 5 o más.

Se deberá poder inscribir un círculo de diámetro no menor de tres metros.

c) Estar-comedor-cocina.

Su superficie útil mínima vendrá en función del número de dormitorios de la vivienda:

Superficie útil mínima dormitorios.

- 18 metros cuadrados 1.
- 24 metros cuadrados 2.
- 28 metros cuadrados 3.
- 32 metros cuadrados 4.

Se deberá poder inscribir un círculo de diámetro no menor de tres metros.

d) Cocina.

Tendrá una superficie útil mínima de 8 metros cuadrados, de los cuales se destinarán como mínimo 5'50 metros cuadrados a cocina propiamente dicha, y 2'50 metros cuadrados a lavadero. Su forma será tal que pueda inscribirse un círculo de 1'70 metros de diámetro como mínimo. De disponerse el lavadero en pieza independiente de la cocina, ésta tendrá una superficie útil mínima de 6 metros cuadrados.

e) Cocina-comedor.

Tendrá una superficie útil mínima de 10 metros cuadrados, de los cuales se destinarán, al menos, 7'50 metros cuadrados a cocina-comedor y 2'50 metros cuadrados a lavadero. Su forma será tal que pueda inscribirse un círculo de 2'30 metros de diámetro como mínimo de disponerse el lavadero en pieza independiente, la cocina-comedor tendrá una superficie útil mínima de 8 metros cuadrados.

f) Dormitorio principal.

Tendrá una superficie útil mínima de 12 metros cuadrados. Su forma será tal que permita inscribir, como mínimo, una superficie libre rectangular de 2'60 × 2'80 metros.

g) Dormitorio doble.

Tendrá una superficie útil mínima de 10 metros cuadrados. Su forma será tal que permita inscribir, como mínimo, una de las superficies libres rectangulares siguientes:

Superficie libre rectangular de 2'40 × 2'60 metros.

Superficie libre rectangular de 1'90 × 4 metros.

h) Dormitorio sencillo.

Tendrá una superficie útil mínima de 6 metros cuadrados. Su forma será tal que permita inscribir, como mínimo, una superficie libre rectangular de 1'90 × 2 metros.

i) Cuarto de aseo.

El cuarto de aseo tendrá una superficie útil mínima de 3 metros cuadrados. Estará compuesto, al menos, de un lavabo, una ducha o bañera y un inodoro.

El acceso al cuarto de aseo de la vivienda, cuando ésta sólo disponga de uno, no podrá realizarse desde la cocina ni, con

exclusividad, desde ningún dormitorio, salvo en apartamentos de un único dormitorio. Si el acceso se dispusiera desde el estar-comedor, se hará mediante un distribuidor con doble puerta. En caso de haber más de un cuarto de aseo por vivienda, al menos uno de ellos tendrá acceso independiente, pudiendo accederse al resto desde los dormitorios.

Los aseos cumplirán lo dispuesto en el artículo 5.82 apartado 4 (condiciones de ventilación e iluminación).

j) Armario ropero.

Cada vivienda dispondrá de una superficie libre con una dimensión de fondo mínima no inferior a 55 cm., destinada a armarios roperos cuya superficie útil total vendrá en función del número de dormitorios, no siendo inferior a:

Superficie útil mínima dormitorios.

- 0'80 metros cuadrados 1.
- 1'20 metros cuadrados 2.
- 1'80 metros cuadrados 3.
- 2'40 metros cuadrados 4.
- 2'70 metros cuadrados 5 o más.

A los efectos de este cómputo las porciones de las piezas ocupadas por armarios roperos se entenderán incluidas en las superficies de las piezas, no pudiendo invadir, en ningún caso, las superficies libres rectangulares (o circulares) mínimas que se exigen.

k) Vestíbulo.

Tendrá una superficie útil mínima de 1'40 metros cuadrados. Su forma será tal que permita inscribir un cuadrado de dimensiones mínimas de 1'10 × 1'10 metros de modo que uno de sus lados coincida con el paramento interior de la puerta de acceso a la vivienda.

l) Pasillos y puertas.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 5.90.

m) Tendedero.

Toda vivienda dispondrá de la posibilidad de tendido de ropa al exterior, bien mediante tendedero individual, bien mediante tendedero común. Toda vivienda, de tres o más dormitorios, tendrá un espacio, cubierto y abierto al exterior, de no menos de 2'50 metros cuadrados de superficie útil, destinado al tendido de ropa que no será visible desde el espacio público, para lo cual se dispondrá un sistema que disminuya sensiblemente la visión de la ropa tendida. Tendedero y lavadero podrán ubicarse en una misma pieza, independiente de la cocina, de no menos de 2'50 metros cuadrados.

3. Viviendas rehabilitadas.

No serán de aplicación las exigencias del apartado 2 anterior para las viviendas que resulten de la rehabilitación de edificios cuya estructura arquitectónica originaria impida o simplemente dificulte su cumplimiento. Tales exigencias sólo serán recabables de las viviendas de nueva planta que se construyan.

c) Aseos.

Artículo 68.—Aseos en locales destinados a otros usos.

1. Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: Hasta los primeros 100 metros cuadrados, un retrete y un lavabo. Por cada 200 metros cuadrados adicionales o fracción superior a 100 metros cuadrados se aumentará un retrete y un lavabo, separándose, en este caso, para cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo, además del destinado al uso del personal.

2. En usos hoteleros y análogos todos los locales de utilización por el público en general dispondrán de un retrete y un lavabo independientemente para cada sexo, hasta los primeros 100 metros cuadrados de superficie útil. Por cada 200 metros cuadrados 117, se aumentará un retrete para cada sexo y por cada 500 metros cuadrados útiles adicionales o fracción superior a 250 metros cuadrados, un lavabo.

3. Los locales de oficinas dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: Hasta los primeros 100 metros cuadrados de superficie útil de actividad de la oficina, un retrete y un lavabo. Por cada 200 metros cuadrados más o fracción superior a 100 metros cuadrados, se aumentará un retrete y un lavabo, separándose en este caso para cada uno de los sexos. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio. En los edificios donde se instalen varias firmas podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

Artículo 69.—Dotación de aparcamiento.

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tenga previsto estas normas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios.

2. La provisión de plazas de aparcamiento es independientemente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.

3. El Ayuntamiento admitirá una dotación de plazas de aparcamiento inferior hasta en un 50 por ciento a la mínima establecida por estas normas en los siguientes casos:

a) En parcelas, que limitando en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo, tengan una forma tal que no admita la inscripción de un rectángulo de 12 × 20 metros o un cuadrado de 15 × 15 metros.

b) Cuando destinadas en su totalidad, salvo escaleras, ascensores e instalaciones indispensables, las plantas semisótano y primer sótano, o primero y segundo sótanos, a aparcamientos, la reserva así efectuada no pueda alcanzar la dotación mínima.

Artículo 70.—Plaza de aparcamiento.

1. Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano con las siguientes dimensiones mínimas según el tipo de vehículo o usuario que se prevea:

Tipo de vehículo o usuario	Longitud (m)	Anchura (m)
Vehículos de dos ruedas	2'50	1'50
Automóviles ligeros	4'50	2'20
Automóviles grandes	5'00	2'50
Plaza minusválido	4'50	3'50
Industriales ligeros	5'70	2'50
Industriales grandes	12'00	3'50

2. La superficie útil mínima obligatoria de garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por 20 el número de las plazas de aparcamiento de automóviles que se dispongan, incluidas las áreas de acceso y maniobra.

3. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

Artículo 71.—Garajes y estacionamientos.

1. En función del régimen de explotación del que sean susceptibles los locales de aparcamiento se distinguen en garajes y estacionamientos.

a) Se entiende por garaje el lugar destinado a aparcamiento de vehículos que por sus características constructivas y funcionales no es susceptible, por sí mismo de hacer de su explotación el objeto de una actividad empresarial.

b) Se entiende por estacionamiento el lugar destinado a aparcamiento de vehículos que por sus características constructivas y funcionales es susceptible de ser explotado mediante actividad empresarial encaminada a prestar al público en general servicios de aparcamiento en dicho lugar.

2. Podrán ubicarse unos y otros en:

- a) Plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
- b) Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres de las parcelas.

c) Edificios exclusivos.

d) Sótano, bajo vía pública o espacio libre de uso público previa concesión administrativa o mera autorización según se trate de estacionamientos o de garajes respectivamente, de acuerdo con lo que regulen las ordenanzas municipales.

Artículo 72.—Aparcamiento en los espacios libres.

1. No podrá utilizarse como aparcamiento al aire libre sobre el suelo de los espacios libres privados de parcela o patios de manzana, más superficie que la correspondiente al 40 por ciento de la porción de parcela destinada a aquéllos.

2. En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie se procurará que este uso sea compatible con el arbolado, no autorizándose más obras o instalaciones que las de pavimentación y, en su caso, las expresamente previstas en el artículo 45.

Artículo 73.—Dotación mínima de aparcamientos.

73.1. Dotación de aparcamientos en uso residencial.

Se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento de automóvil por cada vivienda y por cada 100 metros cuadrados útiles o fracción superior a 50 en otros usos.

73.2. Dotación de aparcamientos en uso industrial o de almacén.

1. Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie destinada a la actividad productiva o a almacén.

2. Los talleres de reparación de automóviles dispondrán de una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 30 metros cuadrados o fracción superior a 15 metros cuadrados de superficie útil de taller, con un mínimo absoluto de 3 plazas de aparcamiento.

73.3. Dotación de aparcamientos en usos comerciales.

1. Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie comercial.

2. Para los comercios con una superficie superior a 200 metros cuadrados se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento de automóvil por cada 50 metros cuadrados de superficie comercial no alimentaria y por cada 25 metros cuadrados de superficie comercial alimentaria.

73.4. Dotación de aparcamientos en usos hoteleros.

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 100 metros cuadrados construidos de local o fracción superior a 50, o por cada 3 habitaciones si resultase número mayor. Se sujetarán en todo caso a la legislación específica en la materia.

73.5. Dotación de aparcamientos en oficinas.

Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie construida de oficina.

73.6. Dotación de aparcamientos en usos recreativos.

1. Se dispondrá, como mínimo, una plaza de aparcamiento para automóvil por cada 100 metros cuadrados o fracción superior a 50 metros cuadrados de superficie útil.

73.7. Dotación de aparcamientos para minusválidos.

En los locales de aparcamiento de superficie mayor de 600 metros cuadrados se reservará, como mínimo, un 2 por ciento de las plazas para minusválidos.

73.8. Dotación de aparcamientos en edificios protegidos.

En los edificios protegidos para los que se solicite licencia de intervención no será exigible la reserva de aparcamientos.

Artículo 74.—Condiciones funcionales de los locales de aparcamiento de vehículos.

74.1. Accesos y circulación interior de vehículos.

1. Los locales de aparcamiento y sus establecimientos anexos dispondrán en todos sus accesos al exterior de una meseta horizontal (o de pendiente máxima 2 por ciento) de 3 metros de anchura mínima si el acceso es unidireccional y la vía pública

por la que se accede tiene un ancho superior a 12 metros, o de 4 metros si la vía tiene un ancho igual o inferior a 12 metros. Si es bidireccional la anchura mínima de la meseta será de 6 metros. La profundidad mínima de la meseta será de 5 metros cuando la vía pública de acceso tenga un ancho mayor de 12 metros, o de 4 metros en los demás casos, no obstante en parcelas de profundidad no superior a 12 metros la profundidad de la meseta podrá reducirse, en cualquier caso, a 4 metros. El pavimento de dicha meseta deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar el trazado de ésta.

2. Los accesos y calles de circulación interior contarán con un galíbo mínimo libre de 2'20 metros.

3. Caso de que las puertas se sitúen en línea de fachada, en su apertura, no barrerán la vía pública.

4. Los accesos a los locales de aparcamientos podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

a) En lugares de escasa visibilidad.

b) En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones.

c) En calles peatonales o lugares de concentración de peatones y especialmente en las paradas fijas de transporte público.

5. Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques correspondientes.

6. Los aparcamientos de superficie inferior a 2.000 metros cuadrados podrán disponer de un sólo acceso para vehículos. Si el acceso es unidireccional con uso alternativo de la rampa, la longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar los 25 metros.

7. Los aparcamientos entre 2.000 y 6.000 metros cuadrados contarán con entrada y salida independientes (dos rampas unidireccionales) o diferenciadas (en una misma rampa bidireccional), con un ancho mínimo para cada dirección de 3 metros.

8. Los aparcamientos de superficie superior a 6.000 metros cuadrados deberán contar con dos accesos bidireccionales a dos calles diferentes, cada una de ellas de ancho no inferior a 12 metros. Cada uno de dichos accesos bidireccionales podrá ser sustituido por dos accesos unidireccionales.

9. Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16 por ciento y las rampas en curva, del 12 por ciento, medida por la línea media. No obstante en locales de aparcamientos de superficie no superior a 600 metros cuadrados se admitirán pendientes hasta del 20 por ciento para rampas rectas y hasta del 15 por ciento para rampas en curva.

10. El ancho mínimo de las rampas en función de sus características será el siguiente:

Rectilínea unidireccional 3'00 metros.

Rectilínea bidireccional 6'00 metros.

No rectilínea unidireccional 3'50 metros.

No rectilínea bidireccional 6'75 metros.

(3'50 metros carril interior; 3'25 metros carril exterior).

11. En función de la superficie de local de aparcamiento a la que sirvan, se dispondrán, como mínimo las siguientes rampas:

Superficie inferior a 2.000 metros cuadrados: Una rampa unidireccional.

Superficie entre 2.000 y 6.000 metros cuadrados: Dos rampas unidireccionales o una bidireccional.

Superficie superior a 6.000 metros cuadrados: Dos rampas bidireccionales o cuatro unidireccionales.

12. El proyecto deberá recoger el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.

13. El radio mínimo de giro de las rampas será de 6 metros.

14. El radio mínimo de giro en las calles de circulación interior será de 4'50 metros.

15. El radio de giro en los encuentros de rampas de comunicación entre plantas y calles de circulación será como mínimo de 4'50 metros.

16. Los anchos libres mínimos de las calles de circulación interior serán:

a) En calles unidireccionales:

De 4'50 metros siempre que den acceso a plazas en batería (ángulo mayor de 45 grados en el sentido de la marcha).

De 4'50 metros en todas las calles por las que deban circular más de 100 vehículos.

De 3'00 metros en todos los demás casos.

b) En calles bidireccionales:

De 6'00 metros siempre que den acceso a plazas en batería (ángulo mayor de 45 grados en el sentido de la marcha).

De 4'50 metros en todos los demás casos.

17. Se permite el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema se instalará uno por cada veinte plazas o fracción superior a diez. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 5 metros y su ancho no será inferior a 3 metros. La instalación de aparatos montacoches no exime de la exigencia de comunicación peatonal, mediante escaleras, entre todas las plantas.

74.2. Accesos peatonales a locales de aparcamiento.

1. Todos los locales de aparcamiento dispondrán de, al menos, una puerta de entrada y salida de peatones cuyo dispositivo de apertura no sea automático.

2. Todas las plantas destinadas a aparcamiento de vehículos estarán dotadas de escaleras que permitan el tránsito peatonal entre ellas.

3. Los accesos peatonales cumplirán las condiciones siguientes:

a) Ningún punto del recinto de cada planta quedará situado a más de 50 metros de un acceso exclusivo de peatones.

b) En locales de aparcamiento de superficie inferior a 600 metros cuadrados la puerta de acceso peatonal podrá estar integrada en la puerta de acceso de vehículos. Asimismo, en estos locales, podrá utilizarse como acceso peatonal el zaguán del edificio.

c) Los locales de aparcamiento de superficie superior a 2.000 metros cuadrados dispondrán de un acceso peatonal independiente por cada 2.000 metros cuadrados de superficie de garaje o fracción superior a 1.000 metros cuadrados.

d) El ancho libre mínimo de escaleras y accesos peatonales será, en todo su recorrido, de 1 metro para locales de aparcamiento de superficie inferior a 2.000 metros cuadrados; de 1'10 metros para locales entre 2.000 y 6.000 metros cuadrados; y de 1'30 metros para los de más de 6.000 metros cuadrados.

74.3. Altura libre en locales de aparcamiento.

La altura libre en los garajes será, como mínimo de 2'20 metros medidos en cualquier punto de su superficie. De existir instalaciones colgadas que impliquen una altura libre menor de 2'20 metros, éstas sólo podrán situarse sobre las plazas en cuyo caso la altura libre podrá reducirse hasta el mínimo de 2 metros.

74.4. Ventilación en locales de aparcamiento.

1. Todos los locales de aparcamiento dispondrán de sistemas de evacuación de humos natural, independientemente del mecánico que se proyecte o instale, de forma que corresponda 1 metro cuadrado de superficie de hueco por cada 200 metros cuadrados de superficie correspondiente a accesos.

2. Los locales de aparcamiento situados en sótanos y/o semi-sótanos, dispondrán de ventilación forzada. Se entiende por ventilación forzada el conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales, con capacidad mínima de 5 renovaciones por hora y concebido de forma tal que impida la acumulación de vapores o gases nocivos.

3. Es obligatorio que se establezca un programa de funcionamiento de los equipos mecánicos de ventilación forzada, de forma que los niveles de inmisión de contaminantes se mantengan

siempre en cualquier punto del garaje o estacionamiento dentro de los límites reglamentados. Siempre que sea obligatoria la instalación de ventilación forzada se efectuará la instalación de detección de CO con sistema de accionamiento automáticamente de los ventiladores. Los detectores serán los establecidos por la norma UNE correspondiente y se instalarán en los puntos más desfavorablemente ventilados y en la proporción de 1 por cada 600 metros cuadrados construidos o fracción. El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del aparcamiento o en una cabina resistente al fuego y de fácil acceso.

Capítulo octavo.—División en zonas a efectos de ordenanzas.

Artículo 75.—División del suelo urbano en zonas de ordenanza.

75.1. La división del suelo urbano en zonas de ordenanza tiene por objeto diferenciar los terrenos según su destino en la ordenación. El destino de cada terreno en la ordenación se concreta por la edificación permitida, por sus condiciones de implantación, conservación o reforma, así como por la asignación del uso dominante y de los usos permitidos o prohibidos, implicando diferente normas para la edificación y para el destino de las edificaciones y terrenos.

75.2. El suelo urbano se divide en zonas de ordenanza cuya delimitación gráfica se señala en el plano de zonas. Las zonas son las siguientes:

Núcleo primitivo.

Manzana cerrada.

Edificación abierta.

Vivienda unifamiliar.

Industrias y almacenes.

Artículo 76.—Zona de núcleo primitivo.

76.1. Definición y ámbito.

La zona de núcleo primitivo está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el plano número 4 de usos pormenorizados y delimitación de zonas.

Abarca aquellas áreas que han servido de origen a la formación del núcleo urbano tradicional, afectada por sustituciones tipológicas y generadora del crecimiento de tramas urbanas a las que este plan les asigna distinta calificación urbanística.

Está sujeto a la ordenanza especial que tiene por objeto la protección ambiental.

76.2. Usos.

1. El uso global dominante de esta zona es el residencial plurifamiliar.

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

Locales comerciales compatibles con la vivienda con superficie de venta superior a 400 metros cuadrados.

Locales de oficinas siempre y cuando no sean despachos profesionales u oficinas de otro tipo en planta baja que superen los 400 metros cuadrados.

Locales recreativos que superen un aforo de 100 personas. Quedan prohibidas los locales de máquinas recreativas de cualquier tipo.

Edificios destinados a dotaciones siempre que no se encuentren recogidas en el planeamiento.

Locales de almacén compatible con vivienda y con superficie mayor de 120 metros cuadrados.

Locales industriales no dedicados a actividades artesanales y talleres compatible con vivienda con una superficie superior a 120 metros cuadrados.

3. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de ordenanzas municipales específicas):

a) Almacenes compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de co-

municación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos salvo del industrial.

b) Locales industriales compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja.

Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos salvo del de almacén.

c) Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

En planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja.

Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos.

d) Uso residencial comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquél en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

e) Uso residencial plurifamiliar.

Se trata del uso global o dominante asignado por el plan en esta zona. Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquél en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto de las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso residencial comunitario.

f) Uso comercial compatible con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta primera e inferiores no admitiéndose en la misma planta en la que se ubiquen piezas habitables residenciales; o bien en edificio de uso exclusivo. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública o zaguán exterior y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

g) Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.

h) Locales de oficina.

Se admiten en edificio de uso exclusivo de oficinas entendiéndose como tal aquél en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a locales de oficina (pudiendo también ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano). Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán en planta semisótano y superiores, y siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros y/o residenciales, y por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.

i) Actividades recreativas.

Se admiten en planta baja y planta semisótano. No obstante no se admitirán actividades recreativas en planta alguna cuando se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

j) Dotacionales.

Se admiten en semisótano y plantas superiores con las limitaciones establecidas en el párrafo k). Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo siempre que estén recogidos en el planeamiento.

k) En edificios mixtos con uso residencial se cumplirán las siguientes condiciones:

k.1) La superficie construida, excluidos sótanos, del conjunto de locales no residenciales no podrá ser superior al 50 por ciento de la total superficie construida, excluidos sótanos, del edificio.

k.2) No obstante podrá superarse el porcentaje anterior cuando los locales no residenciales se sitúen tan sólo en planta primera e inferiores.

k.3) En cualquier caso los locales no residenciales se ubicarán siempre en plantas inferiores a aquéllas en las que se ubican los locales residenciales, con las precisiones establecidas anteriormente.

m) Las distintas agregaciones de los usos terciarios descritos en los párrafos f, g, h e i, podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

76.3. Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 60 metros cuadrados.

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 4 metros de longitud.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 4×8 metros uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la misma.

d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

e) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c) (ángulo inferior a 60 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquéllas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

f) Se admitirán agregaciones o segregaciones de parcelas siempre y cuando ninguno de los lindes frontales resultantes exceda de 16 metros, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 41.

g) Los cerramientos de los patios de parcela tendrán una altura máxima de 3 metros.

2. Parámetros de emplazamiento.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el plano de alineaciones y rasantes. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior.

La profundidad edificable será la señalada en el mismo plano. Caso de no indicarse ésta, no se podrá rebasar los 14 metros. No obstante, en este último caso, las porciones del hipotético patio de manzana resultante en las que las luces rectas hubieren de resultar menores de 8 metros se considerarán edificables con el número de plantas asignado por el plan.

76.4. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el plano de alineaciones y rasantes, o en su defecto según lo establecido en el apartado 2 de este artículo, con arreglo al cuadro siguiente:

Número de plantas	Altura de cornisa en metros
2	7
3	10
4	13
5	16
6	19

2. El número de plantas estará en función de las características del entorno, ajustándose al número de plantas modal de las tipologías tradicionales preexistentes, sin rebasar las máximas autorizadas.

3. Enrase de cornisas.

Cuando fuere necesario por razones de adecuación al entorno urbano se exigirá que la altura de cornisa del edificio, aún superando las máximas indicadas, se enrase con la de cualesquiera de los edificios colindantes, protegidos o no, con las siguientes condiciones:

a) El enrase se realizará en la franja comprendida entre E metros por encima y por debajo de la altura de cornisa máxima correspondiente, donde E viene definido en relación al número de plantas grafiado en el plano de alineaciones y rasantes según la siguiente fórmula:

$$E = 0'50 + 0'20 N_p$$

Donde N_p es el número de plantas a edificar sobre la baja.

b) El enrase no podrá implicar, de modo ineludible, la construcción de mayor o menor número de plantas que las determinadas en los apartados 1 y 2 de este artículo.

4. Tolerancia de alturas.

En los casos en los que no fuere de aplicación el apartado 3 anterior, se admitirá la construcción de edificios de uso dominante residencial con una planta menos de las grafiadas en el plano de alineaciones y rasantes o del número de plantas modal en su caso.

5. Por encima de la altura de cornisa del edificio:

a) Podrán admitirse cubiertas inclinadas, con la limitación establecida en el artículo 49, apartado 1a, en función de las preexistencias tipológicas del entorno, adecuándose la solución de cubierta a las empleadas en los tipos tradicionales. La cumbre no podrá situarse a más de 4'50 metros sobre la altura de cornisa. Los faldones se realizarán en planos de pendiente única no inferior al 30 por ciento ni superior al 100 por ciento. Por encima de los faldones de cubierta no se admite ningún cuerpo de edificación (salvo lo que se establece en el artículo 49, apartado 4).

Los faldones recayentes a la alineación exterior deberán llegar hasta la fachada, y sin ningún hueco en su ejecución.

b) Caso de realizarse cubiertas inclinadas hasta la fachada exterior, se permitirá, por encima de la altura de cornisa del edificio, piezas de la vivienda, situada en la última planta, en el desván. El acceso a las piezas del desván, vinculadas a viviendas situadas en la última planta, se realizará exclusivamente desde el interior de dichas viviendas a las que se accede desde la última planta o inferiores. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante espacios a doble altura, a través de los huecos exteriores de las piezas situadas en la planta inferior. La superficie de los citados huecos deberá corresponderse, en cumplimiento del artículo 59, con la superficie de las piezas habitables servidas incluidas las del desván.

c) Las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones deberán situarse a no menos de 3 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior. A los elementos ornamentales y de remate compositivo de las fachadas permitidos por el artículo 49, apartados 2 y 3, no se les exige el retiro desde los planos de fachada.

6. No se permite la construcción de semisótanos.

7. Planta baja.

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3'50 metros sobre la cota de referencia. Ni a más de 4'00 metros en edificios de uso dominante residencial.

b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 47.2 para los locales destinados a espectáculos públicos.

c) No se permite la construcción de entreplantas.

3. Cuerpos y elementos salientes.

a) Sobre la alineación exterior sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

a.1) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 6 metros:

Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.

Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

a.2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho de 6 a menos de 9 metros:

Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.

Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

a.3) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho no inferior de 9 metros:

Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

Miradores con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.

Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

b) Sobre la alineación interior recayente a patio de parcela sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

b.1) En cualquier caso:

Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.

Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

b.2) En patios de parcela con un fondo mínimo de 6 metros:

Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

Terrazas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.

Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

c) Sobre las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior no se permite ningún cuerpo saliente. Se permite no obstante los elementos salientes citados en el párrafo b.1 anterior.

9. Los cuerpos salientes podrán situarse en planta primera y superiores.

10. La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes que se sitúen en cada fachada de una misma planta no será superior al 60 por ciento de la longitud de la fachada medida en esa planta.

11. No se admitirá ningún tipo de entrante en las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público, ni en las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior. No obstante se admitirán los entrantes destinados a tenderos de las viviendas siempre que, mediante el cerramiento diáfano de los mismos, quede garantizada la continuidad y homogeneidad en el tratamiento de las fachadas.

76.5. Condiciones funcionales de la edificación.

No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y/o a viales públicos.

76.6. Condiciones estéticas.

1. Las nuevas edificaciones se adecuarán con carácter general a la tipología modal del área donde se enclaven, es decir, edificación entre medianeras sin retranqueos de fachadas, con patio posterior de parcela y altura en función del paramento de

fachada o del entorno en que se ubiquen, y, en su caso, la de los edificios no renovados.

2. En operaciones de rehabilitación, las condiciones para la edificación serán las propias del edificio existente, con eliminación de elementos impropios, sin alterar el carácter unifamiliar en edificaciones residenciales con este uso.

3. En las actuaciones sujetas a licencia municipal en paramentos en los que existan edificios protegidos, a los efectos de aplicación de las determinaciones de este artículo en relación con las condiciones de estética de las ordenanzas generales, se exigirá del peticionario de licencia que aporte perfil del o los paramentos de manzana que englobe la/s fachada/s del futuro edificio así como alzados de los edificios colindantes con el suficiente grado de detalle, a escala mínima 1/100.

76.7. Dotación de aparcamientos.

1. Será de aplicación la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en las ordenanzas generales.

2. El cierre de los accesos a los locales de aparcamiento coincidirá con la alineación exterior.

Artículo 77.—Zona de edificación en manzana cerrada.

77.1. Ambito.

La zona de edificación en manzana cerrada está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el plano de zonas.

77.2. Usos.

1. El uso global o dominante de esta zona es el residencial plurifamiliar.

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

Edificios comerciales con superficie de venta superior a 800 metros cuadrados y que no sean compatibles con viviendas.

Locales de almacén con superficie mayor de 400 metros cuadrados y que no sean compatibles con viviendas.

Locales industriales que superen los 400 metros cuadrados y que no sean actividades artesanales o talleres compatibles con vivienda.

Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales que no estén recogidos en el planeamiento.

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona, y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de ordenanzas municipales específicas):

a) Almacenes compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja.

Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos salvo el industrial compatible con vivienda.

b) Locales industriales compatibles con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja.

Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos salvo el de almacenes compatibles con vivienda.

c) Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

En planta baja (salvo que en ella se ubiquen piezas habitables residenciales) e inferiores a la baja.

Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos.

Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40 por ciento de dicha superficie libre. Se ad-

mitará tan sólo en parcelas y/o edificios no protegidos, y no podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.

En edificio de uso exclusivo de aparcamientos, salvo en edificios sometidos a cualquier nivel de protección.

d) Uso residencial comunitario.

Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquél en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a este uso (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas a usos no residenciales y por debajo de las destinadas a viviendas.

e) Uso residencial plurifamiliar.

Se trata del uso global o dominante asignado por el plan en estas zonas. Se admite en edificio de uso exclusivo, entendiéndose como tal aquél en el que todas las plantas por encima de la baja (plantas de piso) se destinan a viviendas (pudiendo también ubicarse en planta baja). Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima tanto las destinadas a usos no residenciales como de las destinadas a uso residencial comunitario.

f) Uso comercial compatible con la vivienda.

Sólo podrán ubicarse en planta primera e inferiores no admitiéndose en la misma planta en la que se ubiquen piezas habitables residenciales; o bien en edificio de uso exclusivo cuando éste tenga una superficie construida sobre rasante no superior a 1.500 metros cuadrados, con un máximo de superficie de venta de 800 metros cuadrados. Si se ubican en edificio de uso mixto, los locales comerciales deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

No obstante, en edificios construidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente plan y en función de las preexistencias comerciales, se admitirá la ubicación de locales comerciales de superficie de venta no superior a 200 metros cuadrados en planta baja aún cuando se ubiquen piezas habitables residenciales en la planta baja.

g) Hoteles, hostales, pensiones y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

Se admite en edificio de uso exclusivo. Si se ubica en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán siempre por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales y por debajo de las destinadas a usos residenciales.

h) Locales de oficina.

Se admiten en edificio de uso exclusivo de oficinas entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas por encima de la planta baja (plantas de piso) se destinan a locales de oficina (pudiendo también ubicarse en plantas semisótano y baja, pero, en ningún caso, en plantas de sótano). Si se ubican en edificio de uso mixto las plantas destinadas a este uso se situarán en planta semisótano y superiores, y siempre por debajo de las destinadas a usos hoteleros y/o residenciales, y por encima de las destinadas al resto de usos no residenciales.

i) Actividades recreativas.

Se admiten en planta baja y planta semisótano, salvo que se ubiquen piezas habitables residenciales en planta baja. Deberán contar con accesos desde la vía pública y núcleos de comunicación vertical independientes y diferenciados de los del resto de usos.

j) Dotacionales.

Se admiten en semisótano y plantas superiores con las limitaciones establecidas en el párrafo k). Se admiten asimismo en edificio de uso exclusivo.

k) En edificios mixtos con uso residencial se cumplirán las siguientes condiciones.

k.1) La superficie construida, excluidos sótanos, del conjunto de locales no residenciales no podrá ser superior al 50 por ciento de la total superficie construida, excluidos sótanos, del edificio.

k.2) No obstante podrá superarse el porcentaje anterior cuando los locales no residenciales se sitúen tan sólo en planta primera e inferiores.

k.3) En cualquier caso los locales no residenciales se ubicarán siempre en plantas inferiores a aquéllas en las que se ubican los locales residenciales, con las precisiones establecidas anteriormente.

l) Las distintas agregaciones de los usos terciarios descritos en los párrafos f, g, h e i, podrán, con las limitaciones establecidas, situarse en edificio de uso exclusivo terciario.

77.3. Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 100 metros cuadrados.

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 8 metros de longitud.

c) La forma de parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 8 × 10 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

d) Sin perjuicio de lo dispuesto en las ordenanzas generales, no serán edificables, en tanto no se produzca la correspondiente regularización, aquellas parcelas en las que uno de sus lindes laterales se sitúe a menos de 4 metros de esquinas, chaflanes, encuentros y cualquier otro quiebro de la alineación exterior previsto por la ordenación.

e) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a, b y c, aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo; y de la condición d) cuando limiten con edificación, que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo, en el linde lateral más próximo al quiebro de la alineación exterior.

f) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la segunda condición del párrafo c (ángulo inferior a 80 grados sexagesimales) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

2. Parámetros de emplazamiento.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el plano de alineaciones y rasantes. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior.

No obstante, la línea de edificación podrá quedar retirada de las alineaciones interiores que se señalen. Asimismo las fachadas interiores, recayentes a patios de manzana, podrán retirarse respecto de las alineaciones de fachada señaladas por el plan. La profundidad edificable será la señalada en el plano de alineaciones y rasantes. Caso de no indicarse ésta, no se podrá rebasar los 20 metros. No obstante, en este último caso, las porciones del hipotético patio de manzana resultante en las que las luces rectas hubieren de resultar menores de 8 metros se considerarán edificables con el número de plantas asignado por el plan. En el resto del patio de manzana se podrá construir en planta baja.

77.4. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el plano de alineaciones y rasantes, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H_c = 4'80 + 2'90 N_p$$

Siendo H_c la altura de cornisa máxima expresada en metros y N_p el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos menos uno).

De la aplicación de la fórmula se deduce el siguiente cuadro:

Número de plantas	Altura de cornisa en metros
2	7'70
3	10'60
4	13'50
5	16'40
6	19'30
7	22'20

2. El número de plantas (incluida la baja) sobre rasante que se señala en el párrafo anterior es el correspondiente a edificios de uso dominante residencial. Cuando el edificio sea de uso dominante no residencial se tomará como altura de cornisa máxima la señalada en el párrafo anterior para el número de plantas grafiado en el plano de alineaciones y rasantes, pero el número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta señaladas en el artículo 47.

3. Enrase de cornisas.

Cuando fuere necesario por razones de adecuación al entorno urbano, se exigirá que la altura de cornisa del edificio aún superando las máximas indicadas, se enrase con la de cualesquiera de los edificios colindantes, protegidos o no, con las siguientes condiciones:

a) El enrase se realizará en la franja comprendida entre E metros por encima y por debajo de la altura de cornisa máxima correspondiente, donde E viene definido en relación al número de plantas grafiado en el plano de alineaciones y rasantes según la siguiente fórmula:

$$E = 1'10 + 0'10 N_p$$

Donde N_p es el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir señalando en los planos menos uno).

b) El enrase no podrá implicar, de modo ineludible, la construcción de mayor o menor número de plantas que las determinadas de mayor a menor número de plantas que las determinadas en los apartados 1 y 2 de este artículo.

4. Tolerancia de alturas.

a) En los casos en los que no fuere de aplicación el apartado 3 anterior, se admitirán la construcción de edificios de uso dominante residencial con una o dos plantas menos que las grafiadas en el plano de alineaciones y rasantes.

b) Los edificios de uso dominante no residencial, que en cumplimiento de las presentes normas puedan construirse en esta zona, podrán tener una altura de cornisa de hasta 6 metros menos que las indicadas en el apartado 1 de este artículo para el número de alturas asignado en el plano de alineaciones y rasantes y siempre y cuando no fuere de aplicación el apartado 3 anterior.

5. Por encima de la altura de cornisa del edificio:

a) Se admitirán cubiertas inclinadas, con la limitación establecida en el artículo 49 apartado 1.a. La cumbre no podrá situarse a más de 4'50 metros. Sobre la altura de cornisa del edificio. Los faldones se realizarán en plano de pendiente única no inferior al 30 por ciento ni superior al 100 por ciento. Ningún cuerpo de edificación podrá rebasar los faldones de la cubierta, salvo lo establecido en el artículo 49, apartado 4. No se permitirá la ubicación de piezas habitables en los desvanes resultantes.

b) Las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones deberán situarse a no menos de 4 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior. A los elementos ornamentales y de remate compositivo de las fachadas permitidos por el artículo 49, apartados 2 y 3, no se les exige el retiro desde los planos de fachada.

6. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las ordenanzas generales.

7. Planta baja.

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3'70 metros sobre la cota de referencia. Ni a más de 4'80 metros en edificios de uso dominante residencial.

b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 47 para locales destinados a espectáculos públicos.

c) Se permite la construcción de entreplantas con las determinaciones que se establecen en las ordenanzas generales.

8. Construcciones en patio de manzana.

En patios de manzana en los que el plan señale la posibilidad de edificar en planta baja, la altura máxima del plano superior del forjado de techo no podrá exceder de 5'10 metros sobre la cota de referencia, excepto cuando esta planta baja se destine a local de aparcamientos de uso público o para residentes, en cuyo caso podrá alcanzarse una altura máxima de 8 metros, pudiéndose realizar dentro de este volumen los forjados necesarios, con sujeción a la limitación de mínima altura libre de planta (2'20 metros) que establece el plan para el destino señalado.

El cuerpo edificable así conformado deberá separarse de las alineaciones de fachada posteriores de la edificación principal un mínimo de 4 metros a lo largo de los cuales la altura del plano superior del forjado de techo de la planta baja no podrá exceder de 5'10 metros sobre la cota de referencia.

Este volumen adicional con destino a aparcamientos sólo se admitirá en patios de manzana, cerrados en todo su perímetro, en los que pueda inscribirse un círculo de diámetro no menor de 30 metros entre las alineaciones de fachada posterior señaladas por el plan.

Por encima del forjado de techo de las plantas bajas en patios de manzana tan sólo se admitirán los siguientes elementos:

- a) Los faldones de las cubiertas planas.
- b) Los elementos de separación entre terrados con una altura máxima de 2'20 metros. Estos elementos sólo podrán ser macizos hasta los 90 cm. de altura a partir de los cuales tendrán un tratamiento diáfano (verjas, setos, etc.).
- c) Las barandillas de protección.
- d) Una capa de tierra de hasta 40 cm. de espesor cuando se previese un tratamiento ajardinado.
- e) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.

9. Cuerpos y elementos salientes.

- a) Sobre la alineación exterior sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes.

a.1) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 6 metros:

Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.

Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

a.2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho de 6 a menos de 9 metros:

Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.

Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

a.3) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho no inferior a 9 metros:

Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

Miradores con una longitud máxima de vuelo de 90 cm.

Terrazas, con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Sólo se autorizarán aquellas que sean sirvientes de entrantes, de profundidad no inferior a 90 cm., como prolongación de los mismos. No obstante si la terraza se sitúa por encima o por debajo de un mirador, acoplándose verticalmente al mismo, la longitud del vuelo de la terraza podrá alcanzar la del vuelo del mirador, con un máximo de 90 cm., no siendo obligatorio, en este caso, que la terraza sea sirviente de entrante.

Cuerpos volados con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. y una anchura máxima no superior al 40 por ciento del total permitido a los cuerpos salientes.

Aleros con una longitud máxima de vuelo de 90 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 115 cm.

Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

b) Sobre la alineación de fachada (señalada por el plan) recayente a patio interior de manzana sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

b.1) En cualquier caso:

Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.

Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

b.2) En patios de manzana en los que pueda inscribirse como mínimo un círculo de 10 metros de diámetro entre alineaciones de fachada:

Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

Terrazas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.

Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

c) Sobre las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior no se permite ningún cuerpo saliente. Se permite no obstante los elementos salientes citados en el párrafo b.1 anterior.

10. En toda la zona de ensanche los cuerpos salientes recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos podrán situarse en planta primera y superiores. Los que sobresalgan de las alineaciones de fachada recayentes a patio interior de manzana sólo podrán situarse en segunda planta y superiores, salvo que el plan señale el patio de manzana como espacio libre en cuyo caso podrán situarse también en primera planta.

11. La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes que se sitúen en cada fachada de una misma planta no será superior al 60 por ciento de la longitud de la fachada medida en esa planta. Se podrá exceder del porcentaje citado en cada planta en el supuesto de que en una misma planta y como máximo en dos en el mismo plano de fachada, se sitúen únicamente balconadas.

12. No obstante, en cada proyecto técnico se podrán plantear soluciones distintas a los cuerpos y elementos salientes, excepto miradores, pudiendo sobrepasar los límites de longitud y anchura máxima, mediante retranqueos a interior de fachada sin que, en ningún caso se supere la edificabilidad permitida respetando las dimensiones máxima y mínima de cada elemento volado y justificando el proyecto técnico la no superación de la edificabilidad permitida en los cuerpos volados.

13. Cambios de alturas. En los cambios de régimen de alturas (salvo los que definen el patio de manzana) señalados por el plan la edificación cumplirá las siguientes condiciones:

a) Cuando el linde lateral sea coincidente con la línea de cambio de altura o se halle en la franja de edificación de menor altura, podrá edificarse con las alturas asignadas por el plan hasta el límite señalado en el plano de alineaciones y rasantes siempre con tratamiento de fachada exterior. El linde se fija en el doble de la anchura de la calle de menor categoría con un máximo de 20 metros.

b) Cuando el linde lateral se halle en la franja de edificación de mayor altura y a menos de 5 metros de la línea de cambio de altura, no podrá edificarse, por encima de la menor de las alturas, el volumen comprendido entre el linde y la línea de cambio de altura.

c) La fachada transversal del edificio de mayor altura podrá retirarse respecto de la línea de cambio de alturas hasta un máximo de 5 metros a lo largo de la profundidad edificable, fuere cual fuere la diferencia de alturas.

77.5. Condiciones funcionales de la edificación.

No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y a viales públicos.

Artículo 78.—Zona de edificación abierta.

78.1. Ambito.

La zona de edificación abierta está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el plano de zonas.

78.2. Usos.

El régimen de usos de esta zona es el mismo que el definido en el artículo 77 para la zona de edificación en manzana cerrada.

78.3. Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables deberán cumplir lo siguiente:

a) La superficie mínima de parcela será de 200 metros cuadrados.

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 12 metros de longitud.

c) La forma de la parcela será tal que sus lindes laterales deberán ser, en toda la profundidad del bloque, perpendiculares al eje longitudinal del mismo.

d) Sin perjuicio de lo dispuesto en las ordenanzas generales, no serán edificables aquellas parcelas en las que uno de sus lindes laterales se sitúe a menos de 4 metros de esquinas, encuentros y cualquier otro quiebro de la alineación exterior previsto por la ordenación.

e) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a, b y c, aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo; y de la condición d) cuando limiten con edificación, que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo, en el linde lateral más próximo al quiebro de la alineación exterior.

f) Asimismo quedan eximidas del cumplimiento de la condición del párrafo c) en un linde lateral, aquellas parcelas que limiten en dicho linde con edificación que no se encuentre en fuera de ordenación sustantivo.

2. Parámetros de emplazamiento.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el plano de alineaciones y rasantes. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior salvo en bloques completos y exentos que respondan a un proyecto unitario.

78.4. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. La máxima altura de cornisa de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el plano de alineaciones y rasantes, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$H_c = 5'30 + 2'90 N_p$$

Siendo H_c la altura de cornisa máxima expresada en metros, y N_p el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir el señalado en los planos menos uno).

De la aplicación de la fórmula se deduce el siguiente cuadro:

Número de plantas	Altura de cornisa en metros
4	14'00
5	16'90
6	19'80
7	22'70
8	25'60
9	28'50
10	31'40
11	34'30
12	37'20
13	40'10
14	43'00

2. El número de plantas (incluida la baja) sobre rasante que se señala en el párrafo anterior es el correspondiente a edificios de uso dominante residencial. Cuando el edificio sea de uso dominante no residencial se tomará como altura de cornisa máxima la señalada en el párrafo anterior para el número de plantas grafiado en el plano de alineaciones y rasantes, pero el número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta señaladas en el artículo 47.

3. Enrase de cornisas.

Cuando fuere necesario por razones de adecuación al entorno urbano, se exigirá que la altura de cornisa del edificio aún superando las máximas indicadas, se enrase con la de cualesquiera de los edificios colindantes, protegidos o no, con las siguientes condiciones:

a) El enrase se realizará en la franja comprendida entre E metros por encima y por debajo de la altura de cornisa máxima correspondiente, donde E viene definido en relación al número de plantas grafiado en el plano C según la siguiente fórmula:

$$E = 1 + 0'10 N_p$$

Donde N_p es el número de plantas a edificar sobre la baja (es decir señalando en los planos menos uno).

b) El enrase no podrá implicar, de modo ineludible, la construcción de mayor o menor número de plantas que las determinadas en los apartados 1 y 2 de este artículo.

4. Tolerancia de alturas.

a) En los casos en los que no fuere de aplicación el apartado 3 anterior, se admitirán la construcción de edificios de uso dominante residencial con una o dos plantas menos que las grafiadas en el plano de alineaciones y rasantes.

b) Los edificios de uso dominante no residencial, que en cumplimiento de las presentes normas puedan construirse en esta zona, podrán tener una altura de cornisa de hasta 6 metros menos que las indicadas en el apartado 1 de este artículo para el número de alturas asignado en el plano de alineaciones y rasantes y siempre y cuando no fuere de aplicación el apartado 3 anterior.

5. No se permiten cubiertas inclinadas. No obstante se permitirán bloques completos y exentos que respondan a un proyecto unitario ateniéndose a las siguientes condiciones:

a) Será de aplicación la limitación establecida en el artículo 49, apartado 1a.

b) La cumbre no podrá situarse a más de 4'50 metros sobre la altura de cornisa del edificio.

c) Los faldones se realizarán en planos de pendiente única no inferior al 30 por ciento ni superior al 100 por ciento. Los faldones deberán llegar hasta las fachadas sin ningún hueco en su ejecución, salvo los correspondientes a patios interiores sirvientes de dos o más plantas.

d) Ningún cuerpo de edificación podrá rebasar los faldones de la cubierta, salvo lo establecido en el artículo 49, apartado 4.

e) No se permitirá la ubicación de piezas habitables en los desvanes resultantes.

f) No se permitirá la ejecución de cubiertas inclinadas sobre las plantas bajas por encima de las cuales el planeamiento no prevea edificación en altura.

6. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las ordenanzas generales.

7. Planta baja.

a) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 4'30 metros sobre la cota de referencia. Ni a más de 5'30 metros en edificios de uso dominante residencial.

b) La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 47 para locales destinados a espectáculos públicos.

c) Se permite la construcción de entreplantas con las determinaciones que se establecen en las ordenanzas generales.

8. La cara superior del forjado de techo de las plantas bajas sobre las que el plan, o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, no señalen edificación en altura, no podrá situarse a más de 5'60 metros sobre la cota de referencia. Por encima de dicho forjado de techo tan sólo se admitirán los siguientes elementos:

- a) Los faldones de las cubiertas planas.
- b) Los elementos de separación entre terrados con una altura máxima de 2'20 metros. Estos elementos sólo podrán ser macizos hasta los 90 cm. de altura a partir de los cuales tendrán un tratamiento diáfano (verjas, setos, etc.).
- c) Las barandillas de protección.
- d) Una capa de tierra de hasta 40 cm. de espesor cuando se previese un tratamiento ajardinado.
- e) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de buena práctica de la construcción.

9. Cuerpos y elementos salientes.

a) Sobre la alineación exterior sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes.

a.1) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 6 metros:

Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.

Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

a.2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho de 6 a menos de 9 metros:

Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

Terrazas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.

Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

a.3) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos con ancho no inferior a 9 metros:

Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

Terrazas, con una longitud máxima de vuelo de 100 cm. Aleros con una longitud máxima de vuelo de 100 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 125 cm.

Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

En edificios que respondan a un proyecto unitario que abarque un bloque exento completo se permitirá además, en estas fachadas, cuerpos volados con una longitud de vuelo no superior a 100 cm. siempre que se cumpla la siguiente condición:

La suma de las superficies en planta de los cuerpos volados que se construyan en cada plano de fachada, deberá compensarse por igual suma superficial de los retranqueos y/o entranques (desde las alineaciones señaladas en el plano de alineaciones y rasantes) que a tal efecto se realicen en esa fachada por encima de la planta baja.

b) Para la determinación de los elementos y cuerpos salientes autorizados sobre las alineaciones de fachadas recayentes a espacios libres privados o a plantas bajas sobre las que el plan no señale edificación en altura, se estará a lo establecido en el apartado a) anterior, tomando como equivalente al ancho de calle la distancia al paramento opuesto más cercano, todo ello supeditado a las determinaciones que para los cuerpos salientes se establecen en el artículo 50 de estas normas.

c) Sobre las alineaciones de fachada transversales a la alineación exterior no se permite ningún cuerpo saliente. Se permiten no obstante los elementos salientes citados en el párrafo a) anterior.

d) La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes (balcones, balconadas, terrazas y cuerpos volados) de un mismo plano de fachada no será superior, en ningún caso, al producto del 50 por ciento de la longitud de la fachada por el número de plantas a edificar sobre la baja, sobre las cuales puedan situarse cuerpos salientes en aplicación del párrafo siguiente.

e) Los cuerpos salientes recayentes a calles, plazas o espacios libres podrán situarse en planta primera y superiores. Los que sobresalgan de las alineaciones de fachada recayentes a plantas bajas sólo podrán situarse en segunda planta y superiores.

Artículo 79.—Zona de vivienda unifamiliar.

79.1. Ambito.

La zona de vivienda unifamiliar está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el plano de zonas.

79.2. Usos.

1. El uso global o dominante de esta zona es el residencial unifamiliar.

2. El régimen de usos es el mismo que el señalado en el artículo 76 para la zona de núcleo primitivo.

Sección segunda: Condiciones de la parcela y de la edificación.

79.3. Condiciones de la parcela.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 60 metros cuadrados.

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 4 metros de longitud.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 4 × 8 metros uno de cuyos lados coincida con la alineación exterior y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 60 grados sexagesimales con la alineación exterior.

d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

e) Se admitirán agregaciones o segregaciones de parcelas siempre y cuando ninguno de los lindes frontales resultantes exceda de 16 metros.

2. Parámetros de emplazamiento.

La ocupación de la parcela edificable se ajustará a las alineaciones definidas en el plano de alineaciones y rasantes. La edificación no podrá retranquearse de la alineación exterior, salvo lo dispuesto en apartados posteriores.

La profundidad edificable será la señalada en el plano de alineaciones y rasantes. Caso de no indicarse ésta, no se podrá rebasar los 14 metros. No obstante, en este último caso, las porciones del hipotético patio de manzana resultante en las que las luces rectas hubieren de resultar menores de 8 metros se considerarán edificables con el número de plantas asignado por el plan. El resto del patio de manzana se destinará a espacios libres de patio de parcela.

No obstante se admitirá en los patios de parcela la construcción de edificaciones auxiliares, en planta baja, al servicio del mantenimiento y utilización del patio, con las siguientes condiciones:

a) Las edificaciones auxiliares no podrán situarse a menos de 20 metros de las alineaciones exteriores ni tener una superficie construida mayor de 60 metros cuadrados por parcela.

b) El patio de parcela, en contacto con la edificación principal, resultante libre de edificación no podrá tener una superficie menor de 30 metros cuadrados.

c) La altura de cornisa de la edificación auxiliar no será superior a 4 metros.

3. Los cerramientos de los patios de parcela tendrán una altura máxima de 2'20 metros. Los cerramientos que recaigan

a vía o espacio libre público sólo podrán ser macizos hasta los 90 cm. de altura a partir de los cuales tendrán un tratamiento diáfano y ajardinado (verjas, setos, etc.).

79.4. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

1. La altura de cornisa máxima de la edificación se establece en función del número de plantas grafiado en el plano de alineaciones y rasantes, con arreglo al cuadro siguiente:

Número de plantas	Altura de cornisa en metros
2	7
3	10

Caso de no grafiarse no se podrá edificar más de dos plantas sobre rasante.

2. Por encima de la altura de cornisa del edificio:

a) Se admiten cubiertas inclinadas, con la limitación establecida en el artículo 49, apartado 1.a. La cumbre no podrá situarse a más de 3'50 metros sobre la altura de cornisa.

b) Caso de realizarse inclinadas se permitirá, por encima de la altura de cornisa, piezas de la misma vivienda en el desván. Se admitirá que las piezas del desván ventilen e iluminen, mediante espacios a doble altura, a través de los huecos exteriores de las piezas situadas en la planta inferior. La superficie de los citados huecos deberá corresponderse, en cumplimiento del artículo 59, con la superficie de las piezas habitables servidas incluidas las del desván.

3. Planta baja.

La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse a menos de 3'50 metros sobre la cota de referencia.

4. Cuerpos y elementos salientes.

a) Sobre la alineación exterior sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

a.1) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho inferior a 6 metros:

Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.

Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

a.2) En fachadas recayentes a calles, plazas o espacios libres públicos de ancho no inferior a 6 metros:

Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.

Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

b) Sobre la alineación interior recayente a patio de parcela sólo se autorizarán los siguientes cuerpos y elementos salientes:

b.1) En cualquier caso:

Aleros con una longitud máxima de vuelo de 35 cm.

Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

b.2) En patios de parcela con un fondo mínimo de 6 metros:

Balcones con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

Balconadas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

Terrazas con una longitud máxima de vuelo de 60 cm.

Aleros con una longitud máxima de vuelo de 60 cm. Si el alero procede de cubierta inclinada la longitud máxima de vuelo será de 85 cm.

Impostas, molduras, pilastras, recercados, cinchos y demás elementos compositivos con una longitud máxima de vuelo de 15 cm.

c) Los cuerpos salientes podrán situarse en plantas primera y segunda.

d) La suma de las anchuras de todos los cuerpos salientes que se sitúen en cada fachada de una misma planta no será superior al 60 por ciento de la longitud de la fachada medida en esa planta.

e) En las fachadas recayentes a vía pública o espacio libre público tan sólo se admitirán entrantes si se sitúan en la última planta permitida por el plan y con las siguientes condiciones:

e.1) Las fachadas deberán quedar retiradas paralelamente a lo largo de toda la longitud de los lindes frontales.

e.2) El retiro no será menor de 2 metros.

e.3) El entrante deberá quedar cubierto en toda su extensión.

No obstante se admitirá, en cualquier planta, los entrantes destinados a tendedores de las viviendas siempre que, mediante el cerramiento diáfano de los mismos, quede garantizada la continuidad y homogeneidad en el tratamiento de las fachadas.

f) En las fachadas recayentes a patios de parcela se admitirá cualquier tipo de entrante que cumpla con lo establecido en las ordenanzas generales.

79.5. Condiciones funcionales de la edificación.

No se admitirán patios de luces o de ventilación exteriores recayentes a espacios libres públicos y a viales públicos.

79.6. Dotación de aparcamientos.

No será exigible la dotación mínima de plazas de aparcamiento señalada en las ordenanzas generales.

Artículo 80.—Zona de industrias y almacenes.

80.1. Definiciones.

La zona de industrias y almacenes está constituida por el conjunto de áreas expresamente grafiadas con este título en el plano de calificación del suelo.

Se diferencian las siguientes subzonas:

a) Polígono industrial Virgen de la Salud.

b) Zona industrial de la carretera de Torrent.

c) Polígono industrial Vara de Quart.

d) Enclave industrial de la plaza de España (Feycu).

80.2. Usos.

1. El uso global dominante en esta zona es el industrial y el de almacén limitado a aquellas actividades que no sean calificadas como nocivas o insalubres.

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) Residencial, excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de una vivienda por industria. Se respeta el uso residencial en el bloque de viviendas existente en el polígono industrial Virgen de la Salud.

b) Terciarios:

Hotelero.

Locales e instalaciones destinadas a actividades recreativas.

c) Dotacionales.

d) Aparcamientos:

En edificio de uso exclusivo.

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 2 anterior salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante industrial o de almacenes asignado a esta zona.

4. El régimen de usos que se establece estará sujeto a las siguientes condiciones de compatibilidad (sin perjuicio de las mayores limitaciones que puedan desprenderse de la normativa vigente de protección contra incendios o de ordenanzas municipales específicas):

a) Almacenes: Se admiten en cualquier situación.

b) Locales industriales: Se admiten en cualquier situación.

c) Aparcamientos de uso público o privado.

Podrán situarse en cualquiera de las ubicaciones siguientes:

En planta baja e inferiores a la baja.

Bajo espacios libres privados; o en su caso, previa concesión administrativa o mera autorización, bajo espacios libres públicos.

Al aire libre sobre superficie libre de parcela, con una ocupación máxima del 40 por ciento de dicha superficie libre. No podrán tener el carácter de estacionamiento de acceso público.

d) Aparcamientos expresamente vinculados a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías: Se admiten en cualquier situación.

e) Locales de oficina.

Se admiten siempre que se encuentren vinculadas al funcionamiento de la instalación industrial y su superficie construida no supere el 25 por ciento de la superficie edificable.

80.3. Otras condiciones.

1. Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

a) La superficie mínima de parcela edificable será de 500 metros cuadrados.

b) Todos y cada uno de sus lindes frontales tendrán, como mínimo, 16 metros de longitud.

c) La forma de la parcela será tal que pueda inscribirse en ella un rectángulo de 12 × 18 metros cuyo lado menor coincida con la alineación exterior, y sus lindes laterales no formen un ángulo inferior a 80 grados sexagesimales con la alineación exterior.

d) Quedan excluidas de las anteriores condiciones a, b y c, aquellas parcelas, que sin cumplirlas, limiten en ambos lindes laterales con edificaciones que no se encuentren en fuera de ordenación sustantivo.

2. Parámetros de emplazamiento.

a) Se establece un coeficiente de ocupación de la parcela del 70 por ciento.

b) Los espacios libres resultantes no serán edificables en ningún caso, pudiéndose destinar a aparcamientos al aire libre, carga y descarga y áreas ajardinadas. Queda terminantemente prohibido la utilización de estos espacios como depósitos de materiales de carácter permanente, así como el vertido o almacenamiento de residuos.

3. Condiciones de volumen y forma de los edificios:

a) La máxima altura de cornisa de la edificación será de 12 metros. Se admitirá, no obstante, por encima de dicha altura aquellos elementos (chimeneas, silos, depósitos, etc.) indispensables para el funcionamiento de la industria que por sus justificados requerimientos funcionales necesiten superar la altura citada. El volumen de estos elementos por encima de la altura computará a los efectos de la edificabilidad máxima admitida deduciendo 1 metro cuadrado de techo por cada 4 metros cúbicos construidos.

b) El número posible de plantas a construir se deducirá del cumplimiento de las específicas condiciones mínimas de altura libre de planta señaladas en el artículo 47 (mínima altura libre de planta: 3 metros), con un máximo de tres plantas.

c) Se establece un coeficiente de edificabilidad neta de 8 m³/m².

d) Se permiten cubiertas inclinadas; de realizarse éstas por encima de la máxima altura de cornisa (12 metros) la cumbre no podrá situarse a más de 4 metros por encima de la misma, no siendo de aplicación, en este caso, las limitaciones establecidas en el artículo 49, apartado 1.a.

e) Se permite la construcción de sótanos y semisótanos con las determinaciones que se establecen en las ordenanzas generales.

f) La cara inferior del forjado de techo de la planta baja no podrá situarse, en ningún caso, a menos de 3'80 metros sobre la cota de referencia. La planta baja tendrá una altura libre mínima de 3 metros.

g) No se permiten cuerpos salientes sobre la alineación exterior.

4. Condiciones estéticas.

a) Los paramentos de fachada recayentes a la vía pública, así como los paramentos laterales y/o medianeros deberán tratarse con calidad resultante de obra terminada.

b) Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las industrias, deberán ofrecer asimismo, un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto.

c) Los espacios libres de edificación deberán tratarse en su conjunto de tal manera que las áreas que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería y de mobiliario urbano.

5. Condiciones higiénicas, de seguridad y ambientales.

Se estará a lo dispuesto en las ordenanzas generales.

80.4. Condiciones específicas del enclave de la plaza de España (Feycu).

Esta zona estará sujeta a las siguientes limitaciones:

1. No se admitirá otra actividad que la actualmente existente, es decir, la actividad textil.

2. Las edificaciones actuales no podrán ser ampliadas ni reformadas.

Capítulo noveno: Concepto y clasificación de los usos
Artículo 81.—Contenido.

En la aplicación de los preceptos reguladores del uso del suelo y de las edificaciones, contenidos en estas normas, se seguirán los conceptos, definiciones y notaciones que se exponen en el presente capítulo. Las disposiciones reguladores de los usos que, a continuación, se establecen son de carácter vinculante y complementan lo establecido en los capítulos anteriores.

Artículo 82.—Uso dominante, permitido, complementario y prohibido.

En función de su adecuación a las distintas zonas del territorio, los usos se clasifican en:

a) Uso global o dominante: Es aquél que define el destino genérico de cada zona.

b) Uso permitido o compatible: Es aquél cuya implantación es admitida por el planeamiento al no ser considerada contradictoria con el uso dominante en la zona.

c) Uso complementario o exigible: Es aquél que en virtud de las determinaciones de la legislación urbanística vigente o de las del propio plan general y los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, deba, necesariamente, acompañar al uso global previsto, así como, en su caso, a los usos permitidos, en la proporción que se establezca en relación a ellos.

d) Uso prohibido o incompatible: Es aquél cuya implantación no es permitida por el planeamiento.

e) Uso transitorio o provisional: Es aquél que, no estando prohibido por el planeamiento, se establece por un período de tiempo determinado, revocable a voluntad de la administración actuante conforme al régimen determinado por el artículo 58.2 de la Ley del Suelo.

Artículo 83.—Uso público, colectivo y privado.

Según su naturaleza se distinguen los siguientes usos: Público, colectivo y privado.

1. Uso público: Es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o de titularidad privada gestionado por una administración pública en beneficio de la comunidad.

2. Uso colectivo: Es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad privada con carácter público o semipúblico, y al que se accede por la pertenencia a una asociación, club u organización similar, o por el abono de una cuota, entrada, precio o contraprestación análoga.

3. Uso privado: Es el que se desarrolla por particulares en bienes de titularidad privada, y que no tiene las características de un uso colectivo.

Artículo 84.—Uso residencial.

1. Es aquél que se desarrolla en los edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.

2. Se distinguen los siguientes usos residenciales:

a) Uso residencial unifamiliar: En cada unidad parcelaria se edifica una sola vivienda en edificio aislado o agrupado horizontalmente, con acceso independiente y exclusivo.

b) **Uso residencial plurifamiliar:** En cada unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas, pudiendo disponer de accesos y otros elementos comunes.

c) **Uso residencial comunitario:** Edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como: Residencias de estudiantes, de ancianos, comunidades cívicas, comunidades religiosas, internos en instituciones penitenciarias, etc.

Artículo 85.—Uso terciario.

Se distinguen los siguientes usos terciarios: Comercial, hotelero, oficinas y recreativo.

1. **Uso comercial:** Comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local, y prestación de servicios a particulares.

Se distinguen los siguientes usos comerciales:

a) **Uso comercial compatible con la vivienda:**

Comprende aquellas actividades comerciales independientes no calificadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y aquellas calificadas que por no considerarse incompatibles con las viviendas se recojan expresamente en las ordenanzas municipales específicas.

Se distinguen las siguientes categorías:

Locales comerciales independientes con superficie de venta no superior a 400 metros cuadrados.

Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 400 metros cuadrados y no superior a 800 metros cuadrados. Los de nueva implantación, deberán tener su acceso principal desde calle de ancho inferior a 12 metros.

b) **Uso comercial enclavado en zonas no residenciales:**

Comprende aquellas actividades comerciales independientes, o agrupadas con accesos y elementos comunes, no calificadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y aquellas calificadas que por no considerarse incompatibles con las zonas no residenciales en las que se ubican se recojan expresamente en las ordenanzas municipales específicas. Estas actividades en función de su tamaño, condiciones de accesibilidad y servicio, pueden situarse en edificio exclusivo de uso comercial de superficie construida inferior a 12.000 metros cuadrados de techo. Los de nueva implantación deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 25 metros o dos accesos a calles de inferior anchura.

c) **Uso comercial limitado a zonas de uso dominante terciario:**

Comprende aquellas actividades comerciales que operando bajo una misma firma comercial, o agrupadas con accesos y elementos comunes, bajo la tipología de gran centro comercial o hipermercado, alcanzan una superficie total construida de uso comercial superior a 12.000 metros cuadrados de techo. Todo ello siempre y cuando si dichas actividades comerciales estuvieren calificadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, no tuvieran la consideración de incompatibles con el medio urbano que expresamente se recoja en las ordenanzas municipales específicas.

2. **Uso hotelero:** Comprende las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, se realizan en establecimientos, sujetos a la legislación específica, tales como: Hoteles, hostales, pensiones, y apartamentos en régimen de explotación hotelera.

3. **Uso de oficinas:** Locales destinados a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado.

Se distinguen los siguientes:

a) **Despachos profesionales domésticos:** El servicio es prestado por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.

b) **Locales de oficina:**

4. **Uso recreativo:**

Comprende las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general, que se realizan en edificios, locales e instalaciones tales como: Salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de reunión, discotecas, salas de fiestas, salas de juegos, instalaciones para la exhibición lucrativa de actividades deportivas, parques de atracciones, etc.

En edificios, locales e instalaciones cubiertas o al aire libre, y en función del aforo, cabe distinguir las siguientes categorías:

a) Si el aforo excede de 300 personas, tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de ancho no inferior a 7 metros.

b) Si el aforo excede de 300 personas y no es superior a 700, tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de anchura no inferior a 12'50 metros.

c) Si el aforo excede de 700 personas y no es superior a 1.500, tendrá fachada y salida a dos vías públicas o espacios abiertos, cuya anchura mínima sea de 7 metros y la conjunta no sea inferior a 30 metros.

d) Si el aforo excede de 1.500 personas tendrá fachada y salida a dos o más vías públicas o espacios abiertos, cuya anchura mínima sea de 12'50 metros y la anchura conjunta mínima el resultado de sumar a 30 metros un metro más por cada 100 personas que el aforo exceda de 1.500 personas.

Artículo 86.—Uso industrial.

1. Comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación y distribución de productos.

2. Se distinguen los siguientes usos industriales.

a) **Uso industrial compatible con la vivienda:**

Comprende aquellas actividades industriales no calificadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y aquellas calificadas, excepto las peligrosas, nocivas e insalubres, que por no considerarse incompatibles con las viviendas. La potencia instalada no superará los 12 Kw. a razón de 0'075 Kw/m², empleando hasta 15 operarios, pudiéndose compensar en razón de 2 operarios por cada 0'75 Kw. disminuido hasta un límite de 25 operarios.

b) **Uso industrial limitado a zonas de uso dominante industrial y de almacén.**

Comprende aquellas actividades industriales calificadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas que superando las limitaciones del párrafo anterior se consideran incompatibles con el medio urbano residencial. No se permiten las actividades calificadas como nocivas e insalubres.

Artículo 87.—Uso almacén.

1. Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes o productos, así como las funciones propias de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

2. Se distinguen los siguientes usos de almacén:

a) **Uso almacén compatible con la vivienda:**

Comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje no calificadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y aquellas calificadas que no lo sean como peligrosas, nocivas e insalubres.

Cabe distinguir:

Con superficie total no superior a 120 metros cuadrados.

Con superficie total mayor de 120 metros cuadrados y no superior a 400 metros cuadrados, y vía de acceso de ancho exigido no inferior a 8 metros.

b) Uso y almacén limitado a zonas de uso dominante industrial y almacén:

Comprende las actividades de depósito, guarda o almacenaje calificadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas que superando las limitaciones del párrafo anterior se consideran incompatibles con el medio urbano residencial. No se permiten las actividades calificadas como nocivas e insalubres.

Artículo 88.—Uso ganadero.

Comprende las actividades destinadas a la explotación pecuaria. No se permite su instalación en el suelo no urbanizable.

Artículo 89.—Condiciones ambientales.

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

2. Serán de aplicación las condiciones que se establezcan en las ordenanzas específicas municipales que el Ayuntamiento tuviere aprobadas, así como en la reglamentación específica de ámbito supramunicipal.

Artículo 90.—Compatibilidad de actividades.

1. En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades inocuas o autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (decreto 2.431/61, de 30 de noviembre) o norma equivalente, o que dispongan de las medidas de corrección o prevención necesarias. Queda prohibida la instalación de actividades nocivas e insalubres.

2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las siguientes:

Los gases de combustión no deberán contener más de un 1 por ciento, en volumen de monóxido de carbono, ni más de un 1'5 por ciento de vapores sulfurosos, también en volumen, y que la cantidad de cenizas no supere los 0'25 grs/m³.

No se permitirá el empleo de combustibles cuyo contenido en azufres supere el 2 por ciento en peso, si previamente no se dota a los hogares de dispositivos depuradores que garanticen un nivel de emisión correcto.

La opacidad de los humos deberá ser, en todo caso, igual o menor al número 1 de la escala de Ringemann, pudiendo llegar al número 2, en los períodos de encendido y carga, con duración inferior a 5 minutos y separado por un intervalo superior a una hora.

No podrán quemarse desperdicios susceptibles de originar malos olores, gases o humos de opacidad superior al nivel número uno de la escala Rigelmann sin instalaciones adecuadas que eviten tales inconvenientes.

b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias o sean potencialmente peligrosos.

c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimeneas con las siguientes características:

Chimeneas que no emitan humo visible, salvo en el momento del encendido, en cuyo caso su opacidad no debe ser superior al número 1 de la escala de Rigelmann. Su altura sobrepasará en 3 metros a toda edificación situada en un círculo de 20 metros y centro en la propia chimenea.

En los demás casos permitidos por estas ordenanzas, la altura de la chimenea sobrepasará en 4 metros a toda edificación situada en un círculo de 30 metros y centro la propia chimenea.

Cuando a consecuencia de la edificación de inmuebles vecinos, cuyas alturas cumplan lo prescrito en las presentes normas, la

chimenea no alcance la altura reglamentaria, deberán realizarse a costa del titular de la actividad las correcciones oportunas a fin de alcanzar las alturas señaladas en los párrafos anteriores.

d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en el apartado siguiente. A tal fin se deberá cumplir:

Para el movimiento de las máquinas y aparatos será obligatoria la utilización de la energía eléctrica. En previsión de una eventual falta de fluido eléctrico podrán instalarse, con carácter supletorio, grupos electrógenos.

Los motores, transmisiones y máquinas se instalarán aislados de techos, paredes, cubiertas o elementos estructurales del edificio, adoptándose las medidas necesarias para que no se originen vibraciones o ruidos de intensidad superior a la permitida por estas ordenanzas.

e) No transmitir al exterior niveles sonoros superiores a 5 dBA sobre el nivel medio ambiental de la zona, evaluados en el exterior más próximo al local donde se desarrolla la actividad, encontrándose en pleno funcionamiento los elementos de la instalación.

En los inmuebles en que coexisten viviendas y otras actividades autorizadas no se permitirá la instalación, funcionamiento o uso de ninguna máquina o aparato cuyo nivel de emisión sonora exceda de 80 dBA.

f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego. A tal fin se establece la limitación de la carga de fuego de 20 Kg./m² de equivalente de madera u 80 Mcal/m² en locales que coexistan con viviendas ni de 100 Kg/m² ó 400 Mcal/m² de cargas de fuego en el resto de los casos.

3. Si no se diesen las condiciones requeridas ni siquiera mediante técnicas correctoras, el Ayuntamiento ejercerá las acciones sancionadoras que tuviese establecidas o, en su caso, el reestablecimiento de la situación jurídica preexistente.

Artículo 91.—Regulación del uso industrial y del uso almacén.

1. Para la clasificación de actividades según los conceptos de molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, se estará a lo dispuesto en el decreto 2.414/61, de 30 de noviembre, que será de aplicación simultánea con las determinaciones previstas en estas normas, sin perjuicio de las adaptaciones e interpretaciones de la legislación específica en función del desarrollo de las nuevas tecnologías.

2. El Ayuntamiento, en desarrollo de las presentes normas podrá aprobar ordenanzas municipales reguladoras de los usos industrial y almacén que concreten y pormenoricen las categorías y los supuestos de aplicación establecidos en estas normas.

Artículo 92.—Evacuación de humos.

1. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas aunque dicha salida tenga carácter provisional.

2. Cabrá autorizar la ubicación de conductos de evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja en patios comunes del edificio.

3. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

4. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y las bocas de las chimeneas estarán situadas por lo menos a un metro por encima de las cumbreras de los tejados, muros o cualquier otro obstáculo o estructura, distante menos de 10 metros.

5. Es preceptivo el empleo de filtros depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

6. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

7. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes, tanto si dimanen del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal, y en particular en el Reglamento de Instalaciones de Calefacción, Climatización y Agua Caliente Sanitaria RD 1618/80, e instrucciones técnicas complementarias IT.IC, orden de 16 de julio de 1981, o normas equivalentes.

Artículo 93.—Instalación de clima artificial.

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente.

2. Las instalaciones de clima artificial cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación (Reglamento de Instalaciones de Calefacción, Climatización y Agua Caliente Sanitaria real decreto 1.618/80, e instrucciones técnicas complementarias IT. IC orden de 16 de julio de 1981, o normas equivalentes) y aquella otra que pueda imponerle la ordenanza municipal reguladora de la materia.

Artículo 94.—Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

1. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humos, vapores, gases ni otras formas de contaminación que pueden causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal, a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.

2. En ningún caso se permitirá la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser detectados sin necesidad de instrumentos en los lugares señalados en las ordenanzas municipales específicas vigentes.

3. Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera, no podrán ser evacuados en ningún caso libremente al exterior, sino que deberán hacerlo a través de conductos o chimeneas que se ajusten a lo que al respecto fuese de aplicación.

Artículo 95.—Emisión de radiactividad y perturbaciones eléctricas.

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia y las ordenanzas que pudiere dictar el Ayuntamiento.

2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

Artículo 96.—Transmisión de ruido.

El nivel sonoro se medirá en decibelios ponderados de la escala A (dB A) según la norma UNE 21/31475 y su determinación se efectuará en los lugares de observación señalados en los párrafos anteriores.

Artículo 97.—Condiciones mínimas de habitabilidad y calidad de viviendas y locales.

97.1. Dotación de agua.

La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

97.2. Dotación de energía eléctrica.

1. Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema de abastecimiento general o a sistema adecuado de generación propia.

2. En los establecimientos abiertos al público se dispondrá de modo que pueda proporcionar iluminación artificial a todos los locales y permita las tomas de corriente para las instalaciones que se dispusieran.

3. Las instalaciones de baja tensión en el edificio quedarán definidas para la potencia eléctrica necesaria, teniendo en cuenta

para el cálculo las previsiones de consumo de energía para servicios (alumbrado, aparatos elevadores, calefacción, etc.), así como la necesaria para los usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las instrucciones y reglamentos específicos.

97.3. Instalaciones de transformación.

Cuando se prevea la instalación de centros de transformación de energía eléctrica en un edificio, deberán situarse por encima del nivel del alcantarillado general de la zona para permitir el desagüe en caso de inundaciones y, además de cumplir las condiciones exigidas por las reglamentaciones específicas, deberán ajustarse a las normas de protección de medio ambiente que les sean aplicables. No podrá ocuparse, sobre rasante, la vía pública con ninguna instalación auxiliar, salvo cuando se instale un cuadro de mandos para el alumbrado público.

97.4. Cuarto de contadores y controles.

En todos los edificios en que hubiese instalaciones diferenciadas por el consumidor, se dispondrá un local con las características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

97.5. Puesta a tierra.

1. En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura.

2. La instalación de puesta a tierra quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca la línea, considerando las sobretensiones y corrientes de defecto que puedan originarse en las instalaciones eléctricas, antenas, pararrayos y grandes masas metálicas estructurales o de otro tipo.

97.6. Otras energías.

Las instalaciones destinadas a dotar a los edificios de otras energías tales como: Combustibles gaseosos, líquidos o sólidos, y energías alternativas tales como la energía solar, deberán cumplir las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las ordenanzas que apruebe el Ayuntamiento y, en su caso, por las compañías suministradoras.

97.7. Telefonía.

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no a la conexión con el servicio telefónico.

2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el zaguán hasta cada una de las viviendas.

3. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el zaguán hasta cada vivienda.

97.8. Radio y televisión.

En todas las edificaciones destinadas a uso residencial plurifamiliar y en aquéllas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.

97.9. Evacuación de aguas pluviales.

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, mediante bajantes, las haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

2. De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate, deberán conducirse por debajo de la acera, hasta la cuneta.

97.10. Evacuación de aguas residuales.

1. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la norma tecnológica correspondiente y deberán cumplir, en su caso, la normativa relativa a vertidos industriales, así como la ordenanza específica municipal vigente.

2. En suelo urbano deberán acometer forzosamente a la red general, por intermedio de arqueta o pozo de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red de alcantarillado.

3. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de uso de garaje, aparcamientos colectivos, o actividades semejantes, se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas, antes de la arqueta o pozo general de registro.

4. Para aguas residuales industriales, el sistema de vertido previo al alcantarillado deberá cumplir las disposiciones vigentes. En concreto las características de los vertidos no superarán los índices del siguiente cuadro, donde la primera columna corresponde a los usuarios industriales cuyos caudales vertidos exceden los 500 m³ por día y la segunda a los usuarios en general.

Sólidos rápidamente sedimentables	10 mg/l	15mg/l
Temperatura (°C)	40	40
Ph	6-11	5'5-11
Grasas	150 mg/l	250 gm/l
Cianuros libres	2 mg/l	4 mg/l
Cianuros (en CN—)	5 mg/l	10 mg/l
Dióxido de azufre (SO ₂)	15 mg/l	20 mg/l
Fenoles totales (C ₆ H ₅ OH)	2 mg/l	5 mg/l
Formaldehido (HCHO)	10 mg/l	15 mg/l
Sulfatos (en SO ₄)	1.000 mg/l	1.500 mg/l
Sulfuros (en S =)	5 mg/l	10 mg/l
Sulfuros libres	0'3 mg/l	0'5 mg/l
Aluminio	20 mg/l	30 mg/l
Arsénico	1 mg/l	2 mg/l
Bario	10 mg/l	20 mg/l
Boro	3 mg/l	4 mg/l
Cadmio	0'5 mg/l	1 mg/l
Cobre	3 mg/l	6 mg/l
Cromo hexavalente	0'5 mg/l	1 mg/l
Cromo total	5 mg/l	10 mg/l
Cinc	5 mg/l	10 mg/l
Estaño	2 mg/l	4 mg/l
Hierro	1 mg/l	2 mg/l
Manganeso	2 mg/l	4 mg/l
Mercurio	0'1 mg/l	0'2 mg/l
Níquel	5 mg/l	10 mg/l
Plomo	1 mg/l	2 mg/l
Selenio	1 mg/l	2 mg/l

97.11. Evacuación de residuos sólidos.

1. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en los supuestos de excepción que prevea expresamente la ordenanza municipal reguladora de la materia.

2. Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad por sus características, no puedan o no deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

97.12. Vertidos industriales.

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento, de forma que los vertidos cumplan la normativa específica. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas, podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

Capítulo décimo: Normativa específica de adaptación a las normas de coordinación metropolitana (julio de 1988)

Artículo 98.—Del riesgo de inundación.

1. Las áreas clasificadas en el plan general como suelo urbano e incluidas por las normas de coordinación dentro de las zonas con riesgo de inundación, estarán sujetas a la aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo que precisará la delimitación exacta de la zona de afección, la incompatibilidad de usos y el régimen normativo particularizado, dependiendo del tipo de riesgo y de la posibilidad o no de su recuperación, en base a las obras de defensa y protección previstas o que se pudieran prever, quedando hasta dicho momento supeditadas a las determinaciones establecidas en las citadas normas de coordinación (NCM 22, 23, 34, 35, 36 y 37).

2. En los sectores de suelo urbanizable afectados por riesgo de inundación, la delimitación exacta de la zona de afección, la incompatibilidad de usos y el régimen normativo particularizado en los términos definidos en el anterior apartado, serán establecidos por el plan parcial correspondiente. Hasta la aprobación definitiva de éstos, el régimen del suelo en dichos sectores estará sujeto, además de a las determinaciones de carácter general de la Ley del Suelo y sus reglamentos, a las establecidas en las normas de coordinación del planeamiento metropolitano (NCM 22, 23, 34, 35, 36 y 37).

3. La ejecución de los elementos de sistema general previstos por el plan en suelo no urbanizable afectado por la zonificación de riesgo de inundación de las normas de coordinación, requerirá la tramitación previa de un plan especial que, además de las preceptivas determinaciones reglamentaria, justificará su compatibilidad y adaptación a las previsiones y determinaciones que establecen las normas para las áreas inundables, así como las obras de defensa y protección previstas para reducir o eliminar el citado riesgo de inundación (NCM 22, 23, 34, 35, 36 y 37).

Artículo 99.—De la infraestructura viaria.

1. La clasificación de la red viaria que, en base a criterios funcionales, se establece en el plan general se entenderá explícitamente adaptada a la efectuada por las normas de coordinación en todos aquellos extremos que las mismas establecen con carácter vinculante (NCM 88 a 97).

2. Las determinaciones en materia de zonas de suelo de reserva viaria, junto con las limitaciones de uso que para las mismas se contienen en las normas de coordinación, se considerarán incluidas explícitamente en la normativa del plan general con el grado de vinculación dispuesto en aquéllas (NCM 98 a 114).

3. En aquellos casos en que la aplicación de las determinaciones de las normas de coordinación en materia de reserva viaria pudieran afectar a aspectos de detalle de la clasificación, usos del suelo, o línea de fachada de la edificación, los instrumentos de planeamiento de desarrollo del plan definirán el tratamiento del borde de manera que resulte compatible con lo regulado en las normas (NCM 98 a 114).

4. En aquellos sectores de suelo urbanizable no incluidos en la fecha de entrada en vigor del plan dentro de las zonas de alta accesibilidad en transporte público, los planes parciales que los desarrollen preverán las acciones tendentes a compatibilizar la eventual implantación de algún centro de gran atracción de desplazamientos, según la calificación de las normas de coordinación, con las determinaciones que al respecto se regulan en las mismas. Las mencionadas determinaciones no son del caso en suelo urbano por encontrarse la totalidad del así calificado dentro de las zonas de alta accesibilidad en transporte público, por lo que el procedimiento de adaptación de los centros existentes en la actualidad a las normas sólo resultará de aplicación a los que, estando en suelo no urbanizable, no cumplen la condición de alta accesibilidad en transporte público (NCM 115 a 120 y 125).

5. Los planes parciales que desarrollen los sectores de suelo urbanizable industrial contendrán un estudio de accesos, tanto para vehículos pesados como para los empleados de las futuras industrias, que garantice el exacto cumplimiento de las disposiciones establecidas al respecto por las normas de coordinación. En particular, se atenderá al cumplimiento de la expresa prohibición de que, en ningún caso, los recorridos de los vehículos pesados puedan apoyarse en vías urbanas, así como que los promotores de dichos sectores asuman la totalidad del coste de acondicionamiento de los accesos, incluyendo la ejecución de los tramos privados de nueva creación que resulten necesarios y el acondicionamiento de los tramos de la red básica y de las redes municipales a utilizar. Los proyectos de urbanización que desarrollen el planeamiento de estos sectores se complementarán con un proyecto adicional de accesos que requiera la expresa aprobación del Ayuntamiento (NCM 130 a 139).

Artículo 100.—Del paisaje.

Con el fin de desarrollar las determinaciones exigidas a los planes generales por las normas 40 a 48 de las NCM, se redactará, en desarrollo del presente plan general, un plan especial de protección del paisaje, con las determinaciones exigidas en la sección cuarta del capítulo segundo de las NCM. Por su carácter, este plan especial podrá, en su caso, adoptar la figura de norma complementaria.

No será preciso redactar este plan especial si por parte del Consell Metropolità de L'Horta se redactase un instrumento de planeamiento de contenido equivalente para la totalidad del ámbito metropolitano.

Disposiciones transitorias

D.T. primera.—Las licencias que se solicitan para aprovechar en su totalidad el volumen permitido por el presente plan, mediante proyectos de sobreelevación o ampliación de edificios construidos durante su tramitación, se regirán por las normas y ordenanzas de la edificación del planeamiento anterior en cuanto a condiciones higiénicas y funcionales de la edificación y en cuanto a voladizos, siempre que la licencia de la edificación objeto de reforma hubiese sido solicitada o concedida con posterioridad a la fecha de la suspensión cautelar de licencias adoptada con motivo de la exposición al público del avance de este plan. No obstante el peticionario podrá acogerse a las nuevas ordenanzas de edificación si fuera de su interés. Esta norma será de aplicación en relación a las solicitudes que se insten durante los dos años siguientes a la fecha de la aprobación definitiva del presente plan.

D.T. Segunda.—En ningún caso podrá considerarse que los instrumentos de desarrollo del presente plan general forman parte del mismo, ni cabrá deducir de su ejecutividad equiparación de sus respectivos rangos normativos. La eventual modificación de los instrumentos mencionados se efectuará, conforme al artículo 49 de la Ley del Suelo, según la ley de trámite en vigor en el momento de acometerla, sin más limitación que el respeto a las determinaciones propias de este plan general, en los términos regulados en el título segundo de su normativa.

D.T. Tercera.—En desarrollo del artículo 19 del Reglamento de Planeamiento se establece el siguiente régimen transitorio para la edificación existente con anterioridad al presente plan:

a) Fuera de ordenación adjetivo: Afecta a aquellas partes y elementos de los edificios e instalaciones que resulten contrarios a las condiciones de estética de la edificación y, en particular, a aquellos elementos que no constituyendo superficie útil sean visibles desde vía pública.

Fuera de ordenación sustantivo: Afecta a aquellos edificios o instalaciones que sean contrarios al plan afectando la disconformidad al edificio completo o partes estructurales del mismo.

Fuera de ordenación diferido: Afecta a aquellos edificios que aún cuando no se encuentren adaptados al plan en todas las condiciones de edificación por él reguladas, la falta de adaptación no revista tal relevancia que puedan considerarse disconformes con el nuevo planeamiento, en los términos prescritos en los siguientes apartados. Por tanto, la construcción podrá considerarse dentro de ordenación hasta el momento en que concluya su vida útil, se produzca la sustitución voluntaria o se operen en ella obras de reforma de trascendencia equiparable a la reedificación (reestructuración total). No obstante, la nueva construcción sobre la misma parcela o la reestructuración total de la existente deberá adaptarse a todas las condiciones de edificación, régimen de alturas y profundidades edificables y reserva de aparcamientos previstas en este nuevo planeamiento.

Fuera de ordenación circunstancial: Afecta a las instalaciones fabriles ubicadas en lugares prohibidos por incompatibilidad con el uso residencial o terciario circundante a las que le sea aplicable el régimen de tolerancia regulado en el apartado c) en desarrollo de lo previsto por el artículo 61 de la Ley del Suelo.

b) A los efectos previstos en esta disposición se entiende por obra de reforma de trascendencia equiparable a la reedificación (reestructuración total) aquella que, por su alcance, no

sería exigible de la propiedad en cumplimiento de su deber normal de conservación, es decir:

Obras cuyo coste sea superior al 50 por ciento del valor actual del edificio.

Obras que no puedan realizarse por medios técnicos normales tal como se definen a efectos de la declaración de ruina física (modificación de elementos estructurales en extensión superior a un tercio de los mismos).

c) Las condiciones de estética de la edificación serán inmediatamente aplicables a todos los edificios e instalaciones desde la entrada en vigor del presente plan. La Administración podrá exigir a los propietarios la demolición o reforma de los elementos en situación fuera de ordenación adjetiva debiendo aquellos ejecutar las obras a su costa, dentro del límite del deber normal de conservación, en los términos regulados por el artículo 183 de la Ley del Suelo. Si la obra comportara costes superiores al 50 por ciento del valor actual del inmueble o parte afectada, la Administración que dicte la orden deberá subvencionar el exceso.

d) Se declara en situación de fuera de ordenación sustantiva:

Los edificios e instalaciones que ocupen terrenos calificados como viales, zonas verdes, espacios libres o reservas de suelo con destino a equipamiento comunitario, salvo que el edificio o instalación, por sus características arquitectónicas, sea reutilizable al servicio de dicho equipamiento comunitario.

Los edificios que por exceso de volumen o por la conformación de éste, atendido el lugar donde se encuentren ubicados, atenten contra el patrimonio histórico-artístico o contra espacios naturales protegidos.

Los edificios e instalaciones que, emplazados en cualquier clase de suelo, se hubieren implantado sin licencia, de forma clandestina, en tanto no fueran legalizables conforme a las determinaciones del nuevo planeamiento.

Los edificios que sean objeto de admonición expresa, en este sentido, por el presente plan.

Las instalaciones fabriles calificadas que se encuentren en entornos residenciales donde constituyen uso prohibido, en tanto no sea posible paliar el daño o peligro que puedan causar a la población circundante por aplicación de medidas correctoras.

Las plantas bajas en interior de manzana en tanto su forjado de techo rebasa la altura permitida (sin perjuicio de las obras parciales y circunstanciales de consolidación, que podrán tolerarse en este caso).

Los edificios e instalaciones en suelo no urbanizable que no sean legalizables conforme al capítulo V de estas normas, y las emplazadas en suelo urbanizable que puedan impedir la ejecución del planeamiento parcial o general, sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente.

e) Se declaran en situación de fuera de ordenación circunstancial las instalaciones fabriles que lícitamente ubicadas en suelo urbano o urbanizable, pero constituyendo uso prohibido por el nuevo planeamiento, puedan paliar el daño o peligro que comporten para la población residente mediante aplicación de medidas correctoras y no se encuentren en ninguna de las situaciones descritas en el apartado anterior.

En estos supuestos, además de obras parciales y circunstanciales de consolidación, se tolerarán obras de reforma y modernización o acondicionamiento, siempre que, a fin de no aumentar el valor de expropiación, la licencia que se les otorgue sea para obra o actividad provisional entendiéndose referido el plazo de provisionalidad al período durante el que se mantenga la actividad o la vida útil del inmueble.

f) Fuera de ordenación diferido: Los edificios que no se encuentren en ninguna de las situaciones descritas en los apartados d) y e) pero cuyas características arquitectónicas no estén adaptadas a alguna de las condiciones establecidas por este plan, aún cuando la falta de adaptación afecte a la ausencia de reserva de aparcamientos, al régimen de alturas por exceso igual o inferior a tres o a la profundidad edificable, se entenderán dentro de la tercera situación definida en el anterior apartado.

a) En consecuencia, la construcción no cuenta con declaración de fuera de ordenación durante el período que le reste de vida útil al inmueble.

En estos casos se autorizarán cualesquiera obras de reforma siempre que quepa reputarlas como meramente parciales por no comportar reestructuración total y, para su autorización, se minorarán las exigencias de las ordenanzas generales y/o particulares de la edificación en la medida que lo demande el respeto a las características arquitectónicas originarias del inmueble, a su número de plantas o a la profundidad edificable existente. No obstante se exigirá íntegramente el cumplimiento de las ordenanzas generales y particulares de la edificación de las presentes normas si la obra tuviere por objeto el cambio de uso del local.

g) Usos fuera de ordenación:

Edificios: Cuando las características constructivas de un edificio estén específicamente y singularmente adaptadas a uso prohibido en la zona, por el presente plan, pero no concurren las causas determinantes de la declaración de fuera de ordenación sustantivo o circunstancial, se permitirá la utilización del inmueble conforme al uso que le sea propio hasta que se produzca el cambio de uso, la reestructuración total o la sustitución del mismo.

Instalaciones: Cuando una instalación implantada con licencia, no cumpla todas las condiciones higiénicas, funcionales o ambientales establecidas por el presente plan y ordenanzas municipales que lo complementen, la adaptación al nuevo ordenamiento se exigirá modulando las características arquitectónicas del inmueble en que se encuentre ubicada y si el incumplimiento no comportara grave molestia o peligro para las personas, la adaptación podrá posponerse al cese o cambio de actividad.

h) **Aparcamientos:** La reserva obligatoria no será exigible a los edificios existentes con anterioridad al presente plan, en tanto no medie reestructuración total o sustitución del inmueble. Excepcionalmente, sí será exigible para las actividades que se instalen en los siguientes supuestos:

Uso comercial con superficie de venta mayor de 300 metros cuadrados: Exigiendo la reserva en un 50 por ciento por lo menos.

i) En cualquiera de los casos anteriores estará prohibido el aumento de volumen sobre edificios existentes, salvo cuando tenga por objeto su adaptación al planeamiento para paliar defecto de volumen; en estos casos la ampliación deberá ajustarse a las nuevas ordenanzas de edificación, incluso a la exigen-

cia de reserva obligatoria de aparcamientos, salvo que se trate del supuesto regulado en la disposición transitoria primera.

D.T. cuarta.—Las licencias de edificación de obras de nueva planta solicitadas con anterioridad a la aprobación inicial del presente plan podrán concederse, recaída la aprobación provisional del plan de ordenación territorial, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que el proyecto se ajuste a las determinaciones del planeamiento vigente en el momento de la petición y no contradiga las del plan aprobado provisionalmente en las previsiones de éste en orden a la ubicación en la parcela afectada de sistemas generales y locales o cualquier otra dotación urbanística.

b) Que se efectúe la cesión de las cargas urbanísticas en los términos previstos en el plan aprobado provisionalmente y actas o acuerdos que en su virtud las materialicen.

Si en el expediente en trámite hubiere recaído resolución, interrumpiendo el procedimiento por causa de la suspensión de licencias derivada de la aprobación inicial de la revisión, se procederá a levantar la paralización de las actuaciones, verificándose si se cumplen los requisitos antes señalados, y procediendo a conceder licencia, sin perjuicio de que si existieren y hubieren sido notificadas deficiencias del proyecto, respecto de las ordenanzas de la edificación, de aparcamientos y de prevención de incendios, deban aquellas ser subsanadas por el interesado, mediante la presentación en el plazo de quince días de la documentación pertinente en su caso, con apercibimiento de que si así no lo hiciere será declarado ineficaz y sin valor alguno el acuerdo de concesión de licencia.

Disposición derogatoria

Queda derogado en el ámbito del término municipal de Xirivella el plan general de ordenación urbana de Valencia y su comarca, adaptado a la solución sur y aprobado por decreto de 30 de junio de 1966, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2 y disposición transitoria segunda, 2 de la ley 5/86 de 19 de noviembre de la Generalitat Valenciana.

Quedan igualmente derogados todos los instrumentos de planeamiento aprobados para este municipio en desarrollo o modificación del antiguo plan comarcal.

Xirivella, febrero de mil novecientos ochenta y nueve.—El equipo redactor, José Fernando Larrinaga, Enrique Guillén Escriche.

Xirivella, a treinta y uno de enero de mil novecientos noventa y uno.—El secretario general, Antonio Iranzo.—El alcalde, Juan J. Teruel.

