

PLAN PARCIAL HORTS DE LLEVANT
VILLANUEVA DE CASTELLON



NORMAS URBANISTICAS

TEXTO CONSOLIDADO

S E P T I E M B R E 2 0 1 7

ÍNDICE

TÍTULO I - NORMAS GENERALES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS	5
CAPÍTULO I. NATURALEZA Y EFECTOS DEL P.P.	6
ART. 1 SIGNIFICADO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN	6
ART. 2 CONTENIDO E INTERPRETACIÓN.....	6
ART. 3 ALCANCE.....	6
ART. 4 VIGENCIA	6
ART. 5 NORMATIVA COMPLEMENTARIA	7
ART. 6 CRITERIOS DE GESTIÓN.....	7
ART. 7 PUBLICIDAD	7
CAPÍTULO II. DEFINICIONES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS	8
SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	8
ART. 8 CONCEPTO DE PARCELA	8
ART. 9 CONDICIONES DE EMPLAZAMIENTO DE LA EDIFICACIÓN	8
ART. 10 CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA.....	9
ART. 11 APROVECHAMIENTO SOBRE PARCELA	9
ART. 12 DE LA ALTURA DE LOS EDIFICIOS.....	10
ART. 13 DE LAS PLANTAS DE LOS EDIFICIOS	10
ART. 14 DE LA CONSTRUCCIÓN BAJO RASANTE	11
ART. 15 DE LA CONSTRUCCIÓN POR ENCIMA DE LA ALTURA DE CORNISA	11
ART. 16 DE LOS SALIENTES Y ENTRANTES DEL PLANO DE FACHADA	11
ART. 17 CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN. CONCEPTOS.....	12
SECCIÓN SEGUNDA: RÉGIMEN Y USOS DEL SUELO	14
ART. 18 CALIFICACIÓN DEL SUELO	14
ART. 19 CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN SU GRADO DE ADECUACIÓN	14
ART. 20 CLASIFICACIÓN DE USOS SEGÚN SU FUNCIÓN	14
TÍTULO II - RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.....	17
CAPÍTULO I. GENERALIDADES	18
ART. 21 CALIFICACIÓN DEL SUELO	18
ART. 22 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO. CONCEPTOS.....	18
CAPÍTULO II. DESARROLLO DEL P.P.	20
ART. 23 INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN.....	20
ART. 24 INSTRUMENTOS DE GESTIÓN	21
CAPÍTULO III. RÉGIMEN GENERAL DEL SECTOR	22
ART. 25 LIMITACIONES GENERALES	22
ART. 26 EJECUCIÓN DEL P.P.....	22

ART. 27	OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS	23
ART. 28	CONDICIONES PARA EL EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR	23
CAPÍTULO IV. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN		24
SECCIÓN PRIMERA: SISTEMA VIARIO		24
ART. 29	DEFINICIÓN DEL SISTEMA VIARIO.....	24
ART. 30	CLASIFICACIÓN DE LA RED VIARIA	24
ART. 31	CONDICIONES DE DISEÑO	24
ART. 32	FIRMES Y ACERAS.....	24
ART. 33	APARCAMIENTOS	25
SECCIÓN SEGUNDA: REDES DE SERVICIO		26
ART. 34	GENERALIDADES	26
ART. 35	ABASTECIMIENTO DE AGUA	26
ART. 36	SANEAMIENTO	28
ART. 37	ALUMBRADO PÚBLICO	29
ART. 38	ENERGÍA ELÉCTRICA	30
TÍTULO III – ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN		32
CAPÍTULO I. GENERALIDADES		33
ART. 39	CONCEPTO, ALCANCE Y CLASES DE CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	33
ART. 40	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	33
CAPÍTULO II. CONDICIONES DE PARCELA		34
ART. 41	DIMENSIONES DE PARCELA	34
ART. 42	CONDICIONES DE EMPLAZAMIENTO EN LA PARCELA.....	34
ART. 43	CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA.....	34
CAPÍTULO III. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA		36
ART. 44	MODO DE MEDIR LA SUPERFICIE DE TECHO	36
ART. 45	ALTURA DE LOS EDIFICIOS	36
ART. 46	PLANTAS DE LOS EDIFICIOS.....	36
ART. 47	SÓTANOS Y SEMISÓTANOS	36
ART. 48	CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA DE CORNISA	37
ART. 49	SALIENTES Y ENTRANTES DEL PLANO DE FACHADA.....	37
ART. 50	DE LA ESTÉTICA DE LOS EDIFICIOS	38
CAPÍTULO IV. CONDICIONES FUNDAMENTALES DE LA EDIFICACIÓN		39
ART. 51	NORMATIVA	39
ART. 52	GENERALIDADES. CONDICIONES DE VIVIENDA	39

TÍTULO IV – NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

..... 41

CAPÍTULO I. DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA 42

ART. 53	ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. FINALIDAD.....	42
---------	---	----

CAPÍTULO II. ZONA 1 43

ART. 54	ÁMBITO.....	43
ART. 55	USOS.....	43
ART. 56	CONDICIONES DE PARCELA	43
ART. 57	CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS	43

CAPÍTULO III. ZONA 2 45

ART. 58	ÁMBITO.....	45
ART. 59	TIPOS Y CATEGORÍAS.....	45
ART. 60	USOS.....	45
ART. 61	CONDICIONES DE CARÁCTER GENERAL.....	46
ART. 62	CONDICIONES ESPECÍFICAS	46

TÍTULO V – INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO 47

CAPÍTULO I. DISPOSICIÓN EN MATERIA DE LICENCIAS 48

ART. 63	OBJETO	48
ART. 64	COMPETENCIA PARA OTORGAR LICENCIAS.....	48
ART. 65	REQUISITOS FORMALES PARA LA CONCESIÓN DE LICENCIAS	48
ART. 66	ACTOS SUJETOS A LICENCIA	49
ART. 67	LICENCIAS DE PARCELACIÓN.....	49
ART. 68	LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN	50
ART. 69	LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN.....	50
ART.70	LICENCIAS DE OCUPACIÓN.....	51
ART.71	PROCEDIMIENTO PARA LA CONCESIÓN DE LICENCIAS.....	51
ART.72	CADUCIDAD Y PÉRDIDA DE EFICACIA DE LAS LICENCIAS	52

CAPÍTULO II. ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN DE OBRAS Y OTROS USOS.

INFRACCIONES 54

ART. 73	REGULACIÓN.....	54
ART. 74	INFRACCIONES URBANÍSTICAS.....	54

TÍTULO I - NORMAS GENERALES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

CAPÍTULO I

NATURALEZA Y EFECTOS DEL P.P.

ART. 1 SIGNIFICADO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

1. El presente P.P. tiene por objeto la regulación de las actividades de edificación y usos del suelo que han de desarrollarse en el sector de suelo urbanizable no programado de primera residencia situado al Noroeste del casco urbano, según lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Castelló de la Ribera y grafiado en el plano de información 1.1 de situación, de este Plan.

2 . La ordenación de los terrenos considerados tiene por objeto la creación de una unidad urbanística elemental de carácter residencial de baja densidad.

ART. 2 CONTENIDO E INTERPRETACIÓN

1. El contenido del P.P. lo integran los siguientes documentos:

- Memoria
- Planos
- Ordenanzas

La documentación del P.P. constituye una unidad coherente en su conjunto. En caso de discrepancia o contradicción se atenderá para resolverla, por este orden a lo expresado en: Ordenanzas reguladoras, Planos y Memoria.

En caso de discrepancia entre planos, prevalecerá el de mayor escala.

ART. 3 ALCANCE

La obligatoriedad de las determinaciones establecidas en este Plan Parcial alcanza, al igual que a la Administración, a todos los propietarios y demás titulares de derechos reales, presentes y futuros, del suelo ordenado.

ART. 4 VIGENCIA

Los Planes son inmediatamente ejecutivos, desde la mera publicación del contenido del acuerdo de su aprobación definitiva, para lo que se refiere a la legitimación de expropiaciones para ejecutar las obras públicas en ellos previstas, así como a la clasificación del suelo y la sujeción de éste a las normas legales de ordenación de directa aplicación según se establece en el artículo 59 de la L.R.A.U.

Las determinaciones establecidas en este Plan Parcial entrarán en vigor a los 15

de la publicación de la resolución aprobatoria con transcripción de estas Normas Urbanísticas, en el "Boletín Oficial" de la provincia.

Continuarán vigentes de forma indefinida, hasta que se apruebe su revisión o modificación por órgano competente.

ART. 5 NORMATIVA COMPLEMENTARIA

Para lo no previsto en estas ordenanzas se estará a lo establecido, en su caso por las Normas Urbanísticas del Plan General de Castelló de la Ribera.

ART. 6 CRITERIOS DE GESTIÓN

La ordenación del sector se efectuará a través de un Plan Parcial de Iniciativa privada, desarrollándose simultáneamente un Programa de Actuaciones Integradas, promovido por la misma.

ART. 7 PUBLICIDAD

Todos los documentos integrantes de este Plan podrán ser consultados por el público, en la forma y lugar que determine el Ayuntamiento según la legislación vigente.

Los peticionarios de licencias o posibles interesados, podrán solicitar información urbanística al Ayuntamiento, sobre el tipo y categoría del suelo que corresponda a la parcela o sector de que se trate y, los usos e intensidades que tengan atribuidos por el planeamiento vigente. Dicho informe será contestado por escrito en los plazos contenidos en la legislación vigente.

CAPÍTULO II

DEFINICIONES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

SECCIÓN PRIMERA: CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

ART. 8 CONCEPTO DE PARCELA

1. Se entiende por 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.

2. Como parcela mínima edificable se considera aquélla que en sus parámetros de superficie, frente, forma y relación de sus lindes respecto al de los colindantes iguala a los señalados en cada zona, para que de este modo se pueda edificar.

3. La Unidad urbana equivalente es aquella parcela susceptible de efectuar o recepcionar transferencias de aprovechamiento, tanto en metros cuadrados de techo como en número de viviendas, y se define como la parcela que dispone de un frente a vía o espacio público superior a 50 metros lineales, tiene una forma geométrica tal que se pueda inscribir en un círculo de ≈ 20 m. y su superficie es superior a 1.200,00 m².

4. Se entiende por lindes las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Linde frontal es aquel que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público a que da frente. Se denominan testeros los lindes laterales.

ART. 9 CONDICIONES DE EMPLAZAMIENTO DE LA EDIFICACIÓN

Sirven para determinar el emplazamiento del edificio en la parcela.

1. Alineaciones.- Son las líneas establecidas por el Plan o por los instrumentos de Planeamiento que lo desarrollen, que determinan los límites de la ordenación en planta. La alineación exterior señala la separación entre las parcelas edificables y la red viaria pública y/o los espacios libres de uso público. La alineación interior señala la separación entre la porción de parcela edificable que puede sustentar edificación y la que debe permanecer sin ella. Y la alineación de fachada determina la ubicación de las fachadas en plantas por encima de la baja.

2. Línea de edificación.- Se entiende por tal 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.

3. Rasantes. Se distinguen:

- a) Línea de rasante, que coincide con el perfil longitudinal de las vías públicas en su eje.
- b) Cota de rasante es la cota de nivel tomada en cualquier punto de la línea de rasante.

4. Distancia a lindes.- Se entiende por distancia lindes, la que separa un plano de fachada, o en su caso un saliente, del linde de referencia más próximo, medido sobre una recta perpendicular al propio linde.

5. 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 aquélla.

6. Profundidad edificable.- Es la distancia entre la alineación exterior y la alineación de fachada interior, medida perpendicularmente a aquella, en edificaciones no retranqueadas de la alineación exterior.

ART. 10 CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

Los parámetros que determinan las condiciones de ocupación de la parcela son los siguientes:

- 1. Superficie ocupable.- Es la porción de parcela edificable susceptible de ser ocupada por la edificación.
- 2. Coeficiente de ocupación.- Es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de parcela edificable. La proyección sobre el terreno de la parcela de los cuerpos salientes computarán en su totalidad a los efectos de la ocupación máxima de parcela.
- 3. Superficie libre de parcela.- Es la parte de la parcela edificable en la que no se puede edificar sobre rasante como consecuencia de la aplicación de las condiciones de ocupación

ART. 11 APROVECHAMIENTO SOBRE PARCELA

Los conceptos que definen en su conjunto el aprovechamiento sobre la parcela son los siguientes:

- 1. Superficie construida por planta.- Es la comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de la edificación.
- 2. Superficie construida total.- Es la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen el edificio.

3. Superficie útil.- Es la comprendida dentro del perímetro definido por la cara interna de sus cerramientos.

4. Edificabilidad.- Es el valor máximo total, expresado en metros cuadrados de techo de la edificación sobre rasante que podrá realizarse en un terreno, mediante la aplicación de los parámetros geométricos establecidos por el Plan y/o mediante coeficientes de edificabilidad.

5. Coeficiente de edificabilidad.- Es la relación entre la superficie edificable total y la superficie de la proyección horizontal del ámbito de referencia. Es necesario distinguir entre:

a) 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 de la red viaria.

b) Coeficiente de edificabilidad Neta: se aplica sobre la superficie neta de la parcela edificable, es decir, sobre la superficie total de parcela deducidos los espacios libres públicos y los viarios públicos.

ART. 12 DE LA ALTURA DE LOS EDIFICIOS

1. La altura de un edificio es la dimensión vertical de la parte del mismo que sobresale del terreno medida desde la cota de referencia establecida en el terreno en base a las determinaciones del Plan. La altura de un edificio puede ser medida en unidades métricas y/o el número de plantas de un edificio.

2. Se entiende por cota de referencia aquélla en que se sitúa el forjado de planta baja.

ART. 13 DE LAS PLANTAS DE LOS EDIFICIOS

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar una actividad. Bajo el concepto de planta es necesario distinguir:

a) Planta baja es la planta en la que la cara superior del forjado está situado a menos de 1 metro de la cota del terreno natural. y que en más de un 50% de su superficie, es coincidente con el plano horizontal que contiene la cota de referencia del edificio.

b) Planta de piso es la planta situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

c) Planta de terraza o azotea es la situada por encima del forjado de techo de la última planta de piso.

d) Entreplanta es la que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de solera y techo de la planta baja.

2. Los parámetros considerados en la definición de los alzados de las plantas son los siguientes:

a) Cota de planta de piso: es la distancia vertical entre la cota de referencia de la planta baja y la cara superior del forjado de la planta a la cual se refiera la medición.

b) Altura de planta: es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

c) Altura libre de planta: es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta o del falso techo de la misma.

ART. 14 DE LA CONSTRUCCIÓN BAJO RASANTE

1. Planta de sótano es aquella en que más de un 50% de la superficie edificada tiene su techo por debajo del plano horizontal que contiene la cota de referencia.

ART. 15 DE LA CONSTRUCCIÓN POR ENCIMA DE LA ALTURA DE CORNISA

1. Ático. Última planta de un edificio, coincidente con la planta de terraza, cuando su superficie edificada es inferior a las restantes plantas y cuya fachada se encuentra retirada de los planos de fachada del edificio recayentes a vía pública o a espacio libre de uso.

2. Desván. Planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara superior de la cubierta inclinada, si la hubiere.

ART. 16 DE LOS SALIENTES Y ENTRANTES DEL PLANO DE FACHADA

1. Se entiende por saliente o vuelo todos aquellos elementos que sobresalen de la fachada del edificio. Responden a las definiciones siguientes:

a) Balcón: 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 longitud máxima igual a la del vano,

retrasándose de las medianeras vecinas una distancia igual a la del vuelo.

b) Balconada: Balcón corrido que sirve a uno o más vanos.

c) Terraza: Cuerpo saliente totalmente abierto o cerrado por uno o por los dos laterales, cuya longitud de vuelo y anchura total superan las medidas establecidas en el párrafo a).

d) Mirador: Cuerpo saliente exento y acristalado en más de 2/3 partes de su desarrollo que sirve a un solo vano, de anchura no superior a 3 m., por el cual se accede, prolongación del forjado de planta, con una longitud de vuelo no superior a 60 cm. y cuya separación mínima de las medianeras vecinas es una distancia igual a la del vuelo.

e) Cuerpo volado: Saliente o vuelo cerrado no incluido en los tipos anteriores.

2. Se entiende por entrante cualquier retranqueo de parte del plano de fachada coincidente con la línea de edificación y/o con la alineación de fachada.

ART. 17 CONDICIONES FUNCIONALES DE LA EDIFICACIÓN. CONCEPTOS

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

2. Pieza habitable. Se considera pieza habitable aquella en la que se desarrollan actividades de estancia, reposo o trabajo que requieren la permanencia prolongada de las personas.

3. Local exterior. Un local es exterior si cada una de sus piezas habitables reúne alguna de las siguientes condiciones:

a) Recaer sobre vía pública, calle o plaza.

b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.

c) Dar a un espacio libre de edificación, de carácter privado que cumpla las determinaciones establecidas en las normas particulares de zona donde se encuentre.

d) Dar a un patio, cuyas dimensiones cumplan las determinaciones establecidas en estas ordenanzas.

4. Patio de luces. Es el espacio no construido que, englobado por la edificación y situado en el interior de las alineaciones exteriores o Interiores se destina a la obtención de iluminación o ventilación. 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 parámetros de la edificación recayentes al patio.

5. Patio de ventilación. Es el espacio no construido de carácter análogo al patio de luces que se dedica a ventilar o iluminar piezas no habitables y escaleras

SECCIÓN SEGUNDA: RÉGIMEN Y USOS DEL SUELO

ART. 18 CALIFICACIÓN DEL SUELO

1. La calificación del suelo consiste en la asignación a las diversas áreas de los usos urbanísticos y de las intensidades de los mismos. Esta asignación tendrá un carácter pormenorizado para los suelos ordenados por este plan parcial.

2. Según el grado de pormenorización de los usos establecidos por este Plan Parcial se distingue entre:

- a) Parcela: Unidad territorial mínima susceptible de un uso pormenorizado.
- b) Zona: División territorial característica de un uso global dominante.
- c) Áreas de ordenación detallada: son los suelos que no precisan desarrollo ulterior de su ordenación por instrumentos de planeamiento subordinado, al venir aquella definida pormenorizada mente en el Plan Parcial.

ART. 19 CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN SU GRADO DE ADECUACIÓN

En función del grado de adecuación a las distintas zonas del territorio objeto de ordenación los usos se clasifican en:

- a) Uso dominante: es el que define el destino genérico de cada zona.
- b) Uso compatible: es aquél que en virtud de las determinaciones de la legislación urbanística vigente puede acompañar al uso dominante previsto, así como, en su caso, a los usos complementarios.
- c) Uso incompatible: es aquél cuya implantación no es permitida por el planeamiento.

ART. 20 CLASIFICACIÓN DE USOS SEGÚN SU FUNCIÓN

1. Uso residencial (R). Es el que se desarrolla en edificios destinados al alojamiento permanente de personas. Se distinguen:

- a) Residencial Unifamiliar (RUN): en cada unidad parcelaria se edifica una sola vivienda en edificio aislado o agrupado horizontalmente, con acceso independiente y exclusivo.
- b) Residencial Plurifamiliar (RPF): en cada unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas, pudiendo disponer éstas de accesos y otros elementos

comunes.

c) Residencial comunitario (RCM): edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares.

2. Uso terciario (T). Se distinguen los siguientes usos:

a) Comercial (TC): comprende las actividades destinados al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para el consumo en el local y prestación de servicios particulares. Se divide en:

- comercial compatible con vivienda (TC1): comprende las actividades comerciales independientes, susceptibles de ubicarse en planta baja y semisótano de edificio de uso dominante residencial al no producir molestias a los vecinos de los lugares más próximos a aquél en que radiquen estas actividades.
- comercial en edificio exclusivo (TC2).

b) Hotelero (TH): comprende las actividades que, destinadas a satisfacer el alojamiento temporal de personas, se realizan en establecimientos sujetos a legislación específica.

c) Oficinas (TO): 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 empresas o a particulares, siendo de carácter público o privado. Se dividen en:

- Despachos profesionales domésticos (TO1): el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.
- Locales de oficina situados en planta baja o semisótano de edificio de uso dominante residencial (TO2)
- Locales de oficina situados en edificio exclusivo de oficinas (TO3)

d) Recreativo (TR): comprende las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general, que se realizan en edificios e instalaciones como: salas de cine, teatros, salas de reunión, de conciertos, discotecas, salas de juego, etc ...

3. Uso industrial (I): comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación y distribución de productos.

4. Uso dotacional (D): comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios necesarios para su esparcimiento, educación, enriquecimiento cultural, salud, asistencia, bienestar y mejora de la calidad de vida.

En este Plan Parcial se distinguen los siguientes usos dotacionales:

- a) Comunicaciones (DC): comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas a la comunicación y transporte de personas y mercancías.
- b) Espacios libres (DEL): comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, desarrolladas en terrenos dotados de jardinería y mobiliario urbano necesarios para el logro de tales fines.
- c) Educativo (DED): comprende las actividades destinadas a la formación intelectual de las personas, en sus diferentes niveles.
- d) Deportivo (DD): comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte.
- e) Abastecimiento (DAB): comprende las actividades comerciales desarrolladas en espacio de reserva obligatoria, marcado por la legislación urbanística vigente.
- f) Socio-cultural (DSC): Comprende las actividades destinadas a la génesis, transmisión y conservación de conocimientos a desarrollar en instalaciones, como: Bibliotecas, salas de exposición, archivos, etc... comprende, además las actividades de relación social, tales como las desarrolladas por asociaciones cívicas y similares.
- g) Sanitario (DSN): comprende las actividades relacionadas con la sanidad.

5. Uso de aparcamiento (AP): comprende las actividades directamente vinculadas a la guarda y depósito de vehículos. Se distingue entre:

- a) Aparcamiento para uso privado (AP1) de vehículos.
- b) Aparcamiento para uso público (AP2) de vehículos en edificio exclusivo, o formando parte de la edificación de uso dominante residencial.
- c) Aparcamiento para uso público (AP3) en parcela libre de edificación, diferenciada de la red viaria.

TÍTULO II - RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I GENERALIDADES

ART. 21 CALIFICACIÓN DEL SUELO

1. La estructura de usos contemplada por este P.P. para el conjunto del sector es como sigue:

- Uso dominante:
 - Residencial unifamiliar (RUN)
- Usos incompatibles:
 - Terciario comercial compatible con vivienda (TC1)
 - Terciario oficinas de despachos domésticos (TO1) y locales de ofician en planta baja o semisótano de edificio residencial.
 - Terciario recreativo (TR)
 - Terciario hotelero (TH)

Usos complementarios

- Dotacional comunicaciones (DC)
- Dotacional (D) derivado de la aplicación de las disposiciones establecidas por la legislación urbanística vigente, el P.G.O.U. y el presente Plan Parcial.
- Usos prohibidos:
 - Residencial en sus modalidades plurifamiliar (RPF) y comunitario (RCM)
 - Terciario comercial en edificio exclusivo (TC2), salvo en reserva de suelo.
 - Terciario oficinas en edificio exclusivo (TO3)
 - Industrial (I)
 - Aparcamientos públicos en edificios exclusivos o formando parte de la edificación de uso dominante residencial (AP2)

2. En general, resultan incompatibles todos aquellos usos no especificados por estas normas como usos compatibles o complementarios.

ART. 22 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO. CONCEPTOS

1. Suelo edificable: es la porción de suelo comprendido dentro de la línea de edificación de cada parcela, manzana o zona

2. Suelo no edificable: superficie de terreno que queda sin edificar una vez afectada la superficie máxima edificable permitida por estas ordenanzas para cada parcela, manzana o zona.

3. Suelo no edificable de uso público: es el suelo no edificable destinado a actividades al aire libre con uso libre del suelo para todas las personas. Comprende las parcelas destinadas a viales, rodados y peatonales, y el incorporado al sistema de espacio de espacios libres.

4. Suelo no edificable de uso privado: es el suelo no edificable destinado a actividades al aire libre y con uso exclusivo de los usuarios de la edificación correspondiente a la respectiva parcela, manzana o zona. Coinciden con los espacios no edificados en parcelas de propiedad privada que según esta ordenanza no tienen la obligación de ser de uso público.

CAPÍTULO II

DESARROLLO DEL P.P.

ART. 23 INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN

Las previsiones contenidas en este P.P. se ejecutarán a través de los siguientes instrumentos de ejecución:

1. Programa de Actuaciones Integradas: tiene por objeto identificar el ámbito de una Actuación Integrada con expresión de las obras que han de acometer, programar los plazos para su ejecución, establecer las bases técnicas y económicas para gestionar la Actuación, regular los compromisos y obligaciones que asume el Urbanizador designado para aprobar el Programa, definiendo, conforme a la L.R.A.U., sus relaciones con la Administración y con los propietarios afectados; y fijar las garantías de cumplimiento y las sanciones por incumplimiento de dichas obligaciones.

2. El proyecto de urbanización tendrá por objeto la definición técnica de las obras a realizar para el acondicionamiento del suelo destinado por el planeamiento a viales o espacios libres, contemplando la instalación en los mismos de los servicios de infraestructura necesarios, tales como pavimento, encintado de aceras, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otros análogos en las condiciones establecidas por estas ordenanzas.

El mismo exige su aprobación administrativa y la previa publicación de ésta en el D.O.G.V., según lo establecido en el art. 34 y 53 de la L.R.A.U. Se realizará el trámite de exposición pública, junto al Programa de Actuaciones Integradas; los siguientes proyectos de urbanización sí requerirán de exposición pública como trámite independiente.

La documentación necesaria comprenderá:

- Memoria descriptiva de las características de las obras
- Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano
- Planos de proyecto y de detalle
- Pliego de condiciones técnicas y económico administrativas de las obras y servicios
- Mediciones
- Cuadros de precios descompuestos
- Presupuesto

3. La reparcelación consiste en efectuar la nueva división ajustada al planeamiento, previa agrupación de parcelas si es necesario, para adjudicarlas entre los afectados según su derecho.

Tiene por objeto, regularizar urbanísticamente, la configuración de las fincas, adjudicar a la administración sus terrenos dotacionales y edificables que legalmente le

correspondan, retribuir al urbanizador por su labor, ya sea adjudicándole parcelas edificables o afectando parcelas resultantes a sufragar esa retribución, y a permutar forzosamente, en defecto de acuerdo previo, las fincas iniciales de los propietarios afectados por parcelas edificables en proporción a su derecho.

Todo proyecto de reparcelación deberá observar los criterios establecidos en el Art. 70 de la L.R.A.U. y precisará la autorización administrativa y se tramitará por el procedimiento previsto en el Art. 69 de la Ley Reguladora.

4. Se permite la formulación de estudios de detalle en todo el ámbito del Plan Parcial, debiendo comprender como mínimo manzanas o unidades urbanas equivalentes completas.

Tendrán por objeto prever o reajustar el señalamiento de alineaciones y rasantes y/o la ordenación de los volúmenes, así como la redistribución de la edificabilidad asignada por el Plan sin aumentarla en ningún caso.

5. Proyectos de edificación: Tendrán por objeto la definición de las características generales de la edificación, precisando su localización y la definición de las obras a realizar con el grado de detalle suficiente para que puedan ser ejecutadas mediante la correcta aplicación de sus determinaciones.

Como contenido documental mínimo contarán con:

- Memoria descriptiva y justificativa de las obras a realizar
- Planos, en los que se detallará la situación actual y las obras previstas
- Presupuesto de realización
- Programa de ejecución temporal

ART. 24 INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

1. Las actuaciones de gestión tienen por objeto garantizar la culminación de la ordenación determinada, así como establecer el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados del planeamiento.

2. La gestión del presente Plan Parcial se realizará mediante un Programa que desarrolle una Actuación Integrada en el que se recojan: el objeto, el ámbito, las obras a realizar, los costes y los plazos de las mismas.

Se definirá la figura del Urbanizador incluyendo sus responsabilidades, las garantías a aportar, así como las relaciones de éste con los propietarios y con la Administración.

CAPÍTULO III

RÉGIMEN GENERAL DEL SECTOR

ART. 25 LIMITACIONES GENERALES

En tanto no se apruebe definitivamente el correspondiente Programa de desarrollo de actuaciones integradas, el suelo objeto de este P.P. estará sujeto a las siguientes limitaciones:

- a) No podrá ser urbanizado
- b) No podrá edificarse en él, salvo, que con carácter excepcional, se autoricen las siguientes obras:
 - obras públicas
 - obras imprescindibles para la explotación agraria de la finca, según el régimen establecido por la Disposición Adicional Segunda de la Ley 4/1992, de suelo no urbanizable, a la que remite la L.R.A.U. en su artículo 10.
 - usos u obras de carácter provisional que no dificulten la ejecución de los proyectos mencionados, con Informe favorable previo de la Comisión Territorial de Urbanismo y compromiso del propietario inscrito en el Registro de la Propiedad, de demoler lo construido, sin derecho a indemnización.(art. 58.5 L.R.A.U.)
 - en general, todas aquellas obras de reparación o reforma, dentro de los límites que se establecen por la L.R.A.U. en su Disposición Adicional Séptima.
- c) No podrán realizarse parcelaciones ni segregaciones urbanísticas.
- d) La valoración de los terrenos a efectos de expropiación será el valor inicial.

ART. 26 EJECUCIÓN DEL P.P.

1. Las obras de infraestructura previstas en este P.P. se ejecutarán mediante proyectos de urbanización, que observarán los requisitos materiales y formales establecidos por estas Ordenanzas y en los art. 34 y 53 de la L.R.A.U.

2. La ejecución del sector ordenado por este P.P. se acometerá en tres unidades de ejecución. Estas Unidades son superficies acotadas que delimitan las fases de ejecución de la Unidad Integrada; en ella se incluyen todas las superficies de destino dotacional precisas para ejecutar la Actuación y las parcelas edificables que como consecuencia se transformen en solares.

3. Son requisitos indispensables para el comienzo de la ejecución del P.P., además de la delimitación de las Unidades de ejecución por éste, la aprobación del Programa de Actuaciones integradas correspondiente, su ausencia impedirá el desarrollo de este proceso y la ulterior obtención de licencia de urbanización y edificación.

ART. 27 OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

Aprobado este P.P., los propietarios vendrán obligados a:

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento los terrenos que se destinen a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas, centros culturales y docentes y demás servicios públicos previstos en este P.P.
- b) Ceder obligatoria y gratuitamente el 10% del aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.
- c) Costear la urbanización de las infraestructuras y espacios libres del sector.

En todo caso, los propietarios vendrán obligados al cumplimiento de los deberes legales establecidos como básicos en el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

ART. 28 CONDICIONES PARA EL EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR

Para obtener licencia de obras de edificación en el sector objeto de ordenación, habrán de concurrir los siguientes requisitos:

- a) Estar definitivamente aprobados el Programa de Actuaciones Integradas y los Proyectos de Urbanización y de Reparcelación
- b) Estar implantadas las infraestructuras básicas, esto es, la conexión a las redes de servicios urbanísticos del sector con las generales del municipio.

CAPÍTULO IV

CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

SECCIÓN PRIMERA: SISTEMA VIARIO

ART. 29 DEFINICIÓN DEL SISTEMA VIARIO

1. Se entiende por sistema viario el conjunto de elementos y espacios reservados a los usos propios de la circulación y transporte de personas y mercancías.

2. El diseño de la red viaria del sector objeto de este Plan Parcial se ajustará a los términos señalados en los planos de ordenación y a las disposiciones recogidas en este capítulo. No obstante, se admitirán en el proyecto definitivo de la red modificaciones puntuales de trazado siempre que exista justificación y no entren en contradicción con la estructura general prevista por este documento.

ART. 30 CLASIFICACIÓN DE LA RED VIARIA

1. El sistema viario para el sector objeto de este Plan Parcial se compone de dos tipos de redes; la primera constituida por la ronda perimetral (elemento de la red estructural del municipio) y la segunda la red secundaria o de servicio propia del barrio.

2. La red principal tiene como función la comunicación de todo el municipio, sirviendo de ronda perimetral. Constituye esta red el tramo de ronda incluida en el sector.

3. La red secundaria o de servicio tiene como función principal la de dotar de acceso rodado a la propiedad, y consta de los viales denominados: V1, V2, V3, V4, V5, V6, V7, V8, V9, V10, V11.

ART. 31 CONDICIONES DE DISEÑO

Los parámetros de diseño en cada una de las vías que integran la red secundaria serán como siguen:

Sección transversal de 10 metros de ancho, con calzada de 4 metros, aceras de 1,9 metros y aparcamientos de 2,2 metros.

En la ronda la dimensión de la calzada aumenta hasta la anchura de 9 metros.

ART. 32 FIRMES Y ACERAS

1. Los firmes a disponer en la red viaria estarán constituidos por aglomerado asfáltico u hormigón. En todo caso el tipo y espesor del mismo deberá ser justificado.

2. En aquellos lugares donde se encuentren previstas en los planos de ordenación de este Plan Parcial, se dispondrán aceras de un ancho de 2 metros. Las aceras se situarán en distinto plano que las que las calzadas, con pendientes mínimas del 1,5 % y baldosas según modelo oficial del Ayuntamiento de Castellón de la Ribera.

ART. 33 **APARCAMIENTOS**

1. Los estacionamientos públicos o privados son los espacios destinados a almacenamiento temporal de vehículos junto a la red viaria o fuera de ésta.

2. Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie mínima de 2,20 por 4,50 metros, y la superficie mínima a considerar por plaza será de 20 m².

3. La reserva de plazas de aparcamiento, conforme a lo establecido por la L.R.A .U. en su art. 22, pueden ser públicas o privadas, será como mínimo mayor a una plaza de aparcamiento por vivienda o apartamento y deben situarse fuera de la superficie estrictamente viaria: en el subsuelo, dentro de las parcelas o en las plazas de aparcamientos delimitadas específicamente por el Plan al margen de la superficie susceptible de utilización viaria. Es necesario que al dividir el número total de plazas entre el número de viviendas, el cociente, con su resto decimal sea superior a 1,00.

SECCIÓN SEGUNDA: REDES DE SERVICIO

ART. 34 GENERALIDADES

1. En general, todas las canalizaciones deberán ser paralelas y discurrir por espacios públicos o edificables.
2. En los cruces de vías se dispondrán conductos para el alojamiento de las instalaciones, de forma que la ejecución de éstas en el tiempo, no de lugar a sucesivas reposiciones.
3. Todos los servicios se dispondrán en canalizaciones subterráneas. Se entiende por servicios a estos efectos, las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público y teléfonos.
4. En cualquier caso deberán resolverse las conexiones de cada uno de los servicios con los generales de la ciudad a los que conecten, previa comprobación de éstos; en caso contrario, se buscará otro tipo de conexión.
5. Los servicios regulados por estas ordenanzas comprenden las redes de:
 - Abastecimiento de agua
 - Saneamiento
 - Alumbrado público
 - Energía eléctrica

ART. 35 ABASTECIMIENTO DE AGUA

1. Dotación: La dotación a establecer se determinará en base a un estudio de demanda que contemple las necesidades de urbanizaciones similares a lo largo de los últimos años, y, en todo caso, no será inferior a 200 l. Hab./día
2. Caudales punta: La red de distribución deberá plantearse de tal forma que sea capaz de conducir los caudales punta más desfavorables. Estas condiciones serán dos, la superior al caudal medio consumido y la de emergencia derivada de la existencia de incendios.
3. Tipología de la red: Considerando que ofrece las mayores garantías en el suministro y en la cobertura de las puntas de consumo, la estructura básica de la red será de tipo mallado.
4. Trazado de las canalizaciones: La red se establecerá por espacios públicos no edificables. En general, deberá discurrir por bandas, estableciéndose dos tuberías de servicio siempre que las condiciones de abastecimiento así lo impongan.

Las conducciones se situarán necesariamente por encima de las canalizaciones de saneamiento y bajo las de luz, teléfono y gas.

Las separaciones en cm. de la red de abastecimiento y las citadas conducciones serán como mínimo las siguientes

Tipo de conducciones	Distancias	
	Horizontales	Verticales
Alcantarillado	60	50
Gas	50	50
Electricidad de alta tensión	30	30
Electricidad de baja tensión	20	20
Teléfono	30	--

El trazado de la red deberá estar señalizado y ser fácilmente localizable. En el acta de recepción provisional de las obras por parte del Ayuntamiento el promotor aportará plano a escala 1:1.000, indicativo del trazado real de la red, que se representará acotando distancias a alineaciones oficiales y profundidad respecto de la rasante oficial en cada cambio de dirección de las tuberías y como mínimo cada 50 metros de recorrido.

5. Dispositivos y elementos complementarios.

a) Llaves de cierre: se Instalarán en los siguientes puntos de la red:

- en las arterias con separación máxima de 300m., así como en las uniones de éstas con las tuberías de distribución.
- en el comienzo y final de cada tubería de alimentación
- en el comienzo de los ramales acoplados a bocas de incendio y acometidas particulares.
- en general, se dispondrá en número de 2 y 3 en las derivaciones en T y cruces de conducciones, respectivamente. Las llaves se instalarán en los tramos de menor sección.

b) Ventosas: se acoplarán en los puntos altos de los perfiles longitudinales de las tuberías. Asimismo, flanquearán a toda llave de cierre situada en un "anticlinal" de la red; también se dispondrán entre dos válvulas de desagüe.

c) Llaves de desagüe: se instalarán en los puntos más bajos de los sectores en los que se divida la red arterial. Las llaves evacuarán las aguas al alcantarillado.

d) Bocas de riego e Incendio: se instalarán a distancia máxima de 200m. puesto que el riesgo de incendio en la zona es bajo. Asimismo deberán cumplir lo dispuesto en el artículo 5.2 de la NBE-CPI.

6. Garantía de suministro y calidad de aguas. El organismo suministrador deberá garantizar el caudal demandado, acreditando aforos en época de estiaje. La calidad de las aguas vertidas a la red con destino al consumo deberá cumplir la Reglamentación Técnico-Sanitaria para Abastecimiento y Control de Calidad de las Aguas Potables de Consumo Público de 1982.

ART. 36 SANEAMIENTO

1. Punto de vertido y tipología de la red: las aguas residuales recogidas por la red de saneamiento afluirán a la red municipal de saneamiento. La tipología de la red de saneamiento es unitaria.

2. Caudales de cálculo: Los caudales de aguas pluviales deben determinarse mediante procedimientos concretados sobre series pluviográficas con información sobre cuantía y duración de precipitaciones reales. A tal efecto se considerarán no sólo las aguas recogidas por el área de estudio, sino también las de aportación exterior al mismo como provenientes de vaguadas naturales, pudiéndose establecer defensas y cauces artificiales que desvíen de las áreas de asentamiento tales servidumbres. El período de retorno del chubasco de proyecto será como mínimo de cinco años.

Salvo justificación en contra, el caudal de agua residual se considerará igual al de abastecimiento.

Las descargas de limpieza en los tramos no visitables de la red serán como mínimo de 20 l/seg.

La red de aguas negras se dimensionará en función del caudal de descarga, salvo en los colectores donde el residual fuese mayor, en los que se considerará éste.

3. Criterios de diseño y dimensionamiento de la red: En general, y siempre que ello sea posible, debe tenderse a garantizar el funcionamiento hidráulico por gravedad en los diferentes conductos.

La pendiente de los conductos que deban transportar aguas permanentes no debe exceder del 3 por ciento, pero en cualquier caso debe ser tal que la velocidad no sobrepase los 3 m./seg. con el caudal máximo de aguas permanentes. Resulta admisible para las conducciones habituales el que las aguas pluviales puedan superar este valor, mas no es recomendable que, aún con el carácter ocasional propio de estos casos, se superen los 5 m./seg. a sección llena.

La pendiente, por otro lado, no debe ser inferior a aquella que proporcione velocidades inferiores a 0,60 m./seg. para cualquiera de los regímenes de caudales. Esta condición obligará a colocar cámaras de descarga en las cabeceras de los primeros ramales de la red, por la frecuencia que se producen en ellos caudales muy bajos o nulos.

Asimismo, en los tramos con pendientes reducidas resulta procedente incorporar cámaras de descarga que garanticen los caudales autolimpiantes requeridos para cada seccionado.

La adaptación del perfil longitudinal de las diferentes conducciones a las rasantes de la red viaria por las que discurren, debe producirse necesariamente mediante las oportunas obras especiales como pozos de registro, rápidos o transacciones. Los

pozos de registro se dispondrán en todas las uniones entre conductos, cambios de orientación o singularidades de la red, así como en las alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 metros.

En el caso en que las diferencias de nivel entre tramos contiguos sean elevadas, se aconseja el diseño de rápidos con perfil adecuado para garantizar la amortiguación de la energía.

4. Trazado de las conducciones: El trazado de las redes debe producirse necesariamente por espacios de carácter público. Cualquier eventual trazado por terrenos privados debe quedar sujeto en cualquier caso a la fijación de las oportunas servidumbres que permitan la obtención periódica y el necesario mantenimiento de las redes.

Debe garantizarse la suavización de los acuerdos entre conducciones de modo que el ángulo que formen las trazas no sea superior a 30°. El radio de giro debe ser al menos de 5 veces el diámetro de la alcantarilla receptora, siendo preciso en secciones importantes el estudio de procedimientos especiales de sobreechancho o mayor pendiente en los tramos en curva para compensar las pérdidas que tales elementos producen.

En acometidas de ramales a la red, el ángulo de llegada se recomienda que se sitúe entre 30° y 45° con la conducción receptora.

Por razones de mantenimiento, las conducciones tendrán un diámetro no menor de 40 cm. Asimismo, las conducciones de la red serán de sección circular hasta un diámetro de 80 cm., en tanto que las de sección superior serán ovoides.

La profundidad mínima de implantación de los diferentes elementos que constituyen la red será de 60 cm. en aceras y de 100 en zonas que deban soportar cargos de tráfico rodado, a menos que se adopten medidas para aumentar su resistencia o se protejan adecuadamente.

ART. 37 **ALUMBRADO PÚBLICO**

1. La red específica de alumbrado discurrirá por espacios públicos o través de canalizaciones subterráneas. Las fuentes de luz a emplear en las instalaciones de alumbrado vial serán lámparas de descarga de los tipos de vapor de sodio de alta presión (V.S.A.P.) y/o de vapor de mercurio de color corregido (VHCC).

2. Los niveles de iluminación vial se establecen en función de la jerarquización adaptada y los tráficos soportados, recomendándose las iluminaciones medias y factores de uniformidad siguientes:

VÍA	Nivel de iluminancia E (IX)	Factor de uniformidad E _{min} /E _{med}
Viario	15	>0,25
Espacios públicos	5	-

3. La altura mínima de montaje de los elementos de iluminación en viales será la que verifique las limitaciones impuestas por el peligro de deslumbramiento; recomendándose alturas no inferiores a los 5 m. Las alturas máximas vendrán determinadas por los medios de conservación disponibles en el municipio.

4. La disposición a adoptar para las luminarias estará condicionada por las características geométricas de las vías y las alturas de montaje, estableciéndose las siguientes:

- a) En los tramos rectos:
- Unilateral B<H
 - Tresbolillo H<B<1,5H
 - Bilateral pareada B>1,5
 - Central con brazos gemelos (Vías con mediana) B<2H
 - Central con brazos gemelos y a tresbolillo (Vías con mediana) 2H<B<3H

Donde:

- B= anchura de calzada
 - H = altura de montaje
- b) En curva:
- Si el radio de curva supera los 1.000 metros, la disposición será idéntica a la adoptada en los tramos rectos.
 - Si el radio es inferior a 1.000 metros, se tendrán en cuenta:
 - Separación no superior a los 2/3 de las obtenidas para tramo recto
 - Disposición unilateral por su lado exterior, si $B < 1,5H$
 - H; en caso contrario, se adoptará como mínimo la bilateral pareada.
- c) En intersecciones, de modo general, se tendrá en cuenta:
- Reducción de las distancias entre luminarias en las cercanías del nudo.
 - Situación de una luminaria frente a la dirección del tráfico incidente en el cruce.

ART. 38 ENERGÍA ELÉCTRICA

1. Dotaciones: La dotación mínima residencial será de 0,6 KV/hora por habitante. Para usos complementarios se justificarán las dotaciones necesarias en función de las instalaciones.

2. Redes y centros de transformación.

Las líneas de distribución serán subterráneas.

Los centros de transformación serán accesibles en todo momento desde la vía pública para camiones de hasta 3,5 Tm. de carga. Las cotas de desagüe de los centros de transformación deberán quedar por encima de los niveles máximos de avenida.

Las casetas de transformación que no sean subterráneas deberán acondicionarse a la estética del conjunto, compaginando adecuadamente los criterios técnico-económicos con los estéticos en la elección de su emplazamiento.

TÍTULO III – ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I GENERALIDADES

ART. 39 CONCEPTO, ALCANCE Y CLASES DE CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

1. Las condiciones generales de la edificación contenidas en el presente título regulan las características que han de observar los diversos elementos que integran las edificaciones.

2. Su alcance se extiende a las obras de edificación que se realicen en la zona ordenada por este Plan Parcial.

Estas condiciones tienen carácter general y quedan complementadas por las establecidas en el Título IV. normas particulares de zona de estas ordenanzas. Prevalecerán las determinaciones específicas para una zona sobre las generales.

3. Las condiciones generales de la edificación reguladas en el presente título son, al igual que las condiciones particulares de zona, requisitos necesarios para que sea posible la edificación de una parcela, aunque no son suficientes, ya que además, deberán concurrir las condiciones de ejecución reguladas en el Título II.

ART. 40 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Las construcciones a establecer en el ámbito de aplicación de este Plan Parcial deberán cumplir, en lo referente a parámetros de la edificación y calidad ambiental, lo establecido en las Normas de Habitabilidad y Diseño (HD/91), y las presentes ordenanzas, en lo referente a:

- a) Condiciones de parcela: Dimensiones, emplazamiento de la edificación, ocupación, aprovechamiento y estética.
- b) Condiciones de forma y volumen de los edificios. Altura y número de plantas, construcción bajo la rasante, construcción sobre cornisa. vuelos y estética.
- c) Condiciones funcionales de la edificación. iluminación y ventilación, accesos y circulación Interior, seguridad y salubridad, habitabilidad y calidad dotacional de los locales.
- d) Dotación de aparcamientos, en las condiciones constructivas especiales que se regulan.

CAPÍTULO II

CONDICIONES DE PARCELA

ART. 41 DIMENSIONES DE PARCELA

1. Las dimensiones en cuanto a superficie, forma y frente de la parcela mínima edificable para cada zona y uso se encuentran establecidas en el Título IV de estas ordenanzas.

2. Se considera ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación contraria a lo establecido en este Plan Parcial, siempre y cuando de ello se derivasen superficies de parcela inferiores a la superficie mínima que se establece en estas ordenanzas.

Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán, para autorizar e inscribir, respectivamente, estructuras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de licencia de parcelación que los primeros deberán testimoniar en el documento.

3. En ningún caso se consideraron solares, ni se permitirá edificar sobre ellos, los lotes resultantes de una parcelación que sin licencia municipal hubiera dado lugar a parcelas inferiores a la mínima.

4. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el mejoramiento y señalamiento de sus lindes cuando sea necesario por motivos urbanísticos.

5. En el caso de que una parcela tenga más de un límite en contacto con vía o espacio libre público tendrá la consideración de linde frontal el que de a la vía principal, y en todo caso el de mayor longitud.

ART. 42 CONDICIONES DE EMPLAZAMIENTO EN LA PARCELA

1. Las condiciones de emplazamiento son las que determinan la posición de las construcciones dentro de la parcela.

2. Las alineaciones exteriores de las parcelas edificables serán las señaladas en el plano de estructura urbana de este Plan Parcial.

3. Ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá sobrepasar las alineaciones, salvo los cuerpos o elementos salientes que expresamente se autoricen, y los sótanos permitidos.

ART. 43 CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA

1. Salvo indicación en contra, las construcciones subterráneas podrán ocupar en el subsuelo la totalidad de la planta resultante de la proyección sobre el terreno de la

envolvente de paramentos y cuerpos salientes correspondientes a la ocupación en altura.

2. El coeficiente de ocupación de parcela se establece como ocupación máxima. Si de la aplicación de este parámetro con la de otros derivados de las condiciones de emplazamiento, se obtuvieran ocupaciones diferentes, se tomará la menor.

3. La proyección sobre el terreno de la parcela de los cuerpos salientes computarán en su totalidad a efectos de la ocupación máxima de la parcela.

CAPÍTULO III

CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA

ART. 44 MODO DE MEDIR LA SUPERFICIE DE TECHO

Se computará como superficie de techo, toda superficie cerrada por el perímetro de la edificación cuya altura supere el 1,50 m. y todos los entrantes cerrados por tres de sus lados, cuya profundidad supere los 3 metros.

Se computará el 50 % de sus superficie: las terrazas cubiertas cerradas por dos de sus lados, los retranqueos cerrados por tres de sus lados que tenga una profundidad desde la alineación de fachada igual o inferior a 2m.

No se computará como superficie de techo, los vuelos y salientes de la alineación de la edificación que no estén cerrados, la superficie en plantas diáfanas, excepto las ocupadas por elementos de edificación no sustentantes, tales como, escaleras y espacios cerrados de seguridad, los semisótanos en los que la cara inferior del forjado se sitúe a una altura igual o superior a 1,00 m. sobre la cota de referencia menor de las que da frente la parcela o solar, sobre la que se sitúa.

ART. 45 ALTURA DE LOS EDIFICIOS

Se establecen el Título IV de estas ordenanzas en función cada uso asignado.

ART. 46 PLANTAS DE LOS EDIFICIOS

La altura libre mínima en plantas sobre rasante se ajustará a los valores indicados a continuación:

- a) en 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 5% de cada pieza habitable a causa de cajas de persianas, paso de jácenas, u otros elementos constructivos, sin que pueda ser, en ningún caso, inferior a 2,30 metros.
- b) en cocinas, vestíbulos, pasillos, cuartos de aseo y tendederos, la altura libre de planta, caso de colocarse falso techo, podrá reducirse hasta 2,30 metros.

ART. 47 SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

Se podrá autorizar la construcción de plantas de sótano, con uso prioritario de aparcamiento, permitiéndose trasteros, sala de máquinas y otros usos que cumplan

con la legislación vigente. Se prohíbe la ubicación de piezas habitables destinadas a usos residenciales.

Se exceptúan aquellas estancias que aún estando por debajo de la línea de rasante, estén por encima de la cota natural del terreno en la parte recayente a la alineación interior.

Igualmente se podrán construir semisótanos, considerándose como tal, aquellos en que la cara superior del pavimento situado sobre el forjado de planta baja, esté situado a una cota igual o inferior a 1,00 metro respecto de la rasante oficial.

ART. 48 CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA DE CORNISA

1. Por encima de la altura de cornisa podrán permitirse las construcciones siguientes:

- a) las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto de un plan, que trazado desde el borde superior del forjado de la última planta, en fachadas y patios, formen con la horizontal una pendiente del 60%
- b) los remates de caja de escalera, depósitos y otras instalaciones que no podrán sobrepasar una altura de 1 metro respecto de la cornisa

2. Por encima de la altura de cornisa también se podrá admitir la construcción de antepechos, barandillas y remates ornamentales que no superarán a la misma en más de 1 metro, salvo los ornamentos aislados singulares.

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

- a) chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinan las normas tecnológicas vigentes o en su defecto las dictadas por la buena práctica de construcción
- b) paneles de energía solar
- c) antenas y pararrayos

ART. 49 SALIENTES Y ENTRANTES DEL PLANO DE FACHADA

1. La separación entre balcones será como mínimo de 60 cm. y entre miradores de 85 cm. Cuando el mirador se disponga en esquina será simétrico y el vano podrá tener una anchura de 2 m. a cada lado, medidos desde aquélla.

2. En alineaciones de fachada coincidentes con la alineación exterior o retiradas de ella sólo se autorizarán salientes de balcones y balconadas; y miradores si la calle o espacio libre público al que recaen tiene un ancho igual o superior a 8 m.

ART. 50 **DE LA ESTÉTICA DE LOS EDIFICIOS**

Se procurará que las construcciones se adapten estéticamente a la tipología de la zona, evitando las que resulten antiestéticas e inconvenientes para la imagen del conjunto.

Las medianeras si quedan al descubierto se tratarán de igual modo que las fachadas. Las instalaciones de refrigeración, aire acondicionado, evacuación humos y extractores se colocarán procurando que no sean visibles desde la vía pública.

Se prohíben los tendidos vistos grapeados en fachada y los aéreos.

CAPÍTULO IV

CONDICIONES FUNDAMENTALES DE LA EDIFICACIÓN

ART. 51 NORMATIVA

En lo referente a los parámetros de la edificación y calidad ambiental, que se refieren a continuación, las construcciones a establecer en el ámbito de aplicación de este Plan Parcial deberán cumplir, lo establecido en las Normas de Habitabilidad y Diseño (HD/91):

- a) Huecos. Condiciones de iluminación y ventilación
 - Patios de luces
 - Patios de ventilación
 - Otras condiciones de los patios
 - Luces rectas
 - Ventilación e iluminación
 - Prevención de las caídas
- b) Accesos y circulación interior
 - Accesos a las edificaciones
 - Accesos interiores
 - Escaleras en locales comerciales
- c) Condiciones de seguridad y salubridad en los edificios y sus instalaciones
 - Incendios y rayos
 - Aireación artificial. Evacuación de humos
 - Evacuación de residuos y vertidos
 - Evacuación de aguas pluviales
 - Evacuación de aguas residuales
 - Evacuación de residuos sólidos
- d) Condiciones mínimas de habitabilidad y calidad de viviendas y locales
 - Aseos
 - Servicios y dotaciones de los edificios
 - Condición de vivienda
 - Superficie útil mínima de vivienda
 - Programa mínimo de vivienda
 - Parámetros mínimos de las piezas que componen la vivienda

ART. 52 GENERALIDADES. CONDICIONES DE VIVIENDA

1. Las construcciones se proyectarán atendiendo a la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

2. Toda pieza habitable deberá ser exterior. Se exceptúan los pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolla, y siempre que cuenten con instalación de ventilación y acondicionamiento de aire. En ningún caso se entenderá aplicable esta excepción a locales de recreo, reuniones y áreas de uso público en general.

3. Toda vivienda será exterior, para lo cual al menos uno de los huecos de una pieza habitable (excepto cocina) recaerá sobre calle, plaza, espacio libre público, espacio libre privado en contacto con la vía pública, o patio exterior recayente a espacio libre o vial públicos que cumplan las condiciones establecidas en estas ordenanzas.

TÍTULO IV – NORMAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

CAPÍTULO I

DIVISIÓN DEL TERRITORIO EN ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

ART. 53 ZONAS DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA. FINALIDAD

La división del territorio del sector objeto de las determinaciones de este Plan Parcial tiene como finalidad la de diferenciar los terrenos según su destino en la ordenación. El destino de cada terreno en la ordenación se concreta por: la edificación permitida, sus condiciones de implantación, conservación o reforma, así como por la asignación del uso dominante y de los usos permitidos o prohibidos.

Las zonas son como siguen:

1. Zona residencial
2. Espacios Dotacionales libres

CAPÍTULO II

ZONA 1

ART. 54 ÁMBITO

El ámbito es el grafiado en los planos de zonificación, que se encuentra calificado como zona de uso residencial (M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7 y M8).

ART. 55 USOS

1. El uso dominante de esta zona es el residencial unifamiliar (RUN).
2. Se consideran usos compatibles e incompatibles los mismos que se reflejan en el artículo 20 de estas ordenanzas, para la totalidad del sector. Por otra parte, únicamente se considerarán complementarlos:
 - Dotacional de comunicaciones (DC)
 - Dotacional de abastecimiento (DAB)

ART. 56 CONDICIONES DE PARCELA

Las parcelas edificables cumplirán las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima de parcela será de 80 m². La superficie de parcela se medirá según la proyección horizontal del espacio comprendido en sus lindes.
- b) Para los lindes frontales hay que distinguir dos tipos de ordenaciones: ordenación por alineación a vial en la que únicamente se autorizan retranqueos de fachadas, y ordenación en parcelas aisladas, en la que la distancia mínima será 3 metros a fachada y 3 metros a medianeras.
- c) La ocupación máxima de parcela neta por la edificación será del 100%. Los patios interiores de realizarse no se computarán a los efectos de ocupación de parcela.

ART. 57 CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Parámetros principales de edificación:

- a) El número máximo de plantas autorizado será de III, con una altura máxima de cornisa de 9 metros y una altura total de edificación de 10 metros.
- b) El coeficiente de edificabilidad neta máxima, para este suelo residencial, será de 1,071188 m² t./m² s.

- c) La altura mínima libre de planta será de 2,50 metros. Esta altura se podrá reducir hasta un mínimo de 2,20 m. siempre que la superficie útil no rebase el 10% del local. En cocinas, pasillos, baños y tendederos se podrá reducir la altura hasta 2,30.
- d) La altura mínima en sótanos y semisótanos será de 2,20 metros.

CAPÍTULO III

ZONA 2

ART. 58 ÁMBITO

El ámbito es el grafiado en los planos de zonificación, que se encuentra calificado como zona dotacional de espacios libres.

ART. 59 TIPOS Y CATEGORÍAS

En función del régimen de usos que les asigna, diferencia los siguientes tipos y categorías:

- a) Red viaria (RV)
- b) Espacios libres (EL)
 - Jardines (EL-1)
 - Áreas de juego para niños (EL-2)
 - Áreas peatonales (EL-3)
 - Protección de Infraestructuras viarias (EL-4)
- c) Equipamiento dotacional múltiple (EDM)

ART. 60 USOS

Los usos dominantes en cada tipo de sistema local son los siguientes:

- a) Red viaria: Uso de comunicaciones (DC).
- b) Espacios libres: Uso dotacional de espacios libres (DEL).
- c) Equipamiento dotacional múltiple: Uso dotacional deportivo (DD), socio-recreativo y cultural.

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

- a) Red viaria: Los que prohíben la Ley y Reglamento de Carreteras o normas equivalentes.
- b) Espacios libres:
 - Residencial (R).
 - Terciario (T).
 - Industrial (I).
 - Dotacional abastecimiento (DAB).
 - Aparcamiento (AP).
- c) Resto de equipamientos:
 - La totalidad de las consideradas por este Plan salvo los dominantes y aquellos manifiestamente complementarios de la actividad principal. En todo caso, se admitirá una vivienda por parcela destinada al personal

encargado de la vigilancia y conservación, y la existencia de aparcamientos al aire libre sobre superficie libre de parcela, para aquellos equipamientos donde sean absolutamente necesarios.

ART. 61 CONDICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Las condiciones de parcela, volumen y forma serán las resultantes de la adecuación del uso dominante en cada tipo o categoría de sistema a las condiciones de la zona del entorno próximo.

ART. 62 CONDICIONES ESPECÍFICAS

1. Red Viaria (RV): se desarrollará a través de la formulación de un proyecto de urbanización atendiendo a las especificaciones establecidas en los artículos 23.2 y 68 de estas ordenanzas.

2. Espacios Libres (EL): En jardines (EL-1), áreas de juego (EL-2) y áreas peatonales (EL-3) sólo se permitirán construcciones de kioscos y similares, en una planta, con una ocupación máxima de 12 m² cada unidad, y con una unidad, como máximo, por cada 1.000 m² de espacio libre.

Las bandas de protección de las infraestructuras viarias (EL-4) no contarán con edificación alguna y se tratarán como zonas ajardinadas que no afecten a las condiciones de sensibilidad y seguridad de la vía a la que protegen.

3. Equipamiento dotacional múltiple (EDM):

- a) Las edificaciones e instalaciones deportivas no ocuparán más del 60 % de la superficie total.
- b) El coeficiente de edificación será de 0,5 m²/m²
- c) Las áreas no ocupadas por instalaciones deportivas o edificadas deberán dedicarse a espacios ajardinados o en su caso aparcamientos.

4. No obstante, dichas condiciones vendrán determinadas más específicamente en los correspondientes Estudios de Detalle, que desarrollen las distintas zonas, con las limitaciones que les impone la legislación urbanística vigente y las presentes Ordenanzas.

TÍTULO V – INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

CAPÍTULO I

DISPOSICIÓN EN MATERIA DE LICENCIAS

ART. 63 OBJETO

La intervención municipal en el ejercicio de las facultades relativas al uso del suelo y la 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, y respecto al P.P. que nos ocupa, hemos de atender a los siguientes aspectos:

- Actos sometidos a licencia
- Licencias de parcelación
- Licencias de obras de urbanización
- Licencias de obras de edificación
- Licencias de ocupación
- Licencias de actividades e instalaciones
- Licencias de otras actuaciones urbanísticas
- Licencias de obras y usos de naturaleza provisional
- Procedimiento para la concesión de licencias
- Eficacia de las licencias

ART. 64 COMPETENCIA PARA OTORGAR LICENCIAS

La competencia para otorgar las licencias corresponderá a las Entidades Locales, de acuerdo con la L.R.A.U., dentro de los plazos establecidos en la Disposición Adicional Cuarta de la misma, siempre y cuando no sea derogada por otra norma posterior de igual o superior rango.

ART. 65 REQUISITOS FORMALES PARA LA CONCESIÓN DE LICENCIAS

El derecho de los interesados a obtener licencias 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.

Requisitos a cumplir por la Administración concedente:

- a) Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la L.R.A.U., otra legislación estatal competente y compatible con la legislación autonómica, del Plan General de Ordenación Urbana de Castelló de la Ribera vigente, de las presentes Normas Urbanísticas, y de las demás normas aplicables, teniendo

siempre en cuenta el carácter reglado de los actos de concesión de las mismas.

- b) 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, de los cuales forman parte las presentes normas y ordenanzas.

ART. 66 ACTOS SUJETOS A LICENCIA

1. Estarán sujetos a previa licencia urbanística los actos enumerados en el art. 242.2 del vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo; así como los actos enumerados en el art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística. En general, cualquier acción que implique alteración de los elementos naturales de los terrenos, modificación de sus lindes, establecimiento de nueva edificación, usos o instalaciones, o modificación de las existentes.

2. La sujeción a previa licencia municipal alcanza a todos los actos enunciados que hayan de realizarse en el ámbito territorial objeto de este Plan Parcial.

3. Los actos que se promuevan por órganos del Estado o entidades de derecho público estarán igualmente sujetos a licencia municipal.

4. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.

ART. 67 LICENCIAS DE PARCELACIÓN

1. Se consideran parcelaciones urbanísticas toda agrupación o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que se lleve a cabo en el ámbito territorial objeto de este Plan Parcial.

2. Toda parcelación o división de terrenos quedará sujeta a licencia municipal, salvo que el Ayuntamiento certifique o declare su innecesariedad.

3. Es innecesaria la licencia cuando:

- a) La división o segregación sea consecuencia de una reparcelación o de una cesión a la Administración, para que destine el terreno resultante de la división al uso o servicio público al que se encuentre afecto
- b) El correspondiente acto de disposición no aumente el número de fincas originariamente existentes y cumple las normas sobre su indivisibilidad establecidas por razones urbanísticas

- c) La división o segregación haya sido autorizada expresamente por el municipio con motivo del otorgamiento de otra licencia urbanística.

4. A la solicitud de licencia deberá acompañar como requisito formal a cumplir por el peticionario, un Proyecto de parcelación o segregación que incluirá los siguientes documentos:

- a) Memoria Justificativa de la necesidad o conveniencia de la parcelación o segregación, así como hacer constancia de que se cumplen todos los requisitos exigidos por la normativa aplicable. En ella se describirá cada línea original y cada una de las nuevas parcelas, debiéndose hacer patente que éstas resultan adecuadas para el uso que el Plan les origina.
- b) Plano acotado de estado actual a escala 1:1.000 como mínimo, donde se señalen las fincas originales representadas en el parcelado oficial, así como las edificaciones y arboladas existentes y los usos de los terrenos.
- c) Planos de parcelación a escala 1:1.000 como mínimo, en los que aparezcan identificadas cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse que no quedan parcelas inedificables según las condiciones señaladas por estas Ordenanzas.

5. La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con el acuerdo de la aprobación definitiva del Programa de Actuaciones Integradas, siendo ilegal cualquier parcelación que se aborde con anterioridad a tal acto.

ART. 68 LICENCIAS DE OBRAS DE URBANIZACIÓN

1. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes a cada una de las unidades de ejecución que integran el Programa de Actuaciones Integradas.
2. Será necesaria, en su caso, la previa licencia para obras de urbanización de carácter complementario puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización.

ART. 69 LICENCIAS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

1. Requieren licencia urbanística las siguientes obras de edificación:
 - a) Las obras de nueva planta y ampliación de los edificios
 - b) Las obras de demolición
 - c) Las obras de reforma de los edificios
 - d) Las obras menores
2. Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

3. En tanto no se cumplan las obligaciones de cesión y urbanización por parte de los propietarios o se realicen simultáneamente con la edificación, no se concederá licencia de edificación en el sector donde se pretenda la concesión de la licencia. Se entenderá cumplida la obligación de urbanización cuando se acredite la existencia o realización de los servicios y su correcto funcionamiento en base al oportuno examen e informe de los servicios técnicos municipales.

4. Como requisito formal necesario para la concesión de la licencia, a cumplir por el peticionario, se exige la presentación de los siguientes documentos:

- a) Acta de alineaciones y rasantes expedida por los servicios técnicos municipales
- b) Proyecto técnico de ejecución, redactado por técnico competente, con el visado del Colegio Profesional correspondiente, presentando un ejemplar por duplicado
- c) Documentos acreditativos del nombramiento de directores técnicos para la ejecución de las obras proyectadas, con el visado de los Colegios Oficiales respectivos

ART.70 LICENCIAS DE OCUPACIÓN

1. Están sujetas a previa licencia, la instalación y funcionamiento de actividades comerciales y de servicios tanto públicos como privados, así como las modificaciones objetivas (ampliación, reforma, alteraciones) y subjetivas (traspasos y cambios de titularidad).

2. La reglamentación específica de estas licencias se regirá por las ordenanzas municipales.

ART.71 PROCEDIMIENTO PARA LA CONCESIÓN DE LICENCIAS

1. El procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase se ajustarán a lo dispuesto en la legislación de régimen local y en especial a lo establecido por el Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales y por estas ordenanzas.

2. En materia de licencias de instalaciones de actividades regirán las ordenanzas de usos y actividades que disponga el Ayuntamiento.

ART.72 CADUCIDAD Y PÉRDIDA DE EFICACIA DE LAS LICENCIAS

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 desde la recepción por el interesado de la notificación del acto de concesión de 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 hubiese obtenido por silencio administrativo, 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 legales en los que el Ayuntamiento debía haber otorgado la licencia, por ajustarse ésta a la ordenación urbanística, regulados en la disposición adicional cuarta de la L.R.A.U. Las obras o instalaciones se entenderán iniciadas en la fecha en que quede formalizada el acta de iniciación.

- b) Haber transcurrido dos años o el plazo indicado en el Proyecto técnico de ejecución de obras o instalaciones, si éste fuese más corto, sin que las que hayan sido objeto de la licencia hayan sido realizadas en su totalidad. Dicho plazo se computará en los términos previstos en el apartado anterior.

2. En el caso de licencias concedidas para edificar, se deberá iniciar, concluir y no interrumpir la construcción dentro de los plazos en ella determinados o, en su defecto, en 6, 24 y 6 meses respectivamente.

3. Salvo en los casos de suspensión de licencias previstas en el art. 57 de la L.R.A.U., que remite a los arts. 101 a 103 del T.R. de la Ley del Suelo, 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.

4. La caducidad previamente declarada por el órgano municipal competente, no surtirá efectos hasta que no se notifique o comunique al interesado el acuerdo motivado del órgano que la declare expresamente, y en los casos en que la caducidad se haya producido automáticamente en los supuestos de prórroga, no surtirá efecto hasta que no haya transcurrido su plazo sin iniciación formal de las obras o instalaciones.

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

- a) Cuando así se declare por sentencia de los Tribunales o Juzgados de Jurisdicción Contencioso- administrativa, o por la resolución de recursos en vía administrativa, cuando dichas sentencias y resoluciones sean firmes.
- b) Por revisión de los actos de concesión de la licencia, en los supuestos y con arreglo al procedimiento establecido en el art. 102 y ss. de la Ley 30/92 de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y en los arts. 253 y 254 del Texto Refundido de la Ley del suelo.
- c) 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 legales o reglamentarias que sean aplicables, así como las establecidas en este Plan, constituyendo una Infracción urbanística.

CAPÍTULO II

ÓRDENES DE EJECUCIÓN Y SUSPENSIÓN DE OBRAS Y OTROS USOS. INFRACCIONES

ART. 73 REGULACIÓN

1. Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, el Ayuntamiento podrá ejercer su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público, y al cumplimiento de las disposiciones siguientes.

2. El incumplimiento de las órdenes de ejecución y suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que precede por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus haberes. Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

3. El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyo efecto podrá ordenar la retirada del instrumento, maquinaria o material empleados en la obra irregular, proceder a ello de forma subsidiaria o a precintarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

ART. 74 INFRACCIONES URBANÍSTICAS

La vulneración de las determinaciones establecidas en las presentes ordenanzas, así como de la demás normativa urbanística en vigor, tendrá la consideración de infracción urbanística y será sancionada de conformidad con lo dispuesto en la Ley del Suelo y en el Reglamento de Disciplina urbanística, con independencia de las órdenes de ejecución o suspensión que dichas actuaciones pudieran desencadenar a tenor de los instrumentos indicados.