

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
VILLANUEVA DE CASTELLON



NORMAS URBANISTICAS
TEXTO CONSOLIDADO
S E P T I E M B R E 2 0 1 7

ÍNDICE

TITULO PRELIMINAR - GENERALIDADES.....	4
CAPITULO I. ÁMBITO DE APLICACIÓN	5
ART. 1. Ámbito de aplicación.....	5
CAPITULO II. VIGENCIA Y REVISIÓN	6
ART. 2. Vigencia	6
ART. 3. Revisión	6
CAPITULO III. TERMINOLOGÍA	7
ART. 4. Definiciones.....	7
TITULO II - NORMAS GENERALES.....	10
CAPITULO I. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.....	11
ART. 5. Clasificación del suelo	11
ART. 6. Calificación del suelo	11
CAPITULO II. EJECUCIÓN Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO	12
ART. 7. Polígonos	12
ART. 8. Unidades de Actuación	12
ART. 9. Estudios de Detalle	12
ART. 10. Planes Parciales. Planes Especiales y Programas de Actuación Urbanística	12
CAPITULO III. INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO	13
ART. 11. Licencia municipal.....	13
ART. 12. Caducidad de licencias	13
ART. 13. Solicitud de licencia	14
ART. 14. Información Urbanística	14
ART. 15. Principio de obra	15
ART. 16. Silencio administrativo positivo	15
ART. 17. Obras simultáneas de urbanización	15
ART. 18. Construcción de aceras	15
ART. 19. Fijación de alineaciones.....	15
ART. 20. Obligatoriedad de alineaciones.....	16
ART. 21. Vallado	16
CAPITULO IV. POLICIA DE OBRAS	17
ART. 22. Derribos, Necesidad de licencia, vertido de escombros.....	17
ART. 23. Depósito de escombros y materiales.....	17
ART. 24. Zanjas y calicatas	17
ART. 25. Materiales de obra en vía pública	17
ART. 26. Seguridad en la vía pública durante la ejecución de las obras	18

ART. 27.	Retirada de materiales.....	18
ART. 28.	Canalones y bajantes	18
ART. 29.	Conducciones y postes en vías públicas.....	18
ART. 30.	Obras de reparación urgentes	19
ART. 31.	Andamios	19
ART. 32.	Grúas	19
TITULO III.....		20
CAPITULO I. NORMAS GENERALES PARA TODO EL SUELO URBANO		21
ART. 33.	Parcelación. Normalización de fincas.....	21
ART. 34.	Solares	21
ART. 35.	Alineaciones.....	21
ART. 36.	Condiciones estéticas-Medianerías.....	22
ART. 37.	Aparcamientos	22
ART. 38.	Barreras arquitectónicas	23
CAPITULO II. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD PARA EL SUELO URBANO RESIDENCIAL.....		24
ART. 39.	Alineaciones y rasantes	24
ART. 40.	Chaflanes	24
ART. 41.	Parcelación mínima	24
ART. 42.	Patios interiores de edificación	24
ART. 43.	Altura de las edificaciones	25
ART. 44.	Cubiertas.....	25
ART. 45.	Voladizos.....	26
ART. 46.	(ELIMINADO POR MODIFICACIÓN Nº 3, aprobada 22/12/1993).....	26
ART. 47.	OBRAS DE REFORMA, AMPLIACIÓN O CONSOLIDACIÓN.....	27
ART. 48.	Condiciones estéticas	27
ART. 49.	Accesos de vehículos a sótanos.....	30
ART. 50.	Condiciones higiénico-sanitarias de las viviendas.....	30
ART. 51.	Barreras arquitectónicas	31
ART. 52.	Usos	31
CAPITULO III. NORMAS PARA EL SUELO		33
ART. 53.	Parcela mínima	33
ART. 54.	Superficie edificable.....	33
ART. 55.	Volúmenes edificables	33
ART. 56.	Tipología de edificación	33
ART. 57.	Altura máxima	34
ART. 58.	Retranqueos.....	34
ART. 59.	Vallado	34
ART. 60.	Usos permitidos	35

ART. 61.	Condiciones estéticas	35
TITULO IV- NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO		37
CAPITULO I. NORMAS GENERALES PARA TODO EL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO		38
ART. 62.	Delimitación.....	38
ART. 63.	Desarrollo del suelo urbanizable no programado.....	38
Planes Parciales y Programas de Actuación Urbanística		38
ART. 64.	Límites a la edificación y uso del suelo en el suelo urbanizable no programado.....	38
CAPITULO II. NORMAS PARTICULARES PARA CADA UNA DE LAS DISTINTAS ZONAS DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO		40
ART. 65.	Prescripciones para el suelo urbanizable no programado residencial de primera residencia 40	
ART. 66.	Prescripciones para el suelo urbanizable no programado residencial de segunda residencia 40	
ART. 67.	Prescripciones para el suelo urbanizable no programado industrial	41
TITULO V - DEFINICIÓN DEL CONCEPTO DE NÚCLEO URBANO		43
ART. 68.	Definición del concepto de Núcleo Urbano.....	44
TITULO VI - NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE COMÚN		45
ART. 69.	Delimitación.....	46
ART. 70.	Ordenación del suelo no urbanizable propiamente dicho	46
ART. 71.	Ordenació del sòl no urbanitzable de protecció especial.	49

TITULO PRELIMINAR - GENERALIDADES

CAPITULO I

AMBITO DE APLICACIÓN

ART. 1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

1. Las presentes Normas Urbanísticas, establecen la clasificación del suelo y la reglamentación detallada de usos, volúmenes y condiciones de edificación del término municipal de VILA NOVA DE CASTELLO. Por tanto, se regirán obligatoriamente por estas Ordenanzas, la utilización, uso y edificación del suelo en todo el término municipal de Vila Nova de Castelló.
2. A efectos de aplicación de estas Normas, solo son válidas los documentos auténticos del Plan General, de los cuales un ejemplar legalizado y diligenciados se conserva en el Ayuntamiento de Vila Nova de Castelló. Cualquier persona podrá obtener certificación de los extremos que le interesen de dicha copia legalizada sin perjuicio de la tasa que imponga el Ayuntamiento por la prestación del servicio.
3. Cuantas veces se hace alusión o referencia en las presentes Normas, en forma abreviada, a los textos legales, reglamentarios o normativa urbanística que se indican a continuación, se hace referencia a las siguientes disposiciones:
 - Ley del Suelo, Texto Refundido de 9 de Abril de 1.976, sobre Régimen, del Suelo y Ordenación Urbana. (Ley del Suelo)
 - Reglamento de planeamiento para el desarrollo de la Ley del Suelo de 23 de Junio 1.978, aprobada por Real Decreto 1259/78 (R.P.)
 - Reglamento de Disciplina Urbanística para desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo de Junio 1.978, aprobado por Real Decreto 2187/78 (R.D.)
 - Reglamento de Gestión Urbanística, para desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo de 25 de Agosto de 1978, aprobado por Real Decreto 3.288/78 (R.G.)
 - Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres Nocivas y Peligrosas, aprobado por Decreto 21414/ 61, de 30 de Noviembre (P.A.M.I.N.P.)
 - El resto de disposiciones, circulares y normativa aplicable, se cita expresamente en el texto.

CAPITULO II

VIGENCIA Y REVISION

ART. 2. VIGENCIA

El presente Plan General comenzará a regir partir del día siguiente a la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, del anuncio de su aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo, y su vigencia es indefinida, por lo que entrará en vigor indefinidamente, hasta que se apruebe en su caso, su revisión o modificación.

ART. 3. REVISIÓN

Se procederá obligatoriamente a la revisión, de este Plan General, si se da cualquiera de las siguientes circunstancias;

1. Si el incremento poblacional produce la saturación del suelo urbano residencial.
2. Si las implantaciones industriales ocupan dos terceras partes del suelo previsto como industrial.
3. En cuanto a la estructura orgánica, si se considera procedente una modificación estructural de los sistemas generales que repercuta sobre la clasificación del suelo.
4. También cabe la revisión por el mero transcurso del tiempo. Se establecen los tipos de revisión por transcurso del tiempo:
 - a) Una de carácter extraordinario, a los cuatro años de la puesta en vigor del Plan, solo para el caso de que lo acuerde el Ayuntamiento para ajustar y corregir las previsiones, o como máximo dentro de los ocho primeros años de vigencia si se considera necesario efectuarla.
 - b) Otra de carácter ordinario a los quince años de vigencia del Plan.

Se procederá asimismo a la revisión por cualquier otra circunstancia análoga que suponga una notable alteración de las condiciones tenidas en cuenta al elaborarse el planeamiento.

CAPITULO III

TERMINOLOGÍA

ART. 4. DEFINICIONES

A los efectos de aplicación de estas Normas Urbanísticas, cuantas veces se empleen los conceptos que seguidamente se relacionan tendrán el significado que se indica a continuación.

1. Clase de suelo.- Nomenclatura legal definidora del distinto régimen jurídico aplicable a los terrenos para la regulación del proceso de desarrollo urbano, (urbano, urbanizable y no urbanizable)
2. Zona.- División territorial del suelo, según los asignados.
3. Polígono.- División territorial del suelo, a efectos de la ejecución del planeamiento.
4. Unidad de Actuación.- División territorial del suelo urbano de superficie sumamente flexible, a efectos de la ejecución del Plan.
5. Polígonos y Unidades de Actuación discontinuos.- División territorial a efectos de la ejecución del Plan que requieren para delimitar su superficie más de una línea perimetral envolvente, comprendiendo dos o más superficies de terrenos aislados entre sí.
6. Manzana.- Superficie edificable delimitada por las alineaciones oficiales de los viales de tráfico rodado o peatonal, señaladas en los respectivos planos.
7. Parcela.- Unidad registral del suelo propiedad de un único titular.
8. Solar.- Es la superficie del suelo urbano apta para edificar con los requisitos del artículo 82, de la Ley del Suelo.
9. Alineaciones oficiales.- Son las líneas que se fijan como tales en los Planos de alineación.

Pueden ser alineaciones exteriores y alineaciones interiores:

- Alineación oficial exterior o de calle.- Es la línea que señala el límite entre los espacios públicos (viales o plazas) y las parcelas o solares edificables.
- Alineación oficial interior.- Señala el límite entre la superficie de parcela susceptible de ser edificada y la que no lo es correspondiente a plazas, parques o jardines públicos o privados y zonas de equipamiento del interior de las manzanas.

10. Finca fuera de línea.- Es aquella en que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales, o aquella en que la alineación oficial queda fuera de la finca
11. Retranqueo.- Es el ancho de la faja de terrenos comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada. Se podrá fijar también a los restantes linderos de la parcela.
12. Rasantes oficiales.- Son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidos en los planos gráficos. Rasantes actuales son los perfiles longitudinales de las vías existentes
13. Línea de edificación.- Es la que delimita la superficie construida.
14. Altura de la edificación.- Es la distancia vertical, desde la rasante de la acera, o del terreno, en su caso en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta en la alineación de fachada.

En los casos de calles en pendiente la altura se tomará en el punto medio de la fachada y si ésta excediere de 12 m. se formarán cuerpos escalonados de edificación, tomando la medida de la altura cada 12 m.
15. Altura de pisos.- Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos.
16. Altura libre de pisos.- Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.
17. Patio de manzana.- Es el espacio libre definido por las alineaciones oficiales interiores.
18. Patio interior.- Es el espacio libre situado en el interior del edificio con fines de iluminación y ventilación.
19. Patio en fachada.- Es la superficie libre originada por retranqueos de la fachada respecto a la alineación oficial. Puede darse en todas o parte de las alturas del edificio, o bien solamente a partir de la planta baja.
20. Edificio exento. Es aquel que está aislado y separado totalmente de otras construcciones por espacios libres.
21. Sótano.- Es la totalidad o parte de planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la calle a que recae el edificio.
22. Semisótano.- Es la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la calle a que recae el edificio, y parte de su altura por encima de la rasante que será de 1 m. como mínimo medido de igual forma que las fachadas y como máximo de 1,50 m.

23. Zaguán o portal,- Es el local que existe entre la puerta de acceso al edificio y las escaleras o ascensores, si los hubiere.
24. Obra mayor. Se consideran obra mayor las obras de edificación que afectan a la estructura fundamental del edificio, a los muros de medianería y muros exteriores de la edificación (bien sean fachada interior o exterior y las que afecten a las cubiertas o tejado de la edificación, así como a la cimentación del edificio
25. Obra menor. Se considera obra menor las obras de reparación y mejora del interior de las dependencias o locales del edificio que no afecten a elementos fundamentales del mismo, y con carácter general todas las no incluidas en la definición anterior de obra mayor.

TITULO II - NORMAS GENERALES

CAPITULO I

CLASIFICACION Y CALIFICION DEL SUELO

ART. 5. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

De conformidad con lo establecido en el capítulo I del Título II de la Ley del Suelo y artículos 20 y siguientes del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, se clasifica el suelo ordenado en: urbano, urbanizable, no programado y no urbanizable, distinguiéndose en el suelo urbano según los usos permitidos: suelo urbano, residencial, y suelo urbano industrial, y en suelo urbanizable no programado: suelo urbanizable no programado industrial, suelo urbanizable no programado 1ª residencia y suelo urbanizable no programado 2ª residencia.

ART. 6. CALIFICACIÓN DEL SUELO

El suelo urbano se califica según su destino en:

- a. Viales (peatonales y rodados)
- b. Zona verde
- c. Zona dotacional
- d. Suelo edificable
- e. Superficie de edificación privada.

La calificación de los terrenos del suelo urbanizable, se contendrá en los diversos Planes Parciales que lo desarrollen.

CAPITULO II

EJECUCION Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

ART. 7. POLÍGONOS

De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 117 de la Ley del Suelo y 36 del Reglamento de Planeamiento, se delimitarán cuantos polígonos se consideren necesarios para la ejecución del planeamiento en suelo urbano o urbanizable, teniendo en cuenta los requisitos establecidos en dichas disposiciones legales.

ART. 8. UNIDADES DE ACTUACIÓN

A los efectos del régimen de suelo, para atender las necesidades y posibilidades de actuación urbana y para la ejecución de la Urbanización, se delimitarán cuantas unidades de Actuación se consideren necesarias de conformidad con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley del Suelo vigente y Reglamento de Planeamiento, de oficio o a petición de parte interesada.

Deberán cumplir como mínimo el requisito de ser capaz de asumir la justa distribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento, pudiendo delimitarse con carácter discontinuo en el espacio.

ART. 9. ESTUDIOS DE DETALLE

Para completar, adaptar o interpretar las determinaciones en suelo urbano, se aprobarán cuantos estudios de detalle resulten necesarios, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 de la vigente Ley del Suelo y artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento.

ART. 10. PLANES PARCIALES. PLANES ESPECIALES Y PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

El suelo urbanizable, requiere su desarrollo a través de los correspondientes Planes Parciales y Programas de Actuación Urbanística de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 43 y 44 del Reglamento de Planeamiento

Para las actuaciones aisladas en suelo urbano se aprobarán cuantos Planes de Reforma Interior y de Saneamiento sean necesarios, de conformidad con lo establecido en la Ley del Suelo y los Reglamentos que la desarrollen.

De conformidad con lo previsto en los artículos 17 y siguientes de la Ley del Suelo y 78 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, se redactarán cuantos Planes Especiales de Protección sean necesarios para la conservación o protección de elementos de interés histórico-artístico, vías de comunicación, o mejora del medio urbano o rural.

CAPITULO III

INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO

ART. 11. LICENCIA MUNICIPAL

Quedan sujetos a previa licencia los actos especificados en los artículos 178 de la Ley del Suelo y 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística.

El procedimiento y condiciones de otorgamiento de las licencias, se ajustará a lo previsto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales,(artículos, 8,9,12 a 16 y 211) Texto Refundido de la Ley del Suelo, 9 de Abril de 1.976 y Reglamentos que desarrollan la Ley del Suelo, así como las demás normas legales aplicables.

En consecuencia, para toda obra particular que pretenda realizarse, habrá de obtenerse previamente la preceptiva licencia municipal considerándose clandestinas la que se ejecuten sin licencia o las edificaciones que no se ajusten estrictamente a las líneas oficiales reseñadas y a las alturas, usos, volúmenes y demás condiciones de estas Ordenanzas, debiendo demolerse a cargo del propietario infractor, estableciéndose además las responsabilidades a que se refiere el capítulo segundo del título séptimo de la Ley del Suelo vigente (Artículos 225 y siguientes), así como el título tercero del Reglamento de Disciplina Urbanística. (Artículo 51 y siguientes).

Cuando se produjeran hallazgos de interés o de usos no previstos de importancia, las licencias otorgadas se considerarán extinguidas, debiendo interrumpirse las obras en el mismo momento en que aparezcan indicios.

En tal caso, para la reanudación de las obras, será precisa licencia especial del Ayuntamiento que se otorgará previos los asesoramientos con los Organismos públicos pertinentes.

ART. 12. CADUCIDAD DE LICENCIAS

En cada licencia de obras se fijará un plazo para la terminación de las mismas, transcurrido el cual se considerará caducada la licencia, si la construcción no se hubiera finalizado en el mencionado plazo, podrá concederse una primera prórroga sin abonar derechos en ninguna clase, siempre que la solicitud de prórroga se curse antes de finalizar el plazo primeramente concedido.

El plazo de esta prórroga será igual, como máximo, a la mitad del concedido en la licencia. Si fuera concedida una segunda prórroga, el Ayuntamiento podrá exigir que se abonen los derechos de acuerdo con el coste de la obra que falte realizar. Las licencias quedarán automáticamente anuladas y sin efecto, si las obras que en las mismas se autorizan no se inician dentro de los ocho meses a partir de la fecha de su otorgamiento.

ART. 13. SOLICITUD DE LICENCIA

Todo particular que desee llevar a cabo alguna obra en este término municipal, deberá solicitarlo de la Alcaldía, acompañando, si se trata de obra de nueva planta, modificación de distribución, de fachada o de estructura interior de la obra existente, de un proyecto técnico de la obra por triplicado.

Caso de que la obra que se proyecta realizar sea en una zona de servidumbre (carretera del estado, provincia...) deberá acompañarse un ejemplar más del proyecto de los exigidos en el párrafo anterior, para obtener el oportuno permiso en la zona de servidumbre del Organismo competente.

A título indicativo se distingue la obra mayor y la menor según la definición contenida en el artículo 4 de estas Ordenanzas. A los efectos de exigencia uno de proyecto técnico, de las obras menores, los servicios técnicos del Ayuntamiento solicitarán en su caso certificado de técnico superior competente con referencia a este extremo.

No se exigirá la presentación de proyecto que podrá ser sustituido por un simple croquis firmado por el técnico competente, o por el propio interesado por la construcción de vallas y paredes de cerramiento, salvo que se trate de muros de contención y para aquellas otras obras menores como revocados, enfoscados y enlucidos de paramentos bien en fachada o en interiores, reparaciones o cambio de puertas o ventanas y todas aquellas que no afecten de un modo fundamental la construcción del edificio y no impliquen riesgos para los propios interesados y terceros.

Se acompañará siempre a todo proyecto o croquis que se presente para la solicitud de obra, el presupuesto o importe de las obras, y se indicará el plazo de ejecución previsto.

ART. 14. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Cualquier interesado podrá solicitar que se le precisen las alineaciones y rasantes a que habrán de sujetarse las obras y se le concreten el volumen y alturas edificables.

Si el terreno radicara en un polígono de edificación, cualquier persona podrá solicitar que se le informe sobre si dicho terreno es o no edificable y si, aun siéndolo se halla sujeto a alguna utilidad especial, y en su caso, las características de edificación, perímetro edificable y zonas de urbanización exterior. Para obtener la previa información el interesado acompañará a su instancia el plano del polígono afectado en el que se precisará gráficamente la situación del terreno de que se trate, determinándose con precisión su extensión total.

Cualquier interesado podrá solicitar que se le informe si determinado inmueble urbano está afectado por algún proyecto de nueva urbanización debidamente aprobado, o si se halla suspendido temporalmente la edificación.

ART. 15. PRINCIPIO DE OBRA

No podrá darse principio a ninguna obra, sin estar en posesión el interesado o interesados de la correspondiente licencia y del recibo que acredita haber satisfecho los derechos municipales.

ART. 16. SILENCIO ADMINISTRATIVO POSITIVO

Ninguna licencia podrá considerarse otorgada por silencio administrativo si la documentación presentada adoleciere de deficiencias que no hubiesen sido subsanadas ó si las obras previstas no se ajustan a las determinaciones del presente Plan y demás normativa urbanística aplicable.

ART. 17. OBRAS SIMULTÁNEAS DE URBANIZACIÓN

Cuando se solicite licencia de edificación para edificios destinados a fines industriales, en los casos en que la parcela no tenga la condición de solar, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 39 del Reglamento de Gestión Urbanística. En las solicitudes de licencia para edificación residencial, cuando la parcela no tenga la condición de solar edificable por no disponer de los servicios mínimos necesarios, se aplicará lo dispuesto en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

ART. 18. CONSTRUCCIÓN DE ACERAS

Dentro de los treinta días siguientes a la terminación de las obras de nueva construcción o de un edificio existente que se reconstruya o al que se dé mayor alzada, el propietario vendrá obligado a construir la acera, pavimentándola con sujeción al modelo oficial de la calle en que está emplazado la obra.

Las aceras que se construyan se efectuarán con materiales adecuados para el uso a que se destinan, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.

ART. 19. FIJACIÓN DE ALINEACIONES

En el Ayuntamiento quedará expuesta una copia del plano de alineaciones y zonificación. Todo propietario podrá pedir al Ayuntamiento, copia autorizada del plano o parte de él, previa solicitud y pago de la exacción que se fije en cada caso por la Corporación Municipal y a tenor de las Tasas que estén señaladas.

ART. 20. **OBLIGATORIEDAD DE ALINEACIONES**

Las alineaciones y rasantes aprobadas, son obligatorias para todos los propietarios, que tendrán que ajustarse a ellas, no pudiendo realizarse ninguna edificación sin obtener previamente sobre el terreno las alineaciones y rasantes que le corresponda a la obra, dadas por el técnico municipal.

Siempre que el propietario lo desee, se podrá levantar acta de las alineaciones y rasantes dadas, en la que firmarán el Técnico Municipal de la Obra.

ART. 21. **VALLADO**

Todos los solares no edificados existentes en el casco urbano, deberán hallarse debidamente vallados hasta una altura mínima de DOS METROS medidos desde el nivel de la acera o del suelo, debiendo dejar el paramento exterior en condiciones de terminación, enlucido y pintura, según el ornato y estética que requieran.

Cuando se trate de vallar solares distanciados del centro urbano y en puntos donde todavía no estén calles abiertas el Ayuntamiento permitirá si lo estima conveniente, que la valla sea sustituida por una tela metálica sujeta a pies derechos de hierro u hormigón.

CAPITULO IV

POLICIA DE OBRAS

ART. 22. DERRIBOS, NECESIDAD DE LICENCIA, VERTIDO DE ESCOMBROS

Es preceptiva la licencia municipal para proceder al derribo de edificios, previo el correspondiente proyecto suscrito por técnico competente. Las paredes recayentes a vía pública solo podrán derribarse tras una pantalla o cerco que impida molestias o peligros a los viandantes.

Los escombros procedentes de derribo no se depositarán en la vía pública debiendo ser transportados inmediatamente a vertedero.

ART. 23. DEPÓSITO DE ESCOMBROS Y MATERIALES

Queda prohibido depositar en las vías públicas sin autorización expresa de la Autoridad Municipal, tierras, escombros, y materiales de derribos para relleno de baches o para nivelar desigualdades del terreno de la calle y corresponderá a la Alcaldía designar el lugar al que deberán ser depositados.

ART. 24. ZANJAS Y CALICATAS

No podrán realizarse aperturas de zanjas ni calicatas en la vía pública sin previa autorización municipal y previo pago de los derechos que estén establecidos. Además se depositarán una fianza en las oficinas de Intervención para responder del importe de las obras de reparación que sean necesarias.

En caso de necesidades perentorias podrán realizarse aquellas obras urgentes que no admitan dilación poniéndolas simplemente en conocimiento de la Alcaldía, pero será igualmente obligatorio el pago de los derechos y la constitución de la fianza para gastos de reparación si hubiere lugar.

ART. 25. MATERIALES DE OBRA EN VÍA PÚBLICA

Los materiales que se empleen en las obras y que circunstancialmente queden depositados en la vía pública, se situarán de tal forma que no impidan el tránsito por la misma y requerirán de noche, la instalación de alumbrado rojo, suficiente y adecuado que denote peligro, en prevención de accidentes, y en caso de no tomar las medidas pertinentes el propietario de las obras o el contratista de las mismas, será responsable de los daños que se ocasionen.

Igual precaución se tomará en el caso de que estuviesen abiertas zanjas o calicatas, debiendo delimitar con cuerdas o vallas el recinto, colocando además carteles y señales de prevención

adecuados. Asimismo, deberá lucir una luz roja durante la noche en todo objeto y mecanismo que invada la vía pública y ofrezca peligro para el tráfico y los peatones.

ART. 26. SEGURIDAD EN LA VÍA PÚBLICA DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Siempre que se realicen obras de nueva planta, reparaciones de fachadas, balcones, miradores, tejados, derribos y apuntalamientos, los contratistas o propietarios de los inmuebles, están obligados a construir una valla de ladrillo, cañizo o cuando menos, una valla que abarque toda la fachada, con un ancho máximo de dos metros, que podrá ser variado en menos, según el ancho de la calle y a juicio del Técnico Municipal, debiendo dejar siempre el suficiente espacio para el paso por la vía pública.

Todos los materiales, escombros, etc., deberán quedar dentro de la valla, salvo en casos especiales que se previenen en el artículo anterior.

Las paredes recayentes a vía pública, solo podrán derribarse tras una pantalla o cerco que impida molestias o peligros a los viandantes.

ART. 27. RETIRADA DE MATERIALES

Todos los materiales circunstancialmente depositados en la calle y no obstante el pago de la Tasa de Ocupación de la vía pública, deberán ser retirados y dejar la calle expedita siempre que la Alcaldía lo requiera y así lo ordene.

ART. 28. CANALONES Y BAJANTES

Queda prohibido el vertido sobre el pavimento de las aceras, mediante canalones y estilicidios de las aguas pluviales procedentes de las cubiertas de los edificios, debiendo efectuarse por medio de una conducción y por debajo de la acera, a la calzada pública.

Asimismo, será obligatorio el empotramiento de las bajantes dentro del muro de fachada hasta una altura mínima de TRES METROS desde el nivel de la acera, debiendo emplear bajantes impermeabilizadas que imposibiliten filtraciones que produzcan humedad.

ART. 29. CONDUCCIONES Y POSTES EN VÍAS PÚBLICAS

Las conducciones de agua, gas, electricidad y otras que hayan de tenderse en la vía pública, o subsuelo de la misma, así como la instalación de postes en la propia vía pública, palomillas, cajas de amarre y de distribución, deberán someterse a cuanto esté establecido en los Reglamentos y demás preceptos en vigor y en su defecto a las condiciones, que previo informe técnico dispusiera el Ayuntamiento.

ART. 30. OBRAS DE REPARACIÓN URGENTES

Cuando un edificio, pared, columna, alero de tejado, barandillas o antepechos o cualquier otro elemento de construcción, resultare amenazado de ruina y desprendimiento, de tal gravedad que las medidas a tomar no puedan diferirse sin trascendente riesgo para las personas o cosas, el propietario estará obligado a su demolición o a ejecutar, entre tanto, las obras necesarias para evitar el peligro.

El acuerdo por el cual la Alcaldía imponga aquella obligación, requerirá previo informe técnico, el cual expresará si para evitar los graves riesgos que se precisen, resulta indispensable proceder a la urgente demolición o puedan consolidarse rápidamente las obras mediante los trabajos que se precisen o evitar, cuando menos, aquellos peligros mediante apuntalamiento y sostenes.

Si el propietario, obligado por el Ayuntamiento, a efectuar las obras de reparación o apuntalamiento, dejara de cumplir lo ordenado en el plazo que se le fije, se mandará ejecutar a su costa, por la Alcaldía y para su cobro de las obras pertinentes, se procederá si ello es preciso por vía de apremio administrativo.

En caso necesario y con carácter temporal, podrá la Alcaldía ordenar que los apuntalamientos indispensables se apoyen en los inmuebles vecinos.

ART. 31. ANDAMIOS

Para la instalación de andamios se tomarán todas las precauciones que sean necesarias y cumplir las condiciones estipuladas en la Reglamentación prevista para este caso, según el Reglamento de Seguridad del Trabajo y disposiciones que le sustituyan. No se permitirán catas en el pavimento para sujetar los pies derechos.

ART. 32. GRÚAS

Para la instalación de Grúas, se requiere licencia especial municipal, con el cumplimiento estricto de los condicionamientos impuestos en la circular de la Dirección General de Administración Local, nº. 50/1.975.

TITULO III

CAPITULO I

NORMAS GENERALES PARA TODO EL SUELO URBANO

ART. 33. PARCELACIÓN. NORMALIZACIÓN DE FINCAS

Todos los terrenos de suelo urbano quedan sometidos a parcelación, entendiéndose por ésta el sometimiento a las condiciones de parcela que se establecen en este artículo.

Al parcelar no podrán quedar porciones residuales de terrenos que no cumplan las condiciones de parcela mínima establecida en cada caso.

Los solares tendrán formas regulares y al parcelar manzanas las líneas de medianería no formarán con la fachada un ángulo inferior a 60°.

En las zonas consolidadas por la edificación en que se ponga de manifiesto la imposibilidad de cumplir los requisitos mínimos de parcela por hallarse ésta entre solares edificadas, no será de aplicación este artículo, siempre que la parcela no ofrezca problemas sanitarios.

Para obtener licencias de edificación los propietarios deberán proceder previamente, en su caso, a la normalización de fincas.

En caso de disconformidad entre ellos el Ayuntamiento acordará la normalización de oficio, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 117 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, aplicando los criterios de reparcelación contenidos en el artículo 99 de la Ley del Suelo, según el cual el derecho de los propietarios será proporcional a la superficie de las parcelas respectivas en el momento de delimitar la unidad reparcelable.

ART. 34. SOLARES

A efectos de las limitaciones establecidas en los artículos 74 y 82 de la Ley del Suelo, tendrán la calificación de solares las superficies urbanizadas con arreglo a las normas máximas establecidas, o que además de contar con los servicios de acceso rodado, agua y energía eléctrica, la vía a que dé frente a la parcela tenga pavimentada la calzada y encintado de aceras y que tenga señaladas alineaciones y rasantes.

ART. 35. ALINEACIONES

Las alineaciones oficiales quedan grafiadas en los planos.

Con carácter previo a la edificación, deberán fijarse sobre el terreno por el técnico municipal.

Para cualquier interpretación o adaptación de las mismas que se requiera, se formularán los oportunos Estudios de Detalle.

ART. 36. CONDICIONES ESTÉTICAS-MEDIANERÍAS

Con carácter general se establecen las siguientes normas:

Las construcciones tanto en aspecto como en calidad deberán ser acordes con el conjunto de la zona.

La composición es libre.

Las medianerías vistas serán tratadas con la calidad de fachada, debiendo pintarse o revestirse adecuadamente si no son de ladrillo visto o materiales nobles.

ART. 37. APARCAMIENTOS

Se entiende por plaza de aparcamiento un mínimo de 20 m² por vehículo, incluso accesos, rampas, etc... excepto aparato elevador.

La dotación mínima de aparcamientos será la siguiente:

- En viviendas: Una plaza por vivienda en edificios de más de 6 viviendas. Si el edificio no tiene más de seis viviendas no está obligado al establecimiento de garaje.
- En edificios hoteleros, comerciales, de espectáculos sanitarios y similares: Una plaza por cada diez plazas, de capacidad o cada 100 m² de edificación destinada a estos usos.
- En industrias: Una plaza por cada 5 empleados ó cada 100 m² de edificación.
- En edificios públicos: Una plaza por cada 100 m² de edificación.

Esta dotación de aparcamientos podrá situarse:

1. En el propio solar, en sótano, semisótano o planta baja
2. En la misma manzana del edificio a construir con accesos unificados y mancomunidad de uso y propiedad, en planta baja, o sótano del patio interior o en espacios abiertos privados y mancomunados.
3. En edificio exclusivo para este uso, en planta de pisos, sito en la misma calle o manzana o con una proximidad que no supere los 200 m de distancia.

Se considera solución preferente a la nº1 y 2, en cuyo caso el uso de dichos sótanos o plantas bajas, deberá quedar inexcusablemente adscrito para aparcamiento sin que pueda ser en ningún caso destinado a ningún otro uso.

Cuando el frente de fachada sea menor de 10 m. podrá considerarse que técnicamente existe imposibilidad manifiesta para exigir la solución del nº1 por lo que se establecerá cualquiera de las otras previstas.

La utilización de aparato elevador de vehículos se hará conforme a la circular de 21 de Junio de 1.976 sobre la Ordenanza 34 de las viviendas de protección oficial de la Dirección General de la Vivienda, siendo preferente la utilización de rampas.

ART. 38. **BARRERAS ARQUITECTÓNICAS**

Será de aplicación a las viviendas construidas en régimen libre, la normativa establecida para las viviendas de Protección Oficial tendente a eliminar las barreras arquitectónicas.

En las construcciones de edificios públicos, el técnico autor del proyecto de edificación, deberá justificar la inexistencia de barreras arquitectónicas y el fácil acceso de los minusválidos a todas las dependencias públicas.

También deberán adecuarse aquellas calles o vías importantes y especialmente las que comuniquen diferentes zonas de la población, así como las que conduzcan a edificios públicos y lugares de esparcimiento comunitario.

CAPITULO II

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD PARA EL SUELO URBANO RESIDENCIAL

ART. 39. ALINEACIONES Y RASANTES

Las alineaciones exteriores quedan grafiadas en los planos.

La edificación queda constituida por manzanas circundadas por vías de tráfico rodado.

Se considerará como restante la de la acera correspondiente a la alineación oficial a que recaiga la fachada principal del edificio, considerado como tal la de mayor longitud.

ART. 40. CHAFLANES (MODIFICACIÓN Nº 2, APROBADA 22/12/1993)

Es obligatorio el establecimiento de chaflanes en los edificios en esquina. La longitud del chaflán será como regla general de dos metros, cuando las calles que confluyan sean de hasta 8 mts. de anchura, siendo dicha longitud en calles superiores a 8 mts. del 30 % de la calle más ancha con un máximo de 6 mts. y un mínimo de 3 mts.

Como excepción a la norma anterior, el chaflán de un edificio será de iguales dimensiones y características al de la mayoría de los existentes en la misma confluencia de calles.

ART. 41. PARCELACIÓN MÍNIMA

La parcela mínima es de 80 m². y tendrá como mínimo 6 m. de fachada.

No regirá esta norma, cuando ambas parcelas colindantes se encuentren edificadas y la parcela edificable resultante no ofrezca problemas sanitarios para su destino a viviendas.

Se podrá declarar unidad reparcelable superficie interior a manzana a efectos de rectificación de límite para normalizar la configuración de fincas, lo cual podrá acordarlo o imponerlo el Ayuntamiento.

A estos efectos el Ayuntamiento podrá expropiar las parcelas irregulares si sus propietarios no se avienen para formar solar edificable.

ART. 42. PATIOS INTERIORES DE EDIFICACIÓN

En los patios interiores se seguirá el criterio de que en los mismos se pueda inscribir un círculo que tenga como mínimo un diámetro de 1/6 de la altura del patio y la superficie del patio expresada en m². sea igual o mayor a la altura del mismo expresada en ml. El diámetro mínimo será de tres metros.

Se permitirá la construcción de patios mancomunados previo acuerdo entre propietarios colindantes, cumpliendo las dimensiones señaladas en el párrafo anterior, siempre que se haga constar en Escritura Pública inscribible en el Registro.

ART. 43. ALTURA DE LAS EDIFICACIONES
(MODIFICACIÓN N° 3, APROBRADA 22/12/1993)

La altura de las edificaciones queda determinada en el plano gráfico correspondiente de este proyecto (plano modificado), teniendo carácter de altura máxima permitida.

Se fija la altura libre máxima de la planta baja, en el casco tradicional (área marcada en plano adjunto) en 3,5 mts., prohibiéndose expresamente la aparición de altillos.

La altura máxima de cornisa será de 9,5 mts. para edificios de 3 plantas.

En las demás zonas de la población, la altura libre máxima de la planta baja será de 4 mts., con 11 mts. como altura máxima de cornisa para edificios de 3 plantas.

Dicha altura máxima de cornisa corresponderá a la cara inferior del último forjado.

En aquellos casos de solares cuyas dos viviendas colindantes tengan una altura superior, se autorizará a construir hasta una planta menos que aquellas, siempre que este aumento sea retranqueado a fachada un mínimo de 4 mts., manteniendo en el plano de fachada la altura de cornisa permitida por el planeamiento.

ART. 44. CUBIERTAS
(MODIFICACIÓN N° 3, APROBRADA 22/12/1993)

Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas. Las cubiertas inclinadas tendrán una pendiente máxima del 35%, siendo la altura máxima de cumbre de 13 mts. medidos sobre la rasante de la planta baja (para edificios de 3 plantas). Así, en aquellas parcelas cuya dimensión permita la existencia de espacios habitables en el recinto interior de la cubierta, estos serán siempre dependientes de la vivienda inferior, no pudiendo en ningún caso constituir por sí mismos vivienda individual.

Las cubiertas planas dispondrán obligatoriamente de un antepecho de una altura mínima de 1 m., que haga las veces de un remate de cornisa tradicional de la zona.

En caso de existencia de cubiertas planas, se permitirá únicamente la aparición, sobre dicha cubierta, de casetones para escaleras o ascensores, depósitos de agua, desvanes, trasteros, o espacios habitables dependientes de la vivienda superior, siempre que la superficie total de todos estos elementos no supere el 25% del total de la superficie de cubierta y que se dispongan manteniendo una distancia mínima a fachada de 4 mts.

En las terrazas superiores pisables, será obligatorio la construcción de un antepecho de 1,80 mts. como mínimo en medianeras. Queda expresamente prohibido en cubiertas, la colocación de fibrocemento y chapa galvanizada de color metálico.

ART. 45. VOLADIZOS
(MODIFICACIÓN Nº 3, APROBRADA 22/12/1993)

Se distinguen en fachada los voladizos en disposición de balcón o terraza y el cerrado en disposición de mirador.

Los vuelos pueden autorizarse mientras ocupen como máximo 2/3 de la longitud de fachada y cumplan las prescripciones legales de separación de los predios colindantes.

No se permitirán voladizos a menos de 3,50 mts. de altura, sobre rasante, debiendo separarse de las medianeras como mínimo 50 cms.

En calles inferiores a 6 mts., se permitirán balcones con un saliente máximo de 40 cms. Para calles entre 6 y 8 mts. de ancho, serán de 60 cms. En calles entre 8 y 12 mts., tendrán un vuelo máximo de 80 cms. Para calles de más de 12 mts., el vuelo máximo permitido será de 1 m. Cuando el ancho de la calle sea irregular, se considerará la media de las dos embocaduras como medida a utilizar.

Los miradores se permitirán únicamente cuando ocupen como máximo 2/3 de la longitud total del vuelo.

ART. 46. (ELIMINADO POR MODIFICACIÓN Nº 3, APROBADA 22/12/1993)

OBRAS DE REFORMA

ART. 47. OBRAS DE REFORMA, AMPLIACIÓN O CONSOLIDACIÓN

En edificación a línea se permiten las obras de reforma, ampliación o consolidación, tanto las que tiendan a mejorar las condiciones higiénicas y estéticas, como las obras de fachada, distribución interior y estructura o consolidación y las obras de reforma con ampliación de volumen siempre que se cumplan las condiciones de estas normas para las obras de nueva planta.

Se prohíben las reformas aisladas en la porción de fachada correspondiente a cada piso, y bajo ningún concepto se autorizarán si no responden a un Plan de conjunto de fachada, exceptuándose únicamente en planta baja a efectos comerciales.

ART. 48. CONDICIONES ESTÉTICAS (MODIFICACIÓN Nº 4, APROBRADA 22/12/1993)

A) De carácter general.

- Las condiciones estéticas que se señalan son 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 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.
- En obras de restauración y de conservación o mantenimiento, deberán respetarse las características del edificio.
- Las obras de restauración, consolidación o reparación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente.

Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés, no respetuosa con el edificio original. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.

- En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.
- En obras de reestructuración parcial, las fachadas visibles desde el espacio público, deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales

originarios. En obras de ampliación, la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente. En obras de reestructuración total, deberán restaurarse adecuadamente las fachadas exteriores y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la zona.

- Asimismo, se establece el requisito de la inspección por parte de los Técnicos Municipales, previa al trámite del derribo.

Durante la excavación o movimiento de tierras para la edificación, se inspeccionará las obras por parte de los Técnicos Municipales que podrán, si se apreciase indicios de restos arqueológicos, ordenar el sondeo previo, y en su caso la excavación sistemática del solar, así como paralizar las obras cuando los indicios o restos apareciesen durante la ejecución.

A esta zona le son de aplicación los Arts. 40 a 45 de la Ley del Patrimonio Histórico Español (Ley 13/1.985 de 25 de Junio).

Todo lo que antecede no podrá dar derecho a reclamación o indemnización del propietario del suelo o del promotor, quienes quedan obligados a su estricta observación por ser bienes del Patrimonio.

B) Relativas al casco urbano tradicional. (Zona grafiada en plano adjunto)

Las condiciones que a continuación se determinan, tienen como fin garantizar cierta homogeneidad y adecuación al entorno de las nuevas edificaciones.

- Fachadas:
- Las nuevas construcciones, así como la actuación sobre las existentes, deberán responder a las características dominantes del ambiente y edificaciones próximas, adecuando la composición de la nueva fachada a las preexistentes y armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.), entre la nueva edificación y las colindantes.
- Los paramentos de fachada respetarán íntegramente las alineaciones oficiales sin ningún tipo de retranqueo, patio abierto a fachada, o remarcado en aristas verticales u horizontales, para acusar volúmenes o composiciones de ellas.
- La superficie de los huecos en fachada no será superior al 50% de la superficie total de la misma.

Mantendrán siempre -los huecos-, una predominancia vertical (altura mayor que anchura), estando prohibidos los huecos apaisados.

Las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y los macizos en la composición de fachadas, deberán adecuarse en función de las

característicastipológicas de la edificación, del entorno y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad así lo impusiese.

- A fin de garantizar el respeto a las características estéticas de la zona, y en aquellos casos en que se solicite, se presentará documentación fotográfica demostrativa de la adecuación perseguida referente a la edificación proyectada en sus colindantes.
- Materiales: En el revestimiento de fachadas queda totalmente prohibida la utilización de bloques de hormigón visto, los alicatados exteriores, el ladrillo cara vista que no sea de aparejo tradicional y color natural, y en general, cualquier revestimiento que no sea acorde con las características ambientales de la zona.

Podrán existir zócalos o recercados en huecos, realizados en piedra o cemento visto pintado, debiendo evitarse la imagen de falsos mampuestos o grabados superficiales.

Los materiales de carpintería y cerrajería serán también los tradicionales de la zona, quedando expresamente prohibidas las carpinterías con acabados de brillo metálico, permitiéndose el aluminio pintado o lacado.

Asimismo, se prohíben las contraventanas de librillo y las barandillas formadas por elementos macizos prefabricados.

- En el tratamiento compositivo de las plantas bajas en las edificaciones existentes, y en especial en los locales comerciales, se prohíbe expresamente cualquier reforma de tipo estructural en la fachada que no sea para restituir al edificio las características tipológicas, morfológicas o constructivas determinadas por los invariantes de la arquitectura local tradicional. En los edificios de uso residencial en planta baja, la composición de fachada estará acorde con el resto del edificio.
- En la composición de fachadas, se prohíbe expresamente la ubicación de tendedores. La colocación de toldos, persianas enrollables, rejas..., etc., requerirá de licencia municipal y se exigirá uniformidad en toda la fachada del edificio. Las vulneraciones a esta regla tendrá la consideración de infracción urbanística.

Asimismo, se prohíbe expresamente la colocación en medianeras de anuncios y vallas publicitarias.

- Las cubiertas serán inclinadas y de teja árabe, al menos en los tres primeros metros de profundidad a contar desde la línea de fachada.

Se prohíbe expresamente el empleo de fibrocemento, plástico, pizarra y demás materiales no acordes con el entorno.

Las chimeneas deberán estar acabadas con los mismos materiales que 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.

En edificios próximos a edificaciones o conjuntos de singular valor histórico—artístico o arquitectónico, o parajes de interés paisajístico, ecológico o medioambiental, el proyecto presentado, deberá incluir un estudio conjunto de la fachada, incluyendo dicho edificio de singular valor, para supervisar por parte municipal, la adecuación de la nueva edificación al entorno existente.

ART. 49. ACCESOS DE VEHÍCULOS A SÓTANOS

Las rampas de acceso de vehículos a los sótanos tendrán un desnivel máximo del 4% de pendiente en los cuatro primeros metros desde la línea de fachada.

La restante rampa tendrá una pendiente máxima del 20%.

ART. 50. CONDICIONES HIGIÉNICO-SANITARIAS DE LAS VIVIENDAS

1. Vivienda mínima

Toda vivienda, constará al menos de un comedor cocina, un dormitorio de 10 m², de un dormitorio individual de 6 m² y de un aseo.

Se admiten los apartamentos-estudio, que constarán como mínimo de una pieza habitable y de un aseo. La pieza habitable estará compuesta de comedor, estar, cocina, de una superficie mínima de 24 m², teniendo luces y ventilación directa a vía pública o patio de manzana.

2. Dimensiones mínimas de las dependencias.

Las distintas dependencias que formen parte de la vivienda, cumplirán como mínimo las dimensiones que se consignan en el siguiente cuadro:

DEPENDENCIAS	ANCHOS	SUPERFICIES
Comedor	3'00	10'00
Estar	1'90	6'00
Comedor- estar	3'00	16'00
Comedor-estar-cocina	3'50	20'00
Cocina (sin lavadero)	1'60	4'50
Lavadero independiente	0'80	1'50
Cocina con lavadero	1'60	6'00

Aseo solo	1'10	3'00
Aseo si hay baño	0'80	1'50
Baño	1'30	4'00
Dormitorio principal	2'50	10'00
Dormitorio dos camas	1'90	8'00
Dormitorio una cama	1'90	6'00
Vestíbulo	1'10	1'40
Pasillo	0'80

3. Iluminación y ventilación

- La superficie de iluminación no será inferior al 1/10 de la que tenga la dependencia de la vivienda que ilumine
- La superficie de ventilación no será inferior a $\frac{1}{2}$ de la mínima de iluminación
- Los huecos de iluminación y ventilación de dependencias recayentes a terrazas, solanas y galerías cubiertas y abiertas por su frente, se considerarán como luces directas, siempre que la profundidad de la terraza, solana o galería no sea superior a 3m. si están situadas en fachada patio abierto a fachada o patio interior.
- Los cuartos trasteros y roperos, situados dentro del ámbito de la vivienda, no se exigirá que tengan iluminación y ventilación directa siempre que en su interior no se pueda inscribir un rectángulo de 1'50 x 1'50 m.

Las despensas tendrán ventilación por una rejilla de 600 cm² y un lado de 20 cms. como medidas mínimas a través de la puerta. También podrá efectuarse forzada por conducto a patio cumpliendo lo establecido sobre patinillos y chimeneas de ventilación regulados en estas Ordenanzas.

- Los baños y aseos, podrán tener ventilación forzada por patinillo chimenea de ventilación ateniéndose a lo prescrito sobre dichos sistemas de ventilación en estas Ordenanzas.

ART. 51. BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

Todas las construcciones, tanto públicas como privadas, y fundamentalmente las de acceso al público en general, procurarán al máximo evitar las barreras arquitectónicas mediante rampas y otras medidas tendentes a facilitar la utilización por minusválidos, Los Servicios Técnicos Municipales deberán informar sobre la existencia de barreras a efectos de ordenar y subsanar la deficiencia.

ART. 52. USOS

Por ser una zona eminentemente residencial, solo se permitirán los siguientes usos:

Viviendas, comercios, despachos y oficinas, garajes, talleres artesanales, locales destinados a actividades de hostelería y locales de espectáculos públicos.

Se prohíben las instalaciones de industrias a excepción de pequeños talleres de explotación familiar o industrias de carácter inocuo, que no superen los siguientes límites:

- Número máximo de empleados 8
- Potencia máxima de motores 15 CV
- Nivel sonoro máximo de ruido en el exterior 40 db
- Superficie máxima ocupada 500 m²

CAPITULO III

NORMAS PARA EL SUELO URBANO INDUSTRIAL

ART. 53. PARCELA MÍNIMA (MODIFICACIÓN PUNTUAL, APROBRADA 20/11/2014)

La superficie mínima de cada parcela será de 400 m² en los cuales se podrá inscribir un cuadrado de 15 x 15 m.

La longitud mínima del frente de alineación de esta parcela será de 12 m.

Las parcelas tendrán formas regulares, a fin de evitar que se quiebren las líneas de medianería, las cuales formarán un ángulo mínimo de 60° en una sola línea, que no podrá quebrarse más que en otra línea normal o marcada.

No regirá esta norma cuando se den situaciones de consolidación en edificaciones colindantes y siempre que en la parcela edificable resultante se garantice las condiciones necesarias para el uso industrial al que se destine.

ART. 54. SUPERFICIE EDIFICABLE

La superficie máxima de ocupación de los terrenos es del 70% de la superficie total de cada parcela.

El 30% restante, se considerará como espacio libre de utilización privada.

En este 30% mínimo de superficie no edificable en cada parcela, deberá asegurarse la dotación de aparcamiento suficiente para empleados, trabajadores, carga y descarga, maniobra, hasta un máximo del 20% de la superficie de parcela, quedando el resto de este 30% como zona ajardinada.

ART. 55. VOLÚMENES EDIFICABLES

El volumen edificable, es de 4 m³/m² sobre cada parcela.

ART. 56. TIPOLOGÍA DE EDIFICACIÓN

Se distinguen tres tipos de edificación dentro de la parcela:

- a. Naves industriales o de almacén
- b. Bloque de oficinas, representativos o de exposición
- c. Construcciones accesorias

Se considera espacio libre, el no ocupado por la edificación. En este espacio libre, se situará obligatoriamente una zona de aparcamiento suficiente para empleados, trabajadores, carga y descarga, y el resto, zona libre de utilización privada, que no será inferior al 10% de la superficie total de la parcela.

Los bloques representativos y administrativos comprenden los edificios destinados a usos distintos de la fabricación, tales como oficinas, despachos, salas de recepción, exposición o conferencias, laboratorios, etc. Estos bloques deberán tener asegurada la iluminación y la ventilación directas.

Las construcciones accesorias son todas aquellas necesarias, no incluidos en los dos primeros tipos de edificación, comprenden: Los depósitos elevados, refrigeración, chimeneas, viviendas en las condiciones que se fijan más adelante, etc.

ART. 57. **ALTURA MÁXIMA**

La altura máxima de la edificación permitida es de 11m. medidos desde el punto medio de la acera de la calle a que dé frente.

Exceptuándose de estos límites, las chimeneas y cualesquiera otros elementos que pudieran ser imprescindibles para el funcionamiento de la industria.

Se permiten semisótanos o sótanos cuando se justifiquen debidamente, quedando prohibido su uso como locales de trabajo.

ART. 58. **RETRANQUEOS**

Se establece con carácter obligatorio un retranqueo mínimo de tres metros a lindes laterales y traseros y cinco metros a fachada principal.

ART. 59. **VALLADO**

Será obligatorio el vallado de las parcelas en las alineaciones de los frentes de fachada.

El cerramiento o vallado tendrá una altura máxima de cuatro metros, debiendo cumplir las siguientes características:

- a. Basamento macizo de fábrica hasta 1m. de altura.
- b. Verja o tela metálica, celosía, seto, etc, hasta alcanzar junto con el basamento la altura mínima de dos metros, contando desde la rasante del terreno en el punto medio del frente principal o linde que se determine.

Cuando los accidentes del terreno acusen una diferencia superior a 1m entre los puntos extremos, la cerca deberá escalonarse en los tramos necesarios para no sobrepasar este límite.

- c. Puertas practicables diáfanas de acceso a la parcela, con un mínimo de 2m de altura.

En caso de que transcurrido un tiempo prudencial las parcelas no se vallaran, en su parte a fachada, podrá requerir el Ayuntamiento al propietario, y en caso de incumplimiento podrá ejecutar el cercado o vallado el Ayuntamiento, subsidiariamente, corriendo los gastos a cuenta de la propiedad o propiedades que correspondan.

ART. 60. **USOS PERMITIDOS**

Queda prohibida la instalación de industrias insalubres, nocivas y peligrosas de acuerdo con la limitación de proximidad establecida en el Reglamento de Actividades de 30 de Noviembre de 1.961, y Disposiciones que lo desarrollan.

Salvando esta limitación impuesta, por la legislación vigente, se permite en esta zona toda clase de industrias, especialmente las actividades de almacenaje y aquellas declaradas inocuas en esta provincia, como la manipulación, envasado, etc... de productos hortofrutícolas.

Se permiten también, comercios y oficinas, así como cafeterías y restaurantes.

Quedan prohibidas las viviendas excepto las destinadas a guardas o encargados, que figuran como tales en la plantilla del personal de la empresa. No permitiéndose a estos efectos más de una vivienda por parcela que tendrá como máximo 150 m² de superficie.

Se permiten asimismo locales de reunión del personal o de la empresa, e instalaciones deportivas, siempre que su fin no sea lucrativo.

ART. 61. **CONDICIONES ESTÉTICAS**

Tanto los muros y fachadas como las paredes o las cercas o vallado, deberán ofrecer la calidad y aspecto de obra terminada.

Se prohíben las estridencias de forma de colorido de la edificación externa, pudiendo guardar la armonía del conjunto

Se permiten los elementos prefabricados siempre que reúnan las condiciones mínimas de la buena estructuración.

La composición es libre. Los Bloques administrativos se situarán en los accesos principales y de cara a los viales de acceso.

Los rótulos de identificación que se coloquen lo serán dentro de la misma edificación, prohibiéndose la pintura directa sobre los paramentos exteriores, deberán ser realizados con materiales inalterables a los agentes atmosféricos y en todo caso, se podrá imponer a la empresa la correspondiente restitución o supresión de los indicadores deteriorados o en mal estado de conservación.

TITULO IV- NORMAS PARA EL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

CAPITULO I**NORMAS GENERALES PARA TODO EL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO****ART. 62. DELIMITACIÓN**

Las distintas zonas de suelo urbanizable no programado, quedan delimitadas en los planos correspondientes del presente Plan General, distinguiéndose dentro de él:

- Suelo urbanizable no programado, primera residencia
- Suelo urbanizable no programado industrial
- Suelo urbanizable no programado segunda residencia

**ART. 63. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.
PLANES PARCIALES Y PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA**

Según dispone el artículo 16 de la Vigente Ley del Suelo, la ordenación y urbanización de terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado, se efectuará de conformidad con el Plan General, mediante Programas de Actuación Urbanística (PAU) cuyas determinaciones se completarán con los correspondiente Planes Parciales y Proyectos de Urbanización.

La formulación de los Programas de Actuación Urbanística, se ajustará a lo dispuesto en el citado artículo 16 de la Ley del Suelo y a los artículos 71 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, y los Planes Parciales que desarrollen los Programas de Actuación Urbanística, contendrán las determinaciones señaladas en el artículo 45 de dicho Reglamento, y se ajustarán asimismo, a las demás disposiciones reguladoras de los Planes Parciales contenidas en este Reglamento y en la vigente Ley del Suelo.

ART. 64. LÍMITES A LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO EN EL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

En tanto no se aprueben Programas de Actuación Urbanística, los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado, están sujetos a la limitaciones establecidas en el artículo 85 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, que son los siguientes:

- 1- Deberán respetarse las incompatibilidades de uso señaladas en el Plan General.
- 2- No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los Planes o Normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución entretenimiento y servicio de las obras públicas. Sin embargo, podrán autorizarse siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 43,3, edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social, que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de núcleo de población.

- 3- Los tipos de las construcciones, deberán ser adecuados a su condición aislada, conforme a las Normas que el Plan establezca, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.
- 4- En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

Estas limitaciones son independientes de las que resulten aplicables en virtud de otras leyes.

CAPITULO II**NORMAS PARTICULARES PARA CADENA UNA DE LAS DISTINTAS ZONAS DE SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO**

ART. 65. PRESCRIPCIONES PARA EL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO RESIDENCIAL DE PRIMERA RESIDENCIA

Estas superficies de suelo urbanizable no programado residencial de primera residencia, deberán ser desarrolladas mediante Programas de Actuación y Planes Parciales, cada uno de los cuales deberá abarcar como mínimo una superficie de 30.000 m², siempre que al delimitar sectores no queden porciones residuales que no alcancen esta superficie mínima.

PRESCRIPCIONES

- 1- Usos permitidos: Los usos permitidos en esta clase de suelo, serán los mismos que se establecen en las presentes Normas Urbanísticas para el suelo urbano residencial, lindante.
- 2- La intensidad máxima en esta zona será de 65 viviendas por hectárea.
- 3- La dotación de equipamientos se sujetará a los porcentajes mínimos exigidos al anexo al Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
- 4- La dotación de servicios urbanos se ajustará a los siguientes mínimos:
 - La dotación de agua potable será como mínimo de 200 L Habitante y día
 - La dotación mínima de energía eléctrica será de 0,6 KV/Hora por Habitante.
 - Para el cálculo del saneamiento se tendrá en cuenta el mismo caudal que se establece como dotación de agua potable
 - El alumbrado público será de 10 Lux en las vías principales y de 5 Lux en las secundarias
- 5- Deberá quedar perfectamente garantizada la conexión viaria con las superficies de suelo urbano contiguos, con prolongaciones del Plan Parcial, de al menos dos viales de los ya existentes en el suelo urbano colindante
- 6- El volumen máximo autorizado será de 3m³/m²

ART. 66. PRESCRIPCIONES PARA EL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO RESIDENCIAL DE SEGUNDA RESIDENCIA

En el suelo urbanizable no programado de segunda residencia será desarrollado mediante Programas de Actuación Urbanística y Planes Parciales que abarquen al menos cinco hectáreas de superficie, siempre que al delimitar sectores no queden porciones residuales que no alcancen esta superficie mínima, y se sujetarán a las siguientes:

PRESCRIPCIONES

Primera: Los usos permitidos en esta zona será predominantemente residencial y, aquellos que sean compatibles con este carácter residencial de la zona, como: Comercios, bares, restaurantes y cafeterías, equipamientos religiosos, cultural deportivo etc.

Quedan prohibidas las industrias de cualquier clase y toda actividad peligrosa, molesta, insalubre o nociva

Segunda: La densidad máxima será de 35 viviendas por hectárea

Tercera: La dotación de equipamientos se sujetará a los porcentajes mínimos exigidos en el anexo al reglamento del Planeamiento urbanístico.

Cuarta: La dotación de servicios urbanos se ajustará a los mínimos establecidos en el artículo anterior, respecto al suelo urbanizable no programado residencial de primera residencia

Quinta: Deberá quedar perfectamente garantizada la conexión viaria con las superficies de suelo urbanizable no programado residencial de segunda residencia contiguas a aquella que se desarrolle, con prolongación del viario para la conexión de las mismas.

Sexta: El volumen máximo autorizado será de $1 \text{ m}^3/\text{m}^2$ por parcela y la ocupación máxima del suelo del 40%.

ART. 67. PRESCRIPCIONES PARA EL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO INDUSTRIAL

A efectos del desarrollo de los Programas de Actuación Urbanística y Planes Parciales sobre el suelo urbanizable no programado industrial, se considerará cada una de las superficies delimitadas en las distintas zonas del término municipal, según quedan grafiados en los planos, como un solo sector, y se sujetarán a las siguientes:

PRESCRIPCIONES

Primera: Los usos permitidos serán los establecidos para el suelo urbano industrial en las presentes Normas Urbanísticas

Segunda: El volumen máximo será de $2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ y la ocupación máxima de parcela el 80%

Tercera: La dotación de equipamientos se sujetará a los porcentajes mínimos exigidos en el anexo al Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Cuarta: La dotación de servicios urbanos se ajustará a los siguientes mínimos:

- La dotación de agua potable será de $20 \text{ m}^3/\text{habitante y día}$

- Para el cálculo del saneamiento se tendrá en cuenta el mismo caudal que se establece como dotación de agua potable
- El alumbrado público será de 10 Lux en las vías principales y de 5 Lux en las secundarias

Quinta: Deberá quedar perfectamente garantizada la conexión viaria con la red exterior existente, cuidando convenientemente los enlaces y cruces con las carreteras.

TITULO V - DEFINICIÓN DEL CONCEPTO DE NÚCLEO URBANO

ART. 68. DEFINICIÓN DEL CONCEPTO DE NÚCLEO URBANO
(MODIFICACIÓN PUNTUAL, APROBADA 16/11/2001)

Se establece que en suelo no urbanizable común de régimen general se podrán construir viviendas aisladas, respetando las condiciones que más adelante se establecen, entre las que figura la de construirse en lugares en los que no exista la posibilidad de formación de núcleo urbano, siguiendo la tramitación prevista en la Ley 4/92 y en la Ley 2/1997

A estos efectos se considera núcleo urbano aquel asentamiento humano en el que se den alguna de las siguientes manifestaciones:

1) Que se den circunstancias objetivas que demuestren que el asentamiento encubre una parcelación urbanística por ser generadora de requerimientos o de necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos, tales como la creación de vías de tránsito, de servicios de agua y luz con dotación conjunta, es decir, con captación y transformación comunes a varias parcelas.

2) Que en un círculo de 100 m. de diámetro con centro en el de la edificación que se pretende construir existan edificadas, en trámite de autorización o con licencia de obras vigente, tres o más viviendas de uso residencial permanente o temporal.

No obstante podrá permitirse la edificación de viviendas aisladas bajo otras condiciones, previa ordenación de las zonas en las que se prevean las mismas mediante la redacción de un Plan Especial en suelo rústico, de conformidad con el art. 1º de la Ley 2/1997, de 13 de junio, de la Generalitat Valenciana.

TITULO VI - NORMAS PARA EL SUELONO URBANIZABLE COMÚN

ART. 69. DELIMITACIÓN
(MODIFICACIÓN PUNTUAL, APROBRADA 16/11/2001)

Constituyen el suelo no urbanizable común de normativa general todos los terrenos del Término Municipal que no son objeto de clasificación como urbanos o urbanizables en el presente Plan General, de acuerdo con lo previsto en los art 1.1.f) y 3.B) de la Ley sobre Suelo No Urbanizable de la Generalitat Valenciana, Ley 6/1998 de 13 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y modificación de la anterior por el Real Decreto Ley 4/2000 de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes, y según queda grafiado en los correspondientes planos de clasificación de suelo.

ART. 70. ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE PROPIAMENTE DICHO
(MODIFICACIÓN PUNTUAL, APROBRADA 16/11/2001)

1. Usos permitidos con carácter general

En el suelo no urbanizable común pueden realizarse las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos estatales, autonómicos o locales que precisen localizarse en terrenos de dicha clase, con las características y procedimientos que se indican en el art. 7 de la Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana.

También podrán ubicarse las restantes obras, usos y aprovechamientos que establece el art. 8 de la Ley 4/92, para las que será necesaria la autorización previa de la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, en los términos que establece el art. 2º de la Ley 2/1997, de 13 de junio, de la Generalitat Valenciana.

También se permitirá, mediante su declaración de interés comunitario, que deberá definir sus características y condiciones de acuerdo con las determinaciones materiales de ordenación previstas en la Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana, y previa licencia urbanística, se autorizarán en este tipo de suelo las construcciones y los usos o aprovechamientos comprendidos en el art. 8.2 de la citada Ley, con las limitaciones que se establecen en el presente título, y que son los siguientes:

- a) Actividades mineras y extractivas, salvo las previstas en la letra d del apartado siguiente.
- b) Actividades industriales y productivas
- c) Actividades turísticas, deportivas, recreativas, de ocio y de esparcimiento y terciarias.
- d) Actividades terciarias e industriales de especial importancia, en las condiciones reguladas por el art. 20 de la Ley 4/1992.

Las obras, usos y aprovechamientos permitidos sujetos a autorización previa serán:

- a) Vivienda aislada y familiar que no contribuya a la formación de núcleo de población.
- b) Almacén vinculado a actividad agrícola o forestal
- c) Instalaciones precisas para la explotación agrícola, forestal o cinegética, tales como invernaderos, viveros y similares.
- d) Explotación de canteras o extracción de áridos o tierras.
- e) Actividades de servicios vinculadas funcionalmente a las carreteras y previstas en la ordenación sectorial de éstas, así como, en todo caso, las que de suministro de carburante.

Queda por lo tanto prohibida la construcción de instalaciones ganaderas. No obstante las granjas que actualmente se encuentre en funcionamiento podrán ampliar la construcción y la actividad hasta un límite del 50% de lo que tengan ya construido. La ampliación respetará además los siguientes parámetros:

- Separación a lindes y caminos: 5 metros.
- Altura máxima total: 7 metros.
- Deberán garantizar la depuración de los vertidos, si los hubiera, a través de sistemas debidamente homologados.
- Deberán quedar sus paramentos acabados con dignidad estética, lo que supone enfoscado y pintado como mínimo.
- Deberán ser convenientemente aisladas mediante cerca y hacer una plantación de árboles alrededor de la granja según el criterio de los técnicos municipales.

2. Condiciones de edificabilidad

Las construcciones en esta clase de suelo se ajustarán a las siguientes condiciones de edificabilidad:

A) Para vivienda:

- Parcela mínima: se fija en 10.000 m²
- Coeficiente máximo de Ocupación: 2% de la superficie de parcela, en una única vivienda por parcela
- Altura máxima permitida: es de dos plantas con un máximo de 7 m de altura de cornisa
- Retranqueos: las construcciones guardarán una separación alindes de parcelas contiguas de 3 m. Las distancias de las construcciones y vallas de todas clases a los caminos será de 5 m desde el borde del camino.
- Superficie máxima de los servicios complementarios de la vivienda familiar, sin obra de fábrica sobre la rasante natural: la ocupada por la vivienda construida.

B) Almacenes vinculados a la actividad agrícola o forestal:

Se podrá construir almacenes vinculados a la actividad agrícola o forestal, cumpliendo las siguientes limitaciones:

- Parcela mínima: no se exige
- Superficie máxima construida: 30 m²
- Ocupación máxima de parcela: 2%
- Número máximo de plantas: 1
- Altura máxima: 3.5 m, medida desde la rasante natural del terreno
- Separaciones mínimas a caminos: 5 m, y a otros lindes: 3 m
- Deberán garantizar la depuración de los vertidos, si los hubiere, a través de sistemas debidamente homologados
- Respetarán una ordenación de volúmenes como edificación aislada, quedando sus paramentos acabados con dignidad estética, lo que supone un enfoscado y pintado como mínimo

C) Instalaciones necesarias para las explotaciones agrícolas, forestales o cinegéticas

Los invernaderos realizados con elementos ligeros a desmontar tras cada cosecha, los movimientos de tierras que tienen por objeto la formación de embalses sin obra de fábrica, las casetas con una superficie máxima de 6 m² para albergar los elementos propios de las redes de riego u otras instalaciones necesarias, constituyen instalaciones precisas para la adecuada explotación por lo que, conforme a lo establecido en el art. 12 de la Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana, se autorizarán directamente mediante licencia municipal. Las casetas de la red de riego guardarán una distancia mínima a caminos de 1 m y a otros lindes de 3 m. No obstante, esta distancia a lindes se podría disminuir si hubiera conformidad expresa entre propietarios colindantes, y siempre y cuando se respetara el ancho de las sendas que pudieran existir entre los propietarios colindantes.

D) Para actuaciones sujetas a declaración de interés comunitario:

La realización de construcciones destinadas a actividades industriales o productivas requiere la declaración de interés comunitario de las mismas y la consecuente atribución y definición del uso y aprovechamiento urbanísticos de los terrenos, que se interesará de la Conselleria competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, según las directrices del art. 18 de la Ley 4/92 de la Generalitat Valenciana.

Las construcciones para fines industriales, se autorizarán siempre que se garanticen los accesos y comunicaciones y la dotación del servicio de agua y energía eléctrica, así como la evacuación de residuos, previa depuración, en su caso, y siempre que cumplan las determinaciones que se establecen a continuación:

- Parcela mínima: no se exige
- Altura máxima 10 m (excepto chimeneas, etc.)
- Separación a lindes de 5 m como mínimo. Excepcionalmente, y en el caso de ampliaciones de industrias consolidadas en la fecha de aprobación de la presente modificación, cuya separación a lindes sea inferior a la mínima, se permitirá mantener la separación existente, siempre y cuando exista conformidad expresa entre los propietarios de las fincas colindantes.
- Edificabilidad máxima de 4 m³/m²

- Ocupación máxima de suelo 50%
- Previsión de aparcamiento: 1 plaza por cada 100 m² construidos. No obstante, en casos en los que se justifique que el sistema de acceso a la actividad desde la población se produce por otros medios, por su cercanía a casco urbano o por las características de la actividad, se podrá minorar el estándar anterior hasta el 50%, y siempre según criterio de los servicios de urbanismo municipales.

E) Para fines sociales o de utilidad pública.

Las edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural deberán justificar la necesidad de su emplazamiento y el destino público o social, así como la adecuación de la edificación proyectada (volumen, altura, ocupación, retranqueos, accesos, dotación de servicios, etc.) con la finalidad que haya de cumplirse y ajustarse como mínimo a las siguientes condiciones:

- Volumen máximo: 3 m³/m
- Acceso rodado desde vía pública y dotación de agua potable y energía eléctrica en proporción adecuada a sus fines, que deberán ser justificadas con carácter previo al otorgamiento de licencia
- Ocupación máxima de parcela del 40%
- Separación a lindes de 5 m como mínimo

ART. 71. ORDENACIÓ DEL SÒL NO URBANITZABLE DE PROTECCIÓ ESPECIAL.
(MODIFICACIÓN PUNTUAL, APROBRADA 30/09/2009)

Zona d'afecció del riu i carreteres.

En esta classe i categoria de sòl, es prohibix qualsevol tipus d'edificació donada la servitud d'afecció establida en la legislació específica de carreteres i llits públics.

S'eximirà del compliment de la zona de servitud dels camins municipals marcada en els plans del Pla General als edificis integrants del patrimoni arquitectònic rural que estiguen inclosos en el Catàleg de Béns i Espais Protegits, en tot allò que entre en conflicte amb els valors edilicis del mateix, entenent-se prioritari el reconeixement de les seues característiques pròpies originàries, com ara posició, nombre d'altures i separació a límits.

Zona forestal.

Es prohibix qualsevol tipus d'edificació a excepció de què siguen auxiliars dels aprofitaments forestals de la zona i les edificacions públiques pròpies d'estes zones forestals que condicionen el lloc per a usos recreatius compatibles a fi de protegir.

Queda prohibida la curta d'arbratge i qualsevol acció que puga produir la destrucció o disminució de qualsevol espècie vegetal, excepte els aprofitaments que autoritze la Unitat Forestal de la Conselleria d'Agricultura.