

## **Título I**

### **Disposiciones generales**

#### **Artículo 1. Significado y ámbito de aplicación**

1. El presente Plan General es el instrumento de ordenación urbanística de carácter espacial que fija la estrategia de evolución urbanística del término municipal de Cabanes y los procesos de ocupación del suelo en el mismo de acuerdo con el principio de sostenibilidad territorial.

2. Supone la adaptación del instrumento de ordenación urbanística general de Cabanes a la Ley -estatal- 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo (LS), la Ley 4/2004, de 30 de junio, de la Generalitat Valenciana, de Ordenación del Territorio y Protección del Paisaje (LOTPP), la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, del Suelo No Urbanizable (LSNU), la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (LUV) y el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (ROGTU), así como a la demás normativa legal y reglamentaria que resulte de aplicación.

#### **Artículo 2. Objeto**

1. El Plan General de Cabanes tiene por objeto establecer en todo el territorio municipal la Ordenación Estructural y la Ordenación Pormenorizada para el Suelo Urbano consolidado y para el Suelo Urbanizable.

En lo que al Suelo Urbano atañe, se indicará en las presentes Normas qué parte de las mismas suponen una asunción del Plan General de Ordenación Urbana anterior y qué parte se innova respecto de dicho planeamiento en relación con el presente.

2. El Plan General tiene preferencia de aplicación sobre cualquier otra disposición municipal que regule el uso y ordenación del territorio y constituye el marco básico regulador de las actuaciones urbanísticas que se lleven a cabo en el término municipal de Cabanes.

3. En lo no previsto en el presente Plan General serán de aplicación las leyes y sus correspondientes desarrollos reglamentarios aplicables en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo y sectoriales, así como la demás normativa que resulte de aplicación en cada caso y en cada materia concreta.

#### **Artículo 3. Vigencia del Plan General**

El Plan General tiene vigencia indefinida.

#### **Artículo 4. Alteración del Plan General**

Los contenidos del Plan General podrán alterarse, bien a través de su Revisión o bien mediante la Modificación de alguno o algunos de sus elementos constitutivos, siguiendo las formalidades previstas por la normativa vigente.

### **Artículo 5. Revisión del Plan General**

1. Se entiende por Revisión del Plan General la alteración de su contenido como consecuencia de la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico, económico o social que incidan sustancialmente sobre la ordenación establecida o cuando la alteración venga motivada por el agotamiento del Plan.

2. Deberá procederse necesariamente a la revisión del Plan en los casos siguientes:

a) Cuando se haya agotado el modelo territorial definido en el presente Plan General por cumplimiento de sus previsiones.

b) En caso de aprobarse una figura de planeamiento de orden superior que afecte al territorio municipal de Cabanes y modifique la Ordenación Estructural del Plan General.

c) Cuando concurren las circunstancias expresadas en el artículo 81.3 de la LUV.

d) Cuando así lo decida razonadamente el Municipio en ejercicio de la potestad de planeamiento urbanístico.

e) Si se producen alteraciones, por exigencias legales o de carácter técnico general de los estándares reservados para los servicios públicos, sistema de comunicaciones, espacios públicos y equipamientos, debidos a la transformación económica y social. O cuando otras circunstancias o disposiciones legales así lo exijan.

### **Artículo 6. Modificación del Plan**

1. Se entiende por Modificación del Plan la alteración de alguno o algunos de los elementos y determinaciones que lo integran sin alcanzar a alterar el modelo territorial.

2. Si dicha alteración afectara a la concepción global de la ordenación prevista o significara, por acumulación de distintas modificaciones puntuales, una alteración generalizada de sus determinaciones básicas, procederá efectuar la revisión del Plan.

3. No serán consideradas como Modificación del Plan:

a) Las alteraciones que afecten a soluciones incorporadas a título indicativo en la documentación del Plan, siempre y cuando éstas hayan sido definidas como tales en el presente Plan. Estas soluciones sólo podrán ser alteradas a través de los instrumentos de desarrollo previstos por el Plan, siempre que esté así especificado por el mismo.

b) Las variaciones que vengan motivadas por el ajuste a la realidad del terreno, de las mediciones contenidas en la documentación del Plan, en concordancia con lo establecido en el artículo 9 de las presentes Normas.

c) La aprobación de Ordenanzas Municipales para el desarrollo, aclaración interpretativa o como complemento de las presentes Normas, siempre y cuando no las contravengan ni desvirtúen.

d) La modificación de las Ordenanzas del apartado anterior, las cuales no deberán ser consideradas, en ningún caso, como parte constitutiva del presente Plan General.

### **Artículo 7. Ejecutividad y efectos del Plan General**

1. El presente Plan General entra en vigor y es inmediatamente ejecutivo a todos los efectos a los quince días de la publicación en el Boletín Oficial correspondiente de la resolución aprobatoria con transcripción de sus Normas Urbanísticas y restantes documentos con eficacia normativa.

2. La aprobación del Plan General implica la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los bienes, los derechos y los intereses patrimoniales legítimos que sean necesarios para su ejecución, a fines de expropiación o imposición de servidumbres.

### **Artículo 8. Obligatoriedad del Plan General**

Los particulares, al igual que la Administración, quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en la Ordenación Urbanística aplicable y en los Planes y Programas, Normas y Ordenanzas municipales aprobadas con arreglo a la misma.

### **Artículo 9. Interpretación de los contenidos del Plan**

1. Las determinaciones del Plan General se interpretarán según los criterios que, partiendo del sentido propio de las palabras en relación al contexto y los antecedentes históricos y legislativos, atienden fundamentalmente a su espíritu y finalidad, así como a la realidad social en que deben aplicarse y siempre conforme al interés general.

2. En los casos de duda, imprecisión o contradicción entre los diferentes documentos que integran el Plan, prevalecerá la interpretación que implique mayores espacios públicos o de interés colectivo y menor edificabilidad o aprovechamiento.

Los interesados podrán plantear a la Corporación que aclare los aspectos técnicos y jurídicos que consideren oportunos, ante lo cual los servicios técnicos y jurídicos municipales informarán y prestarán cuanta ayuda y asesoramiento fuere necesario en orden a evitar la comisión de infracciones por error o desconocimiento de la normativa.

3. La delimitación de los Sectores, Unidades de Ejecución y Zonificación del presente Plan, teniendo en cuenta las tolerancias necesarias en todo levantamiento planimétrico, podrá ser precisada o ajustada en los instrumentos de planeamiento espacial, temporal, económico y de gestión que desarrollen el Plan General, así como a través de delimitaciones de Unidades de Ejecución, tanto en las previstas como, en su caso, en las no previstas en el Plan.

4. Las reglas de interpretación que se seguirán en los mencionados ajustes serán las siguientes:

a) No alterar las dimensiones que figuran en los planos normativos en más o menos un cinco por ciento (5%).

b) No alterar la forma sustancial de la ordenación o delimitación contenida en los planos, excepto las precisiones debidas a ajustes respecto a:

- Alineaciones oficiales o líneas de edificación consolidadas.

- Características geográficas y topográficas del terreno.

- Límites físicos o particiones de propiedad.

- La existencia de elementos naturales o artificiales, de significativo interés, que lo justifique.

c) Asimismo, no podrá realizarse un ajuste de las determinaciones pertenecientes a la Red Primaria y Secundaria que suponga disminución de la superficie que para ellos prevé el Plan.

5. Lo especificado en los puntos 3 y 4 se llevará a cabo de acuerdo con lo establecido por los puntos 1 y 2 del presente artículo.

6. Todas estas reglas serán de aplicación en cualquier instrumento que desarrolle el Plan General, e incluso en los trabajos planimétricos o topográficos de cambio de escala.

#### **Artículo 10. Fuera de Ordenación**

1. Se entenderán Fuera de Ordenación a la entrada en vigor del presente Plan General los edificios y construcciones que se encuentren en los casos que establece la LUV y el ROGTU.

2. En los edificios y construcciones que se encuentren Fuera de Ordenación por manifiesta incompatibilidad con el nuevo Plan General sólo se permitirá desarrollar obras y usos provisionales en los términos establecidos en las leyes, su desarrollo reglamentario y el presente Plan General.

3. En los edificios y construcciones que, aun no quedando en situación de Fuera de Ordenación, no sean plenamente compatibles con las determinaciones del presente Plan General, podrán realizarse obras de reforma y mejora que no conlleven en ningún caso y bajo ninguna circunstancia el incremento del valor del inmueble a efectos expropiatorios.

Idéntico tratamiento recibirán los edificios y construcciones realizados de forma contraria al presente Plan pero respecto de los cuales no puedan llevarse a cabo medidas

de restauración de la legalidad urbanística por prescripción del ejercicio de las acciones previstas legalmente al efecto o por aplicación del principio de proporcionalidad.

4. Las construcciones que quedan Fuera de Ordenación por manifiesta incompatibilidad con el Plan General son los siguientes:

#### **Artículo 11. Publicidad**

El Plan General así como los instrumentos que lo desarrollen serán públicos y cualquier persona podrá, en todo momento, consultarlos e informarse de los mismos y obtener copia de su documentación y determinaciones en el Ayuntamiento en los términos, plazos y forma establecidos en las leyes y su desarrollo reglamentario.

#### **Artículo 12. Documentación del Plan**

Los documentos que integran el Plan General con carácter normativo son:

##### 1. Documentos sin eficacia normativa

- a) Memoria.
- b) Planos de Información.
- c) Memoria Justificativa.

##### 2. Documentos con eficacia normativa

- a) Directrices Estratégicas de Evolución Urbana y Ocupación del Territorio.
- b) Normas Urbanísticas, que incluirán fichas de planeamiento y gestión de cada Sector, Unidad de Ejecución o Área de Reparto.
- c) Planos de Ordenación.
- d) Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.

## **Título II Desarrollo y ejecución del Plan General**

### **Capítulo I Normas generales**

#### **Artículo 13. Instrumentos para el desarrollo del Plan**

1. Para el desarrollo del Plan General se procederá, de acuerdo con lo establecido por la legislación urbanística, su desarrollo reglamentario y por las presentes Normas Urbanísticas, mediante la formulación y aprobación de los siguientes instrumentos:

- a) Instrumentos de Planeamiento de carácter espacial, temporal, económico y de gestión.
- b) Instrumentos de Ejecución.
- c) Licencias, otras autorizaciones administrativas, deber de edificar y rehabilitar y situaciones de ruina.

2. Las determinaciones del Plan serán de aplicación en los supuestos en que no sea legalmente exigible, o no esté prevista en el Plan, la previa aprobación de todos o alguno de los instrumentos de planeamiento antes mencionados.

3. También podrán formularse, para el desarrollo del Plan, aclaración interpretativa o como complemento de las presentes Normas, Ordenanzas Especiales que con carácter general y competencia municipal, regulen aspectos relacionados con la aplicación del planeamiento, usos del suelo, actividades, obras y edificios.

#### **Artículo 14. Secuencia del desarrollo territorial**

En las Directrices Estratégicas de Evolución Urbana y Ocupación del Territorio se determina la secuencia lógica de su desarrollo territorial mediante el establecimiento de las condiciones objetivas que han de cumplirse para que sea posible la incorporación de cada tramo de urbanización al contexto global del territorio, definiendo el orden básico de prioridades para la ejecución de los desarrollos previstos y regulando las bases orientativas y los criterios de baremación que éstas han de cumplir para que sea posible su programación y adjudicación objetivada.

#### **Artículo 15. Iniciativa en la formulación del planeamiento de desarrollo**

La iniciativa en la formulación del planeamiento de desarrollo será pública o privada en los términos de las leyes y su normativa de desarrollo, así como con arreglo a lo previsto en el presente Plan General.

## **Capítulo II**

### **Instrumentos de Planeamiento de carácter espacial, temporal, económico y de gestión**

#### **Artículo 16. Planes Parciales**

1. Los Planes Parciales son instrumentos de ordenación de carácter espacial que definen la Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbanizable, siguiendo los efectos y las directrices establecidas por el Plan General.
2. Asimismo, pueden formularse Planes Parciales que introduzcan modificaciones en la Ordenación Estructural establecida en el Plan General en los términos establecidos por las leyes y su normativa de desarrollo.
3. El ámbito de los Planes Parciales es el Sector. Cada Plan Parcial abarcará uno o varios Sectores completos.

#### **Artículo 17. Planes de Reforma Interior**

1. El Plan de Reforma Interior es un instrumento de ordenación de carácter espacial establecerá la Ordenación Pormenorizada en aquellas zonas de Suelo Urbano en las que el Plan General no lo haya hecho.
2. El ámbito de los Planes de Reforma Interior será el Sector.

#### **Artículo 18. Planes Especiales**

Los Planes Especiales son los instrumentos de ordenación de carácter espacial que complementan, desarrollan, mejoran o, incluso, modifican el Planeamiento General o Parcial, al objeto de satisfacer crear o ampliar reservas de suelo dotacional; definir y proteger las infraestructuras o vías de comunicación, el paisaje y el medio rural; adoptar medidas para la mejor conservación de inmuebles de interés cultural o arquitectónico; definir las condiciones de urbanización y edificación de ámbitos concretos sujetos a actuaciones urbanísticas singulares; concretar el funcionamiento de las redes de infraestructuras; y vincular áreas o parcelas, urbanas o urbanizables, a la construcción o rehabilitación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

#### **Artículo 19. Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos**

El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos es un instrumento de ordenación de carácter espacial que identifica y determina el régimen de preservación o respeto de las construcciones, conjuntos, jardines y otros bienes del patrimonio cultural valenciano, cuya alteración se someta a requisitos restrictivos, acordes con la especial valoración que los mismos merezcan y con su legislación reguladora.

## **Artículo 20. Estudios de Detalle**

1. Los Estudios de Detalle son instrumentos de planeamiento de carácter espacial se formularán para las áreas o en los supuestos previstos por el presente Plan General, debiendo comprender, como mínimo, manzanas o unidades urbanas completas.

2. Tendrán por objeto, según proceda, prever o reajustar:

a) El señalamiento de alineaciones y rasantes, completando y adaptando las que ya estén señaladas en el presente Plan General o en los correspondientes planes de desarrollo.

b) La ordenación de volúmenes con arreglo a las especificaciones del plan correspondiente.

3. Los Estudios de Detalle:

a) No pueden alterar el destino del suelo ni aumentar su aprovechamiento urbanístico.

b) Podrán crear los nuevos viales o suelos dotacionales que precise la remodelación tipológica o morfológica del volumen ordenado, pero no suprimir ni reducir los previstos por el Plan que estableció su elaboración.

4. La interpretación a que se refiere el artículo 9 de estas Normas Urbanísticas se podrá llevar a cabo mediante Estudios de Detalle, siempre que aquélla comporte una reformulación de la ordenación de volúmenes o de ajuste en sus alineaciones.

## **Artículo 21. Programas de Actuación Integrada**

1. Los Programas de Actuación Integrada son los instrumentos de planeamiento de carácter temporal, económico y de gestión que tienen por objeto:

a) Identificar el ámbito de una Actuación Integrada con expresión de las obras que se han de acometer.

b) Programar los plazos para su ejecución.

c) Establecer las bases técnicas y económicas para gestionar la Actuación.

d) Regular los compromisos y obligaciones que asume el Urbanizador designado al aprobar el Programa, definiendo, con arreglo a la LUV, sus relaciones con la Administración y con los propietarios afectados.

e) Fijar las garantías de su cumplimiento.

2. Los Programas abarcarán una o varias Unidades de Ejecución completas.

## **Artículo 22. Programas de Actuación Aislada**

Los Programas de Actuación Aislada son los instrumentos de planeamiento de carácter temporal, económico y de gestión que tienen por objeto la regulación del proceso de ejecución de éstas en Suelos Urbanos, fijando los plazos, compromisos, condiciones de urbanización, edificación o rehabilitación, especificando su alcance y modalidad, y designando su promotor, con sus compromisos y garantías.

## **Capítulo III Instrumentos de Ejecución**

### **Artículo 23. Definición y clases**

La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de sus instrumentos de desarrollo se realizará a través de la formulación de proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, podrá ser:

- a) Proyectos de Urbanización.
- b) Proyectos de Reparcelación.

### **Artículo 24. Proyectos de Urbanización**

1. Los Proyectos de Urbanización definen los detalles técnicos de las obras públicas previstas por el Plan General, debiéndose redactar con precisión suficiente para poder, eventualmente, ser ejecutados bajo dirección de técnico diferente a su redactor.
2. Toda obra pública de urbanización, ya sea en una Actuación Integrada o en una Actuación Aislada, exige la elaboración de un Proyecto de Urbanización, su aprobación y su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana.
3. Estos proyectos no pueden modificar las previsiones del planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras conforme a lo establecido en el artículo 9 de las presentes Normas Urbanísticas.

### **Artículo 25. Proyectos de Reparcelación**

1. El Proyecto de Reparcelación tiene por objeto la nueva división de fincas ajustada al planeamiento para adjudicarlas a los afectados según su derecho.
2. Los Proyectos de Reparcelación se elaborarán, tramitarán, aprobarán y tendrán los efectos previstos por las leyes y la normativa que las desarrolle.

## **Capítulo IV Desarrollo del Plan General**

### **Artículo 26. Formas de desarrollo del Plan**

Sin perjuicio de lo dispuesto en el Capítulo V del Título III, el Plan General se desarrollará mediante Actuaciones Integradas y mediante Actuaciones Aisladas.

### *Sección Primera Desarrollo del Suelo Urbano y del Suelo Urbanizable*

#### **Artículo 27. Actuaciones Aisladas**

1. Son las que tienen por objeto una sola parcela y supone su edificación, así como, en su caso, la previa o simultánea urbanización precisa para convertirla en solar.
2. Las Actuaciones Aisladas se desarrollarán conforme a las leyes y su desarrollo reglamentario.

#### **Artículo 28. Actuaciones Integradas**

1. Son las que tienen por objeto la urbanización pública conjunta de dos o más parcelas realizada conforme a una única programación y se desarrollan mediante Unidades de Ejecución.
2. El presente Plan General determina las Actuaciones Integradas a desarrollar conforme a lo establecido por las leyes y sus desarrollos reglamentarios.

#### **Artículo 29. Áreas Semiconsolidadas**

1. Las Áreas Semiconsolidadas son las ocupadas parcialmente por edificaciones compatibles con la ordenación urbanística propuesta.
2. Su desarrollo se llevará a cabo mediante Actuaciones Integradas o Actuaciones Aisladas, según corresponda conforme a la LUV y el ROGTU.

### *Sección Segunda Desarrollo del Suelo No Urbanizable*

#### **Artículo 30. Desarrollo del Plan General en el Suelo No Urbanizable**

Para el desarrollo del Suelo No Urbanizable clasificado por este Plan General se estará a las determinaciones la LOTPP, la LUV, la LSNU y el ROGTU, así como al resto de la normativa que le resulte de aplicación.

*Sección Tercera*  
*Desarrollo de la Red Primaria de Suelo Dotacional Público*

**Artículo 31. Desarrollo del Plan respecto a la Red Primaria de Suelo Dotacional Público**

La Red Primaria de suelo dotacional público se obtendrá, conforme a las leyes y su desarrollo reglamentario, por la Administración Pública por una de las siguientes vías:

- a) Adscripción a las distintas áreas de reparto en la proporción adecuada conforme a las leyes aplicables y su desarrollo reglamentario.
- b) Las establecidas en la legislación aplicable en materia de expropiación forzosa.

**Título III**  
**Régimen Urbanístico del Suelo**

**Capítulo I**  
**Normas Generales**

**Artículo 32. Clasificación del Suelo**

El territorio del Término Municipal de Cabanes se clasifica en las siguientes categorías de suelo:

- a) Suelo Urbano.
- b) Suelo Urbanizable.
- c) Suelo No Urbanizable.

Dicha clasificación queda grafiada en los planos de ordenación que forman parte integrante del Plan General. En Suelo Urbano, las presentes normas urbanísticas tendrán el carácter de Ordenanzas de la edificación y uso del suelo.

**Artículo 33. Suelo Urbano**

Conforme a la legislación aplicable, es Suelo Urbano:

- a) Los solares.

1. Se consideran solares las parcelas legalmente divididas o conformadas que, teniendo características adecuadas para servir de soporte al aprovechamiento que les asigne la ordenación urbanística por contar con los servicios urbanísticos exigibles, estén, además, urbanizadas con arreglo a las alineaciones, rasantes y normas técnicas establecidas por este Plan General y, en su caso, los instrumentos de ordenación que lo desarrollen.

2. Los servicios necesarios, como mínimo, para que las parcelas tengan la condición de solar son:

- Acceso rodado hasta ellas por vía pavimentada, debiendo estar abiertas al uso público, en condiciones adecuadas, todas las vías a las que den frente.

No justifican la dotación de este servicio ni las rondas perimetrales de los núcleos urbanos, respecto de las superficies colindantes con sus márgenes exteriores, ni las vías de comunicación de dichos núcleos entre sí, salvo en sus tramos de travesía y a partir del primer cruce de ésta con calle propia del núcleo urbano, hacia el interior del mismo.

- Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudales y potencia suficientes para la edificación prevista.

- Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.
  - Acceso peatonal, encintado de aceras y alumbrado público, en, al menos, una de las vías a las que dé frente la parcela.
- b) Las manzanas integradas en Unidades de Ejecución por someterse a transformación de uso y ordenación urbanística.

#### **Artículo 34. Suelo Urbanizable**

1. Se clasifican como Suelo Urbanizable los terrenos que se han de incorporar al proceso de urbanización conforme a lo establecido en las Directrices definitorias de la Estrategia de Evolución Urbana y Ocupación del Territorio del presente Plan General.
2. El Suelo Urbanizable se divide en dos subcategorías:
  - a) Suelo Urbanizable con Programa de Actuación Integrada aprobado y vigente.
  - b) Suelo Urbanizable sin Programa de Actuación Integrada aprobado y vigente.
3. El Suelo Urbanizable sin Programa de Actuación Integrada aprobado y vigente estará sujeto a las limitaciones del artículo 13 de la LUV, en especial en materia de segregaciones y divisiones de terrenos.

#### **Artículo 35. Suelo No Urbanizable**

1. Se clasifican como Suelo No Urbanizable los terrenos que se preservan del proceso urbanizador conforme al modelo territorial adoptado para el término municipal de Cabanes en el presente Plan General.
2. El Suelo No Urbanizable se subdivide en:
  - a) Protegido
  - b) Común

#### **Artículo 36. Deber de uso y conservación de los terrenos**

1. Con independencia de la clasificación del suelo, los propietarios de toda clase de terrenos deberán dedicarlos a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística, conservándolos en las condiciones legales en orden a servir de soporte a dichos usos y, en todo caso, en las de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato público.
2. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de interesado, ordenarán la ejecución de las actuaciones necesarias para dar cumplimiento a lo anterior en los términos de las leyes y demás normativa de aplicación, así como del presente Plan General.

## **Capítulo II**

### **Ordenación Estructural y Ordenación Pormenorizada**

#### **Artículo 37. Ordenación Estructural**

1. La Ordenación Estructural define, a través de sus determinaciones, el modelo territorial del término municipal de Cabanes.
2. Las determinaciones concretas de la Ordenación Estructural son las previstas en la Ley Urbanística Valenciana y su desarrollo reglamentario.
3. El presente Plan General establece la Ordenación Estructural de todo el término municipal de Cabanes, señalándose tanto en la documentación gráfica como en la Memoria Justificativa.
4. En concreto, en virtud de los artículos 36 y 37 de la LUV, se considera que pertenecen a la Ordenación Estructural las determinaciones jurídico-normativas contenidas en estas Normas Urbanísticas:
  - a) La clasificación del suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable, así como la identificación de las diferentes zonas de ordenación urbanística en Suelo Urbano, sectores de Urbanizable y las categorías en Suelo No Urbanizable.
  - b) La superficie edificable resultante de la aplicación de las Ordenanzas de Edificación de la Sección Primera del Capítulo I del Título IV de las presentes Normas y los usos dominantes, índices de edificabilidad y aprovechamiento tipo.

#### **Artículo 38. Ordenación Pormenorizada**

1. La Ordenación Pormenorizada precisa y detalla, a través de sus determinaciones, la Ordenación Estructural completándola.
2. Las determinaciones concretas de la Ordenación Pormenorizada son las previstas en la Ley Urbanística Valenciana y su desarrollo reglamentario.
3. El presente Plan General establece la Ordenación Pormenorizada en Suelo Urbano asumiendo parcialmente la ordenación de esta clase de suelo del Plan General anterior.

## **Capítulo III**

### **Red Primaria y Red Secundaria de reservas de suelo dotacional público**

#### **Artículo 39. Red Primaria de reservas de suelo dotacional público**

1. Es una determinación de la Ordenación Estructural que, por su función y relevancia para el término municipal, está conformada por piezas fundamentales para la articulación y funcionamiento integral y racional del término municipal de Cabanes.

2. Está conformada por los elementos legal y reglamentariamente establecidos y que se recogen en la correspondiente documentación gráfica del presente Plan General.

#### **Artículo 40. Red Secundaria de reservas de suelo dotacional público**

1. Es una determinación de la Ordenación Pormenorizada que se constituye por la totalidad de las reservas de suelo dotacional público no incluidas en la Red Primaria.

2. Los elementos de dicha Red Secundaria se recogen en la correspondiente documentación gráfica del presente Plan General.

#### **Artículo 41. Clasificación de las dotaciones públicas**

1. Las Red Primaria y la Red Secundaria de reservas de suelo dotacional público se clasifican de la siguiente forma:

a) Zonas Verdes.

-Área de Juego (AL)

-Jardines (JL)

-Parques Urbanos (QL)

- Parques Naturales (NL)

b) Red Viaria.

-Viario de tránsito (RV)

-Áreas peatonales (PV)

-Aparcamiento (AV)

c) Suelo dotacional.

-Recreativo-deportivo (RD)

-Educativo-cultural (ED)

-Asistencial (TD)

-Administrativo-Institucional (AD)

-Infraestructura-servicio urbano (ID)

-Dotacional-residencial (DR)

-Dotacional-múltiple (DP)

2. Cada dotación vendrá acompañada de la letra “P” si corresponde a la Red Primaria y de la letra “S” si corresponde a la Red Secundaria.

3. Cuando se trate de reservas dotacionales privadas se añadirá un asterisco (\*) para diferenciarlas de las homónimas pertenecientes al dominio público.

#### **Artículo 42. Características y condiciones de calidad exigibles para las Zonas Verdes**

Las características y las condiciones de calidad de las Zonas Verdes serán las establecidas en la legislación urbanística y sectorial y en su desarrollo reglamentario.

#### **Artículo 43. Intensidades y usos permitidos en Zonas Verdes**

1. Siempre respetando estrictamente lo dispuesto en el artículo anterior y compatibilizando con los usos de esparcimiento y descanso de los distintos tipos de Zonas Verdes, se admitirán mediante el otorgamiento de la oportuna autorización administrativa construcciones, instalaciones y otros usos (elementos dedicados a usos infantiles, quioscos, puestos fijos o ambulantes, veladores transportables para servicio de bar y análogos) que no comporten ningún perjuicio a su uso primordial, así como ocupaciones temporales para ferias, circos, fiestas y actividades análogas, en espacios no ajardinados o que las instalaciones existentes sean compatibles con estas ocupaciones.

Se permitirán, asimismo, aparcamientos subterráneos de uso público previa autorización municipal y siempre que se mantenga la superficie ajardinada sobre la rasante.

2. También se admitirá instalaciones para la práctica deportiva y cultural mientras dichas instalaciones no ocupen más del 10% de la superficie de la correspondiente Zona Verde, siempre y cuando no precisen edificación.

En el caso de precisar, dichas instalaciones y aquéllas de carácter permanente de las que se autorizan en el punto anterior de este artículo, de algún tipo de edificación, ésta no podrá ocupar en planta más del 5% o de la superficie del parque o jardín.

3. La edificabilidad máxima autorizada en los parques y jardines públicos será de 0'05 metros cuadrados de superficie neta.

4. Se admite la posibilidad de luces y vistas de las fincas vecinas.

5. No son aplicables los puntos precedentes a los Parques Naturales (PQL), sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa aplicable en materia de Suelo No Urbanizable.

#### **Artículo 44. Características de la Red Viaria**

1. Las características de la Red Viaria, incluyendo los aparcamientos públicos, serán las establecidas en la legislación urbanística y sectorial y en su desarrollo reglamentario.
2. El Plan General incluye superficies que, a pesar de mantener su dominio privado, quedan determinadas como vías públicas de uso municipal. Estas superficies quedan grafiadas en los planos de Ordenación correspondiente.
3. La red viaria privada podrá ser de acceso público o controlado, según los criterios motivados en el interés público que determine el Ayuntamiento en cada caso concreto.

Sin perjuicio del carácter privado de los viarios y de que se admite el acceso a edificaciones particulares a través del mismo, se permitirá en todo caso el acceso igualmente a vehículos de emergencia mediante el cumplimiento de las condiciones técnicas definidas en la normativa aplicable en la materia.

4. Se autorizará el acceso a aparcamientos privados y a parcelas que no dispongan de otro acceso alternativo a través de las calles peatonales mediante el otorgamiento de la correspondiente autorización administrativa (vado).

#### **Artículo 45. Parámetros urbanísticos aplicables al suelo dotacional de dominio público.**

1. Los parámetros urbanísticos aplicables al Suelo dotacional de dominio público serán los establecidos en la normativa sectorial propia de cada servicio público.
2. Sin perjuicio de lo anterior, la implantación de las infraestructuras correspondientes a los servicios públicos deberá ajustarse y respetar el entorno del término municipal en el que se incardinan, sin forzarlo ni alterarlo por aplicación de tal normativa sectorial.
3. Se pueden calificar suelos con destino dotacional y de dominio privado con las siguientes categorías:

-Recreativo-deportivo (RD)

-Educativo-cultural (ED)

-Asistencial (TD)

-Infraestructura-servicio urbano (ID)

-Dotacional-residencial (DR)

4. Sin perjuicio de todo lo anterior, a iniciativa particular podrá instalarse en las distintas zonas de edificación privada aquéllos que sean de su interés, cumpliendo en todo caso la normativa propia de cada zona.

5. La localización del Suelo Dotacional Público aparece grafiada en los correspondientes planos del Plan General. Sus dimensiones y usos tendrán carácter meramente orientativo.

6. A los efectos del presente Plan General, dentro del Suelo Dotacional se comprenden los terrenos destinados a ser soporte de los servicios de abastecimiento y distribución de aguas, la red de alcantarillado, las centrales receptoras, transformadoras y las redes distribuidoras de energía eléctrica, centrales y redes de comunicaciones y teléfonos, parques móviles de maquinaria y vehículos y otros posibles servicios de carácter afín.

#### **Artículo 46. Estándares urbanísticos aplicables a los desarrollos del Plan General**

Serán de aplicación a los desarrollos del Plan General los estándares urbanísticos establecidos en la normativa aplicable.

### **Capítulo IV Reglamentación General de Usos**

#### **Artículo 47. Regulación de Usos**

1. El Plan General regula pormenorizadamente los usos permitidos en terrenos clasificados como Suelo Urbano.
2. En el Suelo Urbanizable, el Plan General señala el uso dominante de cada sector, y en su caso los usos complementarios.
3. En el Suelo no Urbanizable, el Plan General establece los usos permitidos y fija los prohibidos.

#### **Artículo 48. Restricciones**

Mediante ordenanza específica, podrán hacerse más restrictivas las determinaciones del Plan General en lo referente a localización y características de los usos permitidos.

#### **Artículo 49. Clases de usos por su destino**

1. Uso permitido es aquél cuya implantación es admitida por el Plan.
2. Uso prohibido es aquél cuya implantación no se permite por el Plan.
3. Uso dominante es aquél que define el principal destino de cada sector de planeamiento.
4. Uso complementario es aquél que necesariamente debe incluir el Plan Parcial que ordene un sector de Planeamiento.

5. Usos compatibles son aquellos cuya implantación no es contradictoria con el uso dominante.

### **Artículo 50. Clases de usos por su función**

Por su función, se distinguen las siguientes clases de usos:

1. **Uso Residencial:** Comprende los edificios destinados a vivienda o residencia, tanto unifamiliar como otras formas colectivas (plurifamiliar, comunidades, residencias colectivas, etc.).

A su vez se distinguen tres categorías:

a) **Residencial intensivo:** Constituido generalmente por edificios de viviendas de carácter plurifamiliar, con acceso y elementos comunes, si bien pueden existir, dentro de esta categoría, edificios con carácter unifamiliar.

La característica que define esta categoría es la media-alta densidad que supone el modo de agrupación de los edificios y la ocupación del suelo privado por la edificación.

b) **Residencial extensivo:** Constituido por edificios de viviendas de carácter unifamiliar, asentados en parcelas independientes, situados aisladamente o bien agrupados horizontalmente y con acceso independiente o exclusivo.

2. **Uso Comercial:** Corresponde a locales abiertos al público destinados a comercio al por mayor y por menor, almacenes exclusivamente comerciales y locales destinados a la prestación de servicios privados al público.

3. **Uso Terciario:** Corresponde a un uso claramente diferente al residencial e industrial, y vinculado al sector económico de servicios. En algunos casos comprende también el uso comercial y aquellas actividades que, suponiendo un almacenamiento de productos, conservación o distribución de los mismos, no comportan, sin embargo, la obtención o transformación de los productos.

El Uso terciario significa, pues, un Uso dominante. En los planos se delimita las zonas que admiten dicho Uso dominante, y las presentes Normas establecen los usos pormenorizados autorizados o prohibidos dentro de cada zona y sus intensidades.

Dentro de este Uso Terciario pueden estar incluidos, según los casos, los Usos pormenorizados: Almacenes vinculados al Uso Terciario, talleres de reparación de vehículos, estaciones de servicio y lavado de vehículos y garajes, hostelería, oficinas, sociocultural, deportivo, recreativos, espectáculos, administrativos, etc.

4. **Uso Industrial:** Uso cuya actividad significa, fundamentalmente la obtención, transformación y transporte de los productos. Dentro de este uso se distingue entre:

a) **Uso de Industria normal.**

b) Uso consistente en actividades que por los materiales utilizados, manipulados y/o suministrados, o por los elementos técnicos utilizados, pueden ocasionar molestias, peligro o generar riesgo para la salubridad o seguridad de las personas o bienes.

5. Uso de Oficinas: Incluye las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; las de banca, seguros, bolsa, despachos profesionales, etc.; así como los que, con carácter análogo, forman parte de empresas privadas o públicas dedicadas a otro tipo de actividad.

6. Usos de Hostelería: Comprende los edificios destinados tanto a alojamiento temporal para transeúntes (hoteles, apartahoteles, moteles, etc.) como los restaurantes, salones de banquetes, etc.

7. Uso Recreativo: Comprende las manifestaciones comunitarias de ocio y recreo no incluidas en otra clasificación, incluyendo los espectáculos de cualquier género o naturaleza, aun los deportivos, cines, teatros, etc.

8. Uso Deportivo: Comprende los locales o edificios destinados a la práctica y enseñanza de la cultura física y el deporte.

9. Uso Sanitario: Corresponde al tratamiento o alojamiento de enfermos y comprende tanto hospitales (públicos o privados) como clínicas, sanatorios, ambulatorios, dispensarios, consultorios y similares. Asimismo, incluye las clínicas veterinarias. En ningún caso se entenderán incluidos en este Uso los tanatorios.

10. Uso Docente: Comprende los edificios destinados a la enseñanza en todos los grados y modalidades.

11. Uso Sociocultural: Comprende las instalaciones culturales como museos, bibliotecas, salas de arte, de conferencias y de ensayo, y las de actividades de tipo social, tales como centros de asociaciones, agrupaciones, etc.

12. Uso Asistencial: Comprende los edificios y/o instalaciones dedicados a prestar residencia y/o asistencia, temporal o permanente, a colectivos de personas que así lo requieran. Residencias de ancianos, hogares infantiles, etc.

13. Uso Administrativo: Comprende los edificios, de carácter público en los que tienen lugar las funciones administrativas y de atención al público de los organismos públicos.

14. Uso de Almacenes: Comprende los edificios, o parte de ellos, destinados a la conservación, guarda y distribución de productos, con suministro exclusivo a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores o sin servicio de venta directa.

De este Uso se excluyen aquellas actividades que pueden ser clasificadas del tipo 4.b, aun cuando no se produzca ningún tipo de manipulación o transformación de los productos.

15. Uso de Talleres de reparación de vehículos o maquinaria.

16. Uso de Estaciones de servicio.

17. Uso de Instalaciones de Lavado de vehículos.

18. Uso de Garajes y aparcamientos: Se incluye dentro de este uso los aparcamientos particulares, colectivos y públicos de vehículos de motor.

19. Uso de Talleres artesanos: Corresponde a una actividad productiva desarrollada en el marco familiar o en pequeñas empresas, por métodos manuales o mediante utensilios o maquinaria elemental, que no produce ningún tipo de molestias y en el que número de trabajadores no excede de cinco.

20. Uso Agrícola y Forestal: Incluye todas las actividades de cultivo agrícolas, así como las derivadas de éstas, y las explotaciones forestales.

No comprende, sin embargo, las actividades del sector primario vinculadas a la cria y/o reproducción de animales de cualquier tipo.

21. Uso Pecuario: Comprende los edificios en instalaciones des-tinadas a explotación ganadera, cría, reproducción o guarda de animales.

22. Mataderos: Comprende cualquier edificio o instalación des-tinado al sacrificio y/o manipulación posterior de animales.

23. Actividades Extractivas: Comprende la extracción de tierras y áridos para su aprovechamiento industrial o para otros fines.

Esta actividad tendrá siempre el carácter de temporal y provisional.

24. Tanatorios.

### **Artículo 51. Uso público, colectivo y privado**

1. Tiene consideración de uso público aquél que se desarrolla en terrenos o instalaciones de propiedad pública.

2. Se considera uso colectivo el de carácter privado que afecta a un grupo de personas cuya relación se caracteriza por el pago de unas cuotas, precios, tasas o cualquier otro tipo de relación.

3. Se considera uso privado todo aquél que se lleva a cabo en bienes de propiedad privada.

## **Artículo 52. Obras y Usos Provisionales**

1. Son usos provisionales aquéllos que, no estando previstos expresamente por el Plan, no dificultan la ejecución del Plan ni la desincentivan.
2. Tales usos pueden autorizarse de forma estrictamente provisional de conformidad con lo establecido por la LUV y el ROGTU.
3. Igualmente, tendrán los efectos temporales, registrales y demás que determine la legislación urbanística aplicable y su desarrollo reglamentario, exigiéndose en todo caso en su concesión que se asuma el compromiso claro, expreso y taxativo de demoler o erradicar la actuación de que se trate cuando venza el plazo o se cumpla la o las condiciones establecidas al autorizarla.

## **Capítulo V**

### **Licencias, otras autorizaciones administrativas, deber de edificar y rehabilitar y situaciones de ruina**

#### ***Sección Primera Licencias***

## **Artículo 53. Actos sujetos a licencia**

1. Están sujetos a previa licencia municipal todas las actividades a que se refieren la LUV, la LSNU, la Ley de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación, así como sus correspondientes desarrollos reglamentarios.
2. La obligación de obtener previamente la licencia municipal afecta asimismo a los sectores o actividades donde concurran competencias distintas de las municipales. En ningún caso la necesidad de obtener tales autorizaciones de otras Administraciones Públicas dejará sin efecto la obligación de obtener la correspondiente licencia municipal.
3. No estarán sujetas a licencia municipal las actividades que lleve a cabo el propio Ayuntamiento tales como el cableado público o cualesquiera otros enseres o elementos relativos a actividades festivas y lúdicas.
4. En concreto, no se instalarán sin la correspondiente autorización municipal:
  - a) Grupos electrónicos de reserva.
  - b) Instalaciones de calefacción.
  - c) Instalaciones de refrigeración.
  - d) Instalaciones de aireación.

e) Cualquier tipo de instalación tendente a alterar las condiciones ambientales.

#### **Artículo 54. Clasificación de las licencias**

Se establecen las siguientes categorías generales de licencias:

##### 1. Licencias de Parcelación.

Tienen por finalidad comprobar que la parcelación que se plantee se ajusta a la legislación urbanística y al Plan General y a los instrumentos que en su caso lo desarrollen.

##### 2. Licencias de Urbanización.

Han de obtenerse para dotar a una parcela de la condición de solar, salvo que la actuación haya sido previamente autorizada como consecuencia de un Proyecto de Urbanización, siendo su objeto comprobar que la transformación se ajusta a la legislación urbanística y al Plan General y a los instrumentos que en su caso lo desarrollen.

##### 3. Licencias de Edificación.

Su finalidad es comprobar que el proyecto técnico presentado es conforme a la legislación urbanística y al Plan General y a los instrumentos que en su caso lo desarrollen.

A los efectos de esta Plan General se distinguirán dos subtipos de licencias de edificación:

a) De obras mayores: Cuando la obra a realizar comporte nueva construcción o reforma estructural de entidad equivalente a una nueva construcción.

b) De obras menores: Cuando la obra a realizar comporte mera reforma que no supongan alteración integral de las construcciones, ni de ninguno de sus elementos estructurales.

##### 4. Licencias de Intervención.

Tienen por finalidad controlar la oportunidad técnica de las obras para la mejor preservación de las características culturales de los edificios y construcciones catalogados.

##### 5. Licencias de Ocupación.

Su objeto es comprobar que las obras realizadas se adecúan al proyecto técnico para el que fue otorgada la licencia de edificación y son aptas para el uso al que se destinan.

##### 6. Licencias de otras Actuaciones Urbanísticas Estables.

Esta categoría de licencias incluye las siguientes:

- a) Desmontes, explanaciones, abanalamientos y los movimientos de tierra que excedan de lo imprescindible para la práctica de las labores propias de la explotación agrícola del suelo.
- b) Extracción de áridos y explotación de canteras.
- c) Acumulación de vertidos y el depósito de materiales ajenos a las características propias del paisaje natural, salvo el acopio de materiales necesarios para la realización de obras ya autorizadas por otra licencia.
- d) Levantamiento de muros de fábrica y vallado de terrenos.
- e) Ubicación de casas prefabricadas, caravanas fijas e instalaciones similares, o la instalación de invernaderos.
- f) Colocación de carteles y vallas de propaganda visibles desde la vía pública.
- g) La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos, antenas o dispositivos de comunicación de cualquier clase, así como las instalaciones de conducciones de gas.
- h) Tala y abatimiento de árboles.

#### 7. Licencias de Obras y Usos Provisionales.

Son las ya reguladas en el artículo 51 de las presente Normas Urbanísticas.

#### 8. Licencias de Demolición.

Su objeto es verificar que la demolición de construcciones o instalaciones se ajusta a la legislación urbanística y al Plan General y a los instrumentos que en su caso lo desarrollen.

Resulta de aplicación la misma subdivisión prevista para las licencias de edificación.

Será preceptivo para la concesión de estas licencias que se lleve a cabo por el peticionario un levantamiento fotográfico de la totalidad del interior del edificio o construcción, o parte de las mismas, que se pretenda demoler.

#### 9. Licencias en Suelo No Urbanizable.

Se someten a las determinaciones de la LSNU, el ROGTU y a lo establecido al efecto por las presentes Normas Urbanísticas para esta clase de suelo.

**Artículo 55. Regulación de la solicitud, procedimiento y otorgamiento de las licencias.**

1. El Ayuntamiento redactará una Ordenanza u Ordenanzas Particulares en la que se regulen pormenorizadamente las solicitudes, documentación, procedimiento y resolución de las licencias conforme a la normativa de aplicación.

En ningún caso dicha Ordenanza u Ordenanzas serán consideradas como parte integrante del presente Plan.

2. Cuando para una misma actuación sea exigible más de una licencia con alcance urbanístico, las mismas podrán ser objeto de una sola resolución, sin perjuicio de la tramitación del correspondiente instrumento de intervención ambiental exigible con arreglo a la normativa vigente en materia de prevención y contaminación ambiental.

Todo lo anterior quedará regulado en la correspondiente o correspondientes Ordenanzas.

**Artículo 56. Contenido de las licencias**

1. Las licencias autorizarán el ejercicio del derecho a realizar las actuaciones para las que se solicitan en las condiciones fijadas en la legislación aplicable, su desarrollo reglamentario y el presente Plan General.

2. Las licencias se otorgarán o denegarán con arreglo a las previsiones de la legislación aplicable y su desarrollo reglamentario, así como al presente Plan General, dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros.

3. El otorgamiento y la denegación de las licencias deberán ser motivados.

4. No obstante el carácter reglado de su concesión, el Ayuntamiento denegará las licencias cuyo otorgamiento permita la ocupación ilegal de bienes de dominio público.

5. Las licencias podrán concederse de forma parcial siempre y cuando lo autorizado por las mismas tenga autonomía funcional y racional y así lo pida expresamente el solicitante, ya sea junto a su instancia inicial o de forma sobrevenida antes de que se haya producido la resolución del expediente, y quede debidamente motivado en el acto por el que aquéllas se concedan.

En el caso de las licencias de primera ocupación se estará a lo dispuesto por el artículo 481 del ROGTU.

6. Las licencias fijarán los plazos para iniciar, concluir y no interrumpir la construcción o actividad de que se trate.

En caso de que no se establecieran tales plazos, se entenderá que el interesado dispone de seis meses para iniciar las obras o la correspondiente actividad, y veinticuatro para

terminarla, admitiéndose interrupciones en esos plazos que no podrán exceder, en total, de seis meses.

#### **Artículo 57. Condiciones de las licencias**

1. En la resolución por la que se otorgue la licencia correspondiente, el Ayuntamiento podrá imponer al solicitante el cumplimiento de condiciones derivadas de la normativa urbanística, las cuales:

a) No pueden afectar al uso principal proyectado de forma que se llegue a impedir su desarrollo efectivo, ni implicar una alteración sustancial de la solicitud.

b) Deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad a los efectos previsto en la legislación hipotecaria, cuando hayan de cumplirse en la finca a la que afecten.

2. En concreto, en Actuaciones Aisladas las licencias se podrán conceder condicionadas a transformar en solar la parcela en cuestión, debiendo garantizar el peticionario ante el Ayuntamiento, preferentemente mediante aval bancario a primer requerimiento, la totalidad del coste de la urbanización pendiente de ejecutar para que los terrenos alcancen tal condición.

#### **Artículo 58. Plazos para el otorgamiento de las licencias**

1. Los plazos para el otorgamiento de las licencias son:

a) Licencias de Parcelación: Un mes.

b) Licencias de Urbanización: Un mes.

c) Licencias de Edificación.

- De obras mayores: Dos meses.

- De obras menores: Un mes.

d) Licencias de Intervención: Tres meses.

e) Licencias de Ocupación: Un mes.

f) Licencias de otras Actuaciones Urbanísticas Estables: Un mes.

g). Licencias de Demolición.

- De obras mayores: Dos meses.

- De obras menores: Un mes.

2. A las licencias de Obras y Usos Provisionales y a las licencias en Suelo No

Urbanizable les serán aplicables en este sentido lo dispuesto al efecto en la normativa que les resulte aplicable y en los apartados correspondientes de estas Normas Urbanísticas.

3. El procedimiento para la concesión de la correspondiente licencia sólo se entenderá iniciado cuando la petición vaya acompañada de la documentación exigida por la normativa aplicable.

Hasta que se apruebe la Ordenanza u Ordenanzas Particulares correspondiente referida en el artículo 55 de estas Normas, se entenderá que dicha documentación es la establecida por los artículos 484 y 486 del ROGTU.

Sin perjuicio de lo anterior, se indica que las licencias de obras podrán concederse sobre la base de la presentación de un Proyecto Básico. No obstante, para poder iniciarse las obras será preceptiva la presentación del Proyecto de Ejecución completo correspondiente.

Al concederse la licencia sobre la base de una solicitud acompañada únicamente de un Proyecto Básico, se indicará al solicitante la necesidad de presentar el mencionado Proyecto de Ejecución para poder iniciar las obras.

Los proyectos se presentarán por triplicado, visados por el Colegio Oficial correspondiente y habrán de contener como mínimo y en todo caso:

- a) Memoria.
- b) Plano de situación a escala mínima 1:1.000
- c) Planos de planta, alzado y secciones.
- d) Presupuesto de ejecución material.
- e) Pliegos de estadística, según modelo oficial en su caso.
- f) Ficha urbanística.
- g) Copia de la calificación provisional o de su solicitud sellada ante el órgano administrativo competente, si el proyecto se refiere a viviendas sometidas a algún régimen de protección.

4. La suspensión del cómputo de los plazos del apartado 1 se producirá en los supuestos establecidos en el artículo 491 del ROGTU.

#### **Artículo 59. Silencio administrativo**

Transcurridos los plazos señalados en el artículo anterior sin que se haya producido notificación de resolución expresa por parte de la Corporación Municipal:

1. Si la solicitud está referida a actividades en vía pública o bienes de dominio público o patrimoniales de la Administración, se entenderá que la licencia ha sido denegada por silencio administrativo.
2. Para las restantes actividades se entenderá otorgada la licencia por silencio administrativo positivo habilitando al peticionario para la iniciación de las mismas, que deberán ajustarse a la ordenación urbanística y cumplir los demás deberes y condiciones que exijan las Leyes, su desarrollo reglamentario y el presente Plan General.
3. Se exceptúan de lo dispuesto en el apartado anterior las licencias de intervención en edificios catalogados o en trámite de catalogación. En estos casos, la licencia será denegada por silencio administrativo.
4. Asimismo, en ningún caso se entenderá adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de las leyes, de este Plan General y de los planes, proyectos, Programas y Ordenanzas o, en general, en términos contradictorios, opuestos o disconformes con las previsiones de la Ordenación Urbanística.

#### **Artículo 60. Ejecución de las obras**

1. Las obras e instalaciones se ejecutarán de acuerdo con el contenido y condiciones establecidas en la licencia otorgada y con estricta sujeción a las Normas Urbanísticas y Ordenanzas de Edificación vigente, así como al resto de normas, tanto técnicas como de cualquier otro orden, que sean de aplicación.
2. Conforme al artículo 477 del ROGTU todas las actividades autorizadas por la correspondiente licencia, deberán contar *in situ*, con una copia compulsada de la resolución expresa del otorgamiento de la licencia y con un cartel informativo expresivo del contenido mínimo recogido en dicho precepto.
3. Antes de iniciar las obras el propietario, el promotor o el titular de la licencia deberán comunicar previamente al Ayuntamiento dicho comienzo, debiendo levantarse en el momento del inicio de las mismas acta de replanteo que se suscribirá, al menos, por el promotor, la dirección facultativa y el constructor. Una copia de dicha acta deberá ser presentada ante el Ayuntamiento.

#### **Artículo 61. Dirección facultativa**

Cuando sea preceptiva la intervención de técnico facultativo, se precisará:

1. Comunicación del técnico designado y aceptación de éste, en impresos oficiales visados por el Colegio Profesional.
2. La renuncia y nueva designación deberán comunicarse al Ayuntamiento con los mismos requisitos del apartado anterior.

### **Artículo 62. Empresa constructora**

1. Será la que acredite documentalmente el solicitante en la petición de licencia.
2. En caso de cambio de la misma deberá comunicarse por escrito acompañando justificante de estar al corriente en el Impuesto municipal de Actividades Económicas del nuevo constructor.

### **Artículo 63. Modificaciones en el Proyecto**

1. Si se trata de meras variaciones de detalles, bastará que el facultativo presente la documentación que las justifique.
2. Si se trata de modificaciones sustanciales, deberá tramitarse nueva licencia con los mismos requisitos de la iniciación del expediente, adjuntando tan sólo los documentos relativos a la modificación que se pretenda.
3. En ambos casos, las variaciones serán objeto de nueva licencia que dará lugar a la liquidación de las tasas correspondientes si el montante de la obra aumenta de valor.

### **Artículo 64. Alineaciones y rasantes**

En los casos de obras, reconstrucción o reforma de fachadas, muros y cierres, lindantes a vía pública, deberá solicitarse, previamente a la licencia, el señalamiento de alineaciones y rasantes.

### **Artículo 65. Paralización de las obras**

1. Se permitirá la paralización de las obras cuando con la misma se atente a la seguridad, salubridad u ornatos públicos.
2. En todo caso se podrá ordenar por la autoridad municipal los trabajos necesarios para evitar los efectos antes mencionados, y, en su caso, se podrá llegar a la ejecución subsidiaria.
3. En caso de iniciarse las obras sin ser presentado el Proyecto de Ejecución, las obras serán paralizadas tras levantarse el acta correspondiente.

### **Artículo 66. Otras obligaciones**

El titular de la licencia, y, en su caso, el propietario del inmueble están obligados a:

1. Retirar materiales sobrantes, andamios, etc.
2. Construir o reconstruir las aceras en la forma que determinen los servicios técnicos municipales.
3. Reparar, modificar, ampliar o instalar los servicios urbanísticos necesarios

(pavimentos, instalaciones de saneamiento, agua potable, alumbrado, gas, etc.) para que la parcela quede perfectamente urbanizada.

4. Colocar el número de policía del edificio, según modelo que determine el Ayuntamiento, si es el caso.

5. Situar, en su caso, en la fachada del edificio los huecos necesarios para ubicación de contador de agua u otros servicios, en la forma y condiciones que determinen los técnicos municipales.

6. Permitir al Ayuntamiento la colocación de placas de rotulación de calles que sean precisas, en las fachadas de su edificio. Caso de incumplimiento de las anteriores obligaciones el Ayuntamiento ordenará lo procedente, pudiendo proceder a su ejecución subsidiaria, con cargo al interesado, cuando procesa.

#### **Artículo 67. Conclusión de las obras**

Con una antelación mínima de un mes a la terminación de las obras, el propietario, promotor o titular de la licencia está obligado a notificar al Ayuntamiento la finalización de las mismas, acompañando el certificado final de obra expedido por el técnico-director de las mismas conforme a lo dispuesto por la normativa aplicable en materia de ordenación y fomento de la calidad de la edificación, y procediéndose, acto seguido, a la inspección y comprobación por los técnicos municipales que propondrán lo procedente en orden a si las obras se ajustan o no a las autorizadas, adoptándose las medidas procedentes, en su caso.

#### **Artículo 68. Caducidad de licencias**

Las licencias concedidas caducarán en los plazos y condiciones establecidos en la LUV y su desarrollo reglamentario.

#### **Artículo 69. Contratación de servicios urbanísticos a empresas suministradoras**

1. Para la contratación de los servicios urbanísticos (agua, energía eléctrica, gas, telefonía, etc.) necesarios para que las parcelas alcancen la condición de solar, se exigirá al titular de la obra o actividad la acreditación de la obtención de la correspondiente licencia.

2. Sin la previa justificación de la licencia de ocupación o de la autorización regulada en la normativa medioambiental correspondiente, no se podrán contratar definitivamente los servicios urbanísticos antedichos a las empresas suministradoras.

3. Sin perjuicio de lo anterior, cabrá contratar de forma provisional tales servicios únicamente mediante la acreditación del otorgamiento de la licencia oportuna.

En este sentido, la obtención de la licencia de ocupación o de la correspondiente autorización regulada en la normativa medioambiental podrá convertir el suministro

provisional en definitivo, sola y exclusivamente previa su acreditación ante las entidades suministradoras.

Una vez finalizadas las obras de que se trate, sólo podrán mantenerse los suministros provisionales hasta seis meses después de que se produzca tal finalización, debiendo suspenderse el suministro en el caso de que se supere dicho plazo sin acreditación de la obtención de las oportunas licencias. Si éstas fueran denegadas por el Ayuntamiento, éste deberá comunicarlo a las Compañías suministradoras a los efectos que correspondan.

4. Las órdenes de suspensión, paralización o demolición de cualesquiera obras, usos, construcciones o instalaciones de todo tipo serán notificadas por el Ayuntamiento a las Compañías suministradoras de dichos servicios, a fin de que en el plazo de diez días suspendan la prestación de los suministros correspondientes.

Esta suspensión sólo se levantará una vez que se haya procedido a la legalización de las obras, usos, etc. mediante notificación municipal a las empresas suministradoras.

#### **Artículo 70. Instalación de grúas**

1. Tanto la instalación como la utilización de grúas en las obras de construcción estarán sujetas a previa licencia municipal.

2. A la solicitud de la licencia se acompañará la siguiente documentación:

a) Plano de planta de emplazamiento de la grúa en el que figuren grafiados los edificios e instalaciones que puedan ser afectados, sus alturas correspondientes y los sectores y altura del plano de barrido de la pluma. Firmado por el director de las Obras.

b) Póliza de seguros con la cobertura necesaria legalmente establecida para este tipo de instalaciones.

c) Certificado de la casa o empresa instaladora en el que se acredite el correcto montaje y perfecto funcionamiento de la grúa.

d) Certificado expedido por el técnico competente y visado por el correspondiente Colegio Oficial en el que se especifique que la instalación y funcionamiento de la grúa y el sistema de sujeción y/o alojamiento de los materiales transportados cumplen las disposiciones legales en vigor en materia de seguridad.

3. Los Servicios Técnicos Municipales examinarán la documentación presentada e informarán sobre la procedencia de autorizar o denegar la instalación.

4. Se prohibirá, en general, que el carro de la grúa rebase la superficie del solar sobre el que se ejecuta la obra. En el caso de que se considere necesario por el solicitante que el carro rebase la superficie del solar o incluso rebase la parte de vía pública que se haya

permitido ocupar con el vallado para las obras, deberá manifestarse expresamente en la solicitud. A criterio del Ayuntamiento entonces se concederá o denegará la licencia o se condicionará el recorrido del carro.

### ***Sección Segunda*** ***Cédula de Garantía Urbanística***

#### **Artículo 71. Cédula de Garantía Urbanística**

La Cédula de Garantía Urbanística es un documento público que expresa la calificación urbanística de las parcelas susceptibles de edificación mediante Actuaciones Aisladas.

#### **Artículo 72. Expedición de la Cédula de Garantía Urbanística**

1. Para obtener la correspondiente Cédula de Garantía Urbanística, los interesados deberán solicitarlo ante el Ayuntamiento, para lo cual podrán implementarse los correspondientes formularios, adjuntando con su instancia documentación gráfica que permita la identificación de la parcela o solar de que se trate y su ubicación en el término municipal así como la acreditación de la propiedad de la misma por parte del solicitante.

2. El Ayuntamiento dispondrá de un mes de plazo desde la presentación formal de la solicitud y la documentación antedicha para expedir la correspondiente Cédula de Garantía Urbanística.

3. El procedimiento de expedición de la cédula se paralizará con motivo de la suspensión del otorgamiento de licencias regulado en las leyes y su desarrollo reglamentario.

4. En su caso el Ayuntamiento podrá redactar una Ordenanza Particular en la que se regulen pormenorizadamente las solicitudes, documentación, procedimiento y expedición de este documento. En ningún caso dicha Ordenanza se considerará parte integrante del presente Plan.

#### **Artículo 73. Contenido de la Cédula de Garantía Urbanística**

La Cédula de Garantía Urbanística expresará la calificación urbanística de la parcela y los parámetros urbanísticos básicos aplicables a la misma, así como su plazo máximo de vigencia de un año desde la expedición.

#### **Artículo 74. Efectos de la Cédula de Garantía Urbanística**

1. El propietario del solar o parcela respecto a la que se haya expedido la Cédula de Garantía Urbanística válidamente deberá solicitar la pertinente licencia en el plazo de un año y, de haberlas, garantizar la ejecución de las obras de urbanización pendientes de realizarse.

2. Si no se mantuvieran las condiciones urbanísticas establecidas en la cédula, se habrán de reparar los eventuales perjuicios causados al propietario del solar o parcela objeto de la misma por los posibles cambios de ordenación sobrevenidos, siempre que el interesado no tuviera pendiente el cumplimiento de deberes de cesión, equidistribución o urbanización y así lo recogiera la Cédula de Garantía Urbanística.

#### **Artículo 75. Diferenciación con la obligación del Ayuntamiento de facilitar a los interesados información urbanística**

Con independencia de lo regulado en esta Sección, el Ayuntamiento tiene la obligación de informar por escrito a cualquier solicitante respecto de los parámetros urbanísticos en los términos legal y reglamentariamente establecidos.

### ***Sección Tercera Deber de Edificar y Rehabilitar***

#### **Artículo 76. Deber de edificar y rehabilitar**

1. Los propietarios de solares o de parcelas de Suelo Urbano deberán solicitar la oportuna licencia para construir compensando, en todo caso, el excedente de aprovechamiento que presente el terreno en los términos previstos por la LUV y el ROGTU.

El deber de edificar será exigible una vez transcurridos fijados en el correspondiente Programa o, en su defecto, cuando haya transcurrido un año -y, en su caso, las prórrogas legalmente permitidas que sean autorizadas por el Ayuntamiento- desde que fuera posible solicitar licencia, lo cual ocurrirá bien desde la fecha de la recepción definitiva de las obras en el caso de Actuaciones Integradas, o bien desde que la parcela correspondiente haya obtenido la condición de solar en Suelo Urbano.

2. Igualmente, los propietarios de edificios y construcciones de todo tipo deben mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisas para conservarlos o rehabilitarlos hasta el límite legal normal de conservación.

Se considera que las obras de conservación o rehabilitación superan este límite cuando el coste de las mismas supere la mitad del valor de un edificio de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la preexistente, realizada con las condiciones imprescindibles para autorizar su ocupación; si no se tratara de un edificio sino de otra clase de construcción, el límite se cifrará en la mitad del coste de implantar una nueva construcción de iguales dimensiones en condiciones de uso efectivo para el destino que le esa propio.

3. Los propietarios de toda edificación catalogada o de antigüedad superior a cincuenta años deberán promover, al menos cada cinco años, una inspección a cargo de facultativo competente, para supervisar su estado de conservación.

El resultado de esta inspección deberá recogerse detalladamente en un certificado cuya exhibición podrá exigir el Ayuntamiento y, si descubriera que las inspecciones no se han llevado a cabo, podrá realizarlas de oficio a costa de los obligados.

#### **Artículo 77. Órdenes individualizadas de edificación o rehabilitación**

1. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, una vez sea exigible el deber establecido en el artículo anterior, deberá dictar órdenes individualizadas de ejecución de la edificación o de rehabilitación, previa audiencia de los interesados, siguiendo criterios expresos y objetivos de prioridad en el fomento de estas actividades.
2. Las órdenes advertirán a los afectados que han de solicitar la oportuna licencia en el plazo de un año desde las mismas.

#### **Artículo 78. Consecuencias de incumplimiento de las órdenes individualizadas**

1. En el caso de que se incumpla el plazo dado en las órdenes individualizadas, será de aplicación el Régimen de Edificación y Rehabilitación Forzosa con arreglo a la LUV y el ROGTU.
2. En el caso concreto de las órdenes de ejecución de obras de conservación y rehabilitación, el incumplimiento injustificado de las mismas faculta además para adoptar una de las siguientes medidas:
  - a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado hasta el límite de conservación.
  - b) Imposición de multas coercitivas con la cuantía y periodicidad en los términos legalmente establecidos.

### ***Sección Cuarta*** ***Situaciones de ruina***

#### **Artículo 79. Situaciones de ruina**

1. Procede declarar la situación de ruina en las siguientes circunstancias:
  - a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales a un edificio o construcción, manifiestamente deteriorada, o para restaurar en ella las condiciones mínimas que permitan un uso efectivo, supere el límite del deber normal de conservación.
  - b) Cuando el propietario acredite haber cumplido con el citado deber, realizando diligentemente las obras recomendadas, como mínimo, en los dos últimos certificados de inspección periódica, y el coste de éstas, unido al de las que estén pendientes de realizar, supere el límite del deber normal de conservación, apreciándose una tendencia constante y progresiva en el tiempo al aumento de las inversiones necesarias para la conservación del edificio.

2. Se considera situación de ruina inminente cuando la degradación del inmueble sea tal que ponga en peligro la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado.

#### **Artículo 80. Procedimiento para la declaración de la situación de ruina**

1. El procedimiento para la declaración de la situación de ruina de un inmueble se atenderá a lo dispuesto en el la LUV y el ROGTU y podrá desarrollarse por el Ayuntamiento a través de la correspondiente Ordenanza específica.

2. Sin perjuicio de lo anterior, el expediente podrá iniciarse de oficio o a instancia de interesado, dándose audiencia a los afectados por dicho expediente y, en su caso, a las Administraciones competentes, especialmente las competentes en materia de Patrimonio Histórico.

#### **Artículo 81. Efectos de la declaración de la situación de ruina**

1. La declaración de ruina deberá:

a) Disponer las medidas necesarias en orden a evitar eventuales y potenciales daños físicos.

b) Proponer la declaración de incumplimiento del deber de conservación por el dueño de su deber urbanístico de conservación, o bien, manifestar razonadamente la improcedencia de tal declaración.

En este último sentido, no procederá declarar el incumplimiento del deber de conservación si la ruina legal es causa por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, ni cuando el dueño trate de evitarla con adecuado y diligente mantenimiento y uso del inmueble.

2. La declaración de ruina de un edificio no catalogado ni en trámite de catalogación determina para su dueño la obligación de rehabilitarlo o demolerlo, a su elección.

3. Si la situación de ruina se declara respecto a un edificio catalogado o en trámite de catalogación, el propietario deberá adoptar las medidas urgentes e imprescindibles para mantenerlo en condiciones de seguridad para personas y bienes.

4. En los casos de ruina inminente, si se pone en peligro la seguridad pública o la integridad del patrimonio arquitectónico catalogado, el Ayuntamiento podrá acordar inmediatamente el apeo, apuntalamiento o cualquier medida que se estime necesaria para garantizar la estabilidad y seguridad del edificio, así como ordenar el desalojo o adoptar las medidas imprescindibles en orden a evitar daños en las personas y bienes públicos. Excepcionalmente, cabrá ordenar la demolición cuando ésta fuera necesaria para impedir mayores perjuicios.

Cuando se trate de edificios no catalogados, el Ayuntamiento podrá adoptar

motivadamente cualquiera de las medidas señaladas anteriormente, incluyendo la demolición de la construcción.

**Título IV**  
**Regulación de las distintas clases de suelo**

**Capítulo I**  
**Suelo Urbano**

**Sección 1ª**  
**Disposiciones Generales**

**Artículo 82. Definición**

1. De conformidad con el artículo 10 de la LUV, el Suelo Urbano comprende los terrenos así clasificados por el Plan General por cumplir las determinaciones establecidas en el mismo.
2. La delimitación del Suelo Urbano queda grafiada en los planos de ordenación correspondientes que integran el presente Plan.

**Artículo 83. Condiciones para edificar**

1. En Suelo Urbano serán susceptibles de ser edificados, en los términos que establece el Plan General y la LUV, aquellos terrenos que alcancen la calificación de solar de conformidad con lo prevenido por el artículo 11 de la LUV.
2. Las determinaciones edificatorias aplicables a este Plan General mantienen las establecidas por el planeamiento general anterior, por lo que el régimen de derechos y deberes de la propiedad en Suelo Urbano es el mismo que el del Plan anterior con las salvedades expuestas en el número siguiente de este artículo.
3. En virtud de lo establecido en el artículo 14.1 b) de la LS en relación con el artículo 16.1 b) de la misma Ley, para los casos en que la edificabilidad atribuida por el Plan supere la preexistente, corresponderá al Ayuntamiento el porcentaje de aprovechamiento que la ley autonómica establezca aplicado al incremento de aprovechamiento. Dicho porcentaje alcanzará, como mínimo, el 5% y se destinará al Patrimonio Municipal de Suelo.

**Artículo 84. Parcela Urbana**

1. Se entiende por parcela urbana la superficie de Suelo Urbano susceptible de aprovechamiento urbanístico que resulta del proceso de división de la propiedad privada edificable, una vez asumidos los deberes y levantadas las cargas establecidas por la LS y la LUV.
2. En ningún caso se consideran edificables los lotes resultantes de una parcelación que, sin licencia municipal, hubiera dado lugar a parcelas inferiores a la mínima.
3. Sin embargo, podrá concederse licencia de edificación para parcelas cuyas

dimensiones no alcancen las mínimas si las circunstancias de consolidación del entorno no permitieran su agregación a parcelas colindantes.

4. Las normas específicas de cada zona fijan las condiciones obligatorias de parcelación con el fin de garantizar las posibilidades de una edificación adecuada. Estas condiciones pueden referirse a fachada mínima, superficie mínima, forma, regularización obligatoria, etc., y en todo caso serán previas e inexcusables para obtener la condición de parcela edificable.

5. Para todo cambio de agregación, división, permuta o cualquier otro del derecho parcelario existente se requerirá la correspondiente licencia de parcelación, sin la cual no tendrá validez a efectos del planeamiento urbano.

#### **Artículo 85. Agregación parcelaria obligatoria**

1. Toda parcela deberá presentar al menos una fachada a la vía pública.
2. Aquellas parcelas cuya agregación a las colindantes sea precisa para permitir que éstas tengan al menos una fachada a la vía pública o dejen de ser inferiores a la parcela mínima, no serán edificables en tanto no se produzca dicha agregación.

#### **Artículo 86. Indivisibilidad de parcelas**

Serán indivisibles las parcelas que cumplan los requisitos establecidos en el artículo 202 de la Ley Urbanística Valenciana.

#### **Artículo 87. Anchura reguladora de la calle**

1. A los efectos de aplicación de estas Normas, ancho de la calle es la distancia existente entre las líneas de fachada opuestas recayentes a una misma calle.
2. Se considerará sectorialmente, por tramos de parámetros continuos entre cruces con otras calles.
3. Cuando las líneas de fachadas opuestas sean paralelas el ancho de la calle vendrá dado por la distancia entre ambas medidas ortogonalmente.
4. En el caso de líneas de fachada divergentes se tomará, como anchura reguladora, por tramos, la media aritmética entre la reparación máxima y la mínima de dichas líneas en cada tramo.
5. Las líneas de fachada a considerar son las que marca el Plan, estén o no consolidadas.

#### **Artículo 88. Alineaciones y alturas**

Serán de aplicación en el Suelo Urbano las alineaciones y alturas que constan en los planos correspondientes.

### **Artículo 89. Carácter obligatorio de alineaciones**

Las alineaciones serán en todo caso obligatorias, no pudiendo concederse ninguna dispensa para su modificación.

### **Artículo 90. Usos previstos**

Los usos previstos en las distintas Zonas de Ordenación en Suelo Urbano será el siguiente:

- 1.- En el Casco Urbano y núcleos de la Ribera, Venta y Estación: Residencial con tolerancia Industrial.
- 2.- Torre de la Sal: Residencial.

### **Artículo 91. Cómputo de alturas reguladoras**

1. A efectos del cómputo de las alturas reguladoras correspondientes al número de plantas que constan en el plano, se tendrá en cuenta la siguiente tabla de equivalencia:

<b>1 Planta</b>	5 metros
<b>2 Plantas</b>	7,50 metros
<b>3 Plantas</b>	10 metros
<b>4 Plantas</b>	12,50 metros

2. Estas alturas constituirán el límite máximo incluso en aquellos casos en que por aplicación del número siguiente no llegue a agotarse el número de plantas permitido en el presente Plan, constituyendo la única excepción las edificaciones que se construyan en suelo industrial.

3. Se admitirá una tolerancia de dos plantas en menos con respecto a las máximas autorizadas con las limitaciones a que se refiere el número anterior.

### **Artículo 92. Alturas de edificios en cruces de calles**

1. En los cruces de calles que tengan fijadas las distintas alturas se producirán los cambios a las profundidades marcadas en los planos de alineaciones.

2. No obstante para las edificaciones a las que corresponden dos alturas distintas, en la zona de menor altura, mediante un retranqueo de 4 metros medido en todos los planos de fachada, se podrá alcanzar la misma altura que en la mayor.

### **Artículo 93. Medianeras**

1. Cuando la edificación se esté llevando a cabo a límites de cambio de altura, no se permitirán medianeras vistas, dándose a éstos paramentos tratamiento de fachada con carácter obligatorio, y siendo susceptible de aprobación el proyecto cuando plantee un retranqueo a efectos de sacar luces conforme a lo establecido en el Código Civil.
2. Cuando el propietario de un terreno construya entre medianeras, y por no agotar los coeficientes máximos de edificabilidad dejare aquellas vistas, vendrá obligado a darles tratamiento de fachada, bien por acuerdo con los colindantes y a cargo del que construye, o por levantamiento de muro medianero sobre la altura máxima autorizada a su proyecto al que se dará inexcusablemente el obligado tratamiento.

### **Artículo 94. Medición de las alturas**

La altura de los edificios se medirá desde la rasante de la acera hasta la parte inferior del último forjado.

No obstante, cuando debido a la pendiente del terreno deban practicarse retranqueos para que en ningún punto de la fachada se supere la altura reguladora máxima se medirá en el punto más desfavorable de cada tramo, y en todo caso en el más desfavorable de la fachada.

Si no hubiere que practicar retranqueos la altura se medirá en el punto medio de la fachada.

### **Artículo 95. Voladizos**

1. No se permitirán voladizos por debajo de los 3,75 m., de altura sobre la rasante.
2. A partir de las alineaciones exteriores e interiores podrán autorizarse voladizos de acuerdo con las siguientes normas:

a) Voladizos a calles menores de 6 m.:

Siempre igual o menores de 60 cm sin ningún cerramiento.

b) Voladizos a calles mayores de 6 m:

Igual o menor a 1/10 del ancho de la calle sin autorizarse los superiores a 1,00 y con cerramiento igual o inferior al 60% de la longitud de la fachada medida en planta. Esta limitación en el cerramiento deberá de cumplirse para cada una de las fachadas que conforman el edificio.

c) Voladizos a patio de manzana:

Con un vuelo máximo de 1,00 m y cerramiento igual o inferior a 60% de la longitud de la fachada medida en planta. Esta limitación en el cerramiento deberá de cumplirse para cada una de las fachadas que conforman el edificio.

3. Los voladizos se apartarán de las medianeras en una distancia igual a su vuelo, salvo constitución de servidumbre; en éste último caso debe darse trato homogéneo a la fachada de ambos edificios.

#### **Artículo 96. Construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima**

Por encima de la altura reguladora máxima solo se permitirán los cuartos de máquinas de ascensores, remates de caja de escalera, instalaciones que sean permitidas por su normativa sectorial y resto de normas del planeamiento.

El acceso a estas edificaciones complementarias e instalaciones en los edificios de uso dominante residencial múltiple se efectuará única y exclusivamente a través de elementos comunes del edificio. El conjunto de estas instalaciones y edificaciones no podrá superar el 50% de la superficie construida de la planta inmediata inferior del edificio y se retranquearán de la alineación de la fachada exterior un mínimo de cuatro metros.

#### **Artículo 97. La edificación en patio de manzana**

1. La edificación en patio de manzana podrá alcanzar los 5 metros de altura y podrá accederse a ella mediante paso a través de los zaguanes de los edificios, viviendas o locales comerciales en planta baja.

2. Si la edificación en patio está separada de los paramentos interiores del edificio se permitirá la construcción de pasillos cubiertos de penetración.

#### **Artículo 98. Patios de luces**

Se permitirán patios de luces que se ajusten a las dimensiones mínimas establecidas por las Normas De Habitabilidad HD-91.

#### **Artículo 99. Patios abiertos a fachadas**

Podrán construirse patios abiertos a fachada, pero en éste caso no se dejarán medianeras vistas.

#### **Artículo 100. Patios abiertos**

1. No se considerarán patios abiertos los meros retranqueos cuya profundidad sobre la línea de fachada sea inferior a 1,5 metros medidos desde el paramento exterior de la

fachada hasta aquel en que se abran huecos.

2. Los patios abiertos a fachada se ajustarán a las siguientes Normas relativas a su altura, y anchura.

<b>Lado mínimo</b>	<b>Profundidad máxima.</b>
1/3 de altura de patio (con un mínimo de 3 metros).	ancho del patio en su boca.

#### **Artículo 101. Estudios de detalle para remodelar el volumen de la manzana/**

En los términos establecidos en la legislación urbanística, podrán practicarse para remodelar el volumen edificable de la manzana, siempre que no supere el resultante de los planos de ordenación, ni la altura máxima definida para los paramentos de la manzana, y siempre que los paramentos resultantes se separen de los paramentos de las manzanas opuestas una distancia igual a su altura.

#### **Artículo 102. Profundidad máxima edificable**

1. La profundidad máxima edificable en las parcelas en que exista patio de manzana será la indicada en el plano de alineaciones correspondiente.
2. Las restantes manzanas se consideran de edificabilidad total.

#### **Artículo 103. Edificación en cruces de calles**

La edificación en cruces de calles se ajustará a las siguientes normas:

1. Cuando las calles que se cruzan o alguna de ellas sea de una anchura igual o menor a 12 m., se dejarán chaflanes de 3 m.
2. En cruces de calles en las que todas las que confluyan tengan una anchura mayor de 12 m., se dejarán chaflanes de 5 m.
3. En cruces de calles en los que ya existan chaflanes construidos en edificaciones llevadas a cabo antes de la entrada en vigor de estas Normas, los restantes que se construyan se ajustarán a las características de los ya existentes, no siendo exigibles en los cruces de calles donde existan construcciones que no tengan chaflanes.
4. No se construirán chaflanes en el Recinto Histórico-Artístico delimitado en los planos de ordenación.

#### **Artículo 104. Chaflanes**

Los chaflanes se dejarán en toda la altura con los voladizos permitidos para la calle de mayor ancho de acuerdo con las Normas establecidas en los artículos correspondientes.

Se considerará edificable el solar que cumpla las siguientes condiciones:

Superficie mínima de planta 80 m<sup>2</sup>.

Longitud mínima de fachada 6 m.

Diámetro del círculo mínimo inscrito 6 m.

#### **Artículo 105. Condiciones para la edificación**

1. En todo solar o solares contiguos que se encuentre en viales abiertos o tránsitos en el momento de entrada en vigor de este Plan General, que por hallarse entre medianeras no situados en ruina pueden cumplir las condiciones exigidas en el artículo anterior, serán edificables siempre y cuando su superficie y forma sean tales que permitan la edificación de viviendas que cumplan la normativa vigente, en cada momento, en materia de habitabilidad y diseño de viviendas.

2. Esta misma excepción será aplicable, en el suelo urbano, para solares que procedentes del derribo de edificaciones existentes en el momento de su entrada en vigor del presente Plan General se encuentren entre colindantes con medianerías de edificación también existentes.

#### **Artículo 106. Normas del casco histórico**

Para el casco histórico se establecen las siguientes ordenanzas específicas:

1. Altura de cornisa: Será la distancia medida en vertical desde la cota de la rasante hasta la cara superior del último forjado, o, si existiera, la intersección del alero o cornisa con el plano vertical de la fachada.

2. Altura edificable: En caso de producirse la sustitución de alguna edificación dentro de la delimitación del casco histórico el número de alturas que se podrán edificar será de pb+2, o bien el número de plantas de la edificación previa a la demolición, sin llegar a superar en ningún caso la altura de cornisa del elemento sustituido.

No se permite que el frente de los forjados intermedios se manifiesten en fachada. Se podrán construir áticos, pero deberán retirarse al menos 3 m del haz exterior de todas las fachadas que recaigan sobre espacio público.

3. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas. En el caso de ser planas, el antepecho no

será de obra. En el caso de ser inclinadas, la pendiente de al menos un faldón será hacia el espacio público y de teja cerámica árabe de acabado terroso. La pendiente de estos faldones no superará el 60%. No se permite la apertura de huecos en los faldones de las fachadas inclinadas.

4. En ningún caso se permitirán sobreelevaciones en los elementos preexistentes.
5. En las composiciones de fachada predominará el porcentaje de macizo sobre el de huecos. Los huecos serán de geometría cuadrada o rectangular cuyo lado mayor sea el vertical.
6. Los voladizos serán como máximo de 45 cm. medidos desde el plano de fachada y de 10 cm. de canto. No está permitido que los voladizos se constituyan como continuación de los forjados de hormigón, optando por soluciones de forja, fundición o acero (no se permiten los acabados brillantes como los aceros inox o galvanizados) tanto para las barandillas como la estructura portante.

No se permite que los balcones recorran todo el frente de fachada de manera continua, cada hueco tendrá su balcón individual con una longitud máxima 1,5 m. Tanto en barandillas de voladizos como en antepechos de cubiertas planas la utilización de elementos pétreos naturales, artificiales o prefabricados de hormigón, o de madera.

7. No se permiten ni los cuerpos volados ni los retranqueos en fachada que rompan la continuidad de las fachadas adyacentes.
8. Las carpinterías recayentes a la fachada principal serán de madera, y en ningún caso se enrasarán con el haz exterior, permitiendo la visión de las jambas y dinteles de los huecos desde la calle. El control solar de estos huecos se realizará mediante contraventanas o bien mediante persianas enrollables de lamas de madera, integradas o no en la carpintería.

No se permite la utilización de las persianas enrollables de materiales plásticos, PVC o aluminio.

9. Se optará por soluciones de fachada de materialidad pétreo. Dentro de esta tipología quedan excluidas las fachadas cerámicas de ladrillo caravista y los aplacados cerámicos y se permiten: la mampostería (seca o húmeda), los aplacados de piedra natural o artificial cuyas piezas presenten una geometría regular, los morteros y enlucidos. Los morteros que se usen para la unión de piezas de mampostería serán de carácter terroso. Se recomienda la utilización de los morteros de cal.

Se permiten las pinturas siempre y cuando no rompan con las tonalidades del entorno.

**Sección 2ª**  
**Ordenanzas de los núcleos en Suelo Urbano**

**Artículo 107. Zonas de Ordenación Urbanística en Suelo Urbano**

1. El Suelo Urbano comprende las siguientes Zonas de Ordenación Urbanística:

- a) Casco antiguo.
- b) Núcleo de la ribera.
- c) Venta y Estación.
- d) Torre de la Sal.

2. La delimitación gráfica de dichas Zonas de Ordenación se encuentra grafiada en los planos de ordenación.

**Artículo 108. Zonas de Ordenación del Casco Antiguo, el Núcleo de la ribera y Venta y Estación**

1. Las zonas clasificadas en las letras a, b y c del artículo anterior, tienen carácter residencial, permanente e intensivo.

2. En esas mismas zonas se tolerarán como usos compatibles pequeñas actividades de tipo artesano, principalmente las que cooperen al desarrollo local o realcen las especialidades del Municipio, o industrial compatible con la vivienda siempre que no ocupen más del 30% de la superficie total construable y siempre con las siguientes limitaciones:

a) Se prohibirá la instalación de talleres de cualquier tipo, con motores en potencia a 7 HP (total).

b) No se permitirá la instalación de talleres o fábricas que requieran edificios de tipo industrial con depósitos visibles desde el interior, chimeneas de gran tamaño, emanaciones que enturbien o perjudiquen el ambiente, utensilios que produzcan ruidos o paso de camiones o vehículos por calles no periféricas.

c) No se permiten los talleres mecánicos de vehículos pesados cuando obliguen al paso de éstos para su reparación por calles o plazas no perimetrales.

3. Como uso prohibido se establece expresamente las fábricas.

### **Artículo 109. La Zona de Ordenación de Torre de la Sal**

1. La Zona de Ordenación de Torre de la Sal tiene uso dominante turístico.
2. Como uso prohibido se establece el industrial.

### **Artículo 110. Dotaciones en cada Zona de Ordenación**

Cada Zona de Ordenación es comprensiva del viario y la parte de elementos de Red Primaria y zonas verdes, que se les atribuye en los planos.

### **Artículo 111. Alturas de la edificación en cada Zona de Ordenación**

Las alturas de la edificación serán las señaladas en los planos y a las cuatro Zonas de Ordenación descritos en el artículo 108 se les aplicarán las normas de edificación en el suelo urbano.

### **Artículo 112. Desarrollo de las parcelas en Suelo Urbano**

Las parcelas incluidas en el Suelo Urbano como reserva de suelo para equipamientos escolares, centros culturales, escolares, deportivos, asistenciales y de dotaciones en general, se ordenarán conforme a la normativa sectorial.

### **Artículo 113. Estudios de Detalle en Suelo Urbano**

Se permitirá la formulación de Estudios de Detalle siempre que se ajusten a la regulación específica que para este tipo de documentos se dicta en las Normas de Edificación en Suelo Urbano.

## **Capítulo II Suelo Urbanizable**

### **Artículo 114. Sectores**

1. El Suelo Urbanizable viene constituido por los sectores que se identifican en los planos de ordenación correspondientes.
2. Las características básicas de dichos sectores se recogen en las Fichas de Planeamiento y Gestión Urbanísticas que se adjuntan a las presentes Normas Urbanísticas como Anexo 2.

### **Artículo 115. Suelo Urbanizable Asumido**

Se asumen la delimitación y determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística de los siguientes ámbitos:

1. Marina D'Or Golf-Cabanes Mundo Ilusión (Residencial-Terciario)
2. Sector Torre la Sal (Residencial)
3. Sector Pla de Burga
3. S-7 (Industrial)
4. S-8 (Industrial)
5. S-9 (Industrial)

#### **Artículo 116. Características del Viario y de la Estructura Urbana**

1. En los planos del presente Plan General figura grafiada una Ordenación Urbanística, que únicamente tiene carácter indicativo. Los Planes Parciales que desarrollen el Plan General podrán, por tanto, recoger esta estructura urbana o bien plantear cualquier otra alternativa que responda a solicitudes sobrevenidas por causa del interés general, sin perjuicio de mantener los criterios básicos de ordenación, tal como se establece en las Fichas de Planeamiento y Gestión que se anexan.
2. En cuanto a las características del sistema viario se estará a lo dispuesto por el ROGTU.

#### **Artículo 117. Áreas de reparto y Aprovechamiento Tipo**

El desarrollo de las Áreas de Reparto y el cálculo del Aprovechamiento Tipo se especifican en el Anexo 1 que se adjunta a estas Normas Urbanísticas.

### **Capítulo III Suelo No Urbanizable**

#### **Artículo 118. Definición**

El Plan General clasifica como Suelo No Urbanizable aquellos terrenos que no son necesarios para el crecimiento urbano y aquellos que han de ser objeto de conservación y protección o han de ser reservados por sus valores y características medioambientales ecológicos, paisajísticos y forestales.

#### **Artículo 119. Tipos**

En el Suelo No Urbanizable se ha considerado los siguientes tipos que se indican debidamente en los planos correspondientes:

### 1. Común.

Se incluyen en esta categoría los terrenos que no se consideran adecuados para su desarrollo urbano por con arreglo a los objetivos y criterios definatorios del modelo territorial del Plan General.

### 2. Protegido.

Se recogen bajo esta categoría los siguientes ámbitos:

- a) Parque Natural Prat de Cabanes-Torreblanca.
- b) Parque Natural Desierto de las Palmas.
- c) Suelo Protegido de uso Forestal

## **Artículo 120. Deberes derivados de la reclasificación de Suelo No Urbanizable Común**

- 1. En materia de los deberes que se deriven de la reclasificación de Suelo No Urbanizable Común a Suelo Urbanizable se estará a lo dispuesto por la legislación aplicable en materia de Ordenación del Territorio y resto de normativa de aplicación.
- 2. En particular, a los efectos de la cesión del Suelo No Urbanizable Protegido se escogerán los suelos protegidos de Parque Natural que se establezcan en las correspondientes Bases Particulares de cada actuación urbanística a desarrollar.

### *Sección 1ª* *Suelo No Urbanizable Común*

## **Artículo 121. Ordenanzas aplicables al Suelo No Urbanizable Común**

1. En el Suelo No Urbanizable Común podrán llevarse a cabo construcciones destinadas a explotaciones agropecuarias que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en todo caso a la normativa sectorial de aplicación de las Administraciones Públicas competentes.

Igualmente, podrá construirse edificaciones destinadas a vivienda familiar en lugares en que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población según la definición del mismo dada por este Plan General.

2. Como condiciones para la edificación vinculada a la producción agropecuaria se fijan las siguientes:

- a) Naves de almacenamiento de productos agropecuarios, maquinaria, aperos de

labranza, así como invernaderos o instalaciones similares

Separación de 4 metros a lindes de los caminos y de los linderos de las fincas colindantes.

La superficie no ocupará más del 20% de la parcela.

La altura máxima será de 6 metros.

Resolverán en el interior de la parcela el aparcamiento de vehículos.

Se establece una edificabilidad bruta de 0,2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> referida a la parcela bruta, considerando para su cálculo todo el volumen ocupado por las construcciones y la superficie total sobre el que se asienten.

b) Establos y naves de ganado

No podrán ocupar una superficie superior al 20% de la parcela

Se separarán un mínimo de 15 metros de los linderos de la finca. En todo caso, su separación a otros lugares donde se desarrollen actividades que originen presencia de personas no será inferior a 500 metros. La distancia que se habrá de guardar a núcleos de población será de 2.000 metros como mínimo.

La altura máxima será de 6 metros.

Se establece una edificabilidad bruta de 0,2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> referida a la parcela bruta, considerando para su cálculo todo el volumen ocupado por las construcciones y la superficie total sobre el que se asienten.

Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción o reutilización de las materias orgánicas, las cuales en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni a caminos.

c) Otras construcciones necesarias para el desarrollo de la explotación específica (depósitos, silos, secaderos, etc.)

Se separarán un mínimo de 15 metros de los linderos de la finca.

La altura máxima será la necesaria funcionalmente para este tipo de actividad.

Se establece una edificabilidad bruta de 0,2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> referida a la parcela bruta, considerando para su cálculo todo el volumen ocupado por las construcciones y la superficie total sobre el que se asienten.

Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción o reutilización de las materias orgánicas, las cuales en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni a caminos.

#### d) Vallado de parcelas

El vallado de parcelas con setos vivos deberá guardar un retranqueo mínimo de 50 centímetros a los linderos.

El vallado con obras o materiales opacos tendrá la consideración de cerramiento de las edificaciones y se retranquearán según las condiciones de éstas, tanto a linderos como a caminos.

3. Como condiciones para la vivienda unifamiliar aislada se fijan las siguientes:

Parcela mínima: 10.000 metros cuadrados de suelo como mínimo.

Número máximo de plantas: dos.

Altura de coronación: 9 metros.

Coefficiente de edificabilidad: 0'08 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Separación mínima de linderos: 10 metros.

Separación mínima de ejes de caminos: 15 metros.

- Vallado de parcela: podrá ser de obra, opaco o no, hasta la altura de 1 metro sobre el terreno y de tela metálica a partir de dicha altura.

Será obligatorio en el caso de granjas, admitiéndose cierres vegetales como setos o trepadoras.

- Estas normas serán de aplicación igualmente a las viviendas rurales vinculadas a explotación agrícola a las que se refiere el artículo 22 de la LSNU en el caso de que se prevea su implantación mediante Plan Especial, tal cual permite dicho precepto legal. En este caso, la superficie del terreno no ocupado por la vivienda deberá ser, sin excepción, igual o superior a la unidad mínima de cultivo.

4. En Suelo No Urbanizable Común no se permiten otros usos que no sean los establecidos en el presente artículo, sin perjuicio de las actuaciones promovidas por las Administraciones Públicas y aquellas que se autoricen mediante Declaración de Interés Comunitario conforme a la LSNU.

#### **Artículo 122. Núcleo de población**

A los efectos de aplicación de las presentes Normas Urbanísticas se entenderá que existe la posibilidad de formación de núcleo de población cuando, habiéndose solicitado autorización para la construcción de edificio aislado destinado a vivienda en Suelo No

Urbanizable, en el interior de un círculo de radio 100 metros y centro en el emplazamiento previsto de la edificación para la que se solicita autorización de construcción exista una densidad mayor a una vivienda por hectárea o una edificación que supere los 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

## ***Sección 2ª*** ***Suelo No Urbanizable Protegido***

### **Artículo 123. Normativa aplicable al Suelo No Urbanizable Protegido**

1. Parques Naturales del Prat de Cabanes-Torreblanca y del Desierto de las Palmas.

Se estará a lo establecido por la normativa específica que los regule.

2 Suelo Protegido de uso Forestal

Se prohíbe en toda la zona la construcción de edificios o instalaciones de cualquier tipo, así como las actividades que no estén relacionadas con el mantenimiento, cuidado y vigilancia del ámbito tales como la repoblación forestal, control y vigilancia de montes mediante torres o casetas de vigilancia.

4. Suelo Agrícola Protegido

1. Se prohíbe en toda la zona la construcción de edificios o instalaciones de cualquier tipo y las actividades que no estén relacionadas con el carácter agrícola del terreno.

2. Se autorizarán viviendas de agricultores siempre que la superficie del terreno ocupado por la edificación sea igual o superior a la unidad mínima de cultivo. En este sentido, se estará a lo dispuesto en el último párrafo del número 3 del artículo 104 de las presentes Normas Urbanísticas.

### **Artículo 124. Otras actividades permitidas en Suelo No Urbanizable Protegido**

Conforme al artículo 17 de la LSNU y siempre de forma coordinada y adecuada a su normativa específica, se podrán llevar a cabo en este tipo de suelo las obras e instalaciones necesarias para la gestión de los bienes de dominio público o de los servicios públicos o actividades de utilidad pública o interés general y para la minoración de los riesgos que hayan motivado la especial protección.

## **Título V**

### **Normas específicas de Edificación y Urbanización**

#### **Capítulo I**

##### **Condiciones de la edificación y de la urbanización**

###### **Artículo 125. Normas aplicables en materia de edificación**

Serán de obligado cumplimiento las normas de habitabilidad y diseño de viviendas para la Comunidad Valenciana, aprobadas el 28 de junio de 1989 («Diari Oficial de la Generalitat Valenciana» 1.108/1989, de 17 de julio) y su reforma y Texto Refundido publicado el 22 de Abril de 1991, así como lo regulado en el Real Decreto 324/2006 del Código Técnico de la Edificación y en la Ley de la Vivienda de la Comunitat Valenciana y su desarrollo reglamentario.

###### **Artículo 126. Normas aplicables en materia de urbanización**

Se aprobará una Ordenanza específica por el Ayuntamiento para regular las características y condiciones propias de los elementos de urbanización

#### **Capítulo II**

##### **Normas específicas sobre la previsión de aparcamiento de vehículos en las nuevas edificaciones y actividades**

###### **Artículo 127. Dotación de aparcamiento privado en Uso Residencial**

En todas las edificaciones de nueva planta de uso residencial será obligatorio prever como mínimo las siguientes dotaciones para aparcamiento privado de vehículos:

a) 1 plaza por cada 100 metros cuadrados construidos o fracción (en el conjunto de dicha superficie se incluirá la repercusión de elementos comunes que le asigne el proyecto) de dicho uso.

b) Idéntica dotación para las mismas superficies destinadas a usos distintos del de vivienda admitidos por el plan en plantas altas en zonas residenciales y por cada local independiente.

2. En caso de que se produzca una transformación de un edificio -total o parcialmente- de uso terciario o industrial a residencial, la reserva de plazas de aparcamiento se regirá por lo dispuesto en el presente artículo.

###### **Artículo 128. Dotación de Aparcamiento privado en Uso Terciario**

En todas las edificaciones de nueva planta de uso terciario será obligatorio prever como

mínimo las siguientes dotaciones para aparcamiento privado de vehículos:

- a) Para usos comerciales o recreativos: 1 plaza por cada 25 metros cuadrados construidos de dicho uso.
- b) Para usos hosteleros y similares: 1 plaza por cada 50 metros cuadrados construidos de dicho uso.
- c) Para complejos terciarios que ocupen manzanas completas, en los que no resulte posible determinar de modo exacto las diferentes proporciones de usos por tratarse de locales polivalentes: 1 plaza por cada 40 metros cuadrados construidos de dicho uso.

#### **Artículo 129. Dotación de Aparcamiento privado en Uso Industrial**

En todas las edificaciones de nueva planta de uso industrial será obligatorio prever como mínimo las siguientes dotaciones para aparcamiento privado de vehículos será de 1 plaza por cada 100 metros cuadrados o fracción de edificabilidad industrial.

#### **Artículo 130. Excepción y dispensa en la obligación de dotación de aparcamiento en zonas de uso residencial**

1. El acuerdo de otorgamiento de licencia de construcción podrá eximir del cumplimiento parcial o total de la obligación de dotación en el propio edificio de plazas de aparcamiento de vehículos en los siguientes casos:

- a) Imposibilidad de dar acceso al aparcamiento por anchura insuficiente de la calle.
- b) Inconveniencia de ubicar el acceso al aparcamiento por afectar éste a la ordenación de la vía pública al:

- Obligar a la eliminación sin posible sustitución eficaz de instalaciones de señalización semafórica o de tráfico, alumbrado público, especies arbóreas de interés botánico o ambiental, paradas de líneas de transporte público de viajeros u otras de índole similar en las que el interés público pueda aconsejar dicha excepción.

- Suponer un peligro para seguridad de la circulación rodada.

- c) Imposibilidad física de conseguir el número mínimo de dotación de plazas a causa de la forma y dimensiones del suelo disponible para la edificación.

2. En estos casos, la reserva del espacio necesario para los aparcamientos se podrá emplazar en parcela distinta a la que ocupe la edificación, siempre que se encuentre situada a menos de 200 m. de recorrido real y tal condición se establezca en la licencia de obras con anotación en el Registro de la Propiedad.

#### **Artículo 131. Reserva de espacio para aparcamiento**

1. Las dotaciones a las que se hace referencia en los artículos anteriores son

complementarios de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.

2. Los espacios necesarios para ello se reservarán en el interior de la propia parcela, excepto en las excepciones previstas y en lugar delimitado y adecuado para ello.

3. Las plazas de aparcamiento deberán tener como mínimo las siguientes dimensiones libres mínimas:

a) La superficie de aparcamiento mínimo por plaza, incluyendo la parte proporcional de los accesos, no será inferior a 20 m<sup>2</sup>s.

b) En aparcamientos en línea de cortado de las vías de servicio, bastará una superficie de 15 m<sup>2</sup>s por plaza.

c) Las motocicletas serán objeto de una reserva mínima de 2 m<sup>2</sup>s.

d) Los autobuses de líneas interurbanas se emplazarán en lugares amplios, que no se dificulte el tráfico de otros vehículos ni el tránsito de personas, y se delimitará a estos efectos una reserva de 30 m<sup>2</sup>s como mínimo.

4. Dichas plazas para ser consideradas como tales deberán estar dotadas de fácil acceso y maniobra y ser planas y horizontales.

### **Artículo 132. Vinculación de la dotación de aparcamiento a la edificación**

1. En todo caso las dotaciones de aparcamiento que se establecen como obligatorias en estas normas para los locales y edificaciones correspondientes se considerarán vinculadas a éstos, y por tanto los espacios reservados para ello no podrán ser des-afectados de dichas reservas.

2. En el caso de producirse cambio de actividad en un local en el que la nueva actividad tenga establecida menor dotación de aparcamiento que la actividad precedente, podrá reducirse la reserva de espacio hasta adecuarla a la dotación necesaria para la nueva actividad, según las presentes normas.

### **Artículo 133. Locales y edificaciones destinados a la explotación comercial del aparcamiento de vehículos**

1. Se incluyen en este artículo aquellos locales o edificaciones que se construyan o habiliten para destinarlos expresamente al aparcamiento de vehículos automóviles en régimen de alquiler o venta, no pudiendo destinarse, eventualmente, al cumplimiento de una dotación obligatoria establecida por las presentes normas pudiendo realizarse sobre suelo tanto dotacional como verde en virtud de las concesiones o enajenaciones que el Ayuntamiento pudiera adjudicar.

2. Las condiciones funcionales de estos locales y aparcamientos serán como mínimo las

señaladas en estas normas para los aparcamientos correspondientes a dotaciones obligatorias que les serán de aplicación transitoriamente, en tanto no se apruebe por el Ayuntamiento la Ordenanza Municipal específica.

**Artículo 134. Afecciones a la urbanización, ajardinado y amueblamiento urbanos**

1. En ningún caso la apertura de las puertas de acceso de vehículos o peatones podrá barrer espacio de vía pública.
2. No se permitirá la alteración de la rasante de la acera o calzada de la vía pública con motivo de posibilitar el acuerdo de las rasantes de los accesos de vehículos a los aparcamientos.
3. Se procurará la salvaguarda del arbolado, ajardinamiento y amueblamiento urbano, proyectándose la alternativa de acceso desde la vía pública que suponga menor afección a dichos elementos.

El acuerdo de otorgamiento de licencia podrá imponer, en caso de afección inevitable, la condición de reposición de los elementos afectados.