

**ORDENANZAS GENERALES
DE EDIFICACIÓN**

**NORMAS SUBSIDIARIAS (NN.SS.)
DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL
DE SERRA**

**AJUNTAMENT DE SERRA (VALÈNCIA)
AYUNTAMIENTO DE SERRA (VALENCIA)**

ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

TÍTULO I. NORMATIVA GENÉRICA

CAPÍTULO 1. DEL ÁMBITO, APLICACIÓN Y VIGENCIA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

Artículo 1. Ámbito territorial de las Normas Subsidiarias

1. El objeto de estas Normas Subsidiarias es la Ordenación Urbanística del término municipal de Serra.
2. Las presentes Normas Urbanísticas constituyen un texto obligatorio que son los otros documentos exigidos en el artículo 97 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo integran las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Serra.
3. Las referencias a la "Ley del Suelo" deben de entenderse referidas al Texto Refundido aprobado por Real Decreto 1346/1976 de 9 de Abril de la Ley 19/1956 de 2 de Mayo. La referencia al Reglamento de Planeamiento ha de entenderse que remite al Real Decreto 2159/1980 de 23 de Junio.

Artículo 2. Ámbito temporal de las Normas Subsidiarias de Serra

Estas Normas Subsidiarias Municipales entrarán en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia y mantendrán su vigencia indefinidamente, en tanto no se revisen o se sustituyan por un Plan General.

Artículo 3. Modificación de las Normas

1. Serán causas del inicio del proceso de modificación de las presentes Normas Subsidiarias:
 - Las variaciones significativas de los escenarios socioeconómicos y en especial de la demanda de suelo para usos urbanos, respecto a las previsiones contenidas en la Memoria Justificativa y en la Memoria Informativa.
 - La aprobación definitiva y firme de Planes Directores Territoriales, Planes Especiales u otros instrumentos de planificación urbanística supramunicipal que afecten a Serra.
2. En todo caso el procedimiento de modificación se ajustará a lo previsto en los artículos 161 y 162 del Reglamento de Planeamiento y demás preceptos aplicables.

Artículo 4. Carácter vinculante de las determinaciones de las Normas

1. Las determinaciones contenidas en las presentes Normas Subsidiarias vincularán a la administración y a los particulares. Las operaciones o actuaciones que correspondan a los distintos Departamentos Ministeriales y Consellerías del Gobierno Valenciano a realizar en el término de Serra deberán cumplir lo previsto en las presentes Normas, sin perjuicio de lo contenido en el artículo 57.2 de la Ley del Suelo.
2. El Ayuntamiento podrá acceder a la temporal ocupación por la Administración de terrenos para usos o edificaciones de carácter provisional que estén en desacuerdo con las Normas Subsidiarias Municipales cuando no dificulten la ejecución de las mismas y esté justificada por una necesidad pública de carácter transitorio. Esta autorización se entiende sin perjuicio de la del titular del terreno o, en su caso, de las medidas coactivas legítimas que pueda adoptar la administración.

Artículo 5. Obligatoriedad de la observancia de las Normas Subsidiarias Municipales

1. La obligatoriedad de la observancia de estas Normas comporta las limitaciones que establece la Ley del Suelo.
2. Con carácter excepcional y siempre que concurran todos y cada uno de los requisitos que dice el párrafo siguiente, podrá el Ayuntamiento autorizar los usos y obras en disconformidad con las Normas.
3. Para que puedan autorizarse usos u obras disconformes con las Normas, deberán concurrir los siguientes requisitos:
 - A) Tener un carácter provisional y no naturaleza o finalidad permanente.
 - B) No dificultar la ejecución de las Normas o de los Planes que desarrollen las mismas.
 - C) La autorización se otorgará en todo caso a precario. Los usos y las obras deberán cesar o demolerse sin derecho a indemnización cuando la administración otorgante acuerde la revocación de la autorización. No podrán iniciarse las obras o los usos sin formalizar previamente en documento público, que se haya hecho constar en el Registro de la Propiedad, el otorgamiento de la autorización, su naturaleza y el carácter no indemnizable de la revocación de la licencia y de la cesación y demolición de los usos y obra. Los gastos de formación del documento público y de su acceso registral serán de cuenta del autorizado.

- D) En todo caso, y para que quede garantizado el cumplimiento de los anteriores requisitos, en el acto de solicitud de la licencia el solicitante acompañará una fianza de importe igual al 50% del total de coste de las obras a ejecutar.

Artículo 6. Interpretación de las Normas

Las Normas se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidad de las mismas expresadas en la Memoria correspondiente. En los casos de duda prevalecerá la interpretación que suponga un menor volumen edificable, una mayor cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento, una mejora de los equipamientos sociales, una mayor defensa de la calidad del medio ambiente y, en general, la anteposición del interés público al privado.

CAPÍTULO 2. DEL SIGNIFICADO DE LOS TÉRMINOS EMPLEADOS

A efectos de las presentes Normas Urbanísticas, cuantas veces se empleen los términos que a continuación se indican y no sean definidos singularmente, tendrán el significado que taxativamente se expone a continuación.

Artículo 7. Solar

Son las superficies de suelo urbano (entendiendo por suelo urbano el definido en las presentes Normas o el que resulte de la aprobación y ejecución de Planes Parciales) aptas para la edificación y que reúnen los requisitos siguientes:

- a) Haber cumplido con el requisito de parcelación urbanística en los casos que esta resultara necesaria.
- b) Tener señalizadas alineaciones y rasantes.
- c) Disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.
- d) Tener pavimentada la calzada y encintado de aceras las vías a las que de frente.
- e) Haber realizado las cesiones obligatorias establecidas en la Ley del Suelo y en las presentes Normas o Planes Parciales que las desarrollen.

Artículo 8. Alineaciones oficiales

Son las líneas que se fijan como tales en los documentos de las presentes Normas Subsidiarias o en los Planes Parciales que las desarrollen. Fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores (vías, calles, plazas, zonas verdes...) o interiores (patios de manzana).

Pueden ser alineaciones exteriores e interiores.

Alineaciones exteriores: son las que se fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores, vías, calles y plazas.

Alineaciones interiores: son las que se fijan el límite de la parcela edificable con el espacio libre interior.

De acuerdo con la reglamentación de carreteras vigentes, en los suelos Urbanizables y No Urbanizables, la alineación de la edificación se situará al menos a 18 metros de la arista de la calzada.

Artículo 9. Alineaciones actuales

Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes. El ancho mínimo de calle consolidada será de 5 metros.

Artículo 10. Finca fuera de línea

Es aquella en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca limitada por las alineaciones actuales.

Artículo 11. Finca remetida

Es aquella en la que la alineación oficial queda fuera de las alienaciones actuales o perímetro de la finca.

Artículo 12. Parcela edificable

Es la parte del solar comprendida dentro de las alineaciones oficiales.

Artículo 13. Retranqueo

Es el ancho de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial y la línea de fachada. Se podrá fijar también respecto a los restantes linderos de la finca.

Artículo 14. Rasantes actuales

Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

Artículo 15. Rasantes oficiales

Son los perfiles longitudinales de las vías, las plazas, calles y otros espacios públicos definidos en los instrumentos de planificación urbanística vigentes.

Artículo 16. Línea de la edificación

Es la que delimita la superficie edificada.

Artículo 17. Altura de la edificación

Es la distancia vertical desde la rasante de la acera o del terreno, en su caso, en contacto con la edificación a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Artículo 18. Altura de pisos

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos

Artículo 19. Altura libre de los pisos

Es la distancia entre la cara superior del pavimento y la del techo de la planta correspondiente.

Artículo 20. Superficie ocupada

Es la resultante de la proyección vertical de todo lo construido, incluido sótanos no destinados a aparcamiento y vuelos de cualquier tipo.

Las construcciones subterráneas destinadas exclusivamente a aparcamientos se considerarán a efectos de estas Normas Urbanísticas excluida de la superficie ocupada, salvo disposición concreta en contrario.

Artículo 21. Superficie edificada

La delimitada por el perímetro de la construcción cerrada.

Los voladizos cerrados lateralmente y cubiertos agotan volumen al 100%.

Los voladizos cerrados sólo por un lado y cubiertos, agotan volumen al 50%.

Los voladizos no cerrados y cubiertos, no agotan volumen. Los voladizos, sean del tipo que sean y estén descubiertos, no agotan volumen siempre y cuando existan al menos un parámetro vertical y uno horizontal, conjuntamente, que no estén cerrados.

Artículo 22. Superficie construida

La delimitada por el perímetro de la construcción cerrada.

Los voladizos cerrados lateralmente y cubiertos cuentan el 100%.

Los voladizos cerrados sólo por un lado y cubiertos, el 75%.

Los voladizos no cerrados y cubiertos, cuentan el 50%.

Los voladizos cerrados lateralmente y descubiertos cuentan el 50%.

Los voladizos cerrados sólo por un lado y descubiertos, el 25%.

Los voladizos no cerrados y descubiertos, no cuentan superficie.

Artículo 23. Superficie total edificada

Es la resultante de la suma de las superficies edificadas de todas las plantas.

Artículo 24. Espacio libre

Es la parte de la parcela excluida la superficie ocupada.

Artículo 25. Patio de parcela

Es el espacio libre situado dentro de la superficie edificada. Pueden ser:

- Patios cerrados
- Patios abiertos

Artículo 26. Pieza habitable

Se entiende por pieza habitable aquella que se dedica a una permanencia continuada de personas. Por lo tanto no incluye vestíbulos, pasillos, aseos, despensas, roperos, trasteros, depósitos y aparcamientos.

Artículo 27. Planta baja

Es la planta inferior del edificio cuyo piso está en la rasante de la acera o terreno o por encima de esta rasante.

Artículo 28. Portal

Es el local que se desarrolla entre la puerta de entrada del edificio y la escalera y ascensor si lo hubiera.

Artículo 29. Sótanos y semisótanos

Se entiende por sótano la totalidad o parte de la planta cuyo techo se encuentra en todos sus puntos por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Se entiende por semisótano la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante del terreno o de la acera en contacto con la edificación, siempre y cuando su techo se encuentre entre más o menos cero metros y un metro por encima de la rasante. Sin embargo, si por la configuración del terreno existen zonas en las que el pavimento de los locales queda por debajo de la rasante de la acera o del terreno en una longitud igual o inferior al 50% de la longitud de la fachada no se calificará como semisótano, sino como una planta baja.

Artículo 30. Edificio exento

Es aquel que está aislado y separado totalmente de otras construcciones mediante espacios libres.

Artículo 31. Usos permitidos

Son los que se consideran adecuados en las zonas que se señalan en las presentes Normas Subsidiarias.

Artículo 32. Usos prohibidos

Son aquellos que no se consienten por no considerarse adecuados en las zonas que se señalan en las presentes Normas Subsidiarias.

Artículo 33. Edificio exclusivo

Es aquel en que en todos sus locales se desarrollan actividades comprendidas en un mismo uso.

Artículo 34. Edificio con instalaciones fuera de ordenación

Se consideran como tales los erigidos con anterioridad a la fecha de la aprobación de las presentes Normas y que resulten disconformes con las disposiciones contenidas en las mismas y en los Planes Parciales que las desarrollen.

Artículo 35. Edificabilidad máxima

Se define la edificabilidad como el cociente entre la superficie total edificada (suma de la superficie edificada de todas las plantas) y la superficie de la parcela edificable. A estos efectos se entiende incluida en la superficie total edificada toda superficie cubierta, incluso trasteros, áticos, cuartos de máquinas de los ascensores, estudios, garajes, cobertizos, etc.,... así como el porcentaje de las superficies voladas. No se incluirá la superficie de los sótanos y semisótanos, los cuales en ningún caso podrán dedicarse a piezas habitables.

Artículo 36. Ancho de solares

Se denomina anchura de un solar en una profundidad determinada a la distancia entre linderos medida en dirección paralela a la calle. Cuando el punto de medición es la alineación, dicha anchura se denomina anchura de fachada.

Artículo 37. Parcelación, reparcelación y regulación de linderos

1. Parcelación es la división del terreno en lotes, a efectos de realizar una edificación o cualquier otra actuación urbanística.

2. Se entenderá por reparcelación la agrupación de fincas contenidas en un polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada a las Normas, con adjudicación para su nueva división ajustada a las Normas, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios en proporción a sus respectivos derechos.

3. Recibe el nombre de regularización de linderos la operación consistente en la redefinición de linderos por mutuo acuerdo entre propietarios colindantes con el objeto de conseguir una forma de parcela más acorde con el uso a que se destina. Bastará con la redacción de un documento notarial en el que los interesados reconocen como definitivos los nuevos linderos de sus respectivas propiedades. Debe de inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Artículo 38. Solares inedificables

- A) Se considera solar no edificable el que no reúna las condiciones que se estiman mínimas de utilidad y salubridad que se especifican en la normativa correspondiente.
- B) Además de los preceptuados en el apartado anterior se consideran inedificables:
- Las proporciones excedentes de la alineación oficial.
 - Las partes de solar cuyo fondo medido normalmente a la fachada sea menor de tres metros.
 - Las que originen en el solar contiguo fondos inferiores a los tres metros.

En estos dos últimos casos serán edificables si el solar contiguo estuviese ya edificado conforme a las presentes Normas Subsidiarias y no haya otra razón para mantener la inedificabilidad del solar.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES GENERALES DE VOLUMEN DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 39. Alcance y contenido del presente capítulo

El presente capítulo establece las limitaciones a que han de sujetarse todas las dimensiones de cualquier edificación, así como la forma de medir y aplicar las limitaciones. Las determinaciones del presente capítulo se complementan con las especificadas para cada sector del suelo urbano

Artículo 40. Parcelación y regularización

1. Los propietarios de terrenos comprendidos por las presentes Normas podrán formular proyectos de parcelación y reparcelación con el fin de regularizar la configuración de los terrenos de su propiedad.
2. El Ayuntamiento o la Comisión Provincial de Urbanismo podrá tomar la iniciativa de la parcelación o reparcelación de todos los solares que por sus límites actuales o como resultado de las nuevas alineaciones presenten forma irregular en la forma establecida en el capítulo tercero del título II de la Ley del Suelo y concordantes del reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 41. Medición de alturas

1. Para la medición de alturas se establecen dos tipos de unidades: por el número de plantas y por la distancia vertical. Cuando las ordenanzas señalen a ambos tipos habrán de respetarse los dos.
2. Para determinar la altura de un edificio se medirá esta sobre la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, midiendo desde la rasante señalada para el acerado hasta el plano inferior del forjado que forma el techo del último piso.
3. Sobre esta altura se permitirá la cornisa y el antepecho de azotea, sin que la suma de ambos exceda un metro setenta centímetros (1, 70 cm.) sobre el total de la fijada. Esta altura se contará desde la cara inferior del forjado de la última planta.
4. Por encima de la altura de cornisa máxima, podrá admitirse con carácter general, con las limitaciones que se establecen en las Ordenanzas Particulares de cada Zona las siguientes construcciones:
 - a) Las cubiertas inclinadas, cuyos faldones en la línea de fachada, estarán contenidos como máximo en un plano horizontal situado a una distancia de 1,00 m de la altura de cornisa, y cuya pendiente máxima será del 65%. En el caso de estar permitidos los áticos, el plano de referencia será respecto a la cara inferior del forjado del techo de los mismos, pudiendo en este caso realizarse un vuelco sobre la fachada en ningún caso se dispondrá a más de 4,50 m de la altura de cornisa o de la cara inferior del forjado del techo de los áticos permitidos si los hubiere.
 - b) Las cajas de escaleras, casetas de casetones, depósitos y otras instalaciones, las cuales no podrán sobrepasar una altura de 4,50 m sobre la altura de cornisa. Se admitirán, asimismo, casetas de ascensores que no sobrepasen 4,50 m por encima de la cara inferior del forjado del techo de los áticos permitidos. No obstante se estará a lo dispuesto en la Reglamentación Técnica específica. En estos casos se deberá dar a dichos elementos el mismo tratamiento estético que a las fachadas del edificio.
 - c) Por encima de la altura de cornisa máxima que se determine, se permitirá además de las construcciones citadas en el apartado anterior, la construcción de antepechos, barandillas y remates ornamentales que no podrán rebasar en más de 2,00 m la altura de cornisa del edificio, salvo ornamentos aislados singulares que, en ningún caso, podrán rebasar los 3,50 m sobre la altura de cornisa del edificio.
 - d) Asimismo, y con objeto de completar la ornamentación y el remate compositivo de las fachadas del edificio, se admitirán edículos, pérgolas y elementos similares con una altura total no superior a 3,50 m sobre la altura de cornisa del edificio, siempre cuando su construcción sea diáfana y no implique la creación de volúmenes cerrados que puedan albergar piezas habitables o convertirse en superficies de almacenaje (trasteros). En ningún caso podrán ocupar estas construcciones una superficie superior al 15 % de la superficie de la planta de la azotea del edificio descontada la

superficie ocupada por los remates de las cajas de escaleras, cuartos de máquinas, depósitos y otras instalaciones, y áticos si los hubiere. Todo ello siempre y cuando la azotea resultante libre de edificación tenga como mínimo 10,00 m².

- e) Por encima de la altura total máxima que se determine, no podrá admitirse construcción alguna, excepto:
- 1) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determine la reglamentación específica vigente o en su defecto las normas de la buena práctica de la construcción.
 - 2) Los paneles de captación de energía solar.
 - 3) Antenas y pararrayos.

5. Si la rasante de la calle en el tramo que coincide con la fachada presenta una diferencia de cotas de más de un metro veinte centímetros, la altura del edificio se medirá a partir de un plano horizontal que pase sesenta centímetros por debajo del punto más elevado de la rasante.

6. Si el desnivel entre las cotas de dos puntos de la rasante de la acera correspondiente a la fachada fuera superior a tres metros, la fachada se dividirá en dos o más cuerpos de distinta altura, de forma que la diferencia de cota de la rasante de la acera correspondiente a cada uno de esos cuerpos sea inferior a tres metros.

7. Cuando se trate de edificación exenta, la altura será medida desde el punto más bajo de la línea de edificación, tomando como base de referencia el terreno en su estado natural.

Artículo 42. Alturas en función del ancho de la calle

En aquellos sectores en los que la altura de la edificación se señale en función del ancho de la calle serán de aplicación las siguientes especificaciones:

1. El ancho se tomará en la perpendicular a la alineación de la parcela, en el punto medio de su línea de fachada. No se estimará aumentado el ancho en la parte correspondiente a embocaduras de otras vías. Tampoco se computará el aumento de anchos por los retranqueos cuando estos no fuesen obligatorios.
2. En el caso de calles de anchura no uniforme, se tomará la anchura media del tramo que constituya el ancho de la manzana en el que se sitúe la edificación.
3. En el caso que los planos de ordenación señalen mediante acotación explícita una anchura determinada para el tramo de calle, dicho ancho será el que deba de considerarse con preferencia al obtenido empleando los procedimientos señalados en los anteriores apartados.

Artículo 43. Casas a dos calles. Chaflanes

Cuando un edificio se sitúe en un solar de esquina a dos calles a las que corresponda en función de su anchura diferentes alturas, se continuará la edificación con la altura mayor por la fachada de la otra calle en una longitud igual a los dieciséis metros. Las esquinas se achaflanarán a 1,5 m. desde la arista.

Artículo 44. Edificios con fachadas a calles paralelas en manzanas cerradas sin patios de manzana

1. El presente artículo es de aplicación a las parcelas edificables que cumplan los siguientes requisitos:
 - a) Den fachada a dos calles.
 - b) No formen esquina.
 - c) No exista obligación de dejar patio de manzana en alguna parte de la parcela por cruzarse dentro de ellas dos rectas trazadas paralelamente a las fachadas, a dieciséis metros de estas.
 - d) Sumadas las cotas de las rasantes de las calles y las alturas de la edificación permitidas en cada una de ellas se obtengan cotas absolutas no idénticas, bien por no coincidir la altura de edificación en ambas fachadas, bien por ser distintas las rasantes de las aceras.
2. Denominando A a la cota absoluta de edificación menor (entendiendo por cota absoluta de edificación la suma de la cota del terreno y la altura de la edificación) y B a la mayor que será la superficie de parcela comprendida entre la fachada a la que corresponde la cota A y una paralela a la distancia $d=(B-A)/\text{tg } 45^\circ$ tendrá como altura máxima de edificación la que corresponda a dicha fachada.
3. La superficie de parcela no incluida en la delimitación hecha en el apartado 2 y comprendida entre la fachada a la que corresponda la cota B y una paralela a 16 metros tendrá como altura máxima de edificación la correspondiente a esta segunda fachada.
4. El resto de parcela edificable tendrá como altura máxima de edificación la que corresponda a la fachada con menor cota absoluta de edificación.
5. No se admitirán en ningún caso profundidades de edificación inferiores a los cuatro metros.

Artículo 45. Edificio de altura más baja entre colindantes más altos

El presente artículo es de aplicación a parcelas edificables con seis o menos metros de fachada inmediatamente contiguos a otros dos que en el momento de aprobación de las Normas Subsidiarias presenten alturas de edificación superiores en tres metros o más a la correspondiente a la calle a la que den frente. En este caso la parcela edificable intermedia tendrá como altura de edificación la mínima de la que realmente tuvieran los edificios colindantes.

Artículo 46. Alturas en edificación abierta unifamiliar

La altura máxima deberá cumplirse en cualquier punto de la fachada y se medirá a partir de la cota del terreno en dicho punto.

Artículo 47. Áticos

En las zonas en que se autoricen los áticos, se entenderán estos como la construcción de un solo piso cuya fachada estará retranqueada de la alineación de la calle una distancia igual a su altura.

1. Se autoriza por encima del ático una superficie edificada cubierta que no exceda del 10% de la cubierta del ático, así como chimeneas y antenas.
2. Tanto el ático como la superficie edificada a la que hace referencia el punto 1 deberán quedar completamente situados bajo un plano inclinado a 45º que parta de la arista superior de intersección de la fachada con el techo de la última planta normal.
3. La altura de la edificación excluyendo el ático no será superior a la máxima admitida para la calle correspondiente.
4. No se admiten en ningún caso sobreáticos.
5. Quedan prohibidas toda clase de construcciones en la terraza del ático o adosadas en las fachadas del mismo, incluso cerramientos provisionales formados por elementos metálicos y vidrio.

Artículo 48. Sótanos y semisótanos

Deberán tener una altura no inferior a los dos metros, no pudiéndose en ningún caso dedicarse a piezas habitables. Deberán de estar dotados de ventilación suficiente.

Artículo 49. Altillos

1. Las plantas bajas que no sean viviendas podrán tener como anexo a los locales comerciales altillos. Estos altillos tendrán una superficie total inferior al 50% de la del local, no pudiendo quedar manifestada su presencia en la fachada.
2. La altura libre por encima y por debajo del altillo será superior a dos metros diez centímetros.
3. En el caso de que un local con altillo debidamente autorizado se subdividiera en dos o más locales deberán seguir manteniéndose en los locales resultantes las condiciones anteriormente mencionadas.

Artículo 50. Longitud mínima de fachada

1. No se permitirán edificaciones con longitudes de fachada inferior a cuatro metros.
2. Excepcionalmente no será de aplicación lo preceptuado en el punto anterior cuando las características de la parcelación urbana o la imposibilidad de acumular parcelas lo impida. A estos efectos se entenderá que existe imposibilidad de acumular parcelas cuando la que se desee edificar esté contigua a una edificación catalogada en las presentes Normas o construida con posterioridad a 1.970.

Artículo 51. Entrantes, salientes y vuelos

1. Se prohíben los arcos y puentes que comuniquen dos edificaciones situadas en aceras opuestas de una calle.
2. Las aristas de los vuelos no podrán sobresalir de un plano vertical trazado por la intersección de la medianera con la fachada, formando con esta un ángulo de 45º y estarán a una altura mínima de la rasante de 3,5 metros.

En todo caso se respetarán las prescripciones del Código Civil sobre servidumbre de vistas laterales.

3. El vuelo máximo de balcones, terrazas y cualquier otro saliente no podrá ser superior a la décima parte del ancho de la calle a la que de fachada la edificación, con un máximo de un metro veinte centímetros (1,20 m.). En ningún caso se sobrepasará la cara interior del bordillo.
4. No se permitirán vuelos cerrados en ninguna planta en calles de menos de cinco metros (5 m.) de anchura. Los vuelos cerrados ocuparán como máximo el 80% de la longitud total de la fachada.
5. Los salientes, rótulos, motivos decorativos, anuncios o cualquier otro elemento similar que se instale en la fachada habrá de situarse a una altura superior a dos metros cincuenta centímetros (2,50 m.)

medida a partir de la rasante de la acera. En todo caso deberán cumplir lo especificado en los puntos anteriores.

6. Se permitirán los retranqueos de las construcciones respecto de la alineación oficial siempre que no dejen medianeras al descubierto. Dichos retranqueos no alterarán la altura de la edificación.

7. Se permiten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura o a su ancho. Esta profundidad se contará a partir de la línea exterior de saliente del balcón o terraza si la hubiere.

8. Las jambas de portadas y huecos podrán sobresalir de la alineación hasta un décimo del ancho de la acera, sin poder superar en ningún caso los diez centímetros.

9. Queda prohibido que las puertas de planta baja abran hacia la calle. Cuando por alguna otra Norma resulte obligatorio el que abran hacia la calle, se retranquearán respecto al paramento de la fachada, de forma que las hojas abiertas no sobresalgan de la fachada.

10. Las rejas en planta baja no tendrán un vuelo superior al quinto del ancho de la acera y no excederán de veinte centímetros (20 cm.).

11. Las vitrinas, escaparates, zócalos y otros elementos decorativos se ajustarán a lo preceptuado en los anteriores apartados.

12. En edificaciones exentas se admitirán vuelos de hasta un metro cincuenta centímetros (1,50 m.), con independencia del ancho de la calle. En ningún caso tales vuelos podrán sobresalir de la alineación oficial.

Artículo 52. Patios interiores o de parcela

1. Las superficies destinadas a patios en edificios cuyo uso sea de viviendas serán tales que sea posible inscribir en su interior un círculo de tres metros de diámetro.

2. No se permitirá reducir la superficie mínima de los patios con galerías, terrazas, voladizos o vuelos de cualquier tipo.

3. Los patios interiores podrán ser comunes a dos o más edificaciones colindantes. En este caso deberá formularse entre todos los propietarios afectados escritura pública de reconocimiento de la propiedad mancomunada de tales patios, creándose así un derecho real sobre los sucesivos propietarios. Dicha escritura se anotará en el Registro de la Propiedad con referencia a todas las fincas afectadas y deberá ser presentada conjuntamente con la solicitud de licencia de edificación.

4. En edificios que albergan a una sola vivienda podrá admitirse la disminución de la superficie de los patios interiores hasta la imprescindible para poder inscribir un círculo de dos metros (2 m.) siempre que el proyecto de construcción justifique el mantenimiento de las condiciones de iluminación y aireación en niveles aceptables.

Artículo 53. Patios de luces en fachada exterior

Quedan expresamente prohibidos los patios de luces en fachadas exteriores

Artículo 54. Profundidad edificable

La profundidad máxima edificable será de dieciséis metros (16 m.), excepto en el caso de plantas bajas no destinadas a vivienda, en donde podrá ser de hasta veinticinco metros (25 m.). El resto de la parcela edificable formará parte del patio de manzana, no pudiéndose realizar otras construcciones que cerramientos opacos o diáfanos de hasta dos metros cincuenta centímetros (2,50 m.) de altura. Excepcionalmente se admitirán en los patios de manzana pequeñas construcciones con una volumetría inferior a 0,8 metros cúbicos construidos por metro cuadrado de superficie de patio, y con una altura no superior a los tres metros (3 m.).

Artículo 55. Protección del arbolado

1. En las parcelas edificables en las que existiera arbolado de porte superior a los tres metros (3 m.) el volumen edificable se dispondrá de forma que la afección sobre el arbolado sea mínima.

2. En caso de que el arbolado existente en una parcela edificable fuera de un gran interés paisajístico, ambiental o natural, la administración competente en materia de gestión urbanística podrá:

- a) Definir la disposición del volumen edificable mediante el correspondiente Estudio de Detalle
- b) Incluirlo en el Catálogo que al afecto se establezca

Artículo 56. Parcela mínima edificable

La superficie de la parcela mínima edificable destinada a vivienda será de cincuenta metros cuadrados (50 m²), salvo que sólo sea posible edificar una planta, en cuyo caso será de setenta metros cuadrados (70 m²).

CAPÍTULO 4. CONDICIONES GENERALES DE SEGURIDAD, HIGIENE Y ESTETICA DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 57. Condiciones de los locales

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total no inferior a un décimo de la que tenga la planta de la pieza, permitiéndose dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de diez metros (10 m.) y la superficie total de embocadura sea superior a siete metros cuadrados y medio (7,5m²). Dichos huecos podrán dar a la calle, a patios interiores o a patios de manzana, siempre que estos cumplan las dimensiones mínimas especificadas en el artículo 52 de las presentes Normas.

Los cuartos de baño tendrán, a ser posible, luz y ventilación directa, quedando esta en todo caso asegurada mediante chimeneas de ventilación que cumplan la normativa general aplicable.

Artículo 58. Portales

El portal tendrá desde el hueco de entrada hasta la escalera principal, o el ascensor si lo hubiera, un ancho mínimo de un metro sesenta centímetros (1,60 m.). El hueco de entrada al portal no tendrá menos de un metro treinta centímetros (1,30 m.) de luz.

Será obligatoria la colocación de casilleros para la entrega de la correspondencia en todos los edificios. Los casilleros se colocarán en los servicios comunes de entrada en la planta baja.

Artículo 59. Escaleras

1. El presente artículo no será de aplicación en edificios que alberguen una sola vivienda.
2. Las escaleras con utilización por el público no podrán tener una anchura inferior a noventa centímetros (0,90 m.) en edificios de hasta cuatro plantas y a un metro (1,00 m.) en edificios de cinco y más plantas de altura. Si la escalera diera servicio a más de cuatro viviendas por planta el ancho mínimo será de un metro (1,00 m.).
3. Las escaleras deberán tener ventilación e iluminación directa, con las mismas condiciones que se señalan en el artículo 57. No obstante, en edificios de menos de seis plantas las escaleras podrán tener ventilación e iluminación cenital para lo cual el ojo de la escalera tendrá una superficie mínima de cincuenta decímetros cuadrados (50 dm²) en edificios de hasta tres plantas, un metro cuadrado (1,00 m²) en edificios de hasta cuatro plantas y un metro cincuenta centímetros cuadrados (1,50 m²) en edificios de cinco plantas. El lucernario o lucernarios constarán de una superficie total libre no inferior a cuatro metros cuadrados y medio (4,50 m²).

Artículo 60. Cerramientos

Los solares no edificados deberán de cerrarse con una cerca de material resistente, incombustible, de dos metros (2,00 m.) de altura como mínimo, revocada o pintada de forma que su acabado sea agradable, estético y acorde con el ornato del casco urbano.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial. Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán obligación de efectuarlo en el plazo de dos meses a partir de la conclusión de obras de urbanización. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca sin que se prevea una construcción inmediata, será obligatorio el cerramiento de la misma. Tal cerramiento deberá llevarse a cabo en el plazo de seis meses contados a partir de la concesión de licencia de derribo. Las cercas definitivas deberán levantarse siguiendo la alineación y rasante oficial.

Las cercas en zonas de edificación unifamiliar exenta cumplirán con las normas anteriores, pero únicamente hasta una altura de un metro, debiendo ser diáfanas hasta su altura total, que será en todo caso superior a los dos metros.

Artículo 61. Cierres provisionales en locales comerciales

Cuando terminado un edificio, no vayan a habilitarse inmediatamente los locales comerciales, estos deberán de cerrarse mediante un cerramiento provisional que tenga un tratamiento decoroso y tupido y que no permita el arrojar objetos a su interior.

Si pasados tres meses de la concesión de la licencia de habitar no se hubiese efectuado el cerramiento o se hubiese hecho sin un mínimo cuidado, el Ayuntamiento requerirá el propietario para que subsane la infracción en un plazo de 15 días, pasado el cual pasará a ejecutarlo directamente a costa del propietario y sin perjuicio de las sanciones a las que hubiera lugar.

Artículo 62. Antepechos

Los antepechos de ventanas, terrazas y azoteas no tendrán una altura inferior a los noventa centímetros (0,90 m.) ni superior a un metro diez centímetros (1,10 m.). Sus vanos no tendrán anchuras superiores a

los doce centímetros (12 cm.) (Se refiere a los vanos entre balaustres, en caso de ser calada la barandilla).

Artículo 63. Anuncios y rótulos

1. Los toldos una vez extendidos quedarán a una altura superior a los dos metros diez centímetros (2,10m.) sobre la rasante de la acera, no pudiendo sobrepasar un plano vertical que pase por el borde exterior del bordillo.
2. Los faldones laterales, tirantes, refuerzos o cualquier otra parte de los toldos cumplirán igualmente lo preceptuado en el apartado uno.
3. Los toldos en fachadas, terrazas y áticos no se autorizarán si previamente no se unifican en forma, tamaño, sistema y color para un mismo edificio.
4. La instalación de toldos se considerará obra menor quedando supeditada la concesión de licencia al cumplimiento de los anteriores apartados.

Artículo 65. Disposición de agua corriente

Todo edificio de viviendas deberá de disponer de instalación para el suministro de agua potable.

Artículo 66. Energía eléctrica

Todo edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual habrá de cumplir la reglamentación vigente sobre la materia. En los centros de transformación, estos no se podrán establecer por debajo del primer sótano y deberán de reunir las necesarias condiciones de insonorización, aislamiento térmico, ausencia de vibraciones y seguridad. No podrán ocupar la vía pública con ninguna instalación auxiliar.

Artículo 67. Otras instalaciones

1. Las instalaciones de calefacción, suministro de agua caliente, acondicionamiento de aire, gas, teléfono, antenas de televisión y similares deberán cumplir la normativa técnica específica aplicable en cada caso, no pudiendo en ningún caso suponer peligro o molestias para los vecinos del edificio o de los colindantes.
2. Podrán permitirse troneras, tolvas en las fachadas o portales de los edificios, cuando se prevea la instalación de calefacción central, sin afectar a los espacios libres de uso público.
3. Los aparatos de aire acondicionado en planta baja ventilarán necesariamente a patios interiores o mediante chimeneas. Cuando sea completamente imposible el cumplir este condicionante deberá presentarse un estudio sobre su instalación en la fachada, quedando en todo caso prohibido el causar molestias a los viandantes mediante flujos de aire, goteo, salientes... y cuidándose especialmente la integración estética con el resto de la fachada. En todo caso se situarán a más de dos metros cincuenta centímetros (2, 50 m.) sobre la rasante de la acera.
4. Los extractores de humo contendrán dispositivos que eviten la salida de grasas y olores al exterior, estando situada la salida en todo caso a más de dos metros cincuenta centímetros (2, 50 m.) sobre la rasante de la acera.

Artículo 68. Basuras

1. Corresponde al Ayuntamiento la recogida, acumulación, tratamiento y vertido de los residuos sólidos domésticos de carácter urbano.
2. El Ayuntamiento podrá prestar este servicio directamente o podrá utilizar las fórmulas de contratación o de concesión a empresa pública o particular que recoge la legislación vigente.

Artículo 69. Señalización de fincas

Todo acceso deberá estar convenientemente señalizado con el número que le corresponda de la vía en la que esté situado.

Artículo 70. Servidumbres urbanas

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar a su cargo en las fincas soportes de señales, puntos de luz o cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Los Servicios Técnicos Municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados con la mayor antelación posible.

Artículo 71. Normas generales sobre seguridad de la edificación

1. Los edificios habrán de reunir, con sujeción a las disposiciones generales, las condiciones de solidez que la estática requiera, bajo la responsabilidad del director facultativo de la obra.

2. El Ayuntamiento podrá comprobar en todo momento las indicadas condiciones de solidez y ordenar cuantas medidas estime conveniente para su efectividad sin que ello represente obligación ni responsabilidad alguna para el mismo.
3. El frente del edificio o solar en el que se realicen obras se cercará con una valla de protección con las características que se fijan en las presentes Normas.
4. Los materiales a emplear en las obras no se acopiarán en la vía pública. En casos excepcionales podrá autorizar tal acopio el Ayuntamiento con el condicionado que estime pertinente y previo el abono de la tasa que al efecto se fije.
5. El constructor y, en su caso, el director facultativo de las obras será el responsable del incumplimiento de la reglamentación de Seguridad e Higiene en el trabajo y de los artículos de las presentes Normas que se refieren a las mencionadas materias. Igualmente será responsable de los posibles daños a terceros.
6. En la zona afectada por el paso de líneas de alta tensión o por otras conducciones no se permitirá construcción alguna hasta haberse realizado el desvío de las mismas en forma reglamentaria.
7. Respecto a los edificios ruinosos será de aplicación la legislación y reglamentación al efecto.
8. Al derribar el edificio se procurará hacerlo en horas de poco tránsito de vehículos y personas, lo más rápido posible y tomando todas las precauciones necesarias. Especialmente se dispondrán medios que eviten la producción de polvo. Se tendrá muy en cuenta el evitar daños a las propiedades colindantes. Estos daños, caso de producirse, serán en todo caso a cuenta del que efectuará el derribo.

Artículo 72. Características constructivas

1. La determinación de las características constructivas en los aspectos no regulados por las presentes Normas corresponderá a los autores del proyecto, por lo que el Ayuntamiento se considerará ajeno a las mismas.
2. Podrá ser denegada la licencia de edificación por incumplimiento manifiesto de la normativa vigente, errores de cálculo o causas similares. En todo caso el otorgamiento de la licencia no supone una adecuación del proyecto a tal normativa.

Artículo 73. Cimentaciones

1. Será objeto de estudio detallado por parte del proyectista las características portantes del terreno y las hipótesis en las que se basa el cálculo de la cimentación.
2. Dentro del estudio al que se refiere el párrafo anterior el proyectista justificará el tipo de cimentación elegido teniendo en cuenta no sólo la capacidad portante del terreno sino también los asientos que se esperan obtener considerando la influencia de edificios colindantes existentes o futuros.
3. En caso de que se produjesen daños en los servicios deberán de ser subsanados a costa del propietario del inmueble o comunidad de propietarios.
4. No se admitirán cimentaciones que sobresalgan de la línea de fachada de los edificios.

Artículo 74. Aparatos elevadores

1. La instalación de los ascensores, montacargas y demás aparatos elevadores será objeto de licencia municipal, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa técnica general existente al respecto.
2. En la memoria y planos que acompañen a la solicitud de la licencia se hará constar además de los datos técnicos de la instalación el uso a que se destina el aparato elevador, especificándose el número de plantas al que va a servir, la superficie útil del camarín y la velocidad de elevación.
3. La concesión de la licencia se refiere únicamente al emplazamiento e instalación de los aparatos, y se entenderá sin validez en tanto el peticionario no obtenga los permisos de instalación que señalen las normativas técnicas generales existentes.
4. Ni las guías ni los elementos de sustentación podrán ser fijados a las paredes medianeras.
5. El mecanismo elevador podrá estar fijado en la parte superior o inferior del recorrido, pero en la misma planta y lindante con el cuarto de máquinas no podrán coexistir viviendas.
6. En los edificios de más de diez plantas incluyendo la baja, al menos uno de los aparatos elevadores permitirá el transporte de camillas y féretros en horizontal.
7. Será obligatoria la instalación de ascensores en todo edificio que tenga alguna planta a 14 metros o más sobre la rasante de la acera.
8. En cada una de las plantas, los ascensores abrirán a vestíbulos que estén conectados con la escalera o, excepcionalmente, con salidas de emergencia debidamente acondicionadas.

9. Los copropietarios de los inmuebles cuidarán el funcionamiento de los aparatos elevadores de forma que en todo momento permanezcan en servicio.

Artículo 75. Altura de las piezas habitables

La altura de las piezas habitables, medida entre caras de forjados, será igual o superior a los 2 m. y medio (2,50 m.). En las plantas bajas no destinadas a vivienda la altura mínima será de tres metros y medio (3,50 m.).

Artículo 76. Condiciones estéticas de las fachadas

Los materiales empleados en la edificación, así como los tratamientos dados a las fachadas y cubiertas se ajustarán a la tipología de la edificación tradicional existente en Serra. Se prohíbe la utilización de materiales, colores y elementos decorativos que distorsionen los conjuntos ambientales y paisajísticos preexistentes.

Artículo 77. Tratamiento de medianeras

1. El presente artículo es de aplicación a las medianeras actualmente existentes que a causa de cambios en la clasificación o en la intensidad de aprovechamiento de las parcelas limítrofes vayan a quedar definitivamente al descubierto, siendo visibles desde la vía pública.

2. Los propietarios de los edificios con las medianeras a las que hace referencia el punto 1 deberán de dar a estas el tratamiento de fachadas a vía pública, previo proyecto de reforma aprobado por el Ayuntamiento.

3. Se permite la apertura de huecos en tales medianeras, siempre que queden protegidos los derechos de servidumbre a los que hace referencia la legislación civil general.

4. En caso de que la medianera se integrase en un paisaje urbano especialmente significativo, las administraciones públicas y en particular el Ayuntamiento podrá subvencionar las actuaciones de tratamiento de medianeras.

Artículo 78. Condiciones de los cuartos de baño

1. Toda vivienda dispondrá al menos de un baño de más de cuatro metros cuadrados dotado de lavabo, retrete y poliban o bañera.

2. Los baños y retretes se chaparán hasta una altura mínima de un metro ochenta centímetros (1,80 m.).

CAPÍTULO 5. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 79. Régimen de los usos de la edificación y del suelo.

1. Clases de uso de la edificación y del suelo

1.1. En función de su adecuación y compatibilidad en las distintas Zonas de Ordenación Urbanística, los usos se clasifican en:

- a) Uso Global o Dominante: es aquel que define el destino genérico de cada Zona.
- b) Uso Prohibido o Incompatible: es aquel cuya implantación no es permitida por el planeamiento en una zona determinada.
- c) Uso Permitido o Compatible: es aquel cuya implantación es admitida por el planeamiento al no ser considerada contradictoria con el uso dominante en la Zona
- d) Uso Complementario o Exigible: es aquel que, en virtud de las determinaciones del propio plan, deba necesariamente acompañar al uso global o al uso permitido, en la proporción que se establezca respecto a ellos.
- e) Uso Transitorio o Provisional: es aquel que, no estando prohibido por el planeamiento, se establece por un período de tiempo determinado.

1.2. Para cada zona se determina el uso dominante y la relación de usos compatibles e incompatibles cuyo ejercicio está permitido en la misma.

1.3. En las presentes Normas, las referencias a la normativa de aplicación para los usos y actividades que se regulan, se refiere a que será de aplicación la legislación vigente de carácter municipal, autonómico y estatal que le sea de aplicación en el momento de la solicitud de la instalación, y en especial las citadas a continuación:

- Ley de Ordenación de la Edificación (LOE)
- Ley de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (LOFCE).
- Código Técnico de la Edificación.
- Prevención de la Contaminación y Calidad Ambiental.

- Condiciones de diseño y calidad en edificios de vivienda y en edificios para alojamiento.
- Leyes y reglamentos que regulen los Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos.
- Leyes y reglamentos que regulen los edificios de pública concurrencia
- Leyes y reglamentos que regulen los la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas en los edificios y en el medio urbano.
- Todas las disposiciones legales que desarrollen las citadas anteriormente.
- Toda la normativa de carácter sectorial aplicable en cada caso al uso o actividad específico.

2. Uso residencial (R).

2.1. Es aquel que se desarrolla en los edificios destinados al alojamiento permanente de las personas.

2.2. Se distinguen los siguientes usos residenciales:

a) **(Ru): Uso Residencial unitario.**

En cada unidad parcelaria se edifica una sola vivienda en edificio aislado o agrupado horizontalmente, con acceso independiente y exclusivo.

b) **(Rm): Uso Residencial Múltiple.**

En cada unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas, pudiendo disponer de accesos y otros elementos comunes.

c) **(Rc): Uso Residencial Comunitario.**

Edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares, tales como: residencias de estudiantes, de ancianos, comunidades cívicas, comunidades religiosas, etc.

3. Uso Terciario (T).

Se distinguen los siguientes usos terciarios: Comercial, Hotelero, Oficinas y Recreativo.

3.1. (Tco): Uso Comercial.

Comprende las actividades destinadas al suministro de mercancías al público mediante ventas al por menor, venta de comidas y bebidas para consumo en el local, y prestación de servicios a particulares.

Se distinguen los siguientes usos comerciales:

a) **(Tco.1): Uso Comercial compatible con la vivienda.**

Comprende aquellas actividades comerciales independientes no calificadas y aquellas calificadas que no pueden considerarse incompatibles con las viviendas, con las siguientes categorías:

(Tco.1a): Locales comerciales independientes con superficie de venta no superior a 200 m². Los de nueva implantación, podrán tener su acceso principal desde calle de cualquier ancho.

(Tco.1b): Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 200 m² y no superior a 800 m². Los de nueva implantación deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 6 metros, o al menos dos accesos diferenciados desde calles distintas de ancho inferior a 6 metros cada una de ellas.

(Tco.1c): Locales comerciales independientes con superficie de venta mayor de 800 m² y no superior a 2.000 m². Los de nueva implantación deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 9 metros, o al menos dos accesos diferenciados desde calles distintas de ancho no inferior a 6 metros cada una de ellas.

b) **(Tco.2): Uso Comercial enclavado en Zonas no residenciales:**

Comprende aquellas actividades comerciales independientes, o agrupadas con accesos y elementos comunes, no calificadas y aquellas calificadas que no se consideran incompatibles con las Zonas no residenciales en las que se ubican. Estas actividades, en función de su tamaño, condiciones de accesibilidad y servicio, pueden situarse en edificio exclusivo de uso comercial de superficie construida inferior a 12.000 m² de techo. Las de nueva implantación deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 12 metros.

c) **(Tco.3): Uso Comercial limitado a Zonas de uso dominante terciario.**

Comprende aquellas actividades comerciales que operando bajo una misma firma comercial, o agrupadas con accesos y elementos comunes, bajo la tipología de gran centro comercial o hipermercado, alcanzan una superficie total construida de uso comercial superior a 12.000 m² de techo. Todo ello siempre y cuando, estando dichas

actividades comerciales calificadas, no tuvieren la consideración de incompatibles con el medio urbano. Las de nueva implantación se situarán en edificios recayentes a calle de ancho no inferior a 12 metros.

Con objeto de regular la implantación de nuevos comercios alimentarios Tco.1b, Tco.1c, Tco.2 y Tco.3, podrán redactarse Planes Especiales u Ordenanzas específicas con el fin de establecer las condiciones exigibles para asegurar la ausencia de impactos negativos en el entorno urbano como consecuencia de los efectos aditivos que se pudieren producir respecto de instalaciones pertenecientes a la misma o distinta categoría.

3.2. (Tho): Uso Hotelero.

Comprende las actividades que, destinadas a satisfacer alojamiento temporal, se realizan en establecimientos, sujetos a la legislación específica, tales como:

- a) **(Tho.1):** Hoteles, hostales, pensiones, y apartamentos en régimen de explotación hotelera.
- b) **(Tho.2):** Campamentos de turismo de uso colectivo, campamentos privados, campamentos juveniles, centros y colonias de vacaciones escolares, y similares.

3.3. (Tof): Uso de Oficinas.

Comprende los locales destinados a la prestación de servicios administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado, distinguiéndose los siguientes:

- a) **(Tof.1):** Despachos profesionales domésticos el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda utilizando alguna de sus piezas.
- b) **(Tof.2):** Locales de oficina.

3.4. (Tre): Uso Recreativo.

Comprende las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general, que se realizan en edificios, locales e instalaciones tales como: salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de reunión, discotecas, salas de fiestas, salas de juegos, instalaciones para la exhibición lucrativa de actividades deportivas, parques de atracciones, etc.

En edificios, locales e instalaciones cubiertas o al aire libre, y en función del aforo, cabe distinguir las siguientes categorías:

- a) **(Tre.1):** Si el aforo no excede de 300 personas, tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de ancho no inferior a 7 metros.
- b) **(Tre.2):** Si el aforo excede de 300 personas y no es superior a 700, tendrá fachada y salida a una vía pública o espacio abierto, de anchura no inferior a 12,50 metros.
- c) **(Tre.3):** Si el aforo excede de 700 personas y no es superior a 1.500, tendrá fachada y salida a dos vías públicas o espacios abiertos, cuya anchura mínima sea de 7 metros y la conjunta no sea inferior a 30 metros.
- d) **(Tre.4):** Si el aforo excede de 1.500 personas tendrá fachada y salida a dos o más vías públicas o espacios abiertos, cuya anchura mínima sea de 12,50 metros y la anchura conjunta mínima el resultado de sumar a 30 metros un metro más por cada 100 personas que el aforo exceda de 1.500 personas.

Se podrán desarrollar Planes Especiales de regulación de usos terciarios con objeto de ampliar, matizar o pormenorizar los usos establecidos en estas Normas.

4. Uso Industrial (Ind).

4.1. Comprende las actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación, reparación y distribución de productos.

4.2. Se distinguen los siguientes usos industriales:

a) (Ind.1): Uso Industrial compatible con la vivienda. Actividad no calificada.

Comprende aquellas actividades industriales no calificadas que no se consideran incompatibles con las viviendas. Ubicadas en locales independientes con superficie no superior a 200 m². Los de nueva implantación, podrán tener su acceso principal desde calle de cualquier ancho.

b) (Ind.2): Uso Industrial compatible con la vivienda.

Comprende aquellas actividades industriales no calificadas y aquellas calificadas que no se consideran incompatibles con las viviendas. Ubicadas en locales independientes con superficie no superior a 800 m². Los de nueva implantación deberán tener su acceso

principal desde calle de ancho no inferior a 6 metros, o al menos dos accesos diferenciados desde calles distintas de ancho inferior a 6 metros cada una de ellas.

c) (Ind.3): Uso Industrial enclavado en Zonas no Residenciales.

Comprende aquellas actividades industriales no calificadas y aquellas calificadas que no se consideran incompatibles con las Zonas no residenciales en las que se ubican. Estas actividades, en función de su tamaño, condiciones de accesibilidad y servicio, pueden situarse en edificio exclusivo de uso industrial de superficie construida inferior a 2.000 m² de techo. Las de nueva implantación deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 9 metros.

d) (Ind.4): Uso Industrial limitado a Zonas de uso dominante Industrial y de Almacén.

Comprende aquellas actividades industriales no calificadas y aquellas calificadas que no se consideran incompatibles con el medio urbano. Estas actividades, en función de su tamaño, condiciones de accesibilidad y servicio, pueden situarse en edificio exclusivo de uso industrial de superficie construida inferior a 12.000 m² de techo. Las de nueva implantación deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 12 metros.

5. Uso Almacén (Alm).

5.1. Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes o productos, así como las funciones propias de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del Uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

5.2. Se distinguen los siguientes usos de Almacén:

a) (Alm.1): Uso Almacén compatible con la vivienda.

Comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje no calificadas y aquellas calificadas que no se consideran incompatibles con las viviendas.

Cabe distinguir:

(Alm.1a): Con superficie total no superior a 120 m². Los de nueva implantación, podrán tener su acceso principal desde calle de cualquier ancho.

(Alm.1b): Con superficie total mayor de 120 m² y no superior a 600 m². Los de nueva implantación deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 6 metros, o al menos dos accesos diferenciados desde calles distintas de ancho inferior a 6 metros cada una de ellas.

(Alm.1c): Con superficie total mayor de 600 m² y no superior a 1.600 m². Los de nueva implantación deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 9 metros, o al menos dos accesos diferenciados desde calles distintas de ancho no inferior a 6 metros cada una de ellas.

b) (Alm.2): Uso Almacén enclavado en Zonas no residenciales.

Comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje no calificadas y aquellas calificadas que no se consideran incompatibles con las Zonas no residenciales en las que se ubican. Estas actividades, en función de su tamaño, condiciones de accesibilidad y servicio, pueden situarse en edificio exclusivo de uso almacén de superficie construida inferior a 2.000 m² de techo. Las de nueva implantación deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 9 metros.

b) (Alm.3): Uso Almacén limitado a zonas de uso Dominante Industrial y Almacén.

Comprende aquellas actividades de depósito, guarda o almacenaje no calificadas y aquellas calificadas que no se consideran incompatibles con el medio urbano. Estas actividades, en función de su tamaño, condiciones de accesibilidad y servicio, pueden situarse en edificio exclusivo de uso almacén de superficie construida inferior a 12.000 m² de techo. Las de nueva implantación deberán tener su acceso principal desde calle de ancho no inferior a 12 metros.

6. Uso Dotacional (D).

Comprende las actividades destinadas a dotar al ciudadano de los equipamientos y servicios, necesarios para su esparcimiento, educación, enriquecimiento cultural, salud, asistencia, bienestar y mejora de la calidad de vida.

Se distinguen los siguientes usos dotacionales: de comunicaciones, de espacios libres, educativo, deportivo, socio-cultural, sanitario, asistencial, administrativo, de abastecimiento, religioso, de servicio urbano, de cementerio, de infraestructuras, y de defensa y fuerzas de seguridad.

6.1. (Dcm): Uso de Comunicaciones.

Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas a la comunicación y transporte de personas y mercancías.

6.2. (Del): Uso de Espacios libres.

Comprende las actividades de esparcimiento y reposo al aire libre, de la población, desarrolladas en terrenos dotados del arbolado, jardinería y mobiliario urbano necesarios, de modo que se garanticen las citadas actividades, así como la mejora de las condiciones medioambientales.

6.3. Uso de Equipamiento comunitario.

a) **(Ded): Uso Educativo.**

Comprende las actividades destinadas a la formación intelectual de las personas, en sus diferentes niveles.

b) **(Dep): Uso Deportivo.**

Comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte.

c) **(Dsc): Uso Socio-cultural.**

Comprende las actividades destinadas a la génesis, transmisión y conservación de los conocimientos, a desarrollar en instalaciones tales como: bibliotecas, museos, salas de exposición, archivos, teatros y auditorios, centros de investigación, etc., Comprende asimismo, las actividades de relación social, tales como las desarrolladas por las asociaciones cívicas y similares.

d) **(Dsa): Uso Sanitario.**

Comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos, excluidos los que se presten en despachos profesionales.

e) **(Das): Uso Asistencial**

Comprende las actividades destinadas a la prestación de asistencia no específicamente sanitaria, tales como las que se realizan en: residencias para ancianos, centros geriátricos, centros de recogida de menores, centros de asistencia a marginados sociales, etc., y centros de asistencia social en general.

f) **(Dad): Uso Administrativo.**

Comprende las actividades propias de los servicios oficiales de las Administraciones públicas, así como de los de sus Organismos autónomos. Se excluyen las actividades desarrolladas, en los recintos que les son propios, por los cuerpos y fuerzas de seguridad de ámbito supramunicipal, las desarrolladas por las instituciones penitenciarias y las realizadas en las instalaciones sanitario-asistenciales vinculadas a la Seguridad Social.

g) **(Dab): Uso de Abastecimiento.**

Comprende las actividades que, constituyendo un uso público o colectivo, se realizan en mercados de abastos, mataderos y mercados de barrio destinadas a la provisión de productos de alimentación.

h) **(Dre): Uso Religioso.**

Comprende las actividades destinadas a la celebración de los diferentes cultos.

i) **(Dsr): Uso de Servicio Urbano.**

Comprende las actividades destinadas a la prestación de servicios urbanos no específicamente infraestructurales, tales como los servicios de salvaguarda de personas y bienes: bomberos, socorrismo, policía municipal, protección civil, etc., los servicios de limpieza de la vía pública, etc.

j) **(Dce): Uso de Cementerio**

Comprende las actividades destinadas al enterramiento o incineración de restos humanos.

6.4. (Din): Uso de Infraestructuras Comprende las actividades vinculadas a las infraestructuras básicas y de servicios.

Tales como:

a) **(Din.1):** Captación y depuración de agua para uso doméstico, industrial y comercial.

b) **(Din.2):** Tendidos de alta tensión y subestaciones de alta a media tensión.

- c) **(Din.3):** Estaciones depuradoras de aguas residuales.
- d) **(Din.4):** Tratamiento y eliminación de residuos sólidos.
- e) **(Din.5):** Servicios centrales de telecomunicaciones.
- f) **(Din.6):** Estaciones de servicio de suministro de carburantes.
- g) **(Din.7):** Almacenamiento y transporte industrial de gas, gasolina y otros productos energéticos
- h) **(Din.8):** Actividades vinculadas a los cauces de corrientes naturales y lechos de lagos o lagunas que constituyan áreas de Dominio público hidráulico o Norma equivalente).

6.5. (Ddf): Uso de Defensa y fuerzas de seguridad

Comprende las actividades, realizadas en los recintos que les son propios, de los cuerpos y fuerzas de seguridad de ámbito supramunicipal.

7. Uso de Aparcamiento (Par).

7.1. Comprende las actividades directamente vinculadas a la guarda y depósito de vehículos.

7.2. Se distinguen los siguientes:

- a) **(Par.1):** Aparcamiento de vehículos, de uso público o privado, en cualquiera de las ubicaciones siguientes:
 - (Par.1a).** Planta baja, semisótano o sótanos bajo edificación en altura.
 - (Par.1b).** Edificaciones autorizadas bajo los espacios libres privados, y bajo las vías y espacios libres públicos.
 - (Par.1c).** Al aire libre sobre superficie libre de parcela.
 - (Par.1d).** En edificio de uso exclusivo.
- b) **(Par.2):** Aparcamiento expresamente vinculado a vehículos destinados al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías.

8. Resumen de los usos.

A continuación se relacionan por orden alfabético, todos los tipos y categorías de los usos descritos según su función.

Alm. Almacén.

Alm.1. Almacén compatible con la vivienda:

Alm.1a. Superficie no superior a 120 m².

Alm.1b. Superficie mayor de 120 m² y no superior a 600 m².

Alm.1c. Superficie mayor de 600 m² y no superior a 1.600 m².

Alm.2. Almacén enclavado en zonas no residenciales.

Alm.3. Almacén limitado a zonas cuyo uso dominante sea industrial o almacén.

D. Dotacional.

Dab. Abastecimiento.

Dad. Administrativo.

Das. Asistencial.

Dce. Cementerio.

Dcm. Comunicaciones.

Ddf. Defensa y fuerzas de seguridad.

Ded. Educativo.

Del. Espacios libres.

Dep. Deportivo.

Din. Infraestructuras:

Din.1. Captación y depuración de agua.

Din.2. Tendidos de alta tensión y subestaciones de alta a media tensión.

Din.3. Estaciones depuradoras de aguas residuales.

Din.4. Tratamiento y eliminación de residuos sólidos.

Din.5. Servicios centrales de telecomunicaciones.

Din.6. Estaciones de servicio de carburantes.

TÍTULO II. TRAMITACIÓN

CAPÍTULO 1. NORMAS GENERALES DE TRAMITACIÓN

Artículo 97. Cédula urbanística

1. A petición de los interesados, el Ayuntamiento facilitará la cédula urbanística de una determinada finca o sector. En la cédula figurará la clasificación del suelo, los usos y aprovechamientos permitidos y las demás determinaciones de las vigentes Normas Subsidiarias que resultarán pertinentes de cara a ejercer una determinada actuación urbanística.
2. Las solicitudes de cédulas urbanísticas describirán con detalle la finca o sector de que se trate, acompañando los datos de identificación catastral necesarios y un croquis acotado a escala mínima de 1:1.000. En el croquis figurarán datos de referencia suficientes para ubicar la finca, así como el estado originario de alineaciones. En suelo no urbano la escala del croquis podrá ser de 1:2.000.
3. El Ayuntamiento exigirá la ficha o cédula urbanística como trámite previo de las solicitudes de licencia de parcelación, reparcelación, edificación y reforma, así como en los demás casos en los que estimara conveniente.
4. La expedición de la cédula urbanística devengará las tasas correspondientes.
5. La validez de la cédula urbanística concluirá con la modificación del planeamiento, sin que sea necesaria la comunicación de tal extremo al solicitante.
6. La cédula urbanística y los proyectos que en base a ella se redacten deberán ser informados por los colegios profesionales correspondientes, indicando tal informe la adecuación de la actuación urbanística que se pretende a la planificación existente. El informe se adjuntará a la solicitud de licencia, pero no será vinculante para la administración municipal.
7. Si en el plazo de un mes contado a partir de la presentación de la solicitud de cédula correctamente cumplimentada no fuera expedida la cédula, el solicitante quedará dispensado del cumplimiento de lo especificado en el punto tres del presente artículo.
8. Cualquier ciudadano podrá solicitar cédulas urbanísticas incluso sobre fincas que no sean de su propiedad.

Artículo 98. Actos sometidos a licencias

Estarán sometidos a licencia previa todos los actos señalados en el artículo primero del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 99. Concesión de licencias

1. Corresponde al Ayuntamiento la concesión de licencias. Si en el plazo de dos meses la administración municipal no hubiera otorgado o denegado la licencia, esta se considerará concedida por silencio administrativo, salvo que hiciera referencia a actuaciones en la vía pública o sobre espacios de dominio público. En estos dos últimos casos la licencia se entenderá denegada.
2. El plazo para otorgar o denegar la licencia se entenderá suspendido desde el momento en que el Ayuntamiento notificase por escrito al solicitante la existencia de defectos subsanables. La suspensión durará hasta que tal subsanación se produzca.

Artículo 100. Denegación de licencias

Toda denegación de licencias deberá de ser motivada y justificada.

Artículo 101. Solicitudes de licencias

1. Las solicitudes se formularán en los impresos oficiales existentes, dirigidas al Ilmo. Sr. Alcalde. Serán suscritas por el interesado o por persona que legalmente le represente. Su presentación se hará en el Registro de Entrada del Excmo. Ayuntamiento.
2. En las solicitudes que deban de ir acompañadas por un proyecto técnico se consignará el nombre, dirección y número de colegiado del facultativo que lo haya redactado. El proyecto deberá de ser visado por el Colegio Profesional correspondiente. Junto a la solicitud se acompañarán tres ejemplares del proyecto, además de los necesarios para ser tramitados ante otras administraciones.
3. Los proyectos se ajustarán en su documentación a lo prescrito en la Ley y en el Reglamento General de Contratación. La parte literaria se presentará en formatos A-4. Los planos podrán tener cualquier dimensión, pero se presentarán doblados a formato A-4.
4. En las solicitudes de obras de adaptación, modificación y distribución de locales comerciales se expresará el futuro uso y destino de los mismos.

5. El Ayuntamiento, en los casos en que lo estimara conveniente, requerirá al solicitante para que acredite la propiedad de la finca objeto de la solicitud, mediante la presentación de fotocopia de la escritura pública (o de otro documento con fuerza probatoria suficiente).

Artículo 102. Obligaciones de los solicitantes de licencias

1. Las licencias urbanísticas, las células urbanísticas, los señalamientos de alineaciones y rasantes y los informes sobre régimen de edificación estarán sujetos al pago de la tasa que especifique la ordenanza fiscal correspondiente.

2. El otorgamiento de la licencia no implica la asunción por parte del Ayuntamiento de responsabilidad alguna debida a los daños y perjuicios que pudieran ocasionarse con motivo de las obras.

3. Las licencias de obra implican para sus titulares, entre otras, las siguientes obligaciones:

- a) Satisfacer los gastos que se ocasionen como consecuencia de las actividades amparadas en la misma.
- b) Construir o reponer la acera de la finca
- c) Reparar o indemnizar los daños que con motivo de la obra se ocasionen en los diversos servicios urbanos, así como en el suelo y subsuelo de la vía pública.

4. Para responder al cumplimiento de lo autorizado en las licencias y de las implicaciones a que obligan las mismas, el Ayuntamiento fijará en cada caso, si así lo cree oportuno, la fianza necesaria. El importe de la fianza será depositado en el Ayuntamiento simultáneamente al acto de solicitud de licencia. La fianza podrá ser sustituida por aval bancario.

5. La licencia, o fotocopia de la misma, deberá de conservarse en obra a disposición de cualquier agente o inspector municipal.

Artículo 103. Validez y caducidad de las licencias

1. Las licencias determinarán el plazo en el que deben comenzar las obras y en el que deben de concluirse. El Ayuntamiento podrá prorrogar dichos plazos si existieran razones fundadas para ello.

2. Son causas de caducidad de las licencias:

- a) Haber pasado seis meses desde su concesión y no haber comenzado la actividad autorizada.
- b) Interrupción de las obras por un plazo superior a los seis meses, siempre que no exista causa de fuerza mayor.
- c) No conclusión de las obras en el plazo establecido.
- d) Que las obras realmente ejecutadas no se ajusten a lo especificado en el Proyecto sobre el cual se concedió la licencia o al condicionado de ésta caso de que tal condicionado existiera.

3. La declaración por el Ayuntamiento de la caducidad de la licencia lleva inherente la pérdida de la fianza depositada en su día por el solicitante, sin que esto suponga el cese de la obligación de reparar los daños eventualmente causados.

4. En el periodo de tiempo que va desde la concesión de la licencia hasta el comienzo efectivo de las obras el Ayuntamiento podrá revocar la licencia si comprobase que tal acto de concesión no era ajustado a derecho. Esta revocación se producirá en vía administrativa, sin necesidad de una declaración judicial previa la lesividad para el interés público. La revocación a que hace referencia el presente apartado llevará inherente la devolución de la fianza al solicitante.

5. Si una vez comenzadas las obras que ampara la licencia el Ayuntamiento comprobase que tal licencia no era ajustada a derecho, podrá producirse la revocación de la misma en vía administrativa, pero el poseedor de la licencia deberá de ser indemnizado tanto por la obra realmente ejecutada hasta la fecha como por los perjuicios inherentes a la paralización.

6. Cuando una finca o local cambie de uso para el que en principio fue autorizado, deberá solicitarse una nueva licencia de apertura, la cual se concederá o no, de acuerdo con las Normas Urbanísticas vigentes.

Artículo 104. Deficiencias en las solicitudes de licencias

1. Las deficiencias en las solicitudes de licencia y en los proyectos técnicos que las acompañen podrán ser subsanables o no subsanables.

2. Serán deficiencias insubsanables todas las que para su rectificación precisen de la introducción de modificaciones sustanciales en el proyecto y en todo caso las siguientes:

- a) Señalar erróneamente la zona de desplazamiento de la obra.
- b) Proyectar obras para usos no admitidos en el sector en el que se ubique la finca.
- c) Aplicar mayor coeficiente de edificabilidad que el autorizado por las presentes Normas Subsidiarias.

- d) Rebasar los límites de altura, número de plantas o profundidad de la edificación.
 - e) No respetar las zonas verdes previstas en la planificación.
 - f) Proyectar patios interiores de superficie inferior al mínimo permitido en las presentes Normas.
 - g) Incumplir las especificaciones sobre prevención de incendios.
3. Detectadas deficiencias insubsanables en las solicitudes de licencias, estas se denegarán, procediéndose a notificar tal denegación al solicitante, devolviéndole la fianza y archivándose el expediente.
4. La existencia de deficiencias subsanables será comunicada al solicitante para que en el plazo de quince días proceda a su subsanación. De no producirse esta se considerará caducada la solicitud.

Artículo 105. Tipos de licencias de obra en suelo urbano

1. En suelo urbano las licencias de obra serán de cuatro tipos:
- Licencia de obra nueva
 - Licencia de reforma
 - Licencia de conservación
 - Licencia de demolición
2. Licencia de obra nueva. Se denomina obra nueva a la efectuada para la construcción de un inmueble de nueva planta bien sobre un solar libre (en el que no ha existido ninguna edificación anterior) bien sobre el solar procedente del derribo de un edificio preexistente. Se considera igualmente obra nueva la ampliación del volumen edificable de un edificio existente siempre que esto conlleve el aumentar la superficie edificada de la planta baja.
3. Reforma. Se entiende por reforma o ampliación aquellas operaciones de construcción encaminadas a modificar un edificio preexistente, bien sea para destinarlo a uso distinto, bien para aumentar su volumen edificado, bien por alguna otra causa. Se distinguen dos tipos de reformas:
- a) Reformas y ampliaciones estructurales.
Si su realización implica modificación de elementos estructurales: modificación de fachada, abertura y cerramiento de huecos, modificación de cubiertas, incremento de la superficie edificada y variación de la estructura del edificio.
 - b) Reformas no estructurales.
Si se limita a redistribución de espacios interiores, variación del tratamiento de la fachada u otras actuaciones que no afecten a la estructura del edificio. Se consideraran reformas no estructurales el acondicionamiento y creación de cocinas y servicios higiénicos a partir de estancias preexistentes.
4. Conservación. Se denominan obras de conservación a las tendentes al mantenimiento estético, funcional y constructivo del edificio. Se distinguen dos subtipos:
- a) Obras de conservación de elementos estructurales.
Si afectan a elementos de fachada, cubierta o estructura portante del edificio.
 - b) Obras de conservación de elementos no estructurales del edificio.
En los restantes casos.
5. Demolición. Se incluyen en las obras de demolición las que tienen por finalidad la destrucción de una edificación preexistente.
6. A efectos de solicitud de licencia, los tipos señalados en los anteriores apartados se agrupan en dos:
- a) Licencia de Obra Mayor que incluye:
 - Obra nueva
 - Reforma y ampliación estructural
 - Conservación de elementos estructurales
 - Demolición
 - b) Licencia de Obra Menor que incluye:
 - Reformas no estructurales
 - Conservación de elementos no estructurales

Artículo 106. Solicitud de licencias de obra mayor

1. La solicitud de licencia de obra mayor se acompañará de proyecto suscrito por un técnico competente en pleno uso de sus derechos colegiales.

2. El contenido mínimo de dicho proyecto será el siguiente:
 - a) Plano de situación a escala 1:1.000
 - b) Plano en donde se indiquen las alineaciones oficiales.
 - c) Memoria
 - d) Mediciones y presupuesto
 - e) Planos de proyecto a escala a 1:100, con la determinación completa de detalles constructivos e instalaciones.
 - f) Pliego de prescripciones técnicas que incluirá la descripción de las obras, de cada una de sus unidades y de los materiales a emplear, indicando las condiciones de ejecución y las medidas necesarias de seguridad en la construcción.
3. En caso de no poder disponerse del Proyecto de construcción al solicitarse la licencia esta deberá de ir acompañada de un Proyecto Básico. En este caso el Proyecto de Construcción deberá ser entregado al Ayuntamiento en el plazo de un mes antes de comenzar la obra.
4. El comienzo de las obras sin la previa entrega del Proyecto de Construcción al Ayuntamiento supondrá la invalidación de la licencia en el caso de que esta hubiera sido concedida basándose en un Proyecto Básico. El Alcalde-Presidente del Ayuntamiento podrá ordenar la detención de las obras y, en su caso, la demolición de lo ejecutado.
5. El Proyecto Básico a que hace referencia el punto tres deberá contener una perfecta definición de los elementos esenciales de la obra y en concreto de su uso, perímetro exterior, altura y superficie edificable. Constará de los siguientes documentos:
 - a) Memoria
 - b) Planos
 - c) Pliego de condiciones
 - d) Presupuesto

El Proyecto Básico deberá de contener todos los elementos para permitir determinar la adecuación de la obra a las presentes Normas Urbanísticas.

6. En la solicitud de la licencia se indicará el técnico encargado de la dirección de las obras.

Artículo 107. Solicitud de licencias de obra menor

Las solicitudes de licencia de obra menor no precisarán el ir acompañadas de un proyecto técnico, siendo suficiente la descripción literaria de las obras para las que se solicita la licencia.

Artículo 108. Alineaciones y rasantes

1. Los solicitantes de la licencia de obra nueva deberán simultáneamente solicitar el señalamiento de alineaciones y rasantes.
2. El señalamiento de alineaciones y rasantes no implica en ningún caso el otorgamiento de licencia de obra.
3. La solicitud de señalamiento de alineaciones y rasantes podrá hacerse igualmente con independencia de la solicitud de la licencia de obra.

Artículo 109. Obras construidas sin licencia

En el caso de obras construidas sin licencia será de aplicación lo indicado en el capítulo II del Reglamento de Disciplina Urbanística.

Artículo 110. Obras de urbanización

1. La solicitud irá suscrita por el peticionario y los técnicos facultativos designados para dirigir las obras. Se hará constar en ella el Plan Parcial a que corresponde y la fecha de su aprobación.
2. Acompañará a la solicitud el proyecto técnico de las obras y servicios a realizar.
3. Las obras e instalaciones irán detalladas con la precisión necesaria y se referirán a los siguientes conceptos como mínimo:
 - I. Movimiento de tierras
 - II. Pavimentaciones
 - III. Arbolado y jardinería
 - IV. Red de saneamiento
 - V. Abastecimiento y distribución de agua potable

- VI. Redes eléctricas y de alumbrado
 - VII. Instalaciones de gas y teléfono, en su caso.
 - VIII. Tráfico y transportes
 - IX. Obras complementarias
4. La memoria del proyecto describirá con suficiente amplitud las obras y los servicios, justificando los cálculos de las dimensiones y los materiales, así como el orden y plazo de ejecución de las obras.
5. Los planos, que se presentarán doblados a formato A-4 serán como mínimo los siguientes:
- a) Situación respecto al casco urbano o al Plan Parcial que se desarrolle. La escala mínima será 1:5.000.
 - b) Topográficos, con curvas de nivel equidistantes un metro, indicando la vegetación y edificios existentes. La escala mínima será 1:1.000.
 - c) Movimiento de tierras, con planta de topografía modificada a escala 1:1.000 y los perfiles longitudinales y transversales que resulten precisos.
 - d) Plantas de cada uno de los servicios o redes, a escala mínima 1:1.000. Cada red irá en planos separados de las demás.
 - e) Perfiles longitudinales y transversales complementarios de los planos anteriores.
 - f) Obras complementarias y detalles de secciones de firmes, zanjas, etc.
6. Se acompañará de Planos de Prescripciones suficientemente detallados, así como de mediciones, cuadro de precios y presupuesto de las obras e instalaciones.

Artículo 111. Demoliciones

1. Cuando un propietario desee proceder al derribo de un edificio, deberá de solicitar la oportuna licencia municipal, acompañando memorias con fotografías que muestren el estado del edificio. La memoria será suscrita por técnico competente y visada por su Colegio Profesional. En ella se describirá el estado del edificio a derribar y de los adyacentes, señalando el procedimiento de derribo, las normas de seguridad a adoptar, las posibles acciones a edificios cercanos y a instalaciones municipales y demás aspectos necesarios para que la demolición se efectúe sin riesgo ni molestias para las personas y las cosas.
2. El Ayuntamiento otorgará la licencia de demolición indicando horas y plazos en las que esta deba efectuarse para evitar daños y molestias a la circulación.
3. Queda prohibido el uso de explosivos.
4. Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apea la contigua se solicitará licencia para el propietario de esta, expresando en una memoria, firmada por facultativo competente, la clase de apeos que se deban ejecutar, acompañando los datos necesarios. En caso de negativa de dicho propietario a realizar los apeos, podrán llevarse a cabo por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella en la que se vayan a ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediese, la totalidad de los gastos que origine el apeo, sin perjuicio de que pueda repercutir los gastos ocasionados con arreglo a derecho.
5. Cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante el propietario tendrá obligación de comunicarlo en forma fehaciente a las fincas colindantes indicando si debe de adoptarse alguna precaución especial.
6. En caso de urgencia, por el peligro inmediato, podrán disponer en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas y abonar los derechos correspondientes. Igualmente el Técnico Municipal podrá exigir de la propiedad que efectúe los apeos u obras que resultaran de urgente necesidad.

Artículo 112. Edificios en estado ruinoso

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviese en estado ruinoso el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará y acordará la total o parcial demolición previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.
2. Serán motivos de la declaración de estado ruinoso a la que hace referencia el anterior apartado:
- a) Daño no reparable técnicamente por los medios normales.
 - b) Coste de reposición superior al 50% del valor actual del edificio o plantas afectadas.
3. Declarado un edificio ruinoso el propietario está obligado a efectuar en el plazo de un mes las obras necesarias para que tal estado desaparezca o en su caso a efectuar la demolición previa solicitud de la oportuna licencia.

4. Concluido el plazo señalado en el apartado anterior se reunirán los Técnicos Municipales con el propietario, levantándose acta del acuerdo o desacuerdo entre las partes. El Ayuntamiento a la vista de tal acta resolverá sobre si procede o no la demolición en los términos señalados en el apartado uno.

5. Si la ruina del edificio fuera inminente, los técnicos municipales o de la propiedad podrán ordenar el apuntalamiento o derribo inmediato, dando cuenta al Alcalde. En todo caso los gastos originados serán por cuenta del propietario.

Artículo 113. Licencias en edificaciones disconformes con la ordenación

1. El presente artículo será de aplicación en aquellas edificaciones que en el momento de aprobación de las presentes Normas Subsidiarias tengan superficies edificadas, alturas de edificación u otras características constructivas que fueran disconformes con los límites máximos que resultan de la aplicación de estas Normas Urbanísticas. Es de aplicación igualmente a las edificaciones actualmente existentes en la parte del término municipal clasificada como suelo no urbanizable especialmente protegido en el documento Planos.

2. En las edificaciones a las que hace referencia el punto primero no se admitirá el incremento de la superficie total edificada, ni de la altura de la edificación, ni ninguna otra actuación que requiera licencia de obra nueva. Por el contrario se permitirán obras de reformas no estructurales y de conservación y consolidación.

3. Las licencias de reformas no estructurales y de conservación y consolidación a las que hace referencia el apartado anterior se concederán previo compromiso escrito del solicitante de renuncia a percibir el incremento del valor de expropiación que resultase de la ejecución de las obras para las que se efectuara en el plazo de quince años contados a partir de la fecha de solicitud de la licencia.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Artículo 114. Sujeción al contenido de la licencia

Las obras se efectuarán con estricta sujeción a la licencia en que se amparan y a las especificaciones del proyecto que acompañó a la solicitud. Será además obligatoriamente observada la normativa general aplicable en lo referente a higiene y seguridad en la construcción.

Artículo 115. Utilización de la vía pública durante las obras

1. Caso de que fuera necesario el atravesar la acera para el acceso de camiones a la obra se dispondrán los vados pertinentes debidamente señalizados.

2. Es obligación del propietario el construir y mantener en buen estado la valla precautoria. Esta valla será hecha de materiales resistentes e incombustibles, tendrá dos metros de alto como mínimo y será de tal forma en su parte superior, que se eviten las caídas de materiales fuera de las mismas. Se colocará de forma que deje el mayor espacio posible para la circulación de personas sobre las aceras. Si por la escasa anchura de esta no fuera posible lo anterior los técnicos municipales fijarán la característica de la valla, pudiendo prescribir incluso su total desaparición al concluir los trabajos en plantas inferiores previa colocación de andamios volados y cubiertas que eviten la caída sobre la vía pública de materiales y herramientas.

3. La construcción de los andamios en cualquier tipo de obra estará bajo la directa responsabilidad del director de la misma y se colocarán de acuerdo con lo prescrito en la legislación sobre Seguridad e Higiene en el trabajo.

4. Se deberán de observar las normas establecidas sobre el horario de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales y demás disposiciones de policía.

5. Los cimientos que lindan con la vía pública no podrán ocupar el subsuelo del acerado, debiéndose banquearse cuando la calle sea inclinada.

Artículo 116. Director de las obras

1. Antes de iniciarse una obra deberá comunicarse al Ayuntamiento en impreso oficial por triplicado debidamente visado por el Colegio Profesional correspondiente el nombre de los facultativos designados como directores de las obras.

2. Si durante la ejecución de la obra se cambiase de director facultativo o de empresa constructora, se comunicará al Ayuntamiento, en el plazo de cinco días, tal circunstancia con los requisitos especificados en el apartado anterior.

Artículo 117. Variaciones respecto al proyecto inicial

1. Las variaciones que fuera necesario introducir en el Proyecto en el transcurso de la obra serán objeto de la oportuna licencia, pero pudiendo disponerse de la entrega de aquellos documentos que no varíen.

2. En ningún caso las modificaciones de los proyectos originarios podrán contener especificaciones contrarias a las determinaciones de las presentes Normas.

Artículo 118. Documentación a disponer en la obra

En toda obra objeto de licencia deberán de tenerse a disposición de los Servicios Técnicos Municipales:

- a) Un ejemplar del proyecto aprobado
- b) Documento acreditativo de haber comunicado al Ayuntamiento el director facultativo de las obras.
- c) Licencia de obras o, en su defecto, fotocopia de la misma.

Artículo 119. Inspección de las obras

1. Los funcionarios municipales encargados de la inspección de las obras podrán visitar e inspeccionar toda clase de obras dentro del término del municipio, incluso aquellas que no se hagan al amparo de licencia.

2. Los funcionarios a que hace referencia el apartado anterior tendrán el derecho y el deber de denunciar todas aquellas infracciones contra las presentes normas y la normativa urbanística general detecten.

3. La inspección incluirá el examen de las obras y su ajuste a la licencia que las ampara. Si se observasen incumplimientos de cualquier tipo se levantará Acta que será sometida junto al informe correspondiente al Ayuntamiento a fin de que se dicte, si se estima oportuno, la orden de paralización de las obras y la apertura del correspondiente expediente.

Artículo 120. Daños a las vías o servicios municipales

Todo propietario que ejecute una obra de cualquier naturaleza será responsable ante el Ayuntamiento de los daños que con su ejecución pueda ocasionar en las vías públicas o los servicios municipales.

Artículo 121. Obras que afecten a servicios públicos

Si las obras que se ejecutan afectan a servicios de carácter general o público los propietarios lo comunicarán por escrito a las empresas correspondientes o entidades administrativas con treinta días de antelación al comienzo de las mismas en cuyo plazo dichas empresas o entidades deberán de tomar las medidas oportunas en evitación de daños propios o a terceros.

Artículo 122. Elementos auxiliares

Se prohíbe la instalación en la vía pública de elementos auxiliares a las obras tales como hormigoneras, grúas, casetas de obra, etc. salvo que resulte imposible la instalación de tales elementos en el interior del solar o finca en donde se desarrollen las obras.

Artículo 123. Construcciones provisionales

1. En el interior de los solares en los que se vayan a efectuar las obras se permitirá la construcción de pabellones provisionales de una sola planta, dentro de las alineaciones oficiales, con destino a vigilancia, oficina de obra o almacén. El otorgamiento de la licencia de obra llevará implícita la autorización para estas construcciones si estas hubieran sido especificadas en el proyecto o en la solicitud de licencia.

2. La provisionalidad de estas construcciones implica el que necesariamente sean demolidas al terminar las obras, o en caso de caducidad o anulación de la licencia.

Artículo 124. Maquinaria e instalaciones auxiliares de obra

Las maquinarias de cualquier tipo a emplear en la construcción de las obras deberá de cumplir los límites máximos que sobre emisión de ruidos y de contaminantes se fijan en las presentes Normas para la actividad industrial.

Artículo 125. Conclusión de las obras

1. Dentro del plazo establecido o, en su caso, el de sus prórrogas deberán de terminarse las obras.

2. No se permitirá en ningún caso que las obras queden por concluir una vez iniciadas, ni tampoco que afecten al estado de la vía pública.

3. Al finalizar las obras el propietario deberá:

- a) Retirar todos los materiales y escombros sobrantes, así como los andamios, vallas, protecciones o barreras que aún no hubiesen sido quitadas.
- b) Construir el piso definitivo de las aceras y la colocación de los bordillos de las mismas.
- c) Reponer o reparar el pavimento, bordillo, acerado, arbolado, conducciones y cuantos otros elementos urbanísticos hubiesen sido afectados por las obras.
- d) Colocar la placa indicadora de número de gobierno de la finca, según modelo oficial aprobado por el Ayuntamiento.

4. El incumplimiento de los plazos de las obras, la no conclusión de las mismas y la no realización de los extremos estipulados en el párrafo anterior dará lugar a que la autoridad municipal dicte las disposiciones oportunas para remediar las deficiencias, reponer los elementos urbanísticos afectados o reparar los daños, incluso empleando las brigadas municipales con cargo a las fianzas constituidas si las hubiese o directamente sobre el propietario.

Artículo 126. Licencias de ocupación

1. Acabadas las obras, el propietario lo comunicará por escrito al Ayuntamiento acompañando certificados expedidos por los facultativos directores de las obras, visados por los Colegios Profesionales correspondientes, acreditando que se han realizado de acuerdo con el Proyecto presentado y estar en condiciones de ser utilizadas, indicando también la fecha de terminación.

2. El Servicio Técnico Municipal competente realizará la inspección y comprobación en el plazo de 15 días a partir de la notificación, viendo si se ajusta estrictamente al Proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia, a las disposiciones de las presentes Normas y a la demás normativa de carácter general aplicable. Verificará igualmente que hayan sido ejecutadas correctamente las obras de urbanización necesarias. Si todo fuera satisfactorio expedirá una certificación en tal sentido.

3. A la vista del certificado a que hace referencia el punto anterior, y previa solicitud del interesado, el Ayuntamiento expedirá licencia de ocupación especificando en ella el uso que se admite en la edificación.

4. Mientras no se haya obtenido la oportuna licencia de uso u ocupación de un inmueble la autoridad municipal no autorizará el traslado de muebles o la apertura de establecimiento, ni permitirá la contratación de los servicios de agua y luz. Al otorgarse dicha licencia se procederá a la devolución de los depósitos si los hubiera.

TÍTULO III: NORMATIVA ESPECÍFICA

CAPÍTULO 1. SUELO URBANO

Artículo 127. Delimitación de sectores homogéneos en el suelo urbano

Dentro del suelo urbano y de acuerdo con lo previsto en el artículo 93.1 del Reglamento de Planeamiento se establecen los siguientes sectores homogéneos:

- SU1 - Edificación entre medianeras
- SU2 - Edificación abierta de alta densidad
- SU3 - Edificación abierta de baja densidad
- SU4 - Torre Porta-Coeli

La delimitación concreta de cada uno de estos sectores será la establecida en el Documento Planos.

Cada sector quedará regulado en lo referente a usos e intensidades de uso por la normativa específica que se detalla en los siguientes artículos.

Artículo 128. Sector SU1 - Edificación entre medianeras

1. En el sector SU1 - Edificación entre medianeras, la superficie edificada quedará delimitada por las alineaciones del viario según lo especificado en el documento Planos, las medianeras con parcelas contiguas y la alineación interior. Esta última se determinará de forma que se cumpla lo prescrito en el artículo 54 sobre profundidad edificable.

2. La altura máxima de la edificación será función del ancho de la calle:

- a) Calles de cinco o más metros de anchura.
Altura máxima de la edificación 10 metros y número máximo de plantas, la baja y dos más.
- b) Calles de menos de cinco metros de anchura.
Altura máxima de la edificación 7, 5 metros y número máximo de plantas, la baja y una más.
Completa artículo 45.

3. No se permite la existencia de áticos, salvo en la unidad de act. 2.

4. Características estéticas de la edificación:

- a) Se aconseja la cubierta inclinada de teja curva tradicional, con las determinaciones indicadas en el artículo 41. La cumbrera en cualquier caso no se dispondrá a más de 4,50 metros de la altura de cornisa del edificio.
- b) Los faldones podrán contener en su plano huecos, pero siempre deberá predominar la Teja sobre el vacío, y la suma de estos últimos, medición real no proyectada, no superará el 20% de la

superficie del faldón en el que se ubiquen. Los huecos asimismo deberán estar rodeados en todo su perímetro por teja y/o solución de la cubierta inclinada realizada. A tal efecto, el primer metro de profundidad desde fachadas, sin contar voladizos, u en toda su longitud, será de cubierta inclinada.

- c) En caso de realizarse cubiertas inclinadas hasta la fachada exterior, se permitirá por encima de la altura de cornisa del edificio, dependencias y o habitaciones, situadas en la última planta, buhardilla. El acceso a estas se realizará exclusivamente por los elementos comunes del edificio, escalera y ascensor, o por el interior de las viviendas inferiores. Se admitirá que las piezas de la buhardilla ventilen e iluminen mediante espacios a doble altura, o a través de los huecos exteriores de las piezas situadas en la planta inferior, siempre y cuando los locales en cuestión sean piezas conectables y la superficie de los citados huecos corresponda, en cumplimiento de los artículos de las Normas de Habitabilidad vigentes, con la superficie de las piezas habitables servidas, incluidas en la Buhardilla.
- d) Se admite la posibilidad de utilizar es espacio, buhardillas, como viviendas independientes, siempre y cuando su acceso se realice desde el interior del edificio por zonas comunes, escalera y ascensor, y cumplan con la normativa Vigente. (Normas de Habitabilidad y Diseño, NBE CPI, etc).
- e) Las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones deberán situarse a no menos de 3,00 metros del plano de fachada coincidente con la alineación exterior. A los elementos ornamentales y de remate compositivo de las fachadas permitimos, no se les exige el retiro desde los planos de fachada.

Artículo 128.bis. Sector SU1-Usos del suelo.

1. El uso global o dominante de este sector es el **Residencial (R)**, con destino a viviendas cuya agrupación dará lugar a un edificio de uso exclusivo residencial, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas incluida la baja o por encima de ésta (plantas de piso) se destinan a viviendas, y los tipos edificatorios dominantes son de manzana cerrada compacta y de manzana cerrada con patio interior.

Se pueden dar los siguientes usos residenciales:

a) **(Ru): Uso Residencial Unitario.**

En cada unidad parcelaria se edifica una sola vivienda en edificio agrupado horizontalmente (entre medianeras), con acceso independiente y exclusivo.

b) **(Rm): Uso Residencial Múltiple.**

En cada unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas, pudiendo disponer de accesos y otros elementos comunes.

c) **(Rc): Uso Residencial Comunitario.**

Edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares.

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) **Terciarios (T):**

- a.1) Edificios comerciales **Tco.2**, salvo que se sitúen en enclaves expresamente recogidos por el planeamiento en esta zona.
- a.2) Edificios comerciales **Tco.3**, limitados a zonas de uso dominante terciario.
- a.3) Campamentos **Tho.2**.
- a.4) Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 1.500 personas **Tre.4**.

b) **Industrial (Ind):**

- b.1) Industrial enclavado en Zonas no Residenciales **Ind.3**.
- b.2) Industrial limitado a Zonas de uso dominante Industrial y de Almacén **Ind.4**.

c) **Almacén (Alm):**

- c.1) Almacén enclavado en Zonas no Residenciales **Alm.2**.
- c.2) Almacén limitado a Zonas de uso dominante Industrial y de Almacén **Alm.3**.

d) **Dotacional (D):**

- d.1) Abastecimiento. Mercado de abastos (no mercado de barrio) y matadero **Dab**.
- d.2) Cementerio **Dce**.
- d.3) Infraestructuras **Din**. Excepto servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).

d.4) Defensa y fuerzas de seguridad **Ddf**, salvo que estén expresamente recogidos por el planeamiento.

e) **Aparcamiento (Par):**

e.1) Aparcamiento expresamente vinculado al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías **Par.2**.

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

Artículo 129. Sector SU2 - Edificación abierta de alta densidad

1. En el sector SU2 - Edificación abierta de alta densidad la superficie total edificada en cada parcela será de 3 metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de parcela edificable.

2. La separación a límites de parcela de la superficie edificada será como mínimo de 3 metros.

3. La separación a otras edificaciones deberá preservar la existencia de niveles adecuados de soleamiento, y será en todo caso superior a la mitad de la altura del edificio.

4. La altura máxima de la edificación será de 20 metros.

5. El número máximo de plantas será de seis, incluyendo en ellas la planta baja.

6. Al menos el 40% de la parcela edificable quedará libre de la edificación. En dicha parte de la parcela se podrán ubicar instalaciones de uso restringido a los copropietarios del edificio.

7. Se admiten los áticos.

8. Se admiten los sótanos y semisótanos destinados a garaje o usos análogos.

9. Los cerramientos que separen la parcela de los espacios públicos podrán ser opacos hasta la altura de un metro. El resto de la altura (que en ningún caso podrá ser superior a dos metros y medio) deberá de ser transparente. Podrán autorizarse cerramientos opacos de altura superior a un metro siempre que estén constituidos en base a elementos de arbolado o de vegetación en general y no resulte dañada la percepción del paisaje urbano o rural desde la vía pública. Los cerramientos que separen la parcela de otras colindantes que no serán de altura superior a los dos metros y medio, podrán ser totalmente opacos.

10. La parcela mínima edificable será de 800 m².

Artículo 129.bis. Sector SU2-Usos del suelo.

1. El uso global o dominante de este sector es el **Residencial (R)** y también el uso mixto residencial-terciario (**R/T**), con destino a viviendas cuya agrupación dará lugar a un edificio de uso exclusivo residencial o terciario según los casos entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas incluida la baja o por encima de ésta (plantas de piso) se destinan a viviendas o a usos terciarios (o mixtos en los que las viviendas siempre estarán situadas en plantas por encima de las de usos terciarios) y el tipo edificatorio dominante es de bloque exento o de manzana abierta.

Se pueden dar los siguientes usos residenciales o mixtos:

a) **(Ru): Uso Residencial Unitario.**

En cada unidad parcelaria se edifica una sola vivienda en edificio agrupado horizontalmente (entre medianeras), con acceso independiente y exclusivo.

b) **(Ru/T): Uso Residencial Unitario / Terciario.**

En cada unidad parcelaria se edifica una sola vivienda en edificio agrupado horizontalmente (entre medianeras), con acceso independiente y exclusivo. También se incluyen usos terciarios en la misma unidad parcelaria con acceso independiente y exclusivo.

c) **(Rm): Uso Residencial Múltiple.**

En cada unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas, pudiendo disponer de accesos y otros elementos comunes.

d) **(Rm/T): Uso Residencial Múltiple / Terciario.**

En cada unidad parcelaria se edifican dos o más viviendas, pudiendo disponer de accesos y otros elementos comunes. También se incluyen usos terciarios en la misma unidad parcelaria con acceso independiente y exclusivo.

e) **(Rc): Uso Residencial Comunitario.**

Edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares.

f) **(Rc/T): Uso Residencial Comunitario / Terciario.**

Edificios destinados al alojamiento permanente de colectivos que no constituyan unidades familiares. También se incluyen usos terciarios en la misma unidad parcelaria con acceso independiente y exclusivo.

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) **Terciarios (T):**

- a.1) Edificios comerciales **Tco.2**, salvo que se sitúen en enclaves expresamente recogidos por el planeamiento en esta zona.
- a.2) Edificios comerciales **Tco.3**, limitados a zonas de uso dominante terciario.
- a.3) Campamentos **Tho.2**.
- a.4) Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas con aforo superior a 1.500 personas **Tre.4**.

b) **Industrial (Ind):**

- b.1) Industrial enclavado en Zonas no Residenciales **Ind.3**.
- b.2) Industrial limitado a Zonas de uso dominante Industrial y de Almacén **Ind.4**.

c) **Almacén (Alm):**

- c.1) Almacén enclavado en Zonas no Residenciales **Alm.2**.
- c.2) Almacén limitado a Zonas de uso dominante Industrial y de Almacén **Alm.3**.

d) **Dotacional (D):**

- d.1) Abastecimiento. Mercado de abastos (no mercado de barrio) y matadero **Dab**.
- d.2) Cementerio **Dce**.
- d.3) Infraestructuras **Din**.
- d.4) Defensa y fuerzas de seguridad **Ddf**.

e) **Aparcamiento (Par):**

- e.1) Aparcamiento expresamente vinculado al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías **Par.2**.

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

Artículo 130. Sector SU3 - Edificación abierta de baja densidad

1. En el sector SU3 - Edificación abierta de baja densidad la superficie total edificada será, como máximo, de 0,5 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de parcela edificable.

2. La separación a límites de parcela de la superficie edificada será como mínimo de tres metros.

3. La separación a otras edificaciones deberá de preservar la existencia de elementos adecuados de soleamiento, y será en todo caso superior a la mitad de la altura del edificio. A efectos de la aplicación de este apartado se entenderá por un único edificio el conjunto de viviendas unifamiliares adosadas.

4. La altura máxima de la edificación será de 7 metros.

5. El número máximo de plantas será de dos incluida la baja.

6. El 50% de la parcela edificable quedará libre de la edificación. En dicha superficie libre se admite la existencia de instalaciones que no tengan el concepto de edificación al servicio privado del / de los propietarios de la edificación.

7. Siempre y cuando no quede dañada la calidad del paisaje, podrá autorizarse la construcción de una planta adicional a las indicadas en el apartado 5, siempre que tenga una superficie inferior al 25% de la superficie edificada y siempre que el elemento más alto de la cubierta de dicha planta adicional no sobrepase los 10 metros de altura. La superficie ocupada mediante esta disposición no supondrá un incremento respecto al aprovechamiento máximo permitido, sino que se computará a efectos de obtener la total, lo cual significa que la superficie a repartir entre las otras dos plantas deberá ser inferior.

8. Se admiten sótanos y semisótanos destinados a garaje o a usos análogos.

9. Los cerramientos a vías públicas y a parcelas colindantes se adecuarán a lo prescrito en el apartado 9 del artículo 129.

10. La parcela mínima edificable será de 400 m² y la fachada mínima de 10 metros.

11. Cada parcela edificable podrá destinarse a una o más viviendas, respetándose en todo caso los límites de aprovechamiento establecidos en los puntos anteriores. En el caso de que se destine a más de una vivienda (edificaciones unifamiliares adosadas) la superficie libre de edificación podrá destinarse total o parcialmente a servicios e instalaciones comunes a la totalidad de las viviendas.

Artículo 130.bis. Sector SU3-Usos del suelo.

1. El uso global o dominante de este sector es el **Residencial Unitario (Ru)**, con destino a viviendas agrupadas, adosadas o aisladas, que darán lugar a uno o varios edificios de uso exclusivo residencial, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas incluida la baja o por encima de ésta (plantas de piso) se destinan a viviendas, y los tipos edificatorios de manzana compacta, cerrada o abierta, con bloque adosado o aislado.

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) **Terciarios (T):**

- a.1) Locales comerciales compatibles con la vivienda en sus categorías **Tco.1b** y **Tco.1c**, salvo que se sitúen en enclaves expresamente designados por el planeamiento en esta zona.
- a.2) Edificios comerciales **Tco.2**, limitados a zonas de usos no residenciales.
- a.3) Edificios comerciales **Tco.3**, limitados a zonas de uso dominante terciario.
- a.4) Campamentos **Tho.2**.
- a.5) Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas en sus categorías **Tre.2**, **Tre.3** y **Tre.4**.

b) **Industrial (Ind):**

- b.1) Industrial compatible con la vivienda **Ind.2** con una superficie superior a 400 m².
- b.2) Industrial enclavado en Zonas no Residenciales **Ind.3**.
- b.3) Industrial limitado a Zonas de uso dominante Industrial y de Almacén **Ind.4**.

c) **Almacén (Alm):**

- c.1) Almacén compatible con la vivienda **Alm.1b** con una superficie superior a 300 m².
- c.2) Almacén compatible con la vivienda **Alm.1c**.
- c.3) Almacén enclavado en Zonas no Residenciales **Alm.2**.
- c.4) Almacén limitado a Zonas de uso dominante Industrial y de Almacén **Alm.3**.

d) **Dotacional (D):**

- d.1) Abastecimiento. Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales **Dab**.
- d.2) Cementerio **Dce**.
- d.3) Infraestructuras **Din**. Excepto servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).
- d.4) Defensa y fuerzas de seguridad **Ddf**, salvo que estén expresamente recogidos por el planeamiento.

e) **Aparcamiento (Par):**

- e.1) Aparcamiento de vehículos, para uso público o privado, ubicado en edificio de uso exclusivo **Par.1d**.
- e.2) Aparcamiento expresamente vinculado al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías **Par.2**.

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

Artículo 131. Sector SU4 - Torre Porta-Coeli

En el sector SU4 - Torre Porta-Coeli la normativa específica aplicable será la incluida en las ordenanzas del Plan Especial de Ordenación de la Torre de Porta-Coeli, en tanto no se oponga a los restantes apartados de las presentes Normas. Dicha normativa se recoge en el anexo número uno.

Artículo 132. Aprovechamiento urbanístico en las parcelas edificables de uso hotelero enclavadas en el suelo urbano

1. Por razón de interés social podrá incrementarse el aprovechamiento de las parcelas edificables destinadas a uso hotelero hasta un máximo de dos metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo de parcela edificable.

2. En todo caso dicho interés social será apreciado por el Ayuntamiento en base al incremento de puestos de trabajo directos o indirectos producidos en la población a causa de la instalación del uso solicitado. El Ayuntamiento podrá condicionar la licencia a tal incremento de ocupación y exigir aval sobre tal condición en cuantía igual al valor de la superficie adicional que permite la presente Norma y tiempo de hasta diez años.

3. La disposición de volúmenes edificados respetará en todo caso la calidad del paisaje urbano y será definida mediante el correspondiente estudio de detalle.

Artículo 133. Aprovechamiento urbanístico en el caso de equipamientos de titularidad y uso público

El aprovechamiento urbanístico de las parcelas edificables que se destinarán a equipamientos de titularidad y uso público será el necesario para la correcta funcionalidad de tales equipamientos. En caso de que dicho aprovechamiento sea sensiblemente mayor que el admitido en las parcelas colindantes será necesario el redactar un Estudio de Detalle como paso previo a la actuación edificatoria.

Artículo 134. Cubrición de medianeras

Las alturas máximas de la edificación referidas en los anteriores apartados podrán modificarse cuando, a juicio de la administración municipal, exista la necesidad de ocultar alguna medianera actualmente existente que suponga un impacto inaceptable sobre la estética urbana.

Tal incremento de altura de edificación no supondrá un incremento del aprovechamiento urbanístico, sino simplemente una reordenación de volúmenes dentro de la parcela edificable. En consecuencia requerirá de la previa aprobación del correspondiente Estudio de Detalle.

Artículo 135. Edificaciones en las inmediaciones de cauces naturales

1. El presente artículo es de aplicación a todos aquellos solares lindantes con cauces ordinarios o extraordinarios de agua. A tales efectos se entenderá por cauce tanto las superficies catastradas con tal especificación como las resultantes de futuros deslindes del dominio público hidráulico.

2. La posibilidad de construir en tales solares quedará limitada a lo especificado en la legislación sobre dominio público hidráulico y, además, a lo indicado en los siguientes apartados:

- a) En la petición de licencia se hará constar expresamente la renuncia a cualquier tipo de indemnización a causa de la nueva edificación o de los bienes en ella contenidos provocada por daños de las aguas o de fenómenos geotécnicos tales como descalce de cimentaciones inherentes a la acción de tales aguas.
- b) Igualmente se hará constar el compromiso de indemnización a terceros que pudieran verse afectados por la variación de los cursos de agua provocados por las edificaciones para las que se pide licencia.
- c) No se permitirá la construcción de ningún elemento tales como pilares, cimentaciones, etc. que pudieran restringir la capacidad de desagüe del cauce para la avenida de periodo de retorno de 500 años.
- d) El Ayuntamiento podrá denegar la licencia si estimase no cumplida la condición del apartado anterior, en cuyo caso deberá el solicitante elaborar un estudio hidráulico que justifique lo aseverado en la solicitud de licencia.
- e) En todo caso, ninguna edificación tendrá cota mínima por debajo de la resultante de añadir cinco metros a la del cauce próximo, ni se situará a menos de 10 m. del eje del barranco.
- f) Será necesario informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Júcar en los términos establecidos en la Ley de Aguas. Si transcurridos tres meses desde la fecha de solicitud del informe este no se produce se entenderá que este ha sido evacuado positivamente.

3. A efectos meramente urbanísticos y sin que esto suponga efecto demanial alguno, la delimitación de los barrancos es la que aparece en el plano de ordenación número tres. Los propietarios particulares de parcelas situadas dentro de tal delimitación tendrán derecho a:

- a) El mismo aprovechamiento que los restantes propietarios, en caso de que la parcela esté incluida en una unidad de actuación.
- b) A acumular el aprovechamiento urbanístico en el resto de la parcela, si esta está incluida en el sector SU-2.

4. En este tipo de edificaciones deberá de respetarse la servidumbre de uso público de cinco metros, establecida por la Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1985. Igualmente será necesaria la previa autorización del organismo correspondiente en la zona de policía, a los efectos de la autorización de uso

y actividades próximas a cauces, dentro de los cien metros a que hace referencia el artículo 6 de la Ley 29/85 de 2 de Agosto, desarrollada por el artículo 9 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Decreto 849/1.986 de 11 de Abril.

Se prohíben las edificaciones hasta veinte metros de la arista de los cauces públicos, sin la preceptiva autorización, tal y como establece el artículo 69 de la Ley de Ordenación del Territorio de la Comunidad Valenciana.

CAPÍTULO 2. UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO URBANO

Artículo 136. Delimitación de unidades de actuación en suelo urbano

Para el desarrollo de las determinaciones contenidas en las presentes Normas y de acuerdo con lo previsto en el artículo 36 del Reglamento de Gestión Urbanística, se establecen las siguientes Unidades de Actuación:

Unidad de Actuación 1. Baix La Torre

Unidad de Actuación 2. La Tollinera

Unidad de Actuación 3. Deula

Unidad de Actuación 4. Puntal de Les Forques (Este)

Unidad de Actuación 5. Puntal de Les Forques (Oeste)

Unidad de Actuación 6. La Travesseta

La delimitación de las citadas unidades de actuación es la que se señala en el documento Planos. Las variaciones futuras de tal delimitación se ajustarán a lo estipulado en el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 137. Alineaciones y rasantes en las unidades de actuación

Las alineaciones y rasantes del viario en las diversas unidades de actuación serán las establecidas en el documento Planos, complementadas con las que se definan en los correspondientes Planes Especiales de Reforma Interior, de acuerdo con lo previsto en el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 138. Usos e intensidades de uso en las unidades de actuación

Las Unidades de Actuación número uno y dos se integran en el sector SU1-Edificación entre medianeras. Las Unidades de Actuación número cuatro y cinco se integra en el sector SU3-Edificación abierta de baja densidad.

En las Unidades de Actuación números 3 y 6 parte se corresponde con el sector SU1-Edificación entre medianeras y parte con el sector SU3-Edificación abierta de baja densidad.

Los usos en las Unidades de Actuación son los establecidos para el sector o sectores del suelo urbano en los que se integran.

Artículo 139. Aprovechamiento urbanístico en las unidades de actuación

La totalidad de propietarios de suelo incluido en una unidad de actuación tienen derecho a un mismo aprovechamiento urbanístico, con independencia de la calificación concreta de su parcela antes de la reparcelación, de acuerdo con lo previsto en la Ley del Suelo.

Las parcelas de propiedad municipal gozarán, a estos efectos, de los mismos derechos y cargas que las de los particulares.

Artículo 140. Cargas en las unidades de actuación

El conjunto de propietarios del suelo de una unidad de actuación deberá de hacer frente a las siguientes cargas:

1. De acuerdo con lo estipulado en el artículo 46 del Reglamento de Gestión Urbanística, la cesión del suelo ocupado por la red viaria, sistema de espacios libres y zonas verdes y equipamientos englobados en la unidad de actuación.

2. De acuerdo con los artículos 58, 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística, la ejecución de la red viaria, de las redes de abastecimiento y evacuación de aguas residuales (en el caso de que no estuvieran completadas previamente) y el acondicionamiento de las zonas verdes.

Artículo 141. Cesiones de suelo en las unidades de actuación

Para asegurar la equitativa distribución de beneficios y cargas derivados del proceso de urbanización, el total de las superficies a ceder en cada una de las unidades de actuación a las que hace referencia el

artículo anterior se establecen uniformemente en función del aprovechamiento urbanístico de la siguiente forma:

1. En las unidades de actuación uno, tres, cinco y seis los viales y espacios libres grafiados en el documento de Planos.
2. En la unidad de actuación 2 las cesiones serán como mínimo los estándares que establece el anexo del Reglamento de Planeamiento.
3. En la unidad de actuación cuatro, el diez por ciento de la superficie total, con destino a zona verde, además de la superficie de viales.
4. La ubicación de las superficies a ceder en los casos de las unidades de actuación dos y cuatro será la que se derive de la ordenación establecida por los correspondientes Planes Especiales de Reforma Interior.

Artículo 142. Sistema de gestión para el desarrollo de las unidades de actuación

Las unidades de actuación se desarrollarán por el sistema de compensación. La determinación del sistema de gestión podrá ser modificada de acuerdo con lo previsto en el artículo 154 del Reglamento de Gestión Urbanística.

CAPÍTULO 3. SUELO APTO PARA URBANIZAR

Artículo 143. Delimitación del suelo apto para urbanizar

Se definen las siguientes áreas de suelo apto para urbanizar:

- SAPU-1 Travesseta
- SAPU-2 Deula
- SAPU-3 La Serrá
- SAPU-4 Los Rodenos
- SAPU-5 Zona Industrial

La delimitación concreta de cada una de las áreas será la establecida en el documento Planos.

La regulación urbanística de dichas áreas será la determinada por las presentes Normas y por las Ordenanzas Reguladoras de los Planes Parciales que las desarrollen. En todo caso prevalecerán las determinaciones contenidas en las presentes Normas.

La definición de núcleo de población se encuentra recogida en el artículo 154 del texto de las presentes Normas.

Se prohibirá la edificación directa en esta clase de suelo hasta que se haya aprobado el instrumento de planeamiento en desarrollo de las Normas.

Artículo 144. Usos del Suelo Apto para Urbanizar

1. Las áreas de Suelo Apto para Urbanizar SAPU-1 Travesseta, SAPU-2 Deula y SAPU-3 La Serrá serán destinadas al uso global o dominante de residencial en edificación abierta de baja densidad, debiéndose cumplir en ellas las determinaciones previstas en los artículos 130 y 130.bis para el sector de suelo urbano SU3- Edificación abierta de baja densidad.
2. El área de Suelo Apto para Urbanizar SAPU-4 será destinada al uso global o dominante de residencial en edificación abierta de baja densidad, debiéndose cumplir en ella la totalidad de las determinaciones contenidas en los artículos 130 y 130.bis para el sector SU3-Edificación abierta de baja densidad, excepto en lo referente a la superficie total edificada que en este caso será de 0,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de parcela edificable, como máximo y en lo referente a la superficie libre de edificación, que en este caso será el 70% del total de la parcela edificable.
3. El área de suelo apto para urbanizar SAPU-5 Zona Industrial se destinará al uso global o dominante de industrial. En dicha área será de aplicación la normativa específica contenida en los artículos 145 y 145.bis.

Artículo 145. Suelo apto para urbanizar de uso industrial

1. Las Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial que desarrolle el área de Suelo Apto para Urbanizar SAPU-5 Zona Industrial contendrán las siguientes determinaciones:
 - a) El volumen edificado será inferior a cinco metros cúbicos por metro cuadrado de parcela edificable.
 - b) La separación a límites de parcela será de tres metros. Se permite la existencia de edificaciones adosadas siempre que entre las colindantes se formalice en escritura pública la constitución de servidumbre de medianeras.

- c) La altura máxima de la edificación será de diez metros.
- d) Los cerramientos se ajustarán a lo previsto en el artículo 129. 9.
- e) La parcela mínima edificable será de 400 metros.

En todo caso estos usos quedarán limitados a lo previsto en las presentes Normas. Se prohíbe expresamente todo aquel uso no enumerado en la lista precedente.

2. Las edificaciones que se levanten en el área con antelación a la ejecución del Plan Parcial al amparo del artículo 85 de la Ley del Suelo cumplirán lo especificado en el presente artículo.

Artículo 145.bis. Suelo Apto Para Urbanizar de uso industrial - Usos del suelo.

1. El uso global o dominante en este suelo es el Industrial (Ind) y el de Almacén (Alm) con destino a actividades de carácter industrial y/o de almacenaje que darán lugar a uno o varios edificios de uso exclusivo industrial o de almacenamiento, entendiéndose como tal aquel en el que toda su superficie útil se destina a actividades industriales y/o de almacenaje; y tipo edificatorio dominante de bloque exento, admitiéndose el volumen específico.

2. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) **Residencial (R):**

- a.1) **(Ru):** Uso Residencial Unitario. Excepto viviendas destinadas al personal encargado de la vigilancia y conservación, con un máximo de 1 vivienda por industria, con acceso independiente y exclusivo.
- a.2) **(Rm):** Uso Residencial Múltiple.
- a.3) **(Rc):** Uso Residencial Comunitario.

b) **Terciarios (T):**

- b.1) **(Tho):** Uso Hotelero.
- b.2) **(Tof.1):** Despachos profesionales domésticos.

c) **Dotacional (D):**

- c.1) **(Dce):** Cementerio.
- c.2) **(Ddf):** Defensa y fuerzas de seguridad.
- c.3) **(Ded):** Educativo.
- c.4) **(Din):** Infraestructuras en las categorías Din.1, Din.3, Din.4 y Din.8.

3. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en los apartados anteriores salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante industrial y de almacén asignado a esta zona, y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.

Artículo 146. Desarrollo del Suelo Apto para Urbanizar

1. Las áreas de Suelo Apto para Urbanizar se desarrollarán mediante Planes Parciales, de acuerdo con lo previsto en el artículo 94.2 del Reglamento de Planeamiento.

2. Los propietarios de suelo incluido en las áreas de Suelo Apto para Urbanizar deberán hacer frente a las cargas de urbanización previstas en la legislación vigente y en concreto a las cesiones de aprovechamiento especificadas en el artículo 46 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística y a la ejecución de las obras de urbanización, en los términos previstos por el artículo 58 y siguientes del citado Reglamento.

A estos efectos se entenderán incluidos en los costes de urbanización la ejecución de los accesos a los diversos sectores que se desarrollen.

3. Los sectores de Suelo Apto para Urbanizar que se desarrollen por un Plan Parcial se definirán de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Superficie mínima 5 Ha., salvo en el caso de SAPU-3 La Serrá, que se desarrollará con un solo Plan Parcial y del SAPU-1 Travesseta, que podrá desarrollarse como dos sectores sucesivos, según la delimitación que se encuentra en el documento Planos.
- b) Zonas homogéneas, capaces de ser objeto de las cesiones de aprovechamiento establecidas en la legislación aplicable.

4. En tanto no se ejecuten realmente las obras de urbanización el régimen aplicable a las parcelas incluidas en las áreas de Suelo Apto para Urbanizar será el propio del Suelo No Urbanizable No Protegido.

CAPÍTULO 4. SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 147. Clasificación del Suelo No Urbanizable

Dentro del Suelo No Urbanizable y de acuerdo con lo previsto en el artículo 93.1 del Reglamento de Planeamiento se delimitan las zonas objeto de protección especial que se especifican en el documento Planos. Dichas zonas tendrán la clasificación de Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido (en adelante SNUP).

La delimitación entre el SNUNP y el SNUP establecido en el documento Planos, obedece a la existencia en el primer tipo de suelo de las explotaciones agrícolas existentes, perfectamente identificadas en el catastro de fincas rústicas, ajustadas a las curvas de nivel de la orografía existente, caracterizada por no existir masa arbórea alguna.

No obstante, siguiendo los documentos topográficos y catastrales, se prevé una franja de 100 m. en la cual se prohíbe la edificación, configurando una zona de amortiguación o pantalla de protección a fin de proteger el monte existente e impedir cualquier tipo de actuación que ataque al monte público.

En cualquier caso, el límite a partir del cual se medirán los 100 m. de protección será siempre el linde del monte público catalogado 105, de propiedad municipal, y perfectamente amojonado y delimitado, contabilizándose siempre dicha zona de protección desde el citado linde en dirección hacia las fincas particulares.

Artículo 148. Edificaciones en Suelo No Urbanizable sin nivel especial de protección (SNUNP).

Dentro del SNUNP sólo podrán llevarse a cabo actuaciones de edificación en los términos previstos en los artículos 85 y 86 de la Ley del Suelo. Dichas actuaciones se regirán por lo especificado en la normativa general y en los siguientes artículos.

En el caso de tener que realizar desmontes o terraplenados con la consiguiente construcción de muros de contención en este tipo de suelo, la línea que delimita el perfil natural del terreno deberá quedar siempre situada en el interior de la zona delimitada por el trazado de dos hipotéticas líneas envolventes por la parte superior e inferior de los muros de contención no separadas entre sí una distancia superior a los 1, 5 metros.

No obstante, la altura máxima de los muros de contención no será superior, en cualquier caso, a los 2 metros de altura, contados desde la parte superior de su coronación hasta la cota del terreno modificado o natural en que quede fijado el movimiento de tierras. En cualquier punto del terreno, la suma de la altura por encima y/o por debajo de la rasante natural del terreno deberá ser como máximo de 2 metros. Así mismo, esta altura deberá establecerse en el punto medio de tramos de 4 metros de desarrollo en sentido horizontal.

Artículo 149. Construcciones complementarias de la explotación agrícola.

Las construcciones destinadas a completar la explotación agrícola guardarán relación directa con la naturaleza y destino de la finca y estarán sometidas a las siguientes especificaciones:

1. Altura máxima de edificación 4,5 metros, salvo en el caso de torretas que alberguen transformadores.
2. Superficie en planta no superior a los 25 m².
3. Parcela mínima de 2.000 m² en regadío y 10.000 m² en secano.
4. Estarán retranqueados respecto linderos 3 m. y respecto caminos 10 m.
5. No podrán contener viviendas.
6. No supondrán un deterioro de los valores paisajísticos. Excepcionalmente durante un plazo de cuatro años contados a partir de la aprobación de las Normas, se admitirán igualmente en el SNUNP instalaciones destinadas a uso avícola y ganadero que alberguen actividades que simultáneamente cesen en el casco urbano. En tal caso se permitirá la construcción del mismo volumen edificable que tuviera la instalación sustituida, sin atender a las limitaciones enumeradas en los párrafos anteriores.
7. La construcción y los materiales serán los tradicionales de la zona.

Artículo 150. Cerramientos de las explotaciones agrarias

Las vallas de las explotaciones agrarias podrán tener una altura máxima de dos metros, debiendo de ser diáfanas a partir de la altura de un metro.

Artículo 151. Edificaciones de utilidad pública en el SNUNP

Tendrán la consideración de utilidad pública las edificaciones que en su día se determinen y, en todo caso, las siguientes:

1. Las instalaciones pecuarias que se ubiquen como consecuencia del traslado de otras enclavadas en el suelo urbano y que por tanto quedan fuera de ordenación de acuerdo con las presentes Normas.
2. Las que alberguen usos docentes, asistenciales, religiosos u hoteleros y sean promovidas por entidades sin fin de lucro.

Artículo 152. Edificios aislados dedicados a vivienda unifamiliar en el Suelo No Urbanizable sin nivel especial de protección

1. Las viviendas familiares que se ubiquen en el SNUNP tendrán una altura máxima de edificación de tres metros.

2. La volumetría no excederá los 0,1 metros cúbicos por metro cuadrado de parcela. La superficie máxima edificable vendrá dada en función del coeficiente de edificabilidad de 0,033 m²/m² de parcela, equivalente a la volumetría establecida con anterioridad. Se establece como límite máximo de edificación 330 m² de superficie edificada, con independencia de la superficie de la parcela.

3. La edificación se retranqueará tres metros respecto del borde de parcela y diez respecto del camino.

4. La parcela mínima será de 10.000 m².

4 (bis). Al este de la carretera, la parcela mínima será de 12.500 m².

5. El proyecto que acompañe a la licencia incluirá las especificaciones necesarias para la resolución de la eliminación de las aguas residuales generadas. Dicha eliminación, dado el carácter de acusadamente cárstica de la litología predominante en el municipio, no podrá hacerse en ningún caso mediante pozos ciegos o instalaciones similares, sino mediante canalización y vertido en colector o cauce público. En este último caso será preceptiva además la correspondiente autorización de la Comisaría de Aguas.

6. Los materiales a emplear al exterior deberán ser madera y piedra (mampostería). No se permite el uso de aluminio o hierro de forma aparente. La cubierta no deberá ser vista desde el exterior.

Artículo 153. Edificaciones actualmente existentes en el SNUNP

1. Las edificaciones actualmente existentes en el SNUNP que, caso de haberse construido en el momento presente se hubieran adaptado en todos sus puntos a la normativa contenida en estas Normas Subsidiarias, podrán ser objeto de obras de consolidación y de reforma, siempre que no se incremente el volumen edificable.

2. Las edificaciones actualmente existentes en el SNUNP que, caso de haberse construido en el momento presente no se hubieran adaptado en todos sus puntos a la normativa contenida en estas Normas Subsidiarias, podrán ser expropiadas y demolidas, en los términos previstos por la legislación vigente, y con pleno respeto a los derechos legítimos de los propietarios.

3. El Ayuntamiento podrá realizar las actuaciones necesarias para dotar de abastecimiento de agua y saneamiento a las edificaciones existentes en el SNUNP, cuando se solventen de esta forma problemas de sanidad ambiental.

En estos casos los propietarios de tales edificaciones deberán de correr con el coste de tales actuaciones mediante el establecimiento de las correspondientes contribuciones especiales.

4. A los efectos de limitación de impacto ambiental y normativa higiénico-sanitaria exigible en cuanto a las actuaciones citadas con anterioridad, deberá tenerse presente lo especificado en el artículo 1 de la Normativa sobre Impacto Ambiental del Anexo 2 de las presentes Normas. A toda licencia que se solicite para la realización de proyectos que figuran en el Anexo de la Ley 2/1.989 de 3 de Marzo, de la Generalitat Valenciana, de Impacto Ambiental, le será de aplicación lo establecido en el articulado de la citada Ley.

Artículo 154. Definición de núcleo de población

A efectos de lo previsto en el artículo 85 de la Ley del Suelo se entenderá que un conjunto de edificios constituye núcleo de población cuando trazado un círculo con centro en cualquiera de ellas y radio 100 metros quedaran incluidas en él, al menos diez edificaciones.

Artículo 155. Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido (SNUP)

1. En el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido, de acuerdo con lo previsto en el artículo 86.2 de la Ley del Suelo y en el 93.1.h. del Reglamento de Planeamiento queda expresamente prohibida toda actividad edificatoria, salvo lo indicado en el punto 4 de este mismo artículo.

2. Queda expresamente prohibida la ubicación en el SNUP de aquellas instalaciones que no se ajusten a lo especificado anteriormente, incluso aquellas fácilmente desmontables que pudieran ser objeto de licencia concedida a precario. Se exceptuarán las destinadas a acampada y similares, siempre que sean fácilmente desmontables y que cuenten con el informe favorable de La Agencia del Medio Ambiente de la Consellería de Obras Públicas, Urbanismo y Transporte.

En todo caso las licencias para tales actividades se tramitarán de acuerdo con el procedimiento del artículo 43.3 de la Ley del Suelo y se concederán a precario.

3. En el SNUP se prohíben las actuaciones de movimientos de tierras, abancalamientos, explotación de canteras, vertidos, etc. que supongan una alteración del paisaje natural.

4. A fin de proteger el SNUP, el Ayuntamiento desarrollará un Plan Especial de Protección que tenderá exclusivamente a potenciar las zonas turísticas de interés general, estableciéndose en todo caso las condiciones mínimas de edificación para tal finalidad.

CAPÍTULO 5. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Artículo 156. Ámbito de aplicación

El presente capítulo regula la protección de determinados edificios de interés patrimonial, histórico, artístico o ambiental. Sus determinaciones complementan las establecidas en los restantes artículos de las presentes Normas Urbanísticas y en la legislación específica que en su caso resultara aplicable.

Las especificaciones del presente capítulo dejarán de tener vigencia cuando se apruebe el Catálogo de edificaciones a proteger en término de Serra.

Artículo 157. Niveles de protección

Se establecen para los diversos edificios tres niveles de protección:

1. Protección integral. En los edificios a los que se adjudique tal nivel de protección quedará prohibida la ejecución de obras que modifiquen cualquiera de sus características arquitectónicas, incluso la distribución interior, el acabado de fachada o cubiertas, etc.

Se permiten obras de consolidación estructural siempre que se justifique su necesidad de cara al mantenimiento del edificio. Se permiten obras de rehabilitación siempre que cuenten con el informe favorable del organismo encargado de la protección del patrimonio inmueble.

2. Protección precautoria. El presente nivel de protección se aplica a aquellos edificios que pudieran tener elementos singulares de interés. Se permiten obras que alteren alguna de sus características arquitectónicas siempre que las solicitudes de licencia se acompañen del informe favorable del organismo encargado de la protección del patrimonio inmueble. Caso de que dicho informe no se evacuara en el plazo de dos meses se entenderá emitido con carácter favorable.

Se admiten en todo caso obras de consolidación estructural.

3. Protección ambiental. Queda prohibida toda obra que altere el aspecto exterior del edificio, incluso la sustitución de la tipología de acabado de la fachada. Se admiten todo tipo de actuaciones en el interior del edificio, incluso la sustitución de la estructura.

Siempre que quede asegurada la exacta reproducción de los elementos arquitectónicos visibles desde el exterior podrá ser concedida licencia de demolición y reedificación.

Artículo 158. Edificios protegidos

Los inmuebles objeto de protección serán los siguientes:

<i>Edificio</i>	<i>Nivel de protección</i>
1. Cartuja de Porta-Coeli	Integral (1)
2. Masía de la Torre de Porta-Coeli	Precautoria
3. La Pobleta de Porta-Coeli	Precautoria
4. Castillo de Serra	Integral
5. Torre de San José	Integral
6. Torre de la Ermita	Integral
7. Torre de Ria	Integral
8. Parroquia Virgen de los Ángeles	Integral

9. Casa del Señor de Serra	Precautoria
10. San Josep 5	Ambiental
11. San Josep 35	Ambiental
12. La Fonda 4	Ambiental
13. Casa del Retor	Ambiental
14. Carreró 4 y 6	Ambiental
15. San Josep esquina plaza de la Constitució	Ambiental
16. Ermita	Ambiental
17. Horno de la calle Santa Teresa	Ambiental
18. Edificio Torreblanca	Ambiental

(1) La protección abarca a todos los edificios del conjunto arquitectónico, incluyendo el puente y el viaducto.

En el Documento Planos se incluye la delimitación y localización de los citados edificios.

Artículo 159. Protección del patrimonio arqueológico

Queda prohibida la realización de cualquier actuación que afecte a los siguientes yacimientos arqueológicos catalogados por la Consellería de Cultura, Educación y Ciencia:

1. Yacimiento "Salt del Riu". Poblado de la Edad de Bronce.
2. Yacimiento "Les eretes del Riu". Restos de poblado Ibérico.
3. Yacimiento "La Cova Soterrat". Yacimientos eneolíticos.
4. Yacimiento "Puntal del Sapo". Restos eneolíticos.
5. Yacimiento "La Torreta". Restos villa Romana.
6. Yacimiento "Torre de Umbría".

ANEXO 1

NORMATIVA ESPECÍFICA A APLICAR EN EL SECTOR SU4-TORRE DE PORTACOELI

Artículo 1. Sector SU4-Uso dominante del suelo.

1. El uso global o dominante de este sector es el **Residencial Unitario (Ru)**, con destino a viviendas agrupadas, adosadas o aisladas, que darán lugar a uno o varios edificios de uso exclusivo residencial, entendiéndose como tal aquel en el que todas las plantas incluida la baja o por encima de ésta (plantas de piso) se destinan a viviendas, y los tipos edificatorios de manzana compacta, cerrada o abierta, con bloque adosado o aislado.

Artículo 2. Sector SU4-Usos prohibidos y permitidos.

1. Se prohíben expresamente los siguientes usos:

a) **Terciarios (T):**

- a.1) Locales comerciales compatibles con la vivienda en sus categorías **Tco.1b** y **Tco.1c**, salvo que se sitúen en enclaves expresamente designados por el planeamiento en esta zona.
- a.2) Edificios comerciales **Tco.2**, limitados a zonas de usos no residenciales.
- a.3) Edificios comerciales **Tco.3**, limitados a zonas de uso dominante terciario.
- a.4) Campamentos **Tho.2**.
- a.5) Edificios, locales e instalaciones destinados a actividades recreativas en sus categorías **Tre.2**, **Tre.3** y **Tre.4**.

b) **Industrial (Ind):**

- b.1) Industrial compatible con la vivienda **Ind.2** con una superficie superior a 400 m².
- b.2) Industrial enclavado en Zonas no Residenciales **Ind.3**.
- b.3) Industrial limitado a Zonas de uso dominante Industrial y de Almacén **Ind.4**.

c) **Almacén (Alm):**

- c.1) Almacén compatible con la vivienda **Alm.1b** con una superficie superior a 300 m².
- c.2) Almacén compatible con la vivienda **Alm.1c**.
- c.3) Almacén enclavado en Zonas no Residenciales **Alm.2**.
- c.4) Almacén limitado a Zonas de uso dominante Industrial y de Almacén **Alm.3**.

d) **Dotacional (D):**

- d.1) Abastecimiento. Edificios, locales, instalaciones y espacios dotacionales **Dab**.
- d.2) Cementerio **Dce**.
- d.3) Infraestructuras **Din**. Excepto servicios centrales de telecomunicaciones (Din.5).
- d.4) Defensa y fuerzas de seguridad **Ddf**, salvo que estén expresamente recogidos por el planeamiento.

e) **Aparcamiento (Par):**

- e.1) Aparcamiento de vehículos, para uso público o privado, ubicado en edificio de uso exclusivo **Par.1d**.
- e.2) Aparcamiento expresamente vinculado al transporte colectivo de viajeros y/o al transporte de mercancías **Par.2**.

2. Se permiten cualesquiera otros usos no incluidos en el apartado 1 anterior, salvo que manifiestamente sean incompatibles con el uso dominante residencial asignado a esta zona, y no queden situados en áreas sobre las que se establezcan limitaciones específicas.

Artículo 3. Condiciones de parcela.

3.1. Dimensiones de la parcela.

La superficie mínima de la parcela edificable será de 600 m². La superficie de parcela se medirá por la proyección horizontal del área comprendida dentro de sus lindes.

Todos y cada uno de sus lindes a la vía pública o espacio libre público (fachadas) tendrán, como mínimo, una longitud de 15 metros.

3.2. Parámetros de emplazamiento en la parcela.

3.2.1. Uso dominante Residencial Unitario (Ru).

La distancia mínima entre la edificación principal y los lindes de fachada será de 4 metros.

La distancia mínima entre la edificación principal y los lindes medianeros será de 3 metros.

La distancia mínima entre las edificaciones auxiliares o complementarias de la vivienda (paelleros, leñeras, trasteros, tendedores, garajes, etc.), cuando éstas estén separadas de la propia vivienda, de manera que no sea fácil e inmediata su anexión a la misma, será de 3 metros a los lindes de fachada, y de 2 metros a los lindes medianeros, no pudiendo sobrepasar una altura de cornisa de 3 metros.

Se podrá edificar un garaje para la vivienda adosado a la línea de fachada, con una superficie máxima de 30 m², un lado de fachada con una longitud máxima de 5 metros, y una altura de cornisa no superior a 3 metros sobre la rasante de la acera.

3.2.2. Otros uso permitidos.

Para las edificaciones con otros usos permitidos y distintos al de vivienda, ubicados en edificio exclusivo, las condiciones son las siguientes:

La distancia mínima entre la edificación y los lindes de fachada será de 4 metros.

La distancia mínima entre la edificación y los lindes medianeros será de 3 metros.

3.2.3. Espacios libres.

Para los espacios libres comunitarios la distancia mínima entre la edificación y los lindes medianeros será de 3 metros, pudiendo estar adosada la edificación a los lindes de fachada.

Por acuerdo entre dos propietarios colindantes entre sí, formalizado en documento notarial, podrán adosarse todas las edificaciones a los lindes medianeros. Se comunicará este acuerdo al Ayuntamiento y se aportará en la solicitud de licencia.

3.3. Ocupación de la parcela.

3.3.1. Uso dominante Residencial Unitario (Ru).

Para el uso Residencial Unitario (Ru) la superficie máxima de la parcela ocupada por la edificación principal no excederá del 50% de la superficie total de la misma.

Para las edificaciones auxiliares o complementarias de la vivienda, la superficie máxima de la parcela ocupada por este tipo de edificación será del 10% de la superficie total de la misma.

3.3.2. Otros uso permitidos.

Para las edificaciones con otros usos permitidos y distintos al de vivienda, ubicados en edificio exclusivo, la superficie máxima de la parcela ocupada por este tipo de edificación será del 40% de la superficie total de la misma.

3.3.3. Espacios libres.

En los espacios libres comunitarios la ocupación máxima permitida será del 6,66% de la superficie total del espacio libre, equivalente a 1 metro cuadrado de ocupación de la edificación por cada 15 metros cuadrados de superficie del espacio libre (1 m²/15 m²).

Artículo 4. Condiciones de volumen.

4.1. Edificabilidad.

4.1.1. Uso dominante Residencial Unitario (Ru).

Para el uso Residencial Unitario (Ru) la edificabilidad máxima permitida será de 1,5 metros cúbicos construidos por cada metro cuadrado de superficie de la parcela (1,5 m³/m²), equivalente a 0,5 metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de superficie de la parcela (0,5 m²/m²).

4.1.2. Otros uso permitidos.

Para las edificaciones con otros usos permitidos y distintos al de vivienda, ubicados en edificio exclusivo, la edificabilidad máxima permitida será de 1 metro cúbico construido por cada metro cuadrado de superficie de la parcela (1m³/m²), equivalente a 0,333 metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de superficie de la parcela (0,333 m²/m²).

4.1.3. Espacios libres.

En los espacios libres comunitarios la edificabilidad máxima permitida será de 0,2 metros cúbicos construidos por cada metro cuadrado de la superficie del espacio libre (0,2 m³/m²), equivalente a 1 metro cuadrado construido por cada 15 metros cuadrados de superficie del espacio libre (1 m²/15 m²).

4.2. Número de plantas.

4.2.1. Uso dominante Residencial Unitario (Ru).

El número de plantas máximo permitido será de DOS.

Por encima de estas dos plantas, podrá autorizarse la construcción de una planta adicional, siempre que tenga una superficie no superior al 25% de la superficie edificada en las dos plantas inferiores, y siempre que el elemento más alto de la cubierta de dicha planta adicional no sobrepase los 10 metros de altura. La superficie así obtenida computará, a todos los efectos, para determinar la edificabilidad máxima permitida en la parcela.

Tendrá como máximo UNA planta las edificaciones auxiliares o complementarias de la vivienda (paellers, leñeras, trasteros, tendedores, garajes, etc.), cuando éstas estén separadas de la propia vivienda, de manera que no sea fácil e inmediata su anexión a la misma, siempre que su distancia a los lindes de fachada sea menor que 4 metros, y/o su distancia a los lindes medianeros sea menor que 3 metros.

4.2.2. Otros usos permitidos.

Para las edificaciones con otros usos permitidos y distintos al de vivienda, ubicados en un edificio exclusivo, el número de plantas máximo permitido será de DOS.

Por encima de estas dos plantas, podrá autorizarse la construcción de una planta adicional, siempre que tenga una superficie no superior al 25% de la superficie edificada en las dos plantas inferiores, y siempre que el elemento más alto de la cubierta de dicha planta adicional no sobrepase los 10 metros de altura. La superficie así obtenida computará, a todos los efectos, para determinar la edificabilidad máxima permitida en la parcela.

4.2.3. Espacios libres.

En los espacios libres comunitarios el número de plantas máximo permitido será de UNA.

En todas las edificaciones de parcelas y de los espacios libres comunitarios regulados para este Sector SU-4, se permite la construcción de plantas de sótano y semisótano. En plantas de sótano y semisótano se prohíbe la ubicación de piezas habitables destinadas a usos residenciales.

4.3. Alturas de edificación.

La altura máxima de cornisa para la edificación será de 7 metros.

La altura máxima, para las edificaciones autorizadas por encima de las dos plantas, será de 10 metros.

La altura máxima de cornisa, para las edificaciones sobre las que se ha determinado que solo podrán disponerse en una planta, será de 3 metros.

Se define como altura máxima de cornisa, la distancia vertical, desde el punto medio de la rasante de la acera o del terreno natural, en su caso, en contacto con la edificación, a la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.

Se define como altura máxima, la distancia vertical, desde el punto medio de la rasante de la acera o del terreno natural, en su caso, en contacto con la edificación, al elemento más alto de la cubierta que forma el techo de la última planta.

Artículo 5. Condiciones estéticas.

Los edificios serán de composición libre, preferentemente en tonos claros. El tipo de arquitectura debe de adaptarse a su entorno mediante la integración paisajística y visual de las edificaciones a implantar.

Se prohíbe la instalación de anuncios y rótulos en las parcelas y edificios destinados a vivienda, solamente se permiten los rótulos de identificación y denominación de vivienda, situados en la valla de parcela e integrados en la estética de la misma.

Los tendedores, los aparatos y conducciones exteriores de las instalaciones y los depósitos para suministros de las mismas, así como cualquier otro elemento antiestético, deberán protegerse de las vistas directas desde la calle.

Las obras de reforma, rehabilitación, ampliación, etc., exigirán los mismos requisitos que las de nueva planta.

Artículo 6. Condiciones de vertido.

Mientras no exista la red general de alcantarillado de carácter público en la población, y dado el carácter acusadamente cárstico de la litología predominante en el municipio, queda prohibido el vertido directo de aguas residuales a pozos ciegos. Debe realizarse mediante la instalación de un sistema de depuración que asegure unas condiciones de vertido con los siguientes requisitos mínimos:

- Eliminación de, al menos, el 90% de los sólidos en suspensión.

- Eliminación de, al menos, el 90% DB05 (demanda biológica de oxígeno a 5 días).

El proyecto que acompañe a la solicitud de licencia incluirá las especificaciones necesarias para el sistema de tratamiento de las aguas residuales generadas, de manera que se cumplan las condiciones establecidas en este artículo.

Se deberá aportar, junto con la documentación de final de obra, un certificado del sistema empleado en el tratamiento de las aguas residuales generadas en la parcela, que cumpla con los requisitos mínimos de las condiciones de establecidas en este artículo.

Artículo 7. Cerramientos de parcela.

En los proyectos que se presenten para la obtención de licencia deberán dibujarse y especificarse con todo detalle los cerramientos de parcela y los materiales a utilizar.

No se permitirán cerramientos que no sean totalmente terminados y con los materiales de acabado final.

Los cerramientos de parcela se ajustarán a las siguientes características:

7.1. Cerramientos de lindes entre parcelas.

Los cerramientos, que se dispongan como separación entre las parcelas, tendrán una altura máxima de 2,60 m. Podrán ser de fábrica vista o revestida, hasta una altura máxima de 2,00 m. El resto, hasta alcanzar la altura máxima permitida, estará constituido por elementos ligeros, de manera que se modere el impacto visual y no se impida el soleamiento en las parcelas.

En las parcelas con pendiente, la altura máxima del cerramiento conformado no será superior a 2,60 m. en su punto medio, ni a 2,20 m. en el punto más elevado de la rasante, ni a 3,00 m. en el punto más bajo de la rasante, considerando como rasante el nivel del terreno natural de la parcela.

Cuando el cerramiento que se disponga entre parcelas se realice totalmente con especies vegetales, su altura máxima no será superior a 3,60 m.

7.2. Cerramientos de fachada.

Los cerramientos, que se dispongan como valla de parcela en sus lindes de fachada a vial o espacio público, tendrán una altura máxima de 2,60 m. Podrán ser de fábrica vista o revestida, hasta una altura máxima de 2,00 m. El resto, hasta alcanzar la altura máxima permitida, estará constituido por elementos ligeros, de manera que se modere el impacto visual y no se impida el soleamiento en la parcela.

En las parcelas con pendiente, la altura máxima del cerramiento conformado no será superior a 2,60 m. en su punto medio, ni a 2,20 m. en el punto más elevado de la rasante, ni a 3,00 m. en el punto más bajo de la rasante, considerando como rasante la definida para la línea de fachada.

Cuando el cerramiento que se disponga en la fachada a vial o espacio público se realice totalmente con especies vegetales, su altura máxima no será superior a 3,60 m.

Artículo 8. Condiciones en las licencias de obra.

Además de lo ya establecido en el articulado de las presentes Normas Subsidiarias en cuanto a las condiciones de la licencia de obra y de la ejecución de la obra, se determina lo siguiente:

8.1. Construcción de acera.

La acera recayente a las alineaciones de fachada de la parcela será construida por el propietario de la misma. Se debe terminar su ejecución junto con la edificación. El Ayuntamiento establecerá las características formales y constructivas de las aceras y sus materiales.

8.2. Urbanización de parcela.

El presupuesto, en la solicitud de licencia de obras, incluirá las partidas correspondientes a la ejecución de la acera exterior a la parcela, como urbanización externa.

Además, incluirá las partidas correspondientes a la ejecución de las obras de urbanización interior de la parcela, complementarias de la edificación, como vallados, piscinas, instalaciones deportivas, jardinería, muros, etc.

Si se realizan estas obras sin incluirse en la solicitud de licencia, serán objeto de valoración al realizar la liquidación final de la misma, o será obligatorio solicitar una nueva licencia para la realización de dichas obras.

8.3. Ocupación de vía pública.

Al solicitar la licencia de obras deberá indicarse la ocupación prevista de la vía pública por materiales de obra o maquinaria, indicando la superficie prevista a ocupar y el tiempo previsto de ocupación. Dicha ocupación de vía pública, y durante el tiempo en que se lleve a efecto, deberá señalizarse y protegerse adecuadamente.